

**Inq. Fabio Giardina**

Via Uditore n. civ. 2i , 90145 Palermo, tel. 328 914 30 45

**studiotecnico.giardina@gmail.com**

**COMUNE DI PALERMO**

**DITTA:**

**“CENTRO MEDICO SPECIALISTICO NIGITO s.r.l.”**

**Intervento P.R.U.S.S.T N. 49 approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 02.05.2013 per l’immobile di via San Lorenzo n. 98, identificato al N.C.E.U. al foglio 22 particella 142 sub 3, Palermo.**

## **RELAZIONE TECNICA**

**COMUNE DI PALERMO**

**DITTA:  
"CENTRO MEDICO SPECIALISTICO NIGITO s.r.l."**

**Intervento P.R.U.S.S.T N. 49 approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 02.05.2013 per l'immobile di via San Lorenzo n. 98, identificato al N.C.E.U. al foglio 22 particella 142 sub 3, Palermo.**

***Sommario:***

- 1.Premessa;
- 2.Localizzazione e descrizione dell'edificio esistente;
- 3.Regolarità urbanistica;
4. Norme urbanistiche, quadro dei vincoli;
5. Oggetto dell'intervento;
6. Dichiarazioni;
7. Conclusioni riassuntive.

## **1.Premessa.**

Lo scrivente Ing. FABIO GIARDINA iscritto all'Albo professionale degli INGEGNERI della provincia di PALERMO al n. 7240, residente in PALERMO via Uditoren. 2/i con codice fiscale GRD FBA78B 05G 273D, per incarico ricevuto dal Dott. Nigito Salvatore, nato a Palermo il 08.05.1947 con codice fiscale NGTSVT47E08G273A, Amministratore Unico della società "CENTRO MEDICO SPECIALISTICO NIGITO s.r.l." assegnataria di un PRUSST in merito all'immobile, identificato al N.C.E.U. al foglio 22 particella 142 sub 3, da destinare a sede di servizi di geognostica, terapia fisica e sale per visite (centro di fisiokinesiterapia), di redigere la documentazione per il rilascio del titolo edilizio finalizzato al cambio di destinazione d'uso dell'immobile di cui sopra.

## **2.Localizzazione e descrizione dell'edificio esistente**

Il manufatto, costruito nell' ottocento, di chiaro lessico architettonico liberty è da considerare un classico esempio di residenza patrizia, riscontrabile nelle molteplici costruzioni realizzate in quel periodo in città nella piana dei colli.

La sua posizione costituita nei sei ettari di terreno, forma un angolo di trenta gradi circa rispetto l'asse stradale della Via San Lorenzo, dove è ubicato con cancello pedonale al civico n. 98, più due cancelli carrabili posizionati lateralmente opposti all'alta recinzione in muratura.

Planimetricamente la costruzione, identificata catastalmente al foglio 22 Particella 142 Sub 3, al piano terra chiude un perimetro ritagliato in due rettangoli, quasi regolari, allacciati l'un l'altro, uno più piccolo di mt. 12,00 x 7,00 circa attiguo al prospetto e uno più grande di mt. 18,00 x 12,00 circa.

La struttura è in muratura portante e la sollecitazione dei due aggetti costituiti dal solaio del piano elevato geometricamente quadrangolare di mt. 18,00 x 19,00 viene supportata da una fila di pilastri realizzati in muratura decorata a grossi blocchi posti uno su l'altro come si evince dalla documentazione fotografica ed ai grafici allegati alla presente.

### 3.Regolarità Urbanistica

L'immobile, costruito nell' ottocento, ha subito nel corso degli anni una serie di interventi edilizi di ristrutturazione e riqualificazione fatta nel pieno rispetto delle sue caratteristiche architettoniche sia estetiche che strutturali. Gli atti amministrativi rilasciati per gli interventi prima citati, sono di seguito elencati:

- a) Comunicazione opere interne art.9 prot. 24871-A del 23.10.2001;
- b) Attestato di compatibilità della destinazione d'uso prot. N. 6500/AP 1371 del 06.06.2001;
- c) Pareri igienico sanitario favorevole AUSL 6 prot. 8895 del 13.12.2001;
- d) Attestato di autorizzazione assentita n. 35AP del 04.03.2002;
- e) Autorizzazione edilizia n. 1636-03 P/306 PR/11060 prot. 10.12.2003 per opere di manutenzione ordinaria relative alle due unità immobiliari denominate corpo "A" e corpo "B";
- f) Nulla osta genio civile sezione B prot. 00020135/05 del 7.10.2005 per miglioramento sismico per la ricostruzione dei solai di copertura in legno dei due corpi bassi "A e B";
- g) Autorizzazione per lavori di cancello carrabile n.33/AP del 01.03.2002;
- h) Autorizzazione edilizia n. 04 prot. 12219 inerenti i lavori del rifacimento della copertura, prospetti con intonaco Li Vigni, pavimentazione, collocazione infissi esterni;
- i) Richiesta autorizzazione art. 5 L. 37/85 prot. 10799 del 09.05.2003;
- j) Autorizzazione occupazione suolo pubblico per apertura passo carrabile n. 312 prot.n.5897/3RC del 26.05.2003;
- k) Autorizzazione edilizia in sanatoria ai sensi art. 13 L.N. 47/85 n.565/05 580/05 P/269 PR/303197 prot. 07.12.2005 realizzazione di vespaio per tutto il perimetro della costruzione, ripristino pavimentazione esterna, autorizzazione art. 5 per ripresa intonaci esterni, pavimentazione del marciapiede perimetrale e revisione delle grondaie;
- l) -Comunicazione per installazione piattaforma elevatrice prot. 0136259-A del 27.02.2007;
- m) Comunicazione opere art.20 struttura precaria copertura ascensore prot. 0268002-A del 19.04.2007;
- n) Nulla osta genio civile n. 24679 del 17.12.2007;
- o) Comunicazione opere per manutenzione ordinaria muro di cinta prot. 0191864-A del

- 20.03.2007;
- p) Parere igienico sanitario favorevole AUSL 6 prot. 2365/IP del 28.04.2008;
  - q) Autorizzazione n. 420/09 per l'apertura passo carrabile in Via San Lorenzo n. 96/C;
  - r) Richiesta autorizzazione per lavori di manutenzione straordinaria di una unità edilizia rurale prot. 0897751-A del 14.12.2009, foglio 22 part.IIa 578;
  - s) Concessione edilizia n. 04 del 09.01.2009 prot.12219;
  - t) Autorizzazione edilizia in sanatoria ai sensi art. 13 L.N. 47/85 n. 37/2012 prot. N. 202501 del 14.03.2012 per lavori di realizzazione di un nuovo accesso carrabile;
  - u) Richiesta di cessazione passo carrabile su Via San Lorenzo 96/D n. prot. 0726680/2012-A del 12.10.2012 con denuncia di occupazione permanente di suolo pubblico prot. 08003994-A del 12.11.2012.

#### **4. Norme urbanistiche, quadro dei vincoli, densità**

L'immobile sopra meglio individuato, ricade all'interno della perimetrazione IC4:

*"I servizi pubblici e le attrezzature per attività collettive di cui al presente articolo sono realizzati nel rispetto delle relative norme tecniche, ove esistenti, ed in ogni caso curando già nella progettazione massima, ai sensi dell'articolo 5 bis della l.r. 29 aprile 1985 n° 21, il razionale inserimento nel contesto urbanistico nonché il rispetto dei caratteri tipologici della zona e la riduzione dell'impatto ambientale oltre che la compatibilità con i manufatti storici eventualmente esistenti. 3. Si applicano inoltre le disposizioni di cui ai commi 3), 4) e 5) dell'art.19.*

#### **5. Oggetto dell'intervento.**

L'immobile oggetto della presente relazione, dovrà essere destinato come sede di studio medico-poliambulatorio, per terapie di riabilitazione, lo stesso verrà distribuito su tre piani che costituiscono l'edificio secondo lo schema funzionale di seguito riportato:

#### **Piano Terra**

Verranno realizzate piccole opere distributive con materiali facilmente smontabili con alluminio preverniciato e pannelli, con altezza non superiore a m. 2.20, per creare divisori atti a distribuire vani per

terapie diverse come la saletta anamnesi e la sala per la refertazione radiologica. Nel vano n. 4 verrà realizzato un piccolo spogliatoio con una parete di m. 1,50 x H 2,20 sempre in alluminio preverniciato, a servizio dei pazienti che avranno l'uso di armadietti blindati. La destinazione d'uso dei restanti vani viene riportata nella legenda del grafico Piano Terra.

### **Piano primo**

L'accesso al piano avviene tramite un'ampia scala con accesso dal corridoio di disimpegno, attraverso una scala di servizio e con un ascensore posto alla fine del corridoio.

Nel vano identificato in planimetria con il n. 18, verranno realizzati n.4 box per fisioterapia con materiali facilmente smontabili, in alluminio preverniciato e pannelli, con altezza massima di H 2,20, tale soluzione fa sì che il soffitto a volte, interamente affrescato possa continuare ad essere visibile. Un'altra piccola parete di circa m. 1,50 x H 2,20 verrà realizzata come divisorio nel vano 15 adibito a box laser terapia. La destinazione d'uso dei restanti vani viene riportata nella legenda del grafico Primo Piano.

### **Piano secondo**

Si accede al secondo piano dalla scala di servizio, i vani sono ad uso esclusivo del personale, con spogliatoio uomini e donne ed un vano adibito ad office.

L'immobile è costituito da n. 12 vani catastali al piano terra con una S.U. complessiva di mq. 194,45, n. 13 vani al piano primo con una S.U. complessiva di -c 214,75 e due terrazzi di mq. 25,00, n. 3 vani al piano secondo con una S.U. complessiva di mq. 39,38, per un totale di S.U. di mq. 448,58.

Nell'area retrostante l'edificio sono presenti tre corpi di fabbrica denominati:

- 1) "Tipologia A" catastalmente identificato al Foglio n. 22 Part. n. 2777 superficie catastale di mq. 69,00, categoria C/2.
- 2) "Tipologia B" catastalmente identificato al Foglio n. 22 Part. n. 2775 superficie catastale di mq. 47,00, categoria C/2.
- 3) "Tipologia C" catastalmente identificato al foglio n. 22 Part.n. 2776 superficie catastale di mq. 35,00, categoria C/2.

### **Parcheggi**

L'area destinata a parcheggio è stata calcolata secondo l'art. 33 del Regolamento edilizio, che recita al punto (d) che per aree sanitarie e simili devono essere riservati spazi non inferiori a 25 mq per ogni 100 mq. di superficie utile, ne consegue che la superficie di un singolo posto auto sarà di mq. 12,50

Considerata una S.U. di mq 448,50,secondo l'art.33 si potranno realizzare 10 posti auto una superficie complessiva di mq. 125.

Vista la notevole vastità dell'area si è ritenuto opportuno aumentare il numero di posti auto prevedendone ulteriori n. 5, per un totale di mq. 187,50, a fronte di mq. 387,50 di area destinata a parcheggio.

La presente relazione puntualizza l'oggetto della richiesta per il cambio di destinazione d'uso dell'immobile ai sensi dell'art. 13 L. 47/85 da civile residenziale a Centro medico,considerando che l'immobile al piano terra è provvisto del servizio sanitario destinato ai disabili con annesso antibagno e al primo piano servizi igienici sanitari distinti per sesso.

Sono da considerare la comoda transitabilità costituita dall'abbattimento delle barriere architettoniche,come il diverso livellamento delle superfici di calpestio e la costituzione di ambienti adeguati all'esercizio professionale.

Da non sottovalutare il perfezionamento tecnico delle opere di asservimento impiantistico e la facile riscontrabilità delle alterazioni di servizio ambientale e la tempestività del transito di recupero esterno nei momenti di pericolosità.

## **6. Dichiarazioni.**

Come specificato nell'allegata auto – certificazione in materia igienico sanitaria, tutti i bagni ricevono luce ed aria diretta, sono realizzati con tubazioni in rame di idonea sezione e sono muniti di colonne di scarico opportunamente sifonate.

L'adduzione idrica è assicurata tramite approvvigionamento da rete idrica comunale.

Infine, il sottoscritto progettista, Ing. Fabio Giardina, dichiara che gli elaborati di progetto sono conformi alle disposizioni prescritte dalla L. 13 del 09.01.1989 e del relativo Regolamento di attuazione di cui al D.M.

LL.PP. n°236 del 14.06.1989.

### **7. Conclusioni riassuntive.**

Con quanto sopra esposto, si ritiene di aver compiutamente assolto al mandato affidato, con serena obiettività illustrando il decorrere degli eventi in funzione delle informazioni tecniche assunte presso i pubblici uffici e sulla scorta del materiale fornito dalla committenza. La presente relazione è parte integrante degli elaborati ad essa allegati.

**Palermo li, Maggio 2023**

**Il tecnico incaricato**

