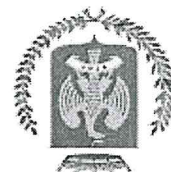


COMUNE DI PALERMO

AREA DELLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale

Polo Tecnico - Via Ausonia, 69 - 90146 Palermo - Fax 091/7402605

e-mail: urbanistica@comune.palermo.it - pec: urbanistica@cert.comune.palermo.it



Palermo
Risposta alla nota n° del
Responsabile dell'U.O.: arch. Filippo De Marines - tel.: 091/7401352 - e-mail: f.demarines@comune.palermo.it
Responsabile dell'istruttoria:

OGGETTO: PRUSST di Palermo - "Società, lavoro e ambiente per lo sviluppo delle reti urbane" - Intervento 4.14 - Ampliamento della struttura sanitaria "....." - Progetto di variante per l'integrazione dell'area di intervento ed ampliamento del parcheggio.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Premesso che
- con D.C.C. n. 36 del 07/03/2007 è stato approvato in variante urbanistica l'intervento "Ampliamento della Struttura Sanitaria e realizzazione di un Parcheggio Multipiano Pertinenziale";
- in data 26/04/2007, a seguito della stipula della convenzione urbanistica definitiva, registrata a Palermo il 27/04/2007 al n° 2434-11°, è stato rilasciato il Provvedimento Unico di Concessione n. 6110 del 28/06/2007 prot. n. 431239/P del 28/06/2007, le cui opere, da realizzare su un'area di intervento estesa complessivamente mq. 15.578, posta in parte a monte e in parte a valle della via San Lorenzo, identificata catastalmente al fg. 16 particelle n. 1775, 1754 e 916 e fg. 20, particelle n. 624, 1577 e 1833, consistevano sommariamente in:

1) modifiche alla distribuzione interna ai vari piani della Casa di cura e realizzazione di nuovi volumi nelle terrazze dei vari piani (edificio A);

2) realizzazione di un nuovo edificio multipiano, composto da due piani cantinati, un piano terra e sei elevazioni, da destinare a Dipartimento Oncologico di III Livello (edificio B);

3) realizzazione di un edificio con struttura portante in acciaio, costituito da piano interrato, piano terra e quattro elevazioni soprastanti da destinare a parcheggio pertinenziale (edificio C);

4) realizzazione di una passerella pedonale aerea coperta, su via San Lorenzo, per il collegamento tra il nuovo parcheggio e l'esistente Casa di cura ".....";

5) realizzazione di nuova viabilità privata, già parzialmente realizzata in base ad autorizzazione rilasciata dal Comune di Palermo, con accesso dalla via Lo Faso, perimetrale al nuovo edificio multipiano.

Tale concessione comprendeva anche il procedimento conclusivo relativo ad alcuni volumi realizzati in ampliamento nella stessa struttura ed oggetto di condono edilizio.

Per sopravvenute esigenze di carattere organizzativo, sono state apportate al progetto originario due varianti:

1) richiesta di variante alla Concessione Edilizia n. 6110 del 28/06/2007, che è stata esitata favorevolmente dallo Sportello Unico per le AA.PP. con il rilascio della Concessione Edilizia in variante n. 8883 del 23/12/2010 prot. n. 946680/P;

2) richiesta di variante alla Concessione Edilizia n. 6110 del 28/06/2007 e alla Concessione n. 8883 del 23/12/2010, esitata favorevolmente dal Settore Servizi alle Imprese con il rilascio della Concessione Edilizia n. 11946 del 07/09/2012, che riguardava tutti e tre i corpi di fabbrica identificati negli elaborati come edificio "A" (ospedale esistente "....."), edificio "B" (nuovo corpo ospedaliero) ed edificio "C" (parcheggio multipiano pertinenziale, servizi e attività sanitaria).

In corso di realizzazione delle opere, la Ditta, con atto del 04/10/2011 in Notaio F. S. di Palermo, è divenuta proprietaria di un'area contigua a quella su cui è stata autorizzata la realizzazione del parcheggio multipiano pertinenziale (edificio C), identificata catastalmente al Fig. 16, part.lla 913, 915 e 917, estesa catastalmente mq. 4.257. Secondo le previsioni di PRG tale area ricade in zona territoriale D1 (AREA 1). Inoltre è entrata nella sua disponibilità, in quanto detentrica per contratto di locazione pluriennale con promessa di futura vendita in corso di perfezionamento, una seconda area, ricadente secondo le previsioni di PRG in zona territoriale D2, adiacente a quella dove è in corso di realizzazione e definizione il nuovo ospedale (edificio B), identificata al N.C.T. al Fig. 16, part.lla 1506, estesa catastalmente mq. 3.237 (AREA 2). A margine di tale area vi è una vasca di riserva idrica, identificata catastalmente al Fig. 20, part.lla 1817, estesa mq. 144. La Ditta ha evidenziato che la vasca, pur essendo identificata come netto Storico, risulta di recente ricostruzione in cemento armato, rispetto all'originaria in muratura e pertanto priva di valenza storica. Relativamente a tale problematica, l'ufficio a seguito sopralluogo, ha accertato che il manufatto risulta essere una costruzione in c.a. e non c'è più traccia dell'immobile documentato dal rilievo Omira del 1939.

L'ATTUALE PROPOSTA DI VARIANTE

Considerata la prossima entrata in funzione dei reparti in corso di realizzazione e che i parcheggi previsti in progetto, pur essendo rispondenti alle norme di legge, non assolvono alla richiesta dell'utenza sempre crescente, le Società "C.E.S.I.S.S. S.r.l.", soggetto attuatore e "I.M. M.", soggetto gestore, al fine di offrire aree di sosta commisurate ai già consistenti afflussi di utenti della struttura, hanno ritenuto necessario incrementare l'area a parcheggio e pertanto, con istanza prot. n. 635109 del 26/07/2013, hanno chiesto l'approvazione di una variante urbanistica all'intervento PRUSST originario "Ampliamento della struttura sanitaria La Maddalena e realizzazione di un parcheggio multipiano pertinenziale", presentando un progetto che prevedeva l'ampliamento delle aree a verde e a parcheggio sulle due nuove aree sopra citate.

Successivamente, con nota prot. n. 883266 del 23/10/2013, le Società, nell'esigenza di potenziare il reparto operatorio, obiettivo ritenuto prioritario rispetto alla realizzazione del poliambulatorio da realizzare all'interno del corpo destinato a parcheggio multipiano pertinenziale, hanno integrato la precedente istanza, producendo una nuova proposta progettuale che prevedeva la realizzazione di un nuovo corpo edilizio destinato al reparto operatorio e di anatomia patologica, nell'area di nuova acquisizione (AREA 2) posta in adiacenza all'edificio B, destinata a Zona D2 e rinunciando alla realizzazione della passerella di collegamento aerea con la struttura esistente e del corpo da erigere nell'area avente destinazione urbanistica D1 (area industriale esistente) sita a valle della via San Lorenzo, destinato ad ospitare il parcheggio multipiano e gli ambulatori (edificio C), dove si prevede invece la realizzazione di un parcheggio pertinenziale a raso.

Tale progetto è stato valutato positivamente dal Collegio di Vigilanza e Controllo del PRUSST nella riunione del 17/12/2013 con la prescrizione di adeguare l'indice di piantumazione arborea al valore dell'ultima variante approvata, anche con l'ausilio di parcheggi alberati.

In fase di redazione del progetto esecutivo, è stata apportata una consistente riduzione del volume previsto da edificare nell'area 2, a favore di maggiori aree da destinare a parcheggio e a verde, quest'ultima in adeguamento alla prescrizione del Collegio di Vigilanza.

Rispetto al progetto approvato con l'ultima Concessione di variante rilasciata dal Settore Servizi alle Imprese n. 11946 del 07/09/2012, la nuova proposta prevede anche delle modifiche planovolumetriche a quanto già autorizzato negli edifici denominati "A" (ospedale esistente) e "B" (nuovo ospedale), consistenti in un aumento della superficie coperta e del relativo volume del corpo sito a piano terra di collegamento tra l'ospedale esistente ed il nuovo corpo ospedaliero (mq. +85,3; mc. +307,2), nella chiusura di un porticato esistente di mq. 14,30 sito a retroprospetto (mc. +57,20), nel mantenimento di un corpo a retroprospetto destinato a spogliatoio e deposito, precedentemente previsto in demolizione (mq. +59,70; mc. +238,80), nella realizzazione di un corpo portineria nel piazzale antistante l'edificio nella stessa posizione ed in sostituzione del corpo terminale a due elevazioni fuori terra della passerella aerea che non viene più realizzata (mq. -12,25; mc. -502,00), nell'eliminazione della chiusura del portico sul fronte principale (superficie e volume

già computati nel conteggio relativo al corpo di collegamento tra l'ospedale esistente ed il nuovo corpo ospedaliero) e nell'ampliamento e collegamento dell'edificio "A", di due passaggi pedonali coperti.

Al primo piano dell'edificio "A" viene eliminato totalmente il volume previsto sul terrazzo lungo il fronte principale (- mq. 422,60; -mc. 1.352,32) e, in relazione alla realizzazione di un corpo ascensore posto a retrospetto dell'edificio sono previste modifiche alla distribuzione interna ai vari piani oltre a quelle derivanti da una riorganizzazione dei servizi ambulatoriali e dell'area accettazione amministrativa.

Per quanto riguarda l'edificio "B" (nuovo ospedale), le modifiche riguardano la distribuzione interna e la riorganizzazione dei locali ai vari piani e la sistemazione degli spazi esterni di pertinenza, con la collocazione di apparati impiantistici, quali gruppo antincendio e elettrogeno e di serbatoi idrici e per l'ossigeno.

Le variazioni sostanziali della proposta riguardano:

- 1) l'ampliamento dell'area di intervento, che da mq. 15.578 passa a mq. 22.298,00, ottenuti accorpando le parti delle fig. 913, 915 e 917 del fg. 16 di mq. 4.257 destinate a zona D1 dal PRG e la particella 1506 di mq. 3.237 destinata a zona D2, oltre a mq. 144 relativi alla particella 1817, ove ricade la vasca identificata come Netto Storico priva di autenticità storica, da demolire secondo le previsioni del progetto;
- 2) la mancata realizzazione dell'edificio "C" (parcheeggio multipiano, servizi e attività sanitaria, composto di piano seminterrato e tre elevazioni fuori terra) e la realizzazione sulla stessa area e su quella contigua di nuova acquisizione di complessivi mq. 8.340, di un unico parcheeggio a raso di circa mq. 7.100, per n. 245 posti auto, di un piccolo corpo servizi a due elevazioni, di superficie coperta pari a mq. 127,00 e volumetria pari a mc. 337,45 con la sistemazione a verde e la piantumazione di alberature della rimanente superficie, pari a mq. 1.240 circa;
- 3) conseguentemente, come precedentemente esposto, viene eliminata la passerella di collegamento aerea sulla via San Lorenzo per il collegamento del parcheeggio multipiano con la struttura esistente, mentre permangono, anche se con riduzioni planovolumetriche, la realizzazione del nuovo corpo portineria di superficie coperta pari a mq. 40,75 e volumetria pari a mc. 163,00 e la realizzazione del passaggio pedonale coperto, che dalla portineria conduce all'ingresso principale della "La Maddalena" edificio "A";

- 4) la realizzazione di un nuovo corpo edilizio destinato a servizio mortuario nell'area di nuova acquisizione di mq. 3.237 (AREA 2), destinata a Zona D2, posta in adiacenza all'edificio B, ove è in corso la realizzazione del nuovo corpo ospedaliero. Tale edificio (edificio "D"), di modesta consistenza planovolumetrica, sarà costituito da due elevazioni fuori terra e da un piano cantinato collegato con un sottopasso al piano terra dell'edificio B. Avrà una superficie coperta di mq. 269,50 e una volumetria pari a mc. 2.205,26. Nella rimanente parte del lotto, è prevista la sistemazione a verde e parcheeggio e la realizzazione di un nuovo tratto di strada privata che consentirà l'accesso dalla via Stazione San Lorenzo. Piccole variazioni riguardano anche la strada privata perimetrale al corpo ospedaliero in corso di completamento (edificio "B").

In relazione alla maggiore estensione dell'area, alle variazioni planovolumetriche apportate e in considerazione della prescrizione dettata dal Collegio di Vigilanza e Controllo del PRUSS nella riunione del 17/12/2013, sono state rideterminate le superfici da destinare a verde e parcheeggio, quest'ultima considerando sia i volumi fuori terra di nuova realizzazione, che quelli afferenti alla preesistente struttura sanitaria " ", inclusi i corpi accessori, le opere di ampliamento della stessa struttura e quelle oggetto di Concessione Edilizia n. 6110 del 28/06/2007, che ammontano complessivamente al verde a mq. 4.763,84 e al parcheeggio, ai sensi della L. 122/89, a mq. 8.274.

Si riporta di seguito una tabella con i dati metrici significativi dell'intervento nella sua evoluzione, dalla quale si evince rispetto al progetto in variante urbanistica approvato con D.C.C. n. 36 del 07/03/2007, una riduzione della volumetria insediata e della superficie coperta e come in rapporto alla maggiore estensione dell'area di intervento venga ridotto il rapporto di copertura e l'indice di densità fondiaria.

RIEPILOGO DATI METRICI

EDIFICIO A Opere di ristrutturazione ospedale esistente					
D.C.C. N. 36 DEL 07/03/2007 DI APPROVAZIONE DELL'INTERVENTO CONCESSIONE N. 6110 del 28/06/2007	VARIANTE AL PROGETTO APPROVATA CON CONCESSIONE N. 8883 DEL 23/12/2010	VARIANTE AL PROGETTO APPROVATA CON CONCESSIONE N. 11946 DEL 07/09/2012	PROPOSTA DI VARIANTE ESAMINATA IN SEDE DI CONFERENZA DI SERVIZI INDETTA CON DS N. 194 DEL 24/09/2014		
				mq. 1.819,30	mq. 2.526,30
Superficie coperta corpi edilizi (esistenti e di progetto)					mq. 3.299,01
Volumetria fuori terra					mc. 113,60
Totale volumetria insediata (art. 3 R.E.)	mc. 2.557,97	mc. 3.361,02	mc. 3.902,24		mc. 3.412,61
EDIFICIO B nuovo corpo ospedaliero					
Superficie coperta	mq. 2.119,40	mq. 1.980,70	mq. 2.037,90	mq. 2.063,10	mq. 2.063,10
Volumetria fuori terra	mc. 51.977,03	mc. 53.138,76	mc. 47.201,16	mc. 47.008,84	mc. 47.008,84
Volumetria entro terra	mc. 24.754,33	mc. 8.973,60	mc. 9.042,40	mc. 9.042,40	mc. 9.042,40
Totale volumetria insediata (art. 3 R.E.)	mc. 76.948,84	mc. 62.112,36	mc. 56.243,56	mc. 56.051,24	mc. 56.051,24
Altezza fuori terra	mt. 25,60	mt. 26,80	mt. 26,80	mt. 26,80	mt. 26,80
CORPO C - (AREA 1) locali servizi sull'area a parcheggio a raso di via S. Lorenzo					
Superficie coperta	mq. 2.202,10	mq. 2.339,60	mq. 2.322,30	mq. 1.27,00	mq. 1.27,00
Volumetria insediata (art. 3 R.E.)	mc. 1.434,69	mc. 3.716,80	mc. 9.681,98	mc. 337,45	mc. 337,45
Altezza fuori terra corpo servizi (con rif. quota 0,00 di via San Lorenzo)	mt. 21,40	mt. 9,60	mt. 10,08	mt. 2,55	mt. 2,55
Altezza fuori terra corpo parcheggio (rif. quota 0,00 di via San Lorenzo)	mt. 21,40	mt. 20,65	mt. 10,08	a raso	a raso
EDIFICIO D - (AREA 2) Corpo servizio mortuario					
Superficie coperta	-	-	-	mq. 269,50	mq. 269,50
Totale volumetria insediata (art. 3 R.E.)	-	-	-	mc. 2.205,26	mc. 2.205,26
Altezza fuori terra (rif. quota 0,00 di via Stazione San Lorenzo)	-	-	-	mt. 6,40	mt. 6,40
PASSERELLE DI COLLEGAMENTO E PORTINERIA					
Superficie coperta	mq. 382,10	mq. 471,00	mq. 233,90	mq. 37,30	mq. 37,30
Volumetria insediata	distribuita nei 3 corpi	mc. 3.714,82	mc. 1.824,68	mc. 716,16	mc. 716,16

DATI GENERALI - RIEPILOGO

Superficie complessiva del lotto	mq. 15.578	mq. 15.578	mq. 15.578	mq. 22.298,00
----------------------------------	------------	------------	------------	---------------

Il Responsabile della U.O.
(Arch. Filippo De Marinis)

Il Capo Area
(Arch. Nicola Di Bartolomeo)

Dal punto di vista ambientale e paesaggistico la nuova proposta non determina squilibrio, in quanto si inserisce in un contesto a media densità territoriale, già urbanizzato, con le caratteristiche della zona "B", rimanendo contenuto entro i limiti di altezza degli edifici adiacenti.

La nuova proposta inoltre concorre a dotare la città di servizi specialistici e incrementa la dotazione di standard relativa alle strutture sanitarie, oltre a garantire effetti occupazionali stabili (art. 13 punto 1.3 bando allegato D.M. 19 aprile 2000). Nel suo insieme la proposta può essere considerata coerente ed in linea con gli obiettivi prefissati nell'ambito del PRUSS.

Totale superficie coperta (A+B+C+D + passerelle)	mq. 6.669,60	mq. 6.610,60	mq. 6.645,40	mq. 5.023,20
Volume esistenti	mc. 22.392,06	mc. 22.392,06	mc. 22.392,06	mc. 22.392,06
Nuova volumetria insediata (A+B+C+D + passerelle) (art. 3 R.E.)	mc. 80.941,50	mc. 72.905,00	mc. 72.905,00	mc. 62.399,34
Volumetria totale	mc. 103.333,60	mc. 95.297,06	mc. 95.297,06	mc. 84.791,40
Superficie da vincolare a parcheggio L. 122/89 (1/10 mc. 75.958,78 = mq. 7.596,00) *	mq. 7.312,00	mq. 7.312,00	mq. 8.521,60	mq. 8.274,00
Area a verde	mq. 3.320,40	mq. 4.343,82	mq. 3.334,40	mq. 4.763,84**
Indice di piantumazione arborea	21,3%	27,8%	21,4%	21,36%
Rapporto di copertura	42,8%	42,4%	42,4%	22,5%
Distacchi minimi dai confini	mt. 5,00	mt. 5,00	mt. 5,00	mt. 5,00
Indice di densità fondiaria	6,63 mc/mq	6,11 mc/mq	6,11 mc/mq	3,80 mc/mq
* La volumetria di mc. 75.958,78 utilizzata per il calcolo della superficie da vincolare a parcheggio è stata determinata includendo ai nuovi volumi fuori terra (mc.53.566,72), il volume del corpo principale della [redacted] e dei corpi accessori (Conc. Ed. n. 81/1995), nonché quelli in sanatoria, relativi alla chiusura di terrazze ai vari piani e corpi esterni a piano terra di pertinenza della [redacted] (mc. 22.392,06).				
** L'area a verde è stata determinata in mq. 479,40 nell'area afferente l'edificio esistente (A), mq. 150,00 nell'area afferente il nuovo edificio ospedaliero (B), mq. 1.243, 60 nell'area dove verrà realizzato il nuovo parcheggio a raso a valle della via S. Lorenzo, mq. 2.087,00 (AREA 2), oltre a mq. 803,84 quale superficie pertinenziale delle alberature a filari che verranno poste in corrispondenza degli stalli dei posti auto del parcheggio pertinenziale a raso, a valle della via S. Lorenzo, determinata ai sensi dell'art. 37, tabella B, del Regolamento del verde pubblico e privato della città di Palermo, approvato con D.C.C. n. 355 del 16/10/2008.				