



Allegato alla proposta di delibera

N. 02 del 08/01/2013

Il Responsabile del Procedimento

"Ing. Graziella Pitrolo"

COMUNE DI PALERMO
SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITA'

Servizio Urbanistica

Polo Tecnico - Via Ausonia, 69 - 90146 Palermo

Tel. 091 7401401/03 - fax 091 7402605

e-mail: urbanistica@comune.palermo.it

P.R.U.S.S.T.

Programma di Riqualificazione Urbana e di Sviluppo Sostenibile del Territorio
società, lavoro e ambiente per lo sviluppo delle reti urbane

II° AVVISO

Fattori e Parametri di compatibilità e sostenibilità degli interventi

All. 8

Tab. D

Gruppo di lavoro: Esperto Di Progettazione arch. Francesca Chiodo
Architetto Filippo De Marines
Esperto Geometra arch. Antonello Salamone
Architetto Filippo Vannelli
Esperto di Progettazione Francesco Velletri

Coordinatore: Ing. Graziella Pitrolo

Il Responsabile del Procedimento: Dott.ssa Paola Di Trapani

Ass.re alla Pianificazione
Territoriale e Mobilità: Prof. Ing. Tullio Giuffrè

Dicembre 2012



COMUNE DI PALERMO
SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITA'
Servizio Urbanistica
Programma di Riqualificazione Urbana e di Sviluppo Sostenibile del Territorio
I° AVVISO

TAB. D (All. 8)

FATTORI E PARAMETRI DI COMPATIBILITA' E SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI

N°	INTERVENTO	Vincoli operanti		Note
		Vincoli operanti	Compatibilità	
		A	Nessun vincolo	
		B	Vincolo con pareri	
		C	Inedificabilità assoluta	
		A	Conforme o compatibile al PRG	
		B	non conforme con PRG ma sostenibile	
		C	non compatibile con PRG e non sostenibile	
1	Tribune e foresteria del Country Time Club	B	A	
2	Ampliamento dell'Hotel Plaza Opèra	B	A	
3	Residence Marina Arenella	B	B	
4	Bar Tabacchi D'Angelo	B	B	
5	Scuola di Cucina Spinnato	A	A	
6	Caffetteria "ai Monopoli"	B	B	
7	Residence Vivai Gitto	A	B	
8	Realizzazione Centro Commerciale denominato Corsaro Palermo s.r.l.	B	B	
9	Addaura Village	B	A	
10	Realizzazione di un immobile commerciale in viale Michelangelo	C	C	L'intervento ricade su area di inedificabilità assoluta e su area destinata a servizi e viabilità
11	Immobile commerciale denominato "Immobiliare Logistica s.r.l."- Parcheggio multipiano a Villa Adriana	A	B	
12	Di Maio automobili - Nuova Concessionaria Automobili	A	C	L'intervento ricade in area destinata a V2 verde pubblico
13	Realizzazione di un parcheggio multipiano con accesso dalla via Candelai e con spazio a verde per la fruizione delle vestigia di mura puniche	A	B	
14	Riqualificazione dell'area denominata K1	A	C	L'intervento non è compatibile con le finalità del bando in quanto prevede la realizzazione di residenza
15	Riqualificazione dell'area denominata K2	A	C	L'intervento non è compatibile con le finalità del bando in quanto prevede la realizzazione di residenza
16	Modifica ampliamento e potenziamento impianto di distribuzione carburanti	B	C	L'intervento ricade in zona A2 in cui ai sensi dell'art. 6 della L. 05/08/1982 n.97 "non possono essere apportate modifiche all' impianto che insiste in zone classificate centri storici"
17	Realizzazione di un centro commerciale denominato Sercom - Via Palmerino	A	B	
18	Realizzazione di un complesso polifunzionale per la valorizzazione dell'offerta turistica - via S.Lorenzo	B	A	
19	Falconara Club House Residence	A	C	L'intervento ricade in zona E2 con realizzazione di volumetria non compatibile

N°	INTERVENTO	Vincoli operanti	Compatibilità	Note
20	"Falconara Wellness residence"	B	C	L'intervento ricade in zona E2 con realizzazione di volumetria non compatibile
21-23	Realizzazione di un centro commerciale denominato MAVI - Via Resurrezione	A	B	
22	Realizzazione di un immobile commerciale denominato Olympus s.r.l. - Zona ind. Brancaccio	A	C	L'intervento ricade in area destinata a V3 verde pubblico, riducendo lo standard in area già carente
24 a	Realizzazione dell'attività produttiva denominata "Borgo Paradiso"	A	C	L'intervento ricade in zona E1 con realizzazione di volumetria non compatibile
24 b	Realizzazione dell'attività produttiva denominata "Borgo Paradiso"	B	A	
25	Residence Badia	B	C	L'intervento ricade in zona E1 con realizzazione di volumetria non compatibile
26	Potenziamento attività esistente operante nel settore commerciale - F.A.A.C. s.r.l. c.so dei Mille	B	A	
27	Potenziamento attività esistente operante nel settore del commercio- Metalli Ferrosi Cucchiara in via Ammiraglio Rizzo	B	C	L'intervento ricade in area destinata a V3 verde pubblico, riducendo lo standard in area già carente
28	Potenziamento attività esistente operante nel settore dei servizi igienico-sanitari - Airone	B	B	
29	Potenziamento ditta individuale - Carnesi Giuseppe	B	B	
30	Residence alla Favorita	A	B	
31	Centro Ippico S. Giorgio	C	A	L'intervento si articola evitando il vincolo
32	Centro Commerciale via degli Emiri	B	C	L'intervento ricade in area destinata a V3 verde pubblico
33	Centro Commerciale via Buonriposo	A	C	L'intervento ricade in area destinata a IC1, V2, P, S1
34	Sferracavallo Residence	A	C	L'intervento ricade in area destinata a parcheggio
35	Potenziamento del Telimar	C	B	
36	Residence Belvedere e Santuario di S. Giacomo Cusmano	C	C	L'intervento ricade in zona E2 con realizzazione di volumetria non compatibile
37	Concessionaria automobili ISVAUTODUE	B	A	
38	Ampliamento dell'albergo Athenaeum	B	A	
39	Costruzione di un Residence a torre - Pagliarelli	A	B	
40	Casa Vacanze Sferracavallo	B	C	L'intervento ricade in zona E2 in area con scarsa accessibilità pubblica
41	Realizzazione di una struttura Turistico ricettiva e realizzazione di parco pubblico e di parcheggio pubblico - Mondello	C	C	L'area è interdetta all'uso edificatorio e/o urbanistico. E' inoltre gravata dal PAI.
42	Realizzazione di uno stabilimento industriale per la lavorazione del vetro in via palmerino	B	B	
43	Teatro del mare, Campus di promozione delle attività subacquee e marine - Addaura	C	C	L'intervento ricade in zona E2 con vincoli che la rendano inedificabile
44	Antigone Hotel Mondello	A	C	L'intervento realizza vnuova edificazione in zona monumentale A1
45	Realizzazione di una multisala cinematografica con Centro Commerciale in via Tahon de Ravel	C	B	L'area è parzialmente interessata dal vincolo di rispetto boschivo

N°	INTERVENTO	Vincoli operanti	Compatibilità	Note
46	Centro medio-commerciale denominato Bonagia2mila7	B	C	L'intervento ricade in area destinata a V2 verde pubblico interessato da progetti e realizzazioni dell'Amministrazione comunale
47	Progetto per la costruzione di un capannone industriale in Fondo Badami per restauro mobili	C	C	L'intervento ricade su area di verde agricolo con inedificabilità assoluta
48	Realizzazione di struttura alberghiera "Hotel Parco Sport"- Mondello	C	C	L'area è interdetta all'uso edificatorio e/o urbanistico. E' inoltre gravata dal PAI.
49	Centro Fisiokinesiterapia Nigito in via Sanlorenzo	B	B	
50	Promo Show Village in via Nave nel parco dell'Uscibene	C	C	L'intervento ricade in area destinata a F4 Parco urbano dell'Uscibene
51	Country Hotel Altarello	A	B	
52	Realizzazione di un insediamento produttivo sito in via Celona	A	C	L'intervento ricade in zona E1 , scarsamente urbanizzata con realizzazione di volumetria non compatibile
53	Realizzazione complesso sportivo in località Pallavicino	A	B	
54	Progetto di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso del fabbricato rurale Contrada Billiemi via Luoghicelli da adibire ad attività turistico-ricettiva Bed & Breakfast	A	A	
55	Progetto di un'area attrezzata con campi di calcetto via Roccazzo	A	B	
56	Progetto di un Club Nautico da realizzare in territorio del Comune di Palermo Lungomare Cristoforo Colombo	C	C	L'intervento ricade in "Fascia Costiera". La maggior parte dell'intervento ricade in area demaniale e propone edifici non compatibili
57	Progetto di uno stabilimento industriale ad uso polifunzionale - Borgo Nuovo	A	C	L'intervento ricade in zona E2 con realizzazione di volumetria non compatibile
58	Officina Artigianale Metal s.n.c. - Villagrazia	B	B	
59	Realizzazione di un centro per il restauro conservativo dei beni storico artistici del territorio a Boccadifalco	B	C	L'intervento realizza nuova edilizia in zona monumentale A1
60	Riqualificazione di via Libertà e parcheggio interrato a Piazza Crispi	A	B	
61	Cinema Marconi 2	B	A	
62	Biscotteria Cuore di grano a Villagrazia	B	C	L'intervento ricade in zona E1 in contesto non urbanizzato
63	Riqualificazione ex Manifattura Tabacchi	A	B	
64	Grande e media struttura per la vendita dei prodotti alimentari Co.ge.man. s.r.l. a Bonagia	B	C	L'intervento ricade in area destinata a S2, V4, IC2
65	Stabilimento per la conservazione del freddo a Cruillas	B	C	L'intervento ricade in zona E1 , in contesto non urbanizzato con realizzazione di volumetria non compatibile.
66	Progetto per un Parco Commerciale da realizzare in contrada Ciaculli	A	C	L'intervento ricade in zona E1, individuata come Parco Urbano, con realizzazione di volumetria non compatibile.
67	Nuova officina fratelli Guardi a Ciaculli	A	C	L'intervento ricade in zona E1, individuata come Parco Urbano, con realizzazione di volumetria non compatibile.
68	City Hotel vaile Regione Siciliana	B	B	
69	Progetto per la realizzazione di una residenza sanitaria assistenziale e centro di riabilitazione a Margifaraci	A	B	
70	Palermo recuperi 2 viale Regione Siciliana	B	B	

N°	INTERVENTO	Vincoli operanti	Compatibilità	Note
71	Scuola elementare e materna a Cruillas	B	C	L'intervento ricade in area destinata a F1 scuola superiore e non rispetta i parametri previsti dalla legge per la realizzazione di scuole dell'obbligo
72	Impianto sportivo Palestra a Tommaso Natale	A	B	
73	Victoria Medinvest realizzazione di struttura ricettive e urbanizzazioni primarie in via Sampolo	A	B	
74	Complesso FACC per il commercio a Sperone	A	C	L'area risulta priva di accesso viario adeguato, ricade in parte in area a servizi IC2
75	Princess Scalea - Verde attrezzato e centro di riabilitazione allo ZEN	A	C	Gli elaborati sono poco chiari sulla localizzazione.L'intervento ricade su area pubblica destinata a V3,
76	Progetto di ristrutturazione e riqualificazione di un impianto di distribuzione stradale carburanti sito nel Viale Regione Siciliana angolo via Raffaello	A	B	
77	Potenziamento di una struttura ricettiva con centro benessere Villa Gatto alla Rocca	B	C	L'intervento ricade in area destinata a IC 1 servizi
78	Progetto struttura turistico-ricettiva e realizzazione parcheggi pubblici e verde pubblico - Pagliarelli	A	B	
79	Realizzazione di un immobile da adibire ad albergo ed attività connesse di sport, ristorazione e pubblico spettacolo - Villa campofiorito a S.M. di Gesù	C	C	L'intervento realizza nuova edilizia non compatibile in zona monumentale A1
80	Struttura per il tempo libero - via Badia	B	B	
81	Struttura turistico-ricettiva e realizzazione di opere pubbliche in contrada Mattaliano	A	C	L'intervento ricade in zona E2 con realizzazione di volumetria non compatibile
82	Residence per anziani a Baida	B	C	Sebbene l'intervento ricada in parte di area a destinazione compatibile la nuova edificazione che propone è non compatibile per l'eccessiva volumetria
83	Ampliamento dell'Hotel Villa D'Amato e riqualificazione dell'attività commerciale denominata "Ingegnere Agrò"	A	B	
84	Realizzazione di un immobile turistico-ricettivo-via Gioè	A	C	La viabilità d'accesso all'area non è adeguata alla tipologia d'intervento che ricade in zona E2 con realizzazione di volumetria non compatibile
85	Ampliamento dell'immobile adibito ad attività commerciale sito in viale Michelangelo angolo via Badia	B	C	L'intervento ricade su area destinata a sede stradale
86	Realizzazione di una residenza turistico-alberghiera e di una piastra commerciale in contrada Cruillas Fondo Testa	B	B	
87	Ristorante Ambasciatori	A	B	
88	Parcheggio Arimondi	A	A	
89	Casa albergo per anziani con centro riabilitativo, albergo e parco annessi - via dell'Orsa	A	A	
90	Realizzazione di un centro culturale finalizzato alla valorizzazione di beni paesaggistici ed ambientali in contrada Inserra	A	C	L'intervento ricade in zona E2 con realizzazione di volumetria non compatibile
91	Edificio per ricovero imbarcazioni, vendita accessori, servizi nautici e giardino attrezzato in quota ad uso pubblico con relativa struttura per ristorazione all'Arenella	A	C	L'intervento ricade in area destinata a V4 i
92	Progetto di ripristino di un edificio residenziale di proprietà Muscolino, ubicato nel Centro Storico del Comune di Palermo, in via Magnisi n° 18	A	B	

N°	INTERVENTO	Vincoli operanti	Compatibilità	Note
93	Agricoltura Biologica e Centro Polisportivo Margifaraci	A	B	
94	Progetto di una Struttura ricettiva Turistico-Alberghiera in Palermo località S.Filippo Neri	A	C	Gli elaborati sono poco chiari. L'intervento ricade su destinazione di nuova viabilità .
95	Immobile adibito ad attività commerciale uffici ed abitazioni - piazza Scaffa	A	C	L'intervento prevede demolizione di netto storico e realizzazione di nuova edilizia con maggiore volumetria in zona A2
96	Albergo e spazi polivalenti per attività Turistico-Ricettiva e congressuali - S. Filippo Neri	A	C	L'intervento ricade parte in zona A1 e parte in zona E1 con realizzazione di volumetria non compatibile
97	Casa di riposo con attività assistenziali - Piano Inserra	A	C	L'intervento ricade in zona E2 con realizzazione di volumetria non compatibile e non accessibile con viabilità pubblica
98	Progetto per la realizzazione di un parco divertimenti per la fruizione di spazi a verde finalizzato allo svolgimento di attività sportive e di intrattenimento ludico per l'infanzia	A	C	La documentazione è carente . L'intervento ricade parte in zona monumentale A1 .
99	Progetto di un insediamento turistico alberghiero con attività di beauty-farm da realizzare in via Trapani Pesca	A	C	L'intervento ricade in area destinata a S2 scuola dell'obbligo
100	Realizzazione di un centro benessere a Valdesi Palermo	B	C	L'intervento ricade in area destinata a parcheggio
101	Realizzazione di una struttura polivalente nell'area dello ZEN 2 destinata a Centro dei Servizi	A	C	L'intervento ricade in area destinata a IC4 -IC8-IC" , non ha la disponibilità dell'intera area
102	Progetto struttura alberghiera a Cruillas	B	C	La viabilità d'accesso all'area non è adeguata alla tipologia d'intervento e l'intervento ricade in zona E1 con realizzazione di volumetria non compatibile
103	Realizzazione di un impianto sportivo composto da piscina e adiacente foresteria con annessa attività di ristorazione	B	B	
104	Progetto struttura ricettiva tipo Residence a Cruillas	B	C	La viabilità d'accesso all'area non è adeguata alla tipologia d'intervento e l'intervento ricade in zona E1 con realizzazione di volumetria non compatibile
105	Potenziamento struttura ricettiva esistente denominata "Villa Gatto s.r.l." - via Fichi d'India	B	C	L'intervento ricade in area destinata a parcheggio e fascia di rispetto ferroviaria
106	Potenziamento attività esistente operante nel settore della ristorazione e grandi eventi zona Civico	B	C	L'intervento realizza volumetria e ricade in area destinata a verde storico e di pertinenza di manufatti monumentali A1
107	Piscina e servizi annessi più palestra per ginnastica generale - Bonagia	A	B	
108	I Giardini dei Fenici - ex Fiera del Mediterraneo	C	C	Non ammissibile per carenza documentale e per assenza della disponibilità dell'area
109	Ditta Omar	B	C	Non ammissibile per carenza documentale
110	Potenziamento attività sportive espletate dalla Unione Sportiva Delfini Vergine Maria - ex Chimica Arenella	C	C	L'intervento ricade in area destinata a D2 di proprietà comunale
111	Riqualificazione dell'ex stazione ferroviaria per attività direzionali, culturali e di ristoro - Lolli	A	A	



COMUNE DI PALERMO

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITA' Servizio Urbanistica

Polo Tecnico - Via Ausonia, 69 - 90146 Palermo
Tel. 091 7401401/03 - fax 091 7402605
e-mail: urbanistica@comune.palermo.it

SCHEDA INTERVENTO N. 33

33	Numero identificativo	Prot. n. 617620	del	20/11/2006
A seguito di nota del Servizio prot. n. 495312 del 26.07.07 e sollecito prot. 749972 del 20.11.07 il proponente ha integrato la proposta con nota prot. n. 733316 del 26.11.07 del ché è stata redatta la seguente scheda.				
Denominazione progetto: REALIZZAZIONE DI UN CENTRO COMMERCIALE IN VIA BUONRIPOSO				
Soggetti proponenti e rapporti societari: Sig. Ferdico Giuseppe, nq. di Legale Rappresentante della Ditta Ferdico Giuseppe & C. S.r.l. con sede in Carini (PA), Via Don Milani, nn. 46, 48				
recapito:	Via Don Milani, nn. 46, 48 - 90044 Carini (PA)	Fax:		e-mail: www.

Allegati alla istanza:

<i>Studio di Prefattibilità</i>	si	<i>Disegni e planimetrie descrittivi</i>	si
<i>Certificato camera di commercio</i>	si, non in bollo	<i>Individuazione cartografica</i>	si
<i>Schede sezioni 9, 10 e 11</i>	si	<i>Supporto informatico</i>	si
<i>Relazione di compatibilità urbanistica</i>	si		

1. - Dati generali:

1) Descrizione degli interventi e finalità:	Il progetto prevede, in luogo di un complesso industriale in disuso, esteso complessivamente mq. 16.850 la realizzazione di un nuovo edificio da destinare a medio centro commerciale alimentare e non, su un'area di mq. 9.735 avente superficie coperta pari a mq. 4.500, articolato su tre livelli, piano seminterrato destinato a parcheggio, piano terra e piano primo, organizzato con galleria centrale sui due livelli fuori terra collegati tramite ascensori e scale mobili. Lungo la galleria saranno dislocati piccoli esercizi di vendita, bar, tavola calda e esercizi paracommerciali (banche, servizi per il quartiere, ecc.). Viene inoltre proposta sulla rimanente area estesa mq. 6.265 la realizzazione di verde pubblico V3 e parco giochi per mq. 2.900, di un parcheggio pubblico esteso mq. 3.370 e di una chiesa estesa circa mq. 500 coperti. Delle aree destinate alle opere di interesse pubblico, circa 870 mq. sono soggetti ad esproprio. Tutte le opere pubbliche sono offerte a scomputo del C.S.M e degli oneri concessori.		
2) Opere offerte:	Realizzazione su un'area estesa complessivamente mq. 6.265di: a): verde pubblico V3 e parco giochi, su un'area di mq. 2.900; b): parcheggio pubblico esteso mq. 3.370; c): chiesa con superficie coperta pari a mq. 500.		
3) Localizzazione:	Via Buonriposo n. 70		
4) Disponibilità dell'area:	Fotocopia del titolo di proprietà D.A.G. S.r.l. del 30/05/1979 rep. n. 67934, Racc. n. 3330; Dichiarazione di Preliminare di Vendita con la Ditta D.A.G. S.r.l. del 16/11/2006.		
5) Fonti di finanziamento:	<i>privato:</i>	€. 10.000.000	6) Addetti da assumere per l'attività n.:
	<i>pubblico:</i>	€. 2.000.000	
	<i>totale:</i>	€. 12.000.000	
			100

2. - Dati urbanistici:

1) destinazione urbanistica	IC1 (Chiese e Centri religiosi) - V2 (Campi sportivi) - Parcheggio - S1
------------------------------------	---

dell'area:	(asili nido) – Fascia di rispetto della ferrovia – R.T. n. 265		
2) previsione di progetto	Centro commerciale su area IC1 e V2; Parcheggio pubblico, verde pubblico e chiesa su area destinata a parcheggio, IC1, V2 (Campi sportivi) e S1 (asili nido);		
3) Conformità urbanistica:	<i>conforme:</i>		<i>difforme:</i> X

3. - Dati dimensionali:

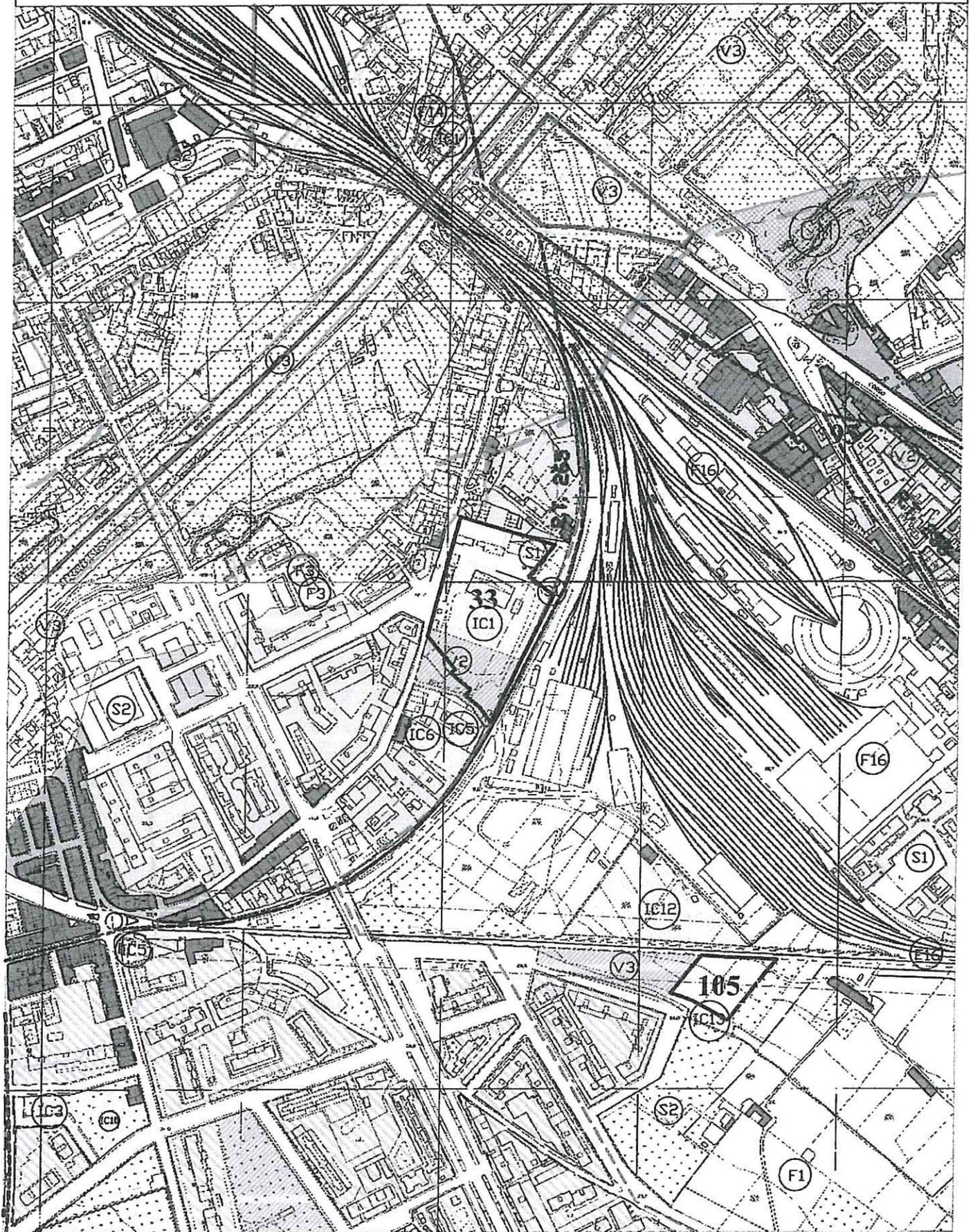
<i>superficie lotto mq:</i>	9.735	<i>parametro dimensionale</i>	mq. di insediamento commerciale
<i>superficie coperta mq.</i>	4.500	<i>volume da ristrutturare mc:</i>	
<i>superficie a verde mq:</i>		<i>volume da edificare mc:</i>	45.000
<i>parcheggi pertin. mq:</i>	6.945	<i>densità edificato mc/mq.</i>	4.62

4. - Dati di valutazione:

<p>1) Valutazione della compatibilità rispetto al PRG : L'intervento riproposto con le caratteristiche sopra descritte, propone in luogo di un complesso industriale in disuso insistente su un lotto di terreno esteso 16.850 mq. la realizzazione su una porzione di tale lotto, estesa mq. 9.735 (58% circa dell'area) di un nuovo edificio da destinare a medio centro commerciale di superficie coperta pari a mq. 4.500 e sulla rimanente area di mq. 6.265 di un verde pubblico V3 e parco giochi per mq. 2.900, di un parcheggio pubblico esteso mq. 3.370 e di una chiesa di circa mq. 500 coperti. Delle aree destinate alle opere di interesse pubblico, circa 870 mq. sono soggetti ad esproprio.</p> <p>La proposta è difforme dalle previsioni di PRG, anche per via della diversa dislocazione prevista per le aree a servizi e delle quali la Ditta assume l'onere della realizzazione e dei costi di esproprio a scapito del C.S.M e degli oneri concessori.</p> <p>Considerate le condizioni di accesso all'area, la Ditta si impegna a realizzare in fase di progettazione definitiva uno studio sulla viabilità che renda più fluida la circolazione veicolare della zona.</p> <p>Non sono rispettati i parametri edificatori delle zone D2 alla quale si intende assimilare l'area di intervento relativamente al rapporto di copertura che risulta superiore al 40% e indice di piantumazione inferiore al 20%. Il parcheggio pertinenziale localizzato al piano cantinato dell'immobile e a raso nell'area libera di pertinenza dell'immobile commerciale è stato valutato in funzione di 1/10 della cubatura, ed è esteso mq. 8.000 circa. Le opere pubbliche offerte soddisfano le condizioni del D.M. 1444/68.</p>
<p>2) Coerenza con le politiche P.R.U.S.S.T. di cui al D.M. 08/10/1998 – art. 13 comma 8:</p>

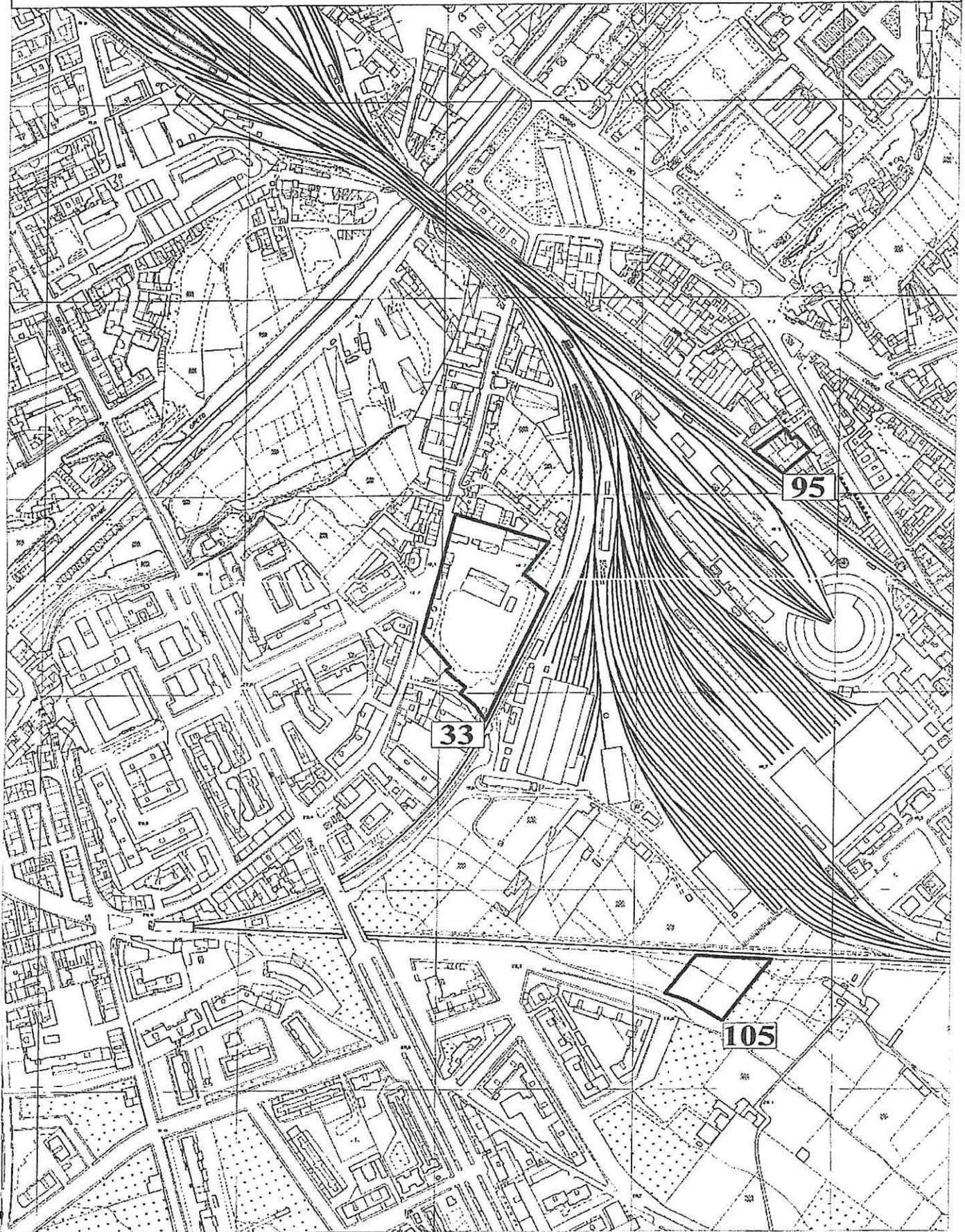
Il Tecnico Istruttore: arch. Filippo De Marines

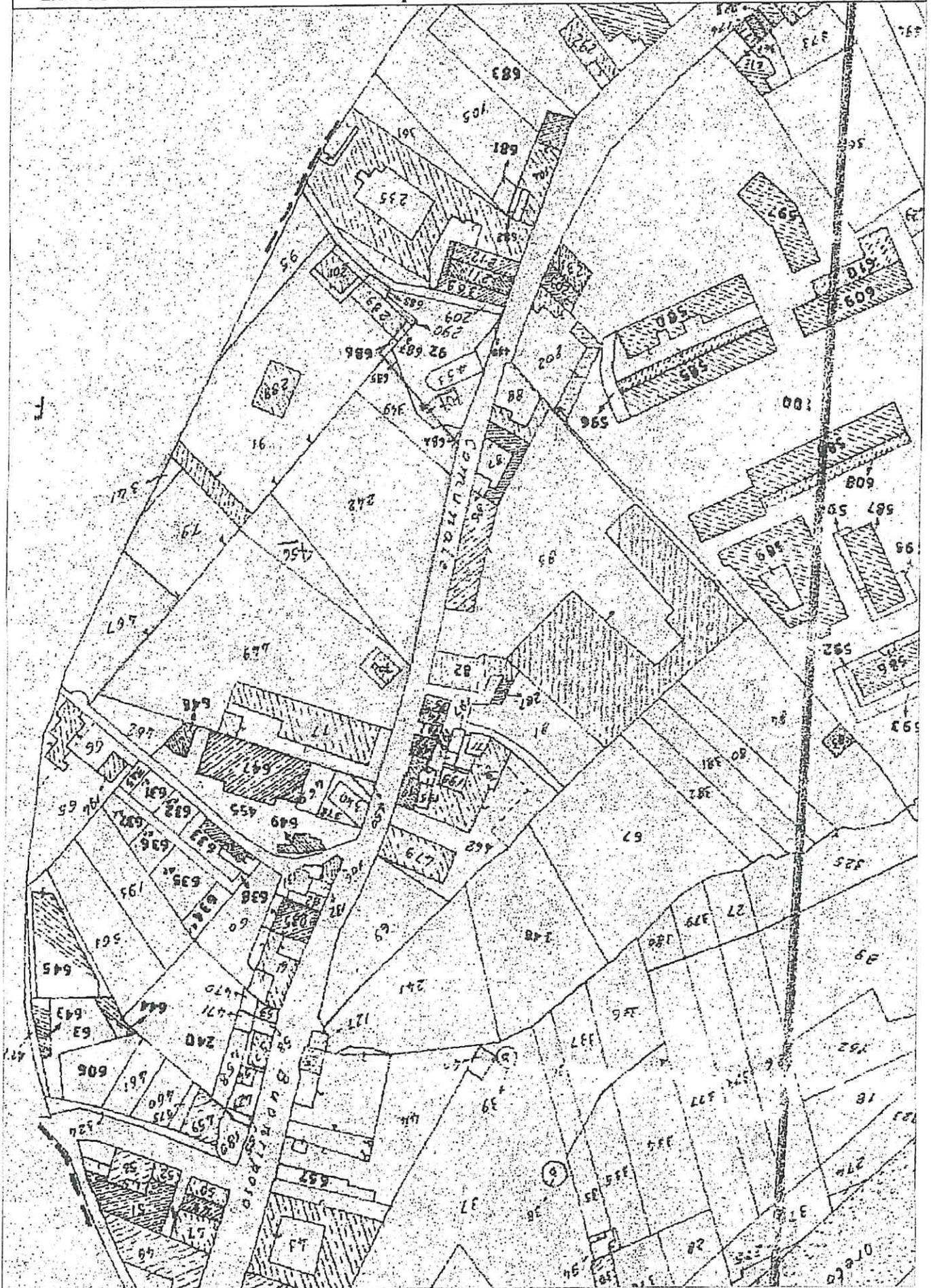
Int. n°33 Centro Commerciale Via Buonriposo



102

Int. n°33 Centro Commerciale Via Buonriposo





Int. 33 Realizzazione dell'attività produttiva denominata via Buonriposo

