

ALL.4



ALLEGATO ALLA PROPOSTA  
DI DELIBERA N. 18

DEL 02/07/2015

*Arch. Maria Luisa Pecoraro*

# Comune di Palermo

Via Al Fondo Margifaraci nn° 16 – 20

Planovolumetrico

*Relazione tecnica*

**FONDAZIONE GESU' LIBERATORE**  
Via Al Fondo Margifaraci, 16/20  
90100 PALERMO  
P. IVA 97150130827

**Committente: Fondazione "Gesù Liberatore" – R.n.S.**

Arch. Anna Campo

*Anna Campo*

Data: Agosto 2011

TAV. N° 1

Geom. Sandro Chiarello

*Sandro Chiarello*

Modificato il: Febbraio 2015

*Antonio*

## Relazione Tecnica

### 1. Premessa

I sottoscritti Arch. Anna Campo, iscritta all'ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n° 1325 e Geom. Sandro Chiarello, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Palermo al n° 3818, avendo ricevuto incarico da Padre Busà Angelo nella qualità di Presidente della Fondazione "Gesù Liberatore" – R.n.S. proprietaria un immobile sito a Palermo in via Al Fondo Margifaraci nn° 16 - 20, per la redazione del planovolumetrico ai sensi del comma 4 dell'art. 19 delle N.T.A. del P.R.G. necessario al fine di realizzare dei corpi di fabbrica in ampliamento agli esistenti, dopo aver esperito i dovuti accertamenti e preso visione della documentazione inerente rassegnano la presente.

### 2. Obiettivi della Fondazione promotrice

La Fondazione "Gesù Liberatore" – R.n.S. codice fiscale 97150130827 con sede a Palermo in via Al Fondo Margifaraci nn° 16 - 20 è stata costituita con atto in Notar Enrico Rocca del 26/02/1999 con repertorio n° 113894 e raccolta n° 16552, registrato a Palermo il 15/03/1999.

Trattasi di ente giuridico, costituito per volontà di Padre Matteo La Grua, che "... opera nel settore dell'assistenza, del culto divino, del servizio ai sofferenti e all'apostolato sociale, quindi nel settore di beneficenza pubblica ..." riconosciuto con decreto n° 2250/XI del 24/11/1999 della Regione Siciliana pubblicato sulla GURS n° 3 in data 21/01/2000.

L'art. 3 dello statuto stabilisce: "La Fondazione, che non ha fini di lucro, ha lo scopo di riaffermare la centralità di Cristo Gesù, Liberatore e Salvatore del mondo, promulgando la Sua parola che illumina, orienta e sostiene il cammino dell'uomo ed offrendosi come centro propulsore per il recupero dei valori evangelici, affinché l'uomo prenda coscienza della sua dignità di figlio di Dio e dell'attuale dell'Incarnazione di Cristo che ancora oggi è la sua unica salvezza.

La Fondazione, in particolare, si propone di migliorare le condizioni morali, culturali, religiose e civili e di operare nell'ambito della solidarietà sociale, promuovendo tutte quelle iniziative di carattere culturale, editoriale, assistenziale, formative per venire incontro ai bisogni della gente ed in maniera preminente dei sofferenti dell'anima e del corpo".

### **3. Descrizione del complesso immobiliare**

Il complesso immobiliare in oggetto, destinato a luogo di culto, è essenzialmente costituito da quattro corpi di fabbrica, denominati nei grafici con le lettere A-B-C-D; più dettagliatamente:

1. corpo "A": edificio destinato al culto;
2. corpo "B": servizi igienici;
3. corpo "C": locali accessori;
4. corpo "D": servizi igienici;

si rinviene anche la presenza di una cisterna interrata indicata nei grafici con la lettera "E".

Per gli immobili sopra descritti è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 4 del 16/04/03 giusta comunicazione prot. n. 427779 del 07/06/11 del Comune di Palermo - Settore Urbanistica ed Edilizia - Servizio Controllo del Territorio e Condono Edilizio; per gli stessi era, difatti, stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi dell'art. 39 della L. n. 724/94 in data 27/04/95 assunta al prot. n. 4913/S della Ripartizione Edilizia Privata del Comune di Palermo.

All'occorrenza vengono altresì utilizzate strutture leggere del tipo prefabbricate in pannelli e teli per l'accoglienza durante eventi ove è prevista particolare affluenza di religiosi e pellegrini.

### **4. Identificazione del lotto**

Il complesso immobiliare in oggetto è censito al Catasto Fabbricati, in uno con l'intera area di insediamento, al foglio di mappa n° 52 particella n° 1848.

Di forma irregolare confina:

- ad Est con Via Al Fondo Margifaraci;
- a Nord, Ovest e Sud con lotti già in parte edificati.

Al fine di determinare la reale consistenza planimetria del lotto in oggetto è stato eseguito apposito rilievo celerimetrico a mezzo di strumentazione elettrottrica di alta precisione. Sono stati pertanto rilevati tutti i confini con i lotti adiacenti e con la via Al Fondo Margifaraci; il calcolo analitico emargina una superficie complessiva reale pari a mq 12.140 contro una superficie catastale, di poco superiore, pari a mq. 12.277.

## 5. Titolarità del lotto

L'immobile oggetto della presente risulta di proprietà della Fondazione "Gesù Liberatore" – R.n.S. citata in premessa giusto atto di donazione in Notar Enrico Rocca del 06/03/00 repertorio n. 115122 raccolta n. 16817 registrato a Palermo il 23/03/00 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 31/03/00.

## 6. Destinazione urbanistica

Il lotto oggetto del presente intervento ricade, secondo lo strumento urbanistico vigente, in Zona Speciale "IC1 – Chiese e centri religiosi" (art. 24 delle N.T.A.) e rientra all'interno della perimetrazione dei "Parchi Urbani" (art. 23 delle N.T.A.).

Il comma 5 dell'art. 24 prevede che si applichino, inoltre, le disposizioni dei commi 3, 4 e 5 dell'art. 19 delle N.T.A., che, in particolare, recitano al **comma 3**: *I servizi e le attrezzature pubbliche di interesse generale nelle zone F possono essere realizzati anche da privati, previa convenzione con il Comune volta ad assicurare l'effettiva destinazione pubblica delle opere.....*; al **comma 4**: *...In tutte le zone F, quando la superficie sia maggiore di mq. 10.000, l'attuazione dovrà essere regolata attraverso la preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi estesi all'intera area da predisporre a cura dell'Ente interessato, che dovranno essere sottoposti all'approvazione del Consiglio Comunale, previo parere della Commissione Edilizia.*

Considerato che la destinazione delle Zone Speciali IC1 "Chiese e centri religiosi" è assimilabile alla destinazione F14 "Attrezzature assistenziali delle Z.T.O." (art. 19 comma 4 delle N.T.A.), la proposta progettuale osserva i seguenti parametri:

- l'indice di densità territoriale è stato assunto pari a mc/mq 3,00;
- altezza massima fuor terra non superiore a mt 30,00;
- massimo rapporto di copertura non superiore al 20%;
- indice di piantumazione arborea non inferiore al 60%.

Si è, altresì, tenuto conto delle seguenti prescrizioni:

- distacco dai confini non inferiori a mt 5,00;
- distanza dalle pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non inferiore a mt 10;
- distanza dalla sede stradale non inferiore a mt 7,50 (per strade da mt 7 a 15).

## **7. Programma**

Le attività della Fondazione richiamano centinaia di persone da tutta la Sicilia con notevole affluenza per incontri di preghiera e funzioni religiose che si svolgono nel sopracitato "edificio destinato al culto".

Al fine di dare un adeguato conforto ai fedeli, si vogliono, sfruttando gli spazi a disposizione, realizzare opportune strutture d'accoglienza in modo da offrire ristoro ai pellegrini ed alloggio a personalità religiose.

La Fondazione, tra l'altro, non trascura le attività connesse all'assistenza sociale a favore di soggetti in difficoltà; intendendo perseguire tale scopo le strutture che si andranno a realizzare saranno utilizzate anche per dare assistenza ai bisognosi, mitigando così anche il disagio sociale.

La realizzazione delle opere previste nel presente progetto offrirà alla cittadinanza un luogo di culto, già di per sé luogo di aggregazione e di incontro per pellegrini e giovani, ove sia inoltre possibile:

- ✓ ospitare visitatori laici e religiosi;
- ✓ ospitare ed assistere giovani madri in difficoltà;
- ✓ ristorare i pellegrini, i religiosi e i soggetti indigenti della città;

## **8. Descrizione dell'opera da realizzare**

Gli immobili che s'intendono realizzare sono indicati nei grafici allegati con le lettere "F" e "G". Il primo, che si svilupperà per due elevazioni fuori terra, comprenderà locali destinati a:

- ✓ sala ingresso - accoglienza;
- ✓ uffici amministrazione;
- ✓ cappella;
- ✓ sala ricreativa;
- ✓ sala riunione e di aggregazione;
- ✓ cucina, dispensa, spogliatoio e servizio igienico per il personale;
- ✓ sala mensa;
- ✓ servizio igienico per uomini, donne e disabili;
- ✓ camere da letto con due letti singoli con annesso servizio igienico (anche per disabili);

L'immobile, ad una sola elevazione fuori terra, individuato con la lettera "G" comprenderà, invece, locali per l'accoglienza dei pellegrini e religiosi.

Nei grafici allegati è possibile rilevare il posizionamento delle aree di sedime dei nuovi corpi di fabbrica, nonché le aree da destinare a verde e quelle da parcheggio in relazione ai confini del lotto nonché le superfici ed i volumi che si intendono realizzare riepilogate nella tabella dati metrici.

#### **9. Affluenza**

I nuovi corpi di fabbrica previsti nel presente piano non prevedono un aumento significativo dell'affluenza di visitatori alla struttura. Difatti, come già sopra relazionato, il sito è già destinato a luogo di culto e le nuove strutture saranno utilizzate come accoglienza dei pellegrini ed alloggio a personalità religiose. In linea di massima la capienza in termini numerici dei singoli fabbricati è approssimabile in:

- ✓ Corpo "F"
  - o Circa 40 camere da letto con due letti singoli, capacità ricettiva massima 80 persone;
  - o Una sala mensa, con circa 50 posti a sedere;
  - o Altre sale e cappelle con presenza non contemporanea alle precedenti;
- ✓ Corpo "G"
  - o Accoglienza con capacità massima pari a circa 80 persone.

Considerato che la sala mensa è a disposizione degli ospiti che soggiornano nelle camere da letto ma anche dei bisognosi, ipotizzando un massimo di 3 turni per pasto l'affluenza massima giornaliera, limitatamente al corpo "F", è stimabile in 300 unità suddivise in 150 per le ore di pranzo e 150 per le ore di cena. Questa non è comunque l'affluenza proveniente dall'esterno, assunto che 80 unità potenzialmente soggiornano all'interno della struttura; dall'esterno della struttura affluiranno, pertanto, circa 70 unità per ogni pasto.

Relativamente al corpo "G" l'affluenza dall'esterno sarà pari alla sua capienza massima pari a circa 80 unità. Tale affluenza, comunque, non è contemporanea a quella sopra determinata per il corpo "F", ma si concentrerà o nelle ore del mattino o in quelle pomeridiane.

Per quanto sopra, limitatamente ai nuovi corpi di fabbrica, l'affluenza dall'esterno giornaliera massima è determinabile in 220 unità (70+70+80), oltre a coloro che saranno ospitati e quindi soggiogneranno all'interno della struttura (max 80 unità).

#### **10. Idropotabile e reflui**

Attualmente l'approvvigionamento idrico ai corpi di fabbrica esistenti avviene mediante fornitura dell'Acquedotto comunale di cui al contratto n. 2009 C 740. Lo smaltimento dei reflui, invece, per mezzo di allaccio alla fognatura comunale di via Margifaraci giusta autorizzazione n. 22 del 11/01/11.

Le nuove costruzioni sfrutteranno gli impianti idrici e di scarico esistenti e saranno agli stessi collegati con opportune tubazioni poste in opera in osservanza delle normative vigenti in materia. I tracciati sono schematizzati nel grafico allegato.

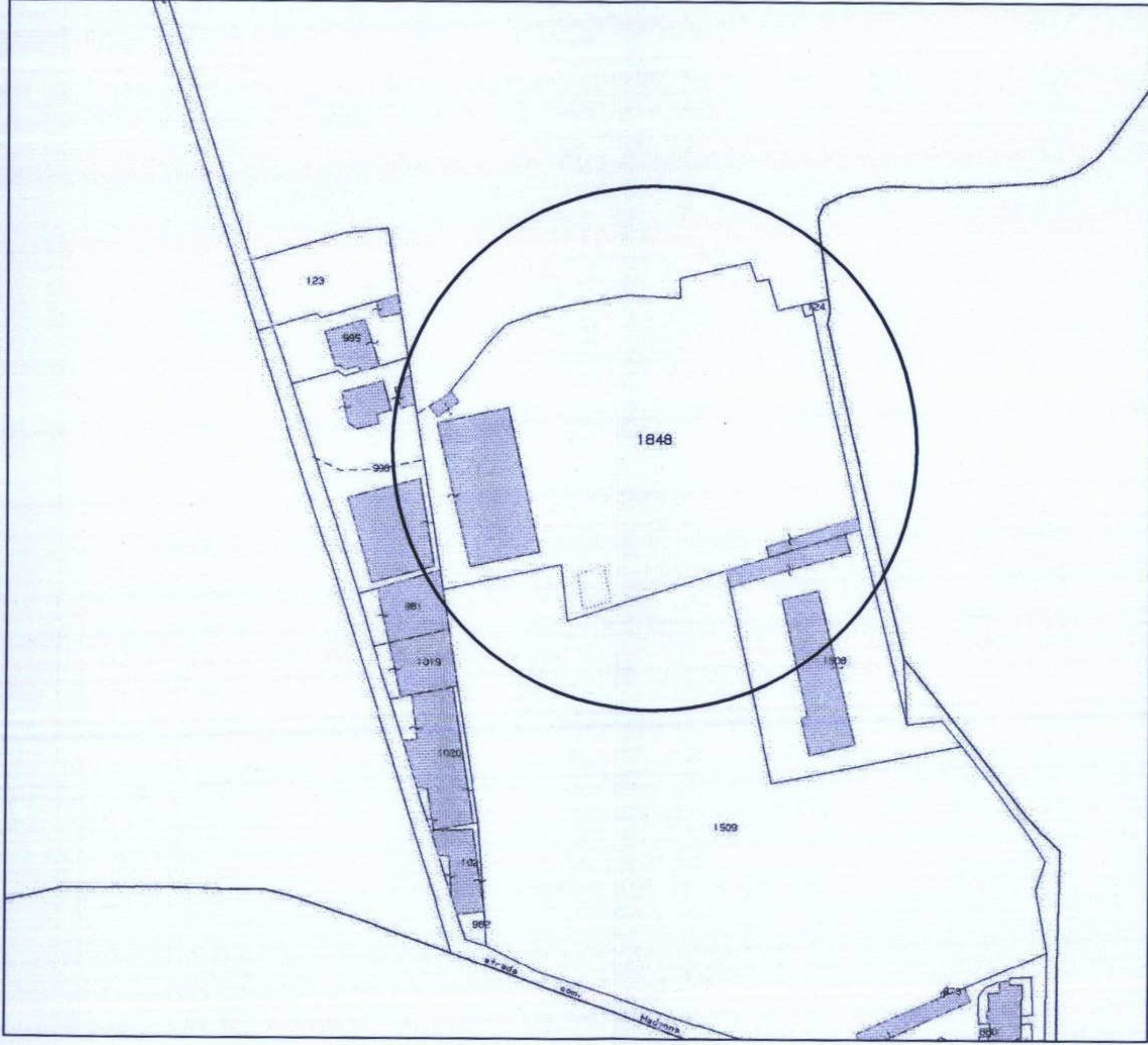
Comune di Palermo  
 Via Al Fondo Margifaraci nn° 16 - 20  
 Planovolumetrico

- Stralcio catastale
  - Stralcio P.R.G.
  - Stralcio aerofotogrammetrico del 1989
  - Stralcio aerofotogrammetrico del 2007
- Scala 1:2000  
 Scala 1:5000  
 Scala 1:2000  
 Scala 1:2000

Committente: <b>Fondazione "Gest. Libertà" R.n.S.</b>	
Arch. Anna Campo	Data: Agosto 2011 TAV. N° 2
Geom. Sandro Chiarello	Modificato il:

\*A termini di legge ci riserviamo la proprietà di questo elaborato con divieto di riprodurlo anche in parte senza autorizzazione

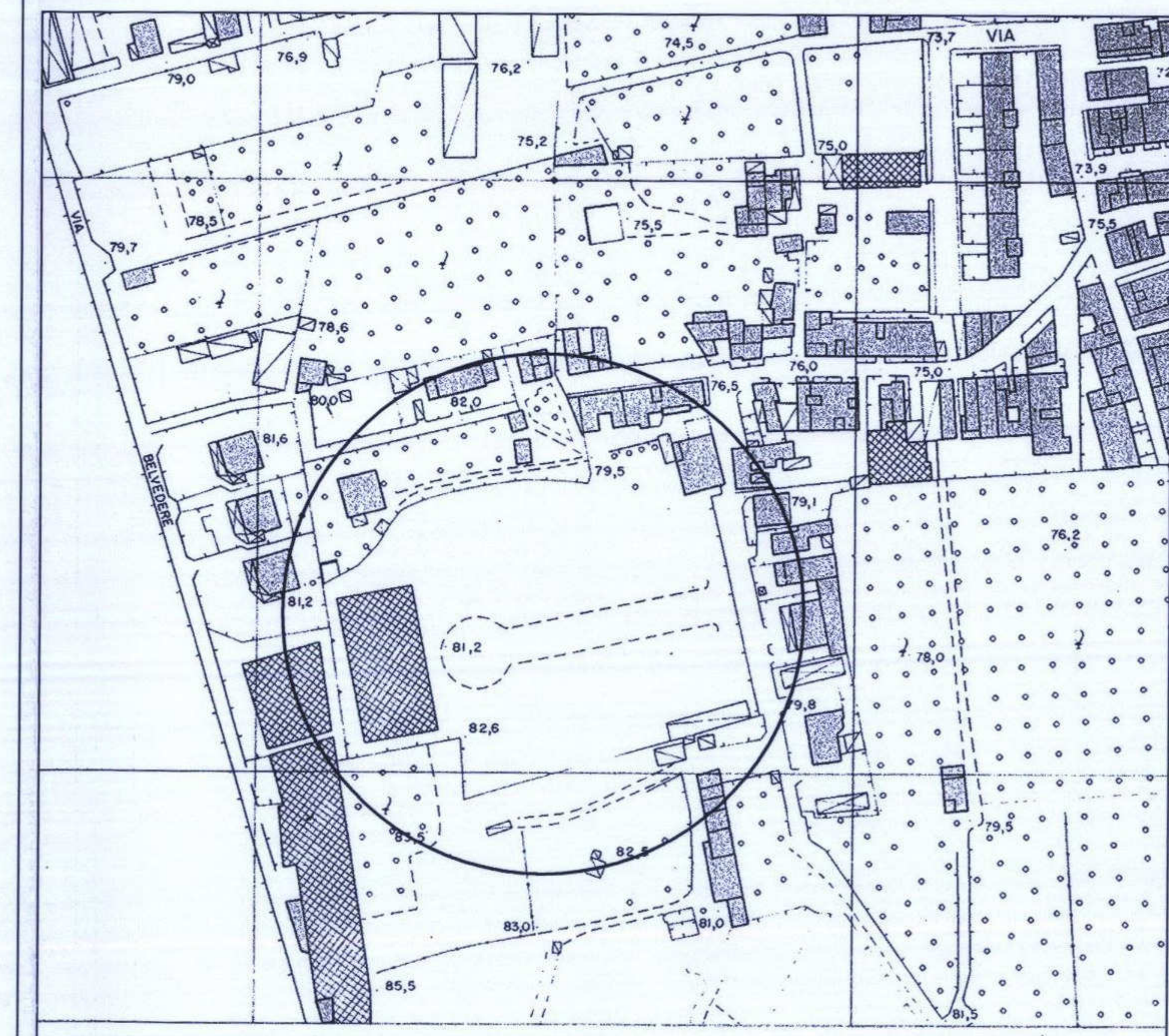
Stralcio mappa catastale  
 Foglio 52  
 Scala 1:2.000



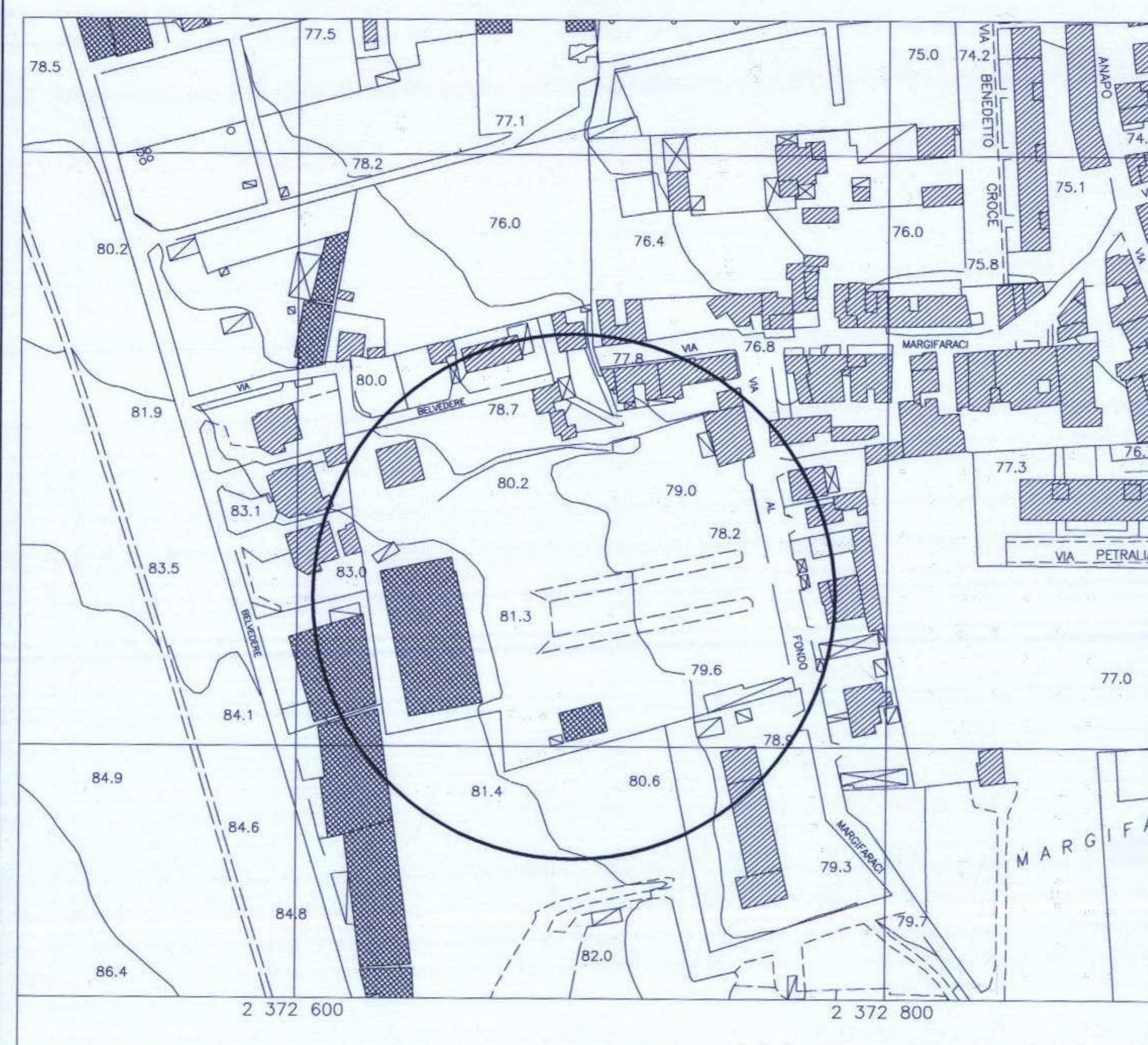
Stralcio P.R.G.  
 Foglio 5010  
 Scala 1:5.000



Stralcio aerofotogrammetrico 1989  
 Foglio 36  
 Scala 1:2.000



Stralcio aerofotogrammetrico 2007  
 Foglio 36  
 Scala 1:2.000





Comune di Palermo  
Via Al Fondo Margiaraci nn' 16 - 20  
Planovolumetrico

□ Stralci aerofotogrammetrico del 2007      Scala 1:5000

*ASST*  
FONDAZIONE GESÙ LIBERATORE  
Via Al Fondo Margiaraci, 16/20  
90100 PALERMO  
P. IVA 07150130827

Committente: <b>Fondazione "Gesù Liberatore" - R.n.S.</b>	
Arch. Anna Campo	Data: Febbraio 2015    TAV. N° 2/bis
Geom. Sandro Chiarello	Modificato il:

*Sandro Chiarello*

A termini di legge, si riserviamo la proprietà di questo elaborato con divieto di riprodurlo anche in parte senza autorizzazione.



ALG

Comune di Palermo  
Via Al Fondo Margifaraci nn' 16 - 20  
Pianovolumetrico

□ Stralcio P.R.G.      Scala 1:5000

  
 FONDAZIONE BESU LIBERATORE  
 Via Al Fondo Margifaraci, 16/20  
 90100 PALERMO  
 P. IVA 97150130827

**Committente: Fondazione "Besu Liberatore" - R.n.S.**  
 Arch. Anna Campo      Data: Febbraio 2015      TAV. N° 2/ter  
 Modificato il:

Geom. Sandro Chiarello  




A termini di legge ci riserviamo la proprietà di questo elaborato con divieto di riprodurlo anche in parte senza autorizzazione

Fabbricati esistenti			
Corpo "A"	mt 50,25 x 25,10	mq 1.261,30 x h=mt 8,50	mc 10.720,85
Corpo "B"	mt 3,60 x 8,60	mq 30,95 x h=mt 2,45	mc 75,85
Corpo "C"	mt 4,00 x 16,70	mq 66,80 x h=mt 2,60	mc 173,70
Corpo "D"	mt 3,60 x 13,80	mq 49,70 x h=mt 2,40	mc 119,25
<b>Sommario</b>	<b>mq 1.408,75</b>	<b>mc 11.089,65</b>	

Fabbricati da realizzare			
Corpo "F"	mt 23,00 x 16,00	mq 368,00 x h=mt 6,50	mc 2.392,00
Corpo "G"	mt 28,35 x 11,90	mq 337,37 x h=mt 6,50	mc 2.192,87
<b>Sommario per il Corpo F</b>	<b>mq 705,37</b>	<b>mc 4.584,87</b>	
Corpo "G"	mt 15,05 x 10,10	mq 152,01 x h=mt 5,00	mc 760,03
<b>Sommario</b>	<b>mq 857,37</b>	<b>mc 5.344,90</b>	

Rif. Area da destinare a parcheggio		Rif. Area da destinare a verde	
1	mq 1.715,60		
<b>Sommario</b>	<b>mq 1.715,60</b>		

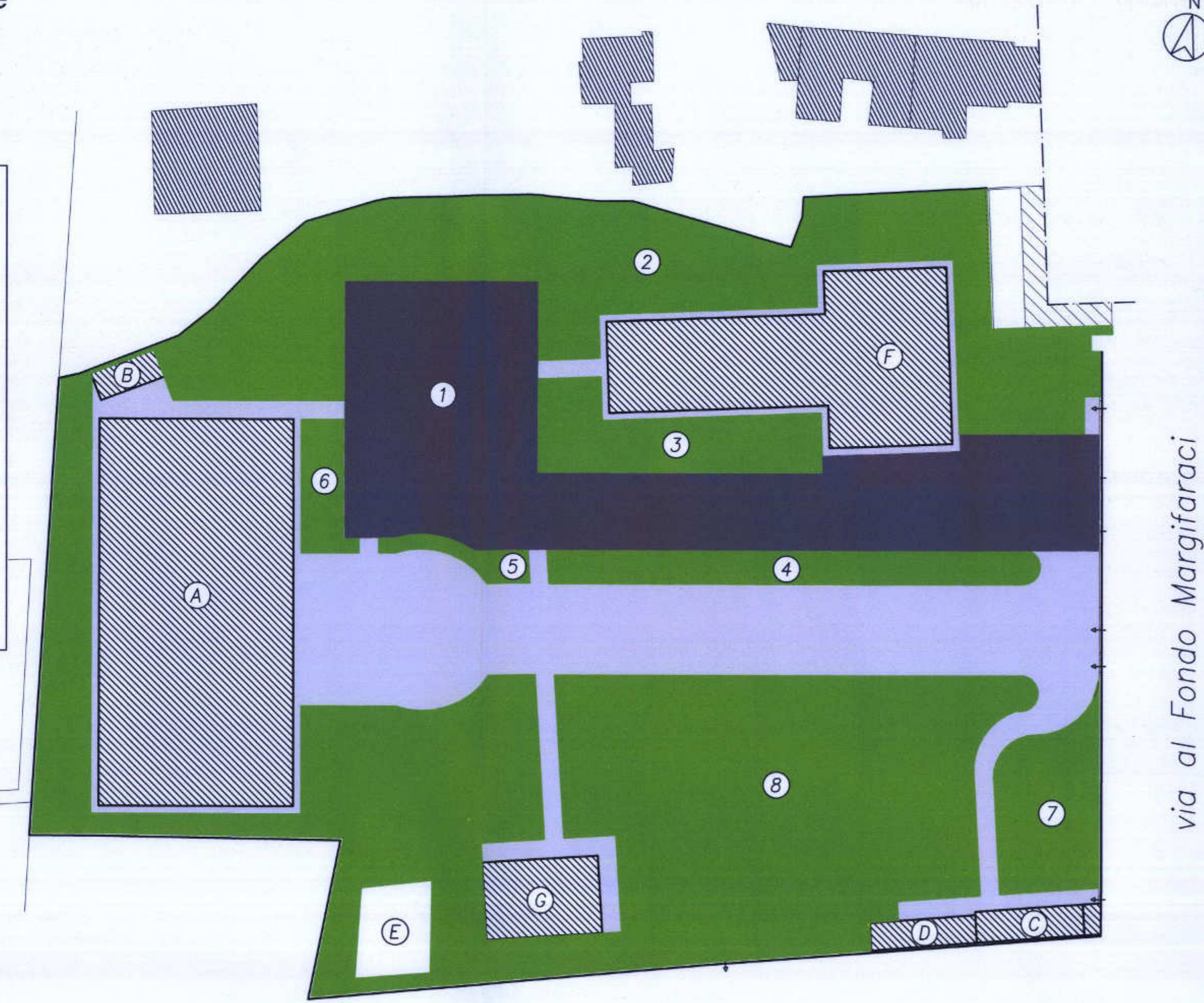
Indici Z.T.O. "C1"			
Superfici		Volumi	
Superficie del lotto	mq 12.140,00	Superficie del lotto	mq 12.140,00
Rapporto di copertura	20%	Indice di edificabilità	mc/mq 3,00
Sup. coperta consentita	mq 2.428,00	VOLUME consentito	mc 36.420,00
Sup. coperta esistente	mq 1.408,75	VOLUME esistente	mc 11.089,65
Sup. coperta realizzabile	mq 1.019,26	VOLUME realizzabile	mc 25.330,35

Destinazione aree esterne			
Parcheggio		Verde	
VOLUME esistente	mc 11.089,65	Superficie del lotto	mq 12.140,00
VOLUME da realizzare	mc 5.344,90	Sup. coperta esistente	mq 1.408,75
VOLUME complessivo	mc 16.434,55	Sup. coperta da realizzare	mq 857,37
Indice parcheggio	10%	Superficie libera	mq 9.873,89
Sup. minima a parcheggio	mq 1.643,45	Indice di piantumazione	60%
		Sup. minima a verde	mq 5.924,33

Verifica delle superfici e dei volumi			
Sup. coperta realizzabile	mq 1.019,26	>	mq 857,37 di progetto
VOLUME realizzabile	mc 25.330,35	>	mc 5.344,90 di progetto
Sup. minima a verde	mq 5.924,33	<	mq 5.972,90 di progetto
Superficie a parcheggio	mq 1.643,45	<	mq 1.715,60 di progetto

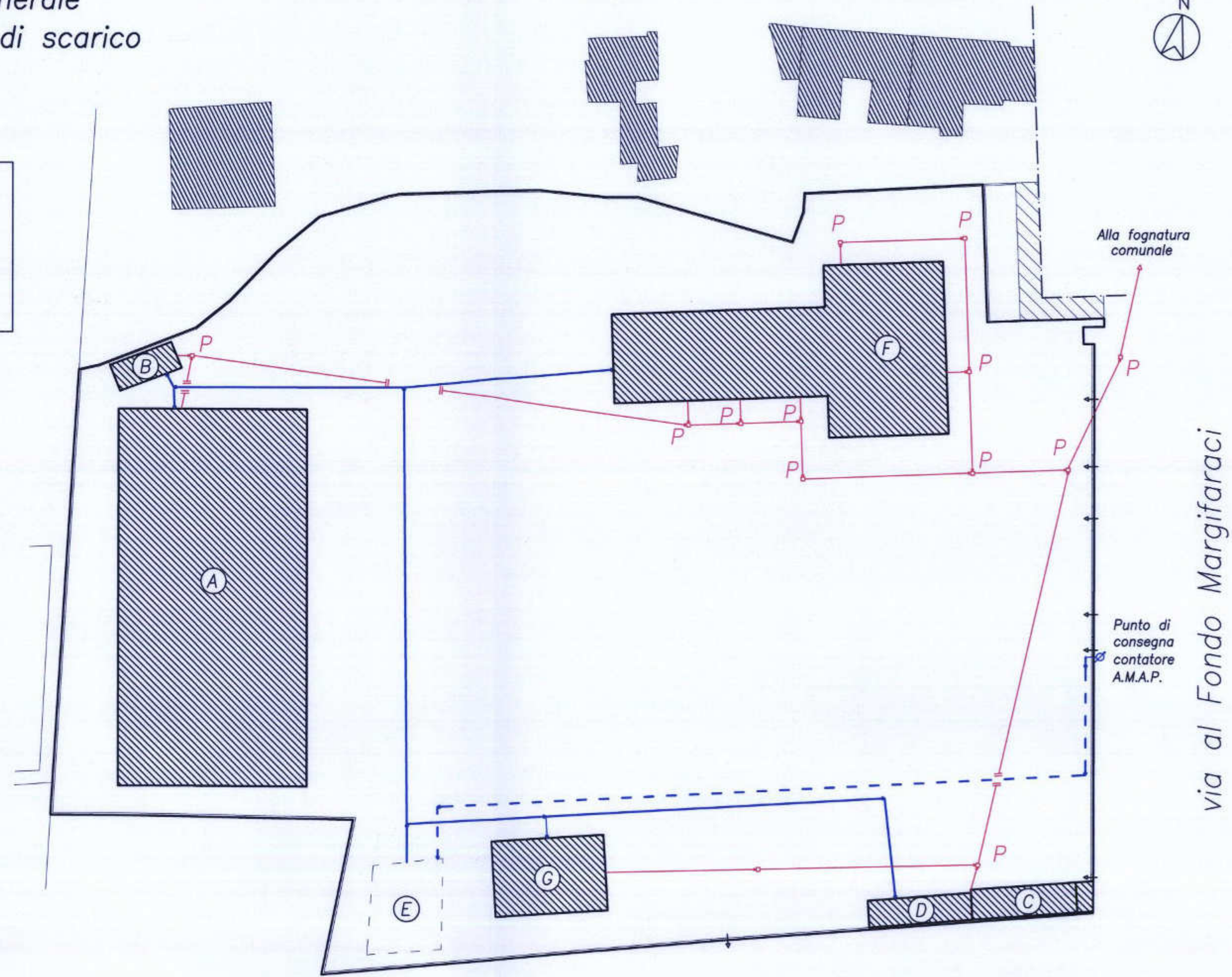
### Planimetria generale Ipotesi progettuale

- Legenda**
- A Edificio destinato al culto
  - B Servizi igienici
  - C Locali accessori
  - D Servizi igienici
  - E Cisterna d'acqua interrata
  - F Superficie impegnata per nuova edificazione
  - G Superficie impegnata per nuova edificazione
  - Area destinata a parcheggio
  - Area destinata a verde
  - Camminamenti



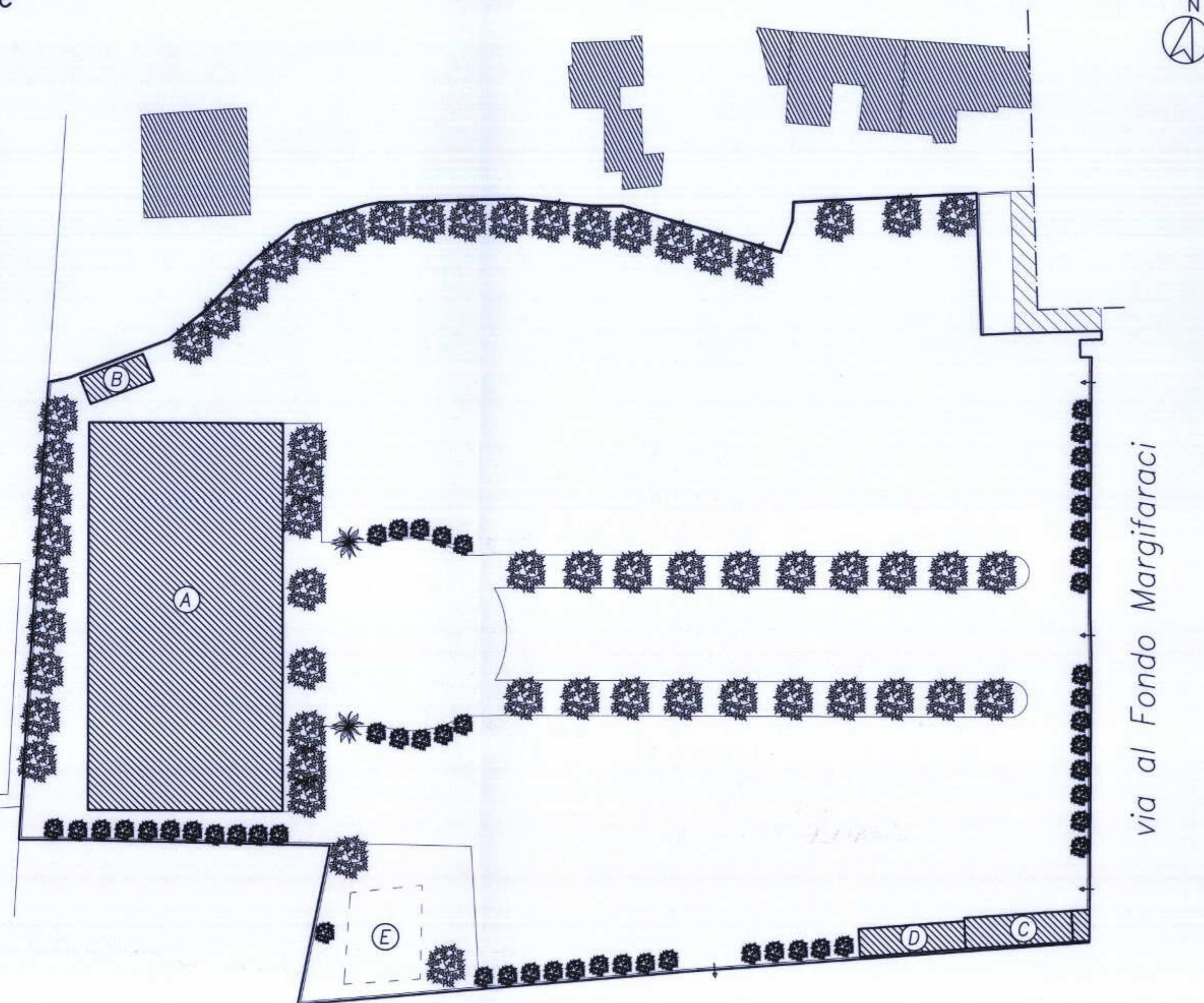
### Planimetria generale Impianto idrico e di scarico

- Legenda**
- Tracciato idrico
  - Tracciato di scarico
  - P Pozzetto di ispezione

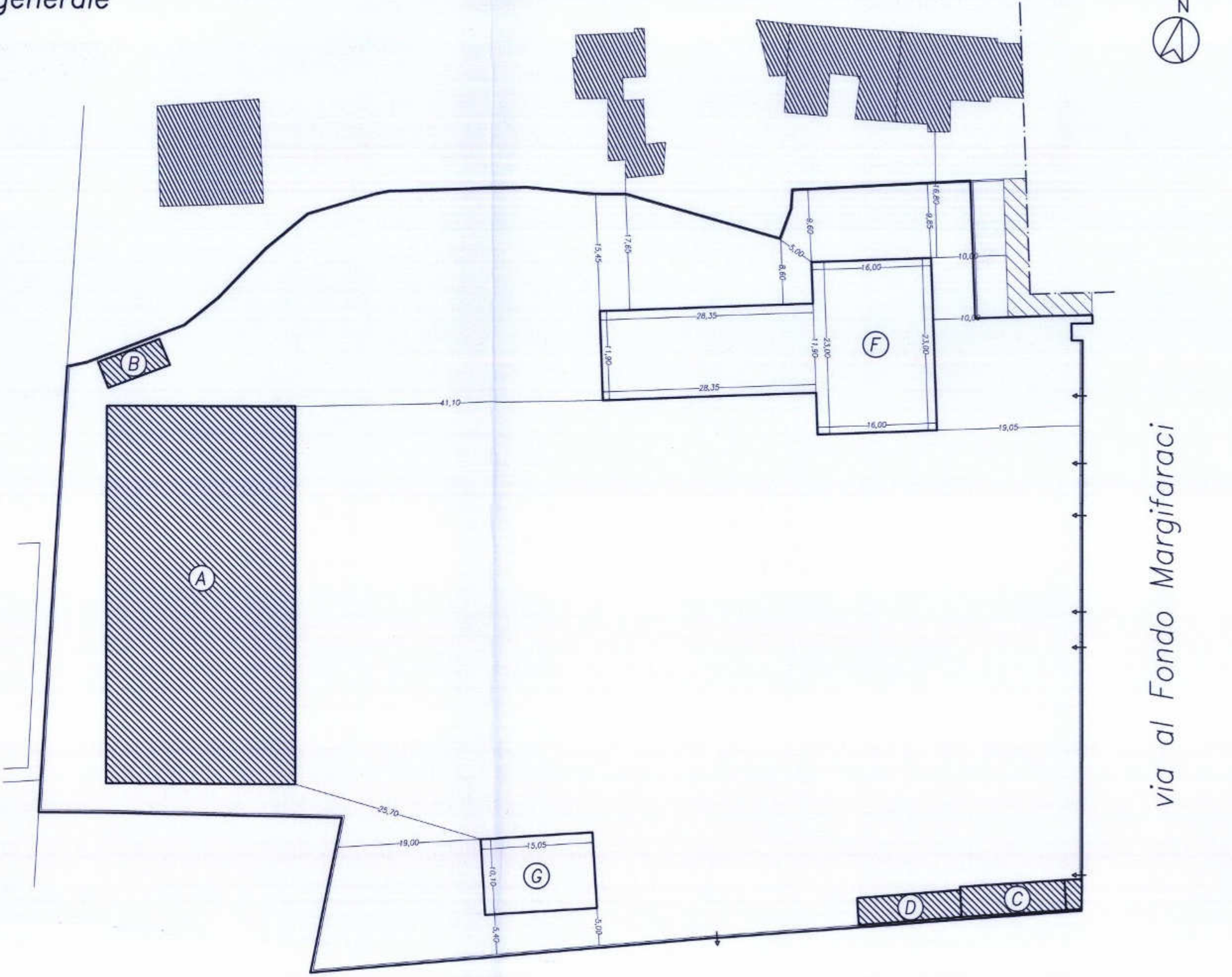


### Planimetria generale Stato attuale

- Legenda**
- A Edificio destinato al culto
  - B Servizi igienici
  - C Locali accessori
  - D Servizi igienici
  - E Cisterna d'acqua interrata



### Planimetria generale Quote



Comune di Palermo

Via Al Fondo Margifaraci nn° 16 - 20

Planovolumetrico

- Tabella dati metrici
- Planimetria generale stato attuale      Scala 1:500
- Planimetria generale stato futuro        Scala 1:500
- Planimetria generale quotata                Scala 1:500
- Planimetria generale impianti             Scala 1:500

Committente: **Fondazione Desiderio Liberatore R.n.S.**

Arch. Anna Campo      Data: Agosto 2011      TAV. N° 3

Geom. Sandro Chiarello

Modificato il:

A termini di legge ci riserviamo la proprietà di questo elaborato con diritto di riproduzione anche in parte senza autorizzazione

Comune di Palermo  
 Via Al Fondo Margifaraci nn' 16 - 20  
 Planovolumetrico

- Planimetria generale quotata      Scala 1:500
- Planimetria lotto quotata            Scala 1:500
- Sezioni trasversali                        Scala 1:500

*Sandro Chiarallo*  
 FONDAZIONE GESU' LIBERATORE  
 Via Al Fondo Margifaraci, 16/20  
 90130 PALERMO  
 P. IVA 97150130827

Committente: <b>Fondazione "Gesù Liberatore" - R.n.S.</b>	
Arch. Anna Campo	Data: Febbraio 2015    TAV. N° 3/bis
Geom. Sandro Chiarallo	Modificato il:

