

RELAZIONE TECNICA

**P.R.U.S.S.T. - APPROVAZIONE DEGLI INTERVENTI IN VARIANTE URBANISTICA
PROPOSTI DALLA SOCIETA' PARCO DELLA VITTORIA S.r.L.:**

- "6.09 - STRUTTURA ALBERGHIERA IN PIAZZA VITTORIO VENETO CON ANNESSO PARCHEGGIO INTERRATO";
- "6.09A - REALIZZAZIONE DI AREA PUBBLICA V3 LUNGO LA VIA PIEDILEGNO, SISTEMAZIONE DELLA SEDE STRADALE DI VIA PIEDILEGNO E DI VIA VALGUARNERA";
- RIAPPOSIZIONE DI VINCOLO ALL'ESPROPRIO DELLE AREE INTERESSATE ALL'INTERVENTO.

ANGALA S.p.A.
L' Amministratore Unico



INDICE

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO.....	3
IL PROGETTO.....	3
IMPIANTI.....	6
ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	6
SISTEMAZIONE AREA PUBBLICA E SEDI STRADALI.....	6

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

PREMESSA

A seguito dell'Istanza di Definizione del Procedimento assunta al protocollo n. 872373 del 26/11/2010 dell'Area della Pianificazione del Territorio – Ufficio Pianificazione Urbana e territoriale, avente per oggetto:

*"PRUSST di Palermo -Approvazione degli interventi in variante urbanistica proposti dalla Società Angala S.r.l.:
- "6.09 - Struttura alberghiera in piazza Vittorio Veneto con annesso parcheggio interrato";
- "6.09a - Realizzazione di area pubblica V3 lungo la via Piedilegno, sistemazione della sede stradale di via Piedilegno e di via Valguarnera" - riapposizione di vincolo preordinato all'esproprio delle aree interessate dall'intervento."*

il Consiglio Comunale, con Delibera n. 5 del 22/02/2017, ribadisce che per potere essere approvata la richiesta di cui sopra la Ditta deve adeguare il progetto presentato alle prescrizioni della VI Commissione Consiliare fatte proprie dall'Organo Consiliare nella seduta del 3 settembre 2008.

La presente relazione costituisce la descrizione dettagliata delle modifiche apportate al progetto sulla scorta delle prescrizioni richieste, al fine della definizione dell'iter tecnico-amministrativo propedeutico alla realizzazione di un edificio ad uso alberghiero in Piazza Vittorio Veneto del Comune di Palermo.

UBICAZIONE DELL'INTERVENTO

L'area oggetto dell'intervento è ubicata nel territorio del Comune di Palermo tra piazza Vittorio Veneto, la via Piedilegno e la via Valguarnera, e costituisce l'unica zona non edificata della storica piazza.

SITUAZIONE CATASTALE

La realizzazione dell'intervento riguarda in maggior parte aree nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale.

Le altre aree oggetto dell'intervento sono di proprietà privata.

In particolare:

- Foglio 31 particelle nn°47; 48; 611 (ex 49); 49; 50; 51 e 52 sono di proprietà comunale giusto decreto prefettizio n° 10353 del 07/08/74;
- Foglio 31 particelle nn°54 e 55 oggi di proprietà della ditta "Ariosto Costruzioni Notaro s.r.l." mentre originariamente di proprietà della ditta "Itaca Immobiliare s.r.l.";
- Foglio 31 particelle n° 53 di proprietà dell'ENEL (che ha dato la piena disponibilità a cedere l'area);
- Foglio 31 particelle nn°44, 114 e 658 di proprietà della ditta proponente l'intervento privato denominato "Struttura alberghiera in piazza Vittorio Veneto" nn°6.09 e 6.09a del PRUSST.

L'area, oggi di proprietà della Società Angala S.r.l., contraddistinta in catasto al foglio n.31 part.lla. 114, 658 e 44, è distinta in due porzioni divise dalla via Piedilegno estese rispettivamente per mq. 663 circa, quella dove risulta previsto l'albergo, e per mq. 450 circa dove verrà ubicato il parcheggio sotterraneo.

IL PROGETTO

Rispetto al progetto originario presentato dalla ditta Nuovi Orizzonti S.r.l., è stato ridefinito l'allineamento del fronte prospiciente la via Simone Valguarnera rispetto agli edifici edificati esistenti con un arretramento di circa 3,25 mt con conseguente redistribuzione degli spazi interni e ricalcolo della volumetria dell'intero edificio, ai

sensi dell'art. 19 del Regolamento edilizio del Comune di Palermo, come prescritto dall'Organo Consiliare nella seduta del 3 settembre 2008.

A seguito delle modifiche sopradescritte, si è fatto in modo che la nuova volumetria dell'intero edificio risultasse identica alla volumetria approvata del progetto presentato che è pari a 4.592,074 mc.

Inoltre sono state ridefinite le quadrature di tutte le camere, ai sensi del Decreto 21 ottobre 2008 Presidenza del Consiglio dei Ministri – Dipartimento per lo Sviluppo e la Competitività del Turismo e s.m.i., al fine di rientrare nella categoria "Alberghi a 4 stelle" e pertanto nel progetto di variante tutte le camere doppie hanno superficie superiore a 15 mq. (14 mq. nel progetto presentato) al netto dei bagni privati, tutte le camere triple hanno superficie superiore a 21 mq. (nel progetto presentato non erano previste camere triple) al netto dei bagni privati, e tutti i bagni privati hanno superficie superiore a 4 mq. (3 mq. nel progetto presentato), e la nuova distribuzione ai vari piani è la seguente, fermo restando che i due livelli interrati non hanno subito modifiche mentre al piano terra è stata modificata la zona bar quale conseguenza dell'arretramento del fronte su via Simone Valguarnera:

PIANO PRIMO

Composto da n°6 camere di cui:

- n°3 camere doppie;
- n°2 camere doppie per diversamente abili;
- n°1 camera tripla.

PIANO TIPO

N°4 piani tipo, ognuno composto da n°6 camere di cui:

- n°5 camere doppie;
- n°1 camera tripla.

PIANO SESTO (ricavato dal ricalcolo della nuova volumetria)

- Composto da una camera suite di circa 60 mq. e terrazze.

Inoltre tutte le camere e i bagni privati sono stati dotati di opportune finestre di dimensioni superiori ad 1/8 della superficie del vano stesso (nel progetto presentato i bagni privati erano dotati solo di aerazione meccanica) ad eccezione dei soli bagni privati limitrofi all'edificio esistente su Piazza Vittorio Veneto che ovviamente saranno dotati di aerazione meccanica.

Tutte le camere prospicienti le pubbliche vie sono state dotate di balcone (nel progetto presentato non erano previsti balconi ma solo "finestre a petto").

Si precisa che, a seguito delle modifiche realizzate per adeguare il progetto alle prescrizioni dell'Organo Consiliare nella seduta del 3 settembre 2008, non sono state apportate modifiche sostanziali ai pareri precedentemente espressi dagli Organi Competenti ed allegati al verbale della seduta conclusiva del 14.01.2005 della Conferenza di servizi ai sensi dell'art.2 L.R. 07/08/98 n°23, con D.S. n°202/DS del 18/06/2004. Più precisamente:

1. rispetto il Parere ASL Prot. n.107/AISP del 02/03/2005, non sono stati modificati gli impianti idrici e fognari ed i loro allacciamenti alle reti e/o condotte comunali e i locali ubicati nei due piani interrati:
 - i locali spogliatoio a secondo piano cantinato, le sale meeting, la sala colazione ed i servizi a piano primo cantinato saranno sempre aerati forzatamente con immissione di aria fresca, in modo da assicurare almeno 5 ricambi orari;

- nella sala colazioni, dotata di una piccola dispensa, locale conservazione con frigoriferi e locale per il lavaggio delle stoviglie, verranno serviti pasti provenienti da strutture esterne all'albergo provviste delle opportune autorizzazioni all'uopo;

mentre sotto il profilo igienico sanitario sono stati migliorati gli standard:

- delle camere ai piani superiori (camere più grandi e quasi tutti i bagni dotati di aerazione diretta);
- è diminuito il numero delle camere da 40, per un totale di 80 posti letto, a 31, di cui una suite, per un totale di 68 posti letto;
- della sala colazioni che essendo stata progettata per ospitare 69 utenti è in grado di soddisfare il 100% della capienza massima contemporanea.

2. Rispetto il **Parere del Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Palermo prot. n.7090 del 12/02/2005 pratica 54078 sono state modificate:**

- le dimensioni in pianta dei piani fuori terra - sono diminuite a seguito dell'arretramento il che ha portato alla variazione del numero delle camere da 40, per un totale di 80 posti letto, a 31, per un totale di 68 posti letto e della superficie della hall/reception/bar a piano terra da 129 mq a 114 mq quindi è diminuito il max affollamento rispettivamente di 12 persone complessivamente nei piani dal 1° al 6° fuori terra e di 6 persone nella zona hall/reception/bar ;

- l'altezza antincendio che, nonostante la realizzazione della suite nel piano copertura, è comunque inferiore a 24 m;

mentre non sono stati modificate:

- le caratteristiche costruttive della struttura;
- la resistenza al fuoco sia delle strutture che dei materiali;
- le destinazioni dei locali, le loro rispettive dimensioni sia in pianta che in altezza e le relative aerazioni ai piani primo e secondo interrato;
- le compartimentazioni;
- il numero, la tipologia, le caratteristiche di resistenza al fuoco e l'ubicazione delle scale, dell'ascensore e del montacarichi;
- la larghezza e l'ubicazione delle uscite di sicurezza;
- il numero, le dimensioni in pianta, la tipologia e l'ubicazione dei vari depositi e degli impianti di produzione calore (cucina e centrale termica);
- la tipologia degli impianti di condizionamento, gruppo elettrogeno, elettrico, sistemi di allarme, mezzi ed impianti di estinzione degli incendi, rilevazione e segnalazione incendi;

inoltre, sono state inserite le prescrizioni riportate nel Verbale Esame Progetto:

- la porta della sala meeting 2, mantenendo l'apertura della nel verso dell'esodo, è stata arretrata in modo da non ingombrare nella posizione di apertura il corridoio;

- la griglia dell'uscita di emergenza dell'autorimessa sarà dotata di maniglia per l'apertura a spinta nel verso dell'esodo;

- il cancello posto nella rampa dell'autorimessa sarà dotato di porta avente larghezza pari a 1,20m, apribile nel verso dell'esodo con maniglia a spinta.

3. Rispetto il **Parere di cui all'art.13 della L.64/74 (oggi art.15 della Legge Regionale n°16/2016 inerente il recepimento con modifiche dell'art.89 – Parere sugli strumenti urbanistici del DPR 380/01) così come rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Palermo con prot. n.4394 del 02/03/2005 non sono state modificate le condizioni che hanno permesso il rilascio del suddetto parere ed inoltre:**

- prima della realizzazione delle opere oggetto della presente relazione verrà acquisito il Nulla Osta sismico ai sensi dell'art. 18 della L.64/74 (oggi art.16 della Legge Regionale n°16/2016 inerente il recepimento con modifiche dell'art.94 – Autorizzazione per l'inizio lavori del DPR 380/01) opportunamente corredato di indagini geognostiche in sito e di specifiche prove di laboratorio sui campioni prelevati in sito;

- le strutture di fondazione del fabbricato dovranno interessare il substrato integro della formazione affiorante;
- saranno mantenute le prescrizioni attenzionate nello studio geologico redatto dal Dott. Geol. Gualtiero BELLOMO.

IMPIANTI

L'edificio sarà dotato di impianto idrico sottotraccia del tipo a collettore ed impianto elettrico, anch'esso sottotraccia. L'impianto di climatizzazione a pompa di calore prevedrà l'ubicazione dei compressori sopra la copertura dell'edificio mediante appositi cuscinetti anti vibranti.

Le stanze saranno inoltre dotate di impianto TV, telefono ed eventuale postazione telematica.

Si prevede l'installazione di un impianto antincendio che sarà oggetto di apposito progetto.

L'allaccio alla rete idrica avverrà dalla via Piedilegno come quello alla rete fognante dinamica comunale. Gli scarichi previsti ai livelli sottoterra converranno in una vasca a tenuta stagna dotata di impianto di sollevamento con doppia pompa di sollevamento ed avvisamento acustico e visivo di guasto.

I particolari degli allacci idrici e fognari verranno presentati in fase di progettazione esecutiva e comunque dopo le previste opere di sbancamento in modo da avere i tracciati e le quote altimetriche esatte sia della rete idrica comunale che della fognatura dinamica comunale.

Tutti gli impianti saranno realizzati secondo normativa vigente e saranno rilasciate le certificazioni finali di conformità ai sensi della legge 37/08.

ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Il progetto prevede l'abbattimento delle barriere architettoniche in ossequio alla legge n.13 del 9 Gennaio 1989 e s.m.i..

In particolare si sono previste n.2 stanze accessibili ai diversamente abili, ubicate al primo piano per una più agevole via di fuga in caso di incendio. Tali stanze, oltre al servizio igienico debitamente dimensionato, avranno i pulsanti di comando e regolazione degli impianti in posizione planimetrica ed altimetrica tale da permettere un uso agevole anche da parte di persona su sedia a rotelle.

Nei vari gruppi servizi trovano posto i bagni per diversamente abili.

Gli ascensori e le scale sono dimensionati come previsto dalla normativa citata.

Tutti i percorsi esterni sono accessibili e consentiranno la mobilità e l'utilizzazione diretta da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria.

SISTEMAZIONE AREA PUBBLICA E SEDI STRADALI

Per quanto riguarda il punto "6.09a - Realizzazione di area pubblica V3 lungo la via Piedilegno, sistemazione della sede stradale di via Piedilegno e di via Valguarnera" del PRUSST di Palermo:

1. Premessa

L' intervento si colloca del PRUSST all'interno del macro-intervento n°6 denominato "Asse centrale Ducrot Sampolo". L'intervento è stato approvato all'interno del PRUSST con la delibera di C.C. n.224/99 di approvazione del PRUSST, successivamente approvato dal Ministero LL.PP. con decreto n.2012 del 14/12/00. Il progetto è stato pubblicato per la successiva approvazione in Conferenza di Servizi nell'ambito del PRUSST. A seguito della pubblicazione sono pervenute osservazioni che sono state oggetto di discussione in sede di Conferenza di Servizi.

In Conferenza di Servizi si sono apportate delle modifiche al progetto che riguardano il mantenimento della Via Piedilegno, la sistemazione a parcheggio del controviale della via Croce Rossa ed un varco di collegamento tra il viale centrale della via Croce Rossa e il controviale.

Il progetto rivisto alla luce delle sopracitate introduzioni comprende:

- Lungo la via Piedilegno nel tratto compreso tra la piazza Vittorio Veneto ed il controviale della via Croce Rossa;
- La realizzazione di un verde pubblico nella fascia di risulta tra le strade Croce Rossa e Piedilegno relativamente al tratto che va dalla piazza V. Veneto fino al controviale della via Croce Rossa;
- La ridefinizione della sede stradale del primo tratto della Via Piedilegno lungo circa 40 metri fino alla Via Valguarnera e della stessa Via Valguarnera per un tratto di circa 50 metri; la ridefinizione delle strade comporterà la realizzazione dei marciapiedi attualmente inesistenti, illuminazione pubblica e l'alberatura del tratto riguardante la via Valguarnera;
- La sistemazione a parcheggio pubblico del controviale della Via Croce Rossa fino alla via dei Leoni e la realizzazione di un varco di collegamento con il viale Centrale della via Croce Rossa.

L'intervento è elencato tra gli interventi pubblici del PRUSST ed è correlato ad un intervento di iniziativa privata denominato "Struttura alberghiera in Piazza Vittorio Veneto" n°6.09° che riguarda la realizzazione di un albergo ad angolo tra la via Piedilegno e la via Valguarnera, anch'esso inserito nel PRUSST. Il soggetto privato avrà l'onore della realizzazione del verde pubblico e dell'eventuale cessione delle aree, secondo quanto pattuito in sede di convenzione.

2. Stato di fatto

L' area attualmente risulta degradata. E' caratterizzata dalla presenza di una striscia di terreno abbandonato compreso tra la via Piedilegno e la Via Croce Rossa in cui è presente una cabina ENEL ormai utilizzata, da un tratto della vecchia Via Piedilegno priva di marciapiedi e da un tratto della via Valguarnera anch'essa in parte priva di marciapiedi. Parte dell'area è costituita dal controviale della via Croce Rossa.

L'ampiezza dell'area d'intervento è di circa 4.660 mq.

3. Inquadramento urbanistico

L' area è destinata dalla Variante Generale approvata con Decreto n°124 del 13/03/02 e successive integrazioni a sede stradale e verde pubblico. Il progetto risulta quindi conforme allo strumento urbanistico tranne che per una fascia larga m 2 e lunga m 25 in cui la sede stradale già prevista dal PRG viene allargata sul verde pubblico previsto dallo stesso strumento, per consentire la realizzazione di uno slargo in prossimità della struttura alberghiera.

4. Descrizione del progetto

L'intervento prevede la realizzazione di un'area di verde pubblico costituita da zone pedonali, verde ed arredo urbano. Nell'area a verde pubblico sono previste zone pavimentate, aiuole verdi, essenza arboree ed un impianto di smaltimento delle acque meteoriche (caditoie con relativa rete fognaria da collegarsi alla fognatura dinamica comunale, mentre non verrà modificato l'impianto di illuminazione pubblica esistente.

Nella parte del verde pubblico prossimo alla piazza Vittorio Veneto, dietro la quinta arborea a corona della Piazza ed adiacente alla via Piedilegno, è prevista la realizzazione di uno slargo carrabile. Nel sottosuolo di detta area verrà realizzato un parcheggio di pertinenza della struttura alberghiera con accesso dai piani cantinati della stessa.

Il progetto prevede infine la ridefinizione morfologica della sede stradale del primo tratto di circa 40 metri della Via Piedilegno fino alla via Valguarnera e della stessa Via Valguarnera per un tratto di circa 50 metri. La ridefinizione delle strade comporterà la realizzazione dei marciapiedi attualmente inesistenti e l'alberatura del tratto riguardante la via Valguarnera.

4.1 Via Piedilegno

Il tratto di strada interessato dall'intervento è lungo 130 m circa. Il progetto prevede il rifacimento dell'intera sezione stradale che comprende, per il tratto prima della via Valguarnera, un marciapiede largo 1,5 metri, una carreggiata larga 4,15 metri e uno slargo carrabile da adibire a posti auto; per il tratto oltre la via Valguarnera, un marciapiede largo mediamente m 2 dal lato dell'edificio, una carreggiata larga m 4,15 ed un marciapiede, alternato ad asole di sosta, largo m 2,50;

4.2 Via Valguarnera – Primo Tratto

Il tratto di strada interessato dall'intervento è lungo 50 m circa. Il progetto prevede il rifacimento dell'intera sezione stradale che comprende un marciapiede largo 2 metri lungo il quale è previsto un filare di alberi a medio fusto ed un impianto di smaltimento acque meteoriche, una carreggiata larga 7 metri circa e un marciapiede avente larghezza variabile con una larghezza minima di 2,90 metri;

4.3 Verde pubblico

Il verde pubblico si articola su più spazi a volte pavimentati a volte piantumati. Lungo il viale Croce Rossa è previsto un filare di alberi continuo, mentre all'interno dell'area sono previste aiuole ed un'area gioco bimbi attrezzata secondo i disegni di progetto. Gli spazi pavimentati si susseguono lungo tutto lo sviluppo dell'area definendo tre piazzette contornate dal verde ed arredate con panchine;

4.4 Via Croce Rossa – Controviale

La strada viene ridefinita nei marciapiedi da entrambi i lati per raccordare la stessa con la via Piedilegno e con il viale centrale. Lungo il marciapiede limitrofo al viale centrale sono previste delle asole di sosta. E' prevista inoltre l'alberatura dell'intero tratto con un filare continuo a ridosso del viale centrale.

5. Descrizione delle opere

I lavori previsti dal progetto riguardano: demolizioni, scavi e rilevati, sovrastrutture stradali, pavimentazioni pedonali, pavimentazioni stradali, elementi di arredo urbano, smaltimento acque meteoriche ed alberature.

5.1 Demolizioni, scavi e rilevati

I movimenti di terra interessano gli scavi e i rilevati necessari a raccordare la quota della strada esistente e dell'area adiacente con quelle di progetto relativamente alla sistemazione a verde pubblico e ai tratti di strada da ripavimentare e corredare di marciapiedi. Le demolizioni riguardano la cabina dell'ENEL, le sovrastrutture stradali esistenti sull'intera area ed alcune recinzioni basse realizzate con dissuasori e muretti a contorno dell'area dismessa.

5.2 Sovrastrutture stradali

I marciapiedi e le pavimentazioni delle aree pedonali saranno realizzati con orlatura in c.a.p. della larghezza di cm 30, murata su un cordolo di fondazione in conglomerato cementizio non armato dello spessore di cm 15. La pavimentazione è prevista in battuto cementizio dello spessore complessivo di cm 10.

In corrispondenza degli attraversamenti pedonali sono previsti, nel rispetto della normativa vigente, opportuni scivoli di raccordo tra il marciapiede e la carreggiata per il superamento delle barriere architettoniche.

La carreggiata dei tratti stradali sarà realizzata in conglomerato bituminoso (misto bituminato cm 13 - binder cm 4 - tappetino in conglomerato bituminoso cm 3) posto su uno strato di fondazione di cm 30 in tout-venant di cava.

5.3 Smaltimento acque meteoriche

Sarà realizzato un impianto di smaltimento delle acque meteoriche lungo tutto lo sviluppo dell'area costituito da caditoie, pozzetti e collettori.

5.4 Alberature

Sono previste alberature posizionate secondo il disegno di progetto lungo i tratti viari. E' prevista la realizzazione di aiuole di verde all'interno delle quali sarà collocato un prato ed alcune essenze arboree. Per le essenze arboree collocate al margine dell'area lungo la via Croce Rossa e lungo il marciapiede Nord della via Valguarnera saranno realizzati appositi cercini con orlatura in c.a.p. e griglia in ghisa. Le essenze da utilizzare saranno precisate nella fase della progettazione esecutiva su indicazione dell'Amministrazione Comunale.

5.5 Arredo Stradale

In tutta l'area di progetto è prevista la collocazione di cestini, posti ad opportuna distanza l'uno dall'altro, e di panchine, negli spazi pedonali di sosta all'interno delle aree a verde e dell'area gioco attrezzata, la cui tipologia sarà precisata nella fase della progettazione esecutiva su indicazione dell'Amministrazione Comunale.

Gli elaborati grafici allegati alla presente sono i seguenti:

- F36_D_TAV_01_INQUADRAMENTI-PIANTE_R01;
- F36_D_TAV_02_DATI METRICI-PIANTE IN ELEVAZIONE_R01;
- F36_D_TAV_03_PROSPETTI E SEZIONI_R01.
- F36_D_TAV_04_PLANIMETRIA GENERALE STATO ATTUALE_REV.01;
- F36_D_TAV_05_PLANIMETRIA GENERALE STATO FUTURO_REV.01;

Palermo, lì

Ing. Antonino La Duca

