

COMUNE DI PALERMO

PROGRAMMA COSTRUTTIVO AI SENSI DELL'ART.25 DELLA L.R. n°22/96 PER LA REALIZZAZIONE DI n°32 ALLOGGI DI EDILIZIA CONVENZIONATA FINANZIATI CON L.R. n°79/78 NEL COMUNE DI PALERMO - LOCALITA' CIACULLI



PROGETTISTA

Arch. Anna Donatella Lino



COLLABORATORE

Ing. Mauro Sorrentino



GEOLOGO

Dott. Francesco Zerilli

CONSULENTE

P.A. Giovanni Paleologo

PROPRIETA'

Coop. Edilizia a r.l. SANTA BARBARA  
Il Presidente



VISTI E/O APPROVAZIONI



ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI DELIBERA N°..... DEL ..... RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ing. Graziella Pitrolo

IN CONFORMITA' ALLA DELIBERAZIONE DEL C.C. n°14 DEL 04/02/2009 PER L'ASSENSO DELLA PROPRIETA' DELL'AREA S.A.T. SOCIETA' ALBERGHIERA TURISTICA S.p.A (in liquidazione - Ruisi M.G./Tagliavia C./Gioia M./Tgliavia F. n.q.)

OGGETTO:

Relazione tecnica

ALL. A

luglio 2010

## **PREMESSA**

Con contratto preliminare di vendita del 20.07.2006 la società SAT Società Alberghiera Turistica S.p.A. con sede in Palermo, via Cavour 117 si obbligava a trasferire all'Ing. Giovanni Di Giovanni, residente in Palermo via Giovanni Maurigi 11, un lotto di terreno sito in Palermo località Ciaculli, c/da Fondo Costa, esteso mq. 8.000 ca e per quanto effettivamente si trova, facente parte di una maggiore porzione di terreno distinto al catasto terreni del Comune di Palermo al foglio n.90 particella n.62.

L'area confina con altro terreno di proprietà della stessa società SAT S.p.A.

Dal punto di vista urbanistico l'area è contrassegnata nell'attuale vigente strumento quale zona omogenea Ca (certificato di destinazione urbanistica del 02.12.2005).

La proprietà sopraindicata e la Soc. Coop. a r.l. Santa Barbara, destinataria di finanziamento dell'Assessorato Regionale alla Cooperazione ai sensi della L.R. n°79/75, definivano un accordo secondo il quale ad approvazione del progetto esecutivo la Cooperativa avrebbe proceduto all'acquisto dell'area descritta; pertanto, ai sensi dell'art.12 delle Norme di Attuazione del P.R.G., i soggetti attuatori individuati presentarono al Settore Urbanistica il 04.08.2006 prot. n.390266 il *Piano di Lottizzazione* per la realizzazione di n.32 alloggi, rielaborato e trasmesso in data 03.05.2007 prot. n. 361749 ed integrato il 20.08.2008 prot. n. 569921. Il Piano di Lottizzazione, così definito, riceveva il parere positivo ai sensi dell'art.13 della L. 64/74 dall'Ufficio del Genio Civile di Palermo il 14.04.2008 prot. n. 12121.

Successivamente la Società SAT Siciliana Alberghi Turismo S.p.A. in liquidazione vendeva alla Società Cooperativa Edilizia Santa Barbara a r.l. l'area edificabile in oggetto con contratto preliminare in Notaio Masi del

31.07.2008 rep. 25080 racc. 3455, registrato a Palermo il 06.08.2008 n. 7566 e trascritto il 06.08.2008 nri 48744/32591 ed integrato con apposito atto per la proroga dei termini di scadenza dal 31.12.2010 al 30.06.2011.

A seguito delle numerose riunioni intercorse con il Settore Urbanistica relativamente alla circostanza che la strada d'accesso al lotto dalla pubblica via Ciaculli non è classificata come strada bensì "*area di pertinenza degli immobili catastati alla particella 63 dal sub 2 al sub 287*", di concerto con lo stesso Settore si è ritenuto di intervenire con lo strumento del Programma Costruttivo al fine di consentire le procedure d'esproprio per la realizzazione di una via pubblica di accesso al lotto edificabile oltre che all'area destinata dal PRG ad istruzione S2 e priva, allo stato attuale e secondo le indicazioni del vigente strumento urbanistico generale, di qualunque accesso diretto.

Il Programma Costruttivo che si presenta e che viene di seguito illustrato è stato redatto in conformità alla Deliberazione del Consiglio Comunale n°14 del 04.02.2009 avente per oggetto "Indirizzi per l'approvazione dei programmi costruttivi presentati da cooperative edilizie ed imprese".

### **DESCRIZIONE DEL SITO**

L'area impegnata dal presente intervento, di forma regolare, si estende per una superficie complessiva di mq. 8.413,96 e risulta sostanzialmente pianeggiante, a meno dislivelli determinati da terra di riporto.

La stessa area ha i fronti lunghi, rispettivamente mt. 146,15 quello prospiciente l'area a verde agricolo ed mt. 146,03 quello prospiciente le stesse di abitazioni esistenti poste parallelamente alla via Ciaculli, mentre i due lati minori, della lunghezza di mt 58,08 e 57,11, confinano con le aree destinate ad attrezzature.

L'accesso all'area avviene dalla via Ciaculli.

### **DESCRIZIONE DEL PROGETTO URBANISTICO**

Dal punto di vista urbanistico, l'intervento è stato dimensionato secondo quanto previsto dall'art.12 delle N.T.A. del P.R.G. approvato (titolo II – zone omogenee) che al comma 1. recita testualmente:

*“Le zone C comprendono le parti di territorio destinate a nuova edificazione per la realizzazione di manufatti ad uso residenziale...,l'intervento è ammissibile previa redazione di uno strumento urbanistico esecutivo che ha carattere obbligatorio, di iniziativa pubblica o privata a cura dei soggetti attuatori di progetti di edilizia sovvenzionata e convenzionata secondo gli indici urbanistici e i modelli tipologici di progetto indicati negli strumenti urbanistici esecutivi che hanno carattere obbligatorio, redatti per iniziativa pubblica e privata”.*

Per quanto attiene il dimensionamento delle aree da destinare agli standard le stesse sono state calcolate secondo le previsioni dell' art.12 c. 4 che fissa in mq. 10.000 l'estensione minima dei piani di lottizzazione con la possibilità di accettazione di piani di dimensioni inferiori, a condizione che le aree da cedere vengano ragguagliate a mq 10.000.

Alla luce di quanto sopra e dai dati urbanistici indicati sono stati dedotti i seguenti parametri per l'intervento edilizio in oggetto:

#### ***Dati urbanistici***

Zona Omogenea	Ca
Superficie del lotto	mq.8.413,96
Densità territoriale	1,5 mc/mq
Volume realizzabile	mc.12.620,94
Abitanti insediabili (base di calcolo area=mq10.000)	n° 188
Superficie da destinare a standard:	mq.3.384,00 (=18mq/ab.)

#### ***Dati di progetto***

Impianto planimetrico	a stecca
Tipologia edilizia	edificio multipiano
Unità abitative	32

Superficie occupata dall'intervento edilizio	
Sup. coperta ad uso residenziale	mq.1.318,08
Verde privato delle residenze	<u>mq. 555,48</u>
	mq.1.873,56

Volume complessivo	mc.12.617,22
--------------------	--------------

Superficie non residenziale	
Viabilità a servizio della residenza	mq. 628,73
Viabilità pedonale	mq. 437,54
Verde condominiale	mq. 815,58

Sup. a parcheggio (1/10 della cubatura)	mq.1.264,58
Cabina Enel	<u>mq. 4,20</u>
	mq.3.150,63
 Totale superficie occupata dall'intervento edilizio (mq. 1.873,56 + 3.150,63) =	 mq.5.024,19
 Superficie da destinare agli standard (18mq/ab) di cui:	 mq.3.389,77>3.384,00
Area per l'istruzione (11mq/ab)	mq.2.070,79>2.068,00
Area per spazi pubblici attrezzati (4,5mq/ab)	mq. 846,46> 846,00
Area per parcheggi (2,5mq/ab)	mq. 472,52> 470,00

Le aree da destinare agli standard, ritagliate a forma di *L rovesciata*, sono ubicate a valle dell'intervento edilizio e sempre con accesso da via Ciaculli attraverso la trasformazione dell'attuale strada -larga m.6,00 e lunga m.20,91 ca- in via pubblica, con lo scopo di avviare, attraverso idonei progetti tecnici e unitamente al Programma Costruttivo in oggetto, la riqualificazione urbana di una zona fortemente degradata dalla presenza di un insediamento residenziale di basso livello qualitativo.

In particolare:

- 1) l' *area per l'istruzione* è stata posizionata in adiacenza alla zona destinata dalla vigente Variante Generale al P.R.G. ad attrezzature per l'istruzione (S2 – Scuola dell'obbligo) così da consentire una continuità funzionale ed organizzativa fra le due aree da definire attraverso un progetto unitario dei luoghi;
- 2) l' *area per spazi pubblici attrezzati* e l' *area a parcheggio* sono state posizionate in adiacenza alla zona destinata dalla vigente Variante Generale al P.R.G. ad attrezzature d'interesse comune (IC9 – Case di riposo servizi residenziali).

I manufatti edilizi saranno ubicati parallelamente al confine del lotto prospiciente il verde agricolo e disimpegnati da una viabilità interna, ad anello, a servizio ed uso esclusivo della residenza.

## **DESCRIZIONE DEL PROGETTO ARCHITETTONICO**

Come già indicato nel paragrafo precedente l'impianto planimetrico configura una stecca di manufatti multipiani (n°4 elevazioni f.t.) che prospetta la vasta area destinata a verde agricolo.

Il progetto architettonico propone una aggregazione del manufatto tipo costituito da n°8 appartamenti da realizzare secondo i parametri edilizi previsti dalle Norme di Attuazione delle LL.RR. 79/75, 95/77 e 25/97 e precisamente:

<i>Superficie utile abitabile</i>	<i>mq.</i>	<i>110,00 (max)</i>
<i>Superficie non residenziale</i>	<i>mq.</i>	<i>49,50 (45% della s.u. max)</i>
<i>Superficie garages o posti auto</i>	<i>mq.</i>	<i>25,00 (max)</i>
<i>Altezza utile abitabile</i>	<i>mt.</i>	<i>2,70 (mim.)</i>

In particolare il progetto prevede la realizzazione di n°4 manufatti multipiani dell'altezza complessiva di mt. 12,80 ognuno dei quali è costituito da un corpo scala ed ascensore che distribuiscono ai piani n°8 appartamenti denominati A1/A2/A3/A4. La copertura dei fabbricati è in parte a falde ed in parte piana.

Le tabelle metriche, allegate ai disegni di progetto, documentano dettagliatamente le singole tipologie.

I piani rialzati sono corredati da aree di pertinenza da destinare a verde privato, mentre gli appartamenti della quarta elevazione, tipo A3 e A4, configurano un piano cosiddetto "attico" con ampie terrazze.

Anche gli appartamenti dei piani intermedi risultano dotati di spazi terrazzati.

Più precisamente i tipi edilizi possono essere così descritti:

**TIPO A1:** appartamento della superficie netta di mq. 109,64 costituito da cucina abitabile, soggiorno pranzo, doppi servizi, lavanderia, ripostiglio e tre camere;

**TIPO A2:** appartamento della superficie netta di mq. 90,01 costituito da cucina abitabile, soggiorno pranzo, doppi servizi, ripostiglio e due camere;

**TIPO A3/A4:** appartamento della superficie netta di mq. 74,72 costituito da zona cottura, soggiorno pranzo, un servizio igienico, ripostiglio ed una camera (differiscono per la superficie della terrazza e quindi delle s.n.r.).

I manufatti edilizi, nella loro aggregazione complessiva, risultano avere tutti i vani, destinati a soggiorno, prospicienti l'area di verde agricolo mentre le cucine ed i servizi si affacciano nella zona retrostante, organizzata con i parcheggi di pertinenza delle abitazioni ed i percorsi pedonali per l'accesso ai singoli fabbricati.

E' stato garantito l'abbattimento delle barriere architettoniche.

In questa vasta area retrostante è stata prevista la realizzazione di un locale interrato da destinare a locale autoclave e riserva idrica.

Nella planimetria è, anche, indicata l'area da assegnare alla cabina Enel per la realizzazione dell'impianto di illuminazione interno alle abitazioni ed esterno del lotto.

Essendo il sito oggetto dell'intervento ad una quota altimetrica ampiamente più bassa rispetto la via Ciaculli, si prevede di porre in opera idonee pompe di sollevamento per il collegamento della rete fognante.

Per la rete idrica e la rete del gas si prevede l'allacciamento alle reti esistenti di via Ciaculli.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE**

Le caratteristiche costruttive sono quelle tradizionali ad eccezione del fatto che una maggiore cura sarà posta nelle previsioni dei materiali da utilizzare e degli impianti da realizzare al fine di raggiungere standard significativi di residenzialità oltre che tenere conto del valore energetico degli edifici.

Il Progettista  
Arch. Anna Donatella Lino  
Arch. Anna Donatella Lino



**UNITA' ABITATIVE**  
**-TABELLE METRICHE-**

Alloggio "A1"		S.U.	S.N.R.	S.F.
S	Soggiorno-pranzo	mq 35,86		mq 5,28 $\geq$ 1/8
K	Cucina	mq 12,78		mq 2,64 $\geq$ 1/8
L1	Letto	mq 15,91		mq 2,64 $\geq$ 1/8
L2	Letto	mq 11,10		mq 2,64 $\geq$ 1/8
L3	Letto	mq 12,02		mq 1,56 $\geq$ 1/8
WC1	Bagno	mq 6,64		mq 1,04 $\geq$ 1/8
WC2	Bagno	mq 4,05		
Lv	Lavanderia	mq 2,28		
R	Ripostiglio	mq 3,60		
D	Disimpegno	mq 5,40		
B1	Balcone		mq 4,50	
B2	Balcone		mq 4,50	
B3	Balcone		mq 4,26	
TOTALE		mq 109,64	mq 13,26	

Alloggio "A2"		S.U.	S.N.R.	S.F.
S	Soggiorno-pranzo	mq 32,09		mq 5,28 $\geq$ 1/8
K	Cucina	mq 10,29		mq 2,64 $\geq$ 1/8
L1	Letto	mq 15,40		mq 2,64 $\geq$ 1/8
L2	Letto	mq 14,62		mq 2,64 $\geq$ 1/8
WC1	Bagno	mq 6,15		mq 1,04 $\geq$ 1/8
WC2	Bagno	mq 3,27		mq 1,04 $\geq$ 1/8
R	Ripostiglio	mq 2,34		
D	Disimpegno	mq 5,85		
B1	Balcone		mq 4,50	
B2	Balcone		mq 4,26	
T	Terrazza		mq 33,80	
TOTALE		mq 90,01	mq 42,56	

Alloggio "A3"

	S.U.	S.N.R.	S.F.
K/S Cucina/Soggiorno	mq 50,56		mq 7,92 $\geq$ 1/8
L Letto	mq 15,14		mq 2,64 $\geq$ 1/8
WC Bagno	mq 5,47		mq 1,04 $\geq$ 1/8
R Ripostiglio	mq 1,68		
D Disimpegno	mq 1,87		
B1 Balcone		mq 4,50	
T Terrazza		mq 40,27	
TOTALE	mq 74,72	mq 44,77	

Alloggio "A4"

	S.U.	S.N.R.	S.F.
K/S Cucina/Soggiorno	mq 50,56		mq 7,92 $\geq$ 1/8
L Letto	mq 15,14		mq 2,64 $\geq$ 1/8
WC Bagno	mq 5,47		mq 1,04 $\geq$ 1/8
R Ripostiglio	mq 1,68		
D Disimpegno	mq 1,87		
B1 Balcone		mq 4,50	
B2 Balcone		mq 4,00	
T Terrazza		mq 51,79	
TOTALE	mq 74,72	mq 60,29	

Dati complessivi di progetto

Calcolo delle S.U.

Alloggi "A1"	mq(109,64x12)	mq	1.315,68
Alloggi "A2"	mq(90,01x12)	mq	1.080,12
Alloggi "A3"	mq(74,72x4)	mq	298,88
Alloggi "A4"	mq(74,72x4)	mq	298,88
TOTALE			mq 2.993,56

Calcolo delle S.N.R.

Alloggi "A1"	mq(13,26x12)	mq	159,12
Alloggi "A2"	mq(42,56x12)	mq	510,72
Alloggi "A3"	mq(44,77x4)	mq	179,08
Alloggi "A4"	mq(60,29x4)	mq	241,16
Pianerottolo ingresso alloggi	mq(9,26x16)	mq	148,16
Vano scala	mq(8,12x4)	mq	32,48
Vano ascensore	mq(2,47x4)	mq	9,88
Locale riserva idrica	mq(55,74x1)	mq	55,74
TOTALE			mq 1.336,34 ≤ 45% di S.U.

Calcolo della volumetria

Sup. coperta n°3 livelli	(mq260,42xh9,80)x4	mq	10.208,46
Sup. coperta 4° livello	(mq200,73xh3,00)x4	mq	2.408,76
TOTALE volumetria			mc 12.617,22 ≤ 1,5 Indice d.t.