

COMUNE DI PALERMO

Programma di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio

**AMPLIAMENTO DELLA STRUTTURA SANITARIA [REDACTED]
E REALIZZAZIONE DI UN PARCHEGGIO PERTINENZIALE**

Progetto approvato con Delibera del Consiglio Comunale N.36 del 07/03/2007

Concessione S.U.A.P. N. 6110 del 28.06.07

Concessione S.U.A.P. N. 8883 del 23.12.10 PRIMA VARIANTE

Concessione S.U.A.P. N. 11946 del 07.09.12 SECONDA VARIANTE

PROGETTO DI TERZA VARIANTE

**PER L'AMPLIAMENTO DELL'AREA DI INTERVENTO FINALIZZATO ALLA
REALIZZAZIONE DI UN PARCHEGGIO PERTINENZIALE A RASO E DI UN EDIFICIO
DESTINATO AL SERVIZIO MORTUARIO**

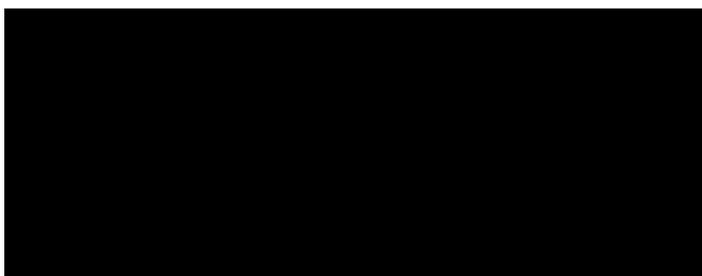
RELAZIONE DI PROGETTO

Proponente:

C [REDACTED]

Via P [REDACTED] n. 10 - 90144 PALERMO

e-mail: [REDACTED]



Progettista

Dott. Ing. [REDACTED]

Ordine degli ingegneri di [REDACTED]

ELABORATO N.	R
REV.	----
DATA	07/07/2014

Indice

CAP. I	CONTENUTO URBANISTICO DEL PROGETTO DI VARIANTE	5
1	L'ORIGINARIO PROGETTO IN VARIANTE URBANISTICA COMPRESO NEL PRUSST ..5	
1.1	L'iter approvativo del progetto	5
1.2	La convenzione	6
1.3	La titolarità e l'identificazione catastale degli immobili e delle aree interessate al progetto – i titoli abilitativi pregressi	8
1.4	Il provvedimento concessorio emesso dallo S.U.A.P.....	9
1.5	I parametri urbanistici – i dati del progetto originario	13
2	IL PROGETTO DI PRIMA VARIANTE, OGGETTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N. 8883 DEL 23/12/2010 PROT. 946680/P RILASCIATA DALLO S.U.A.P.	17
2.1	Descrizione del progetto di prima variante	17
2.2	La concessione edilizia in variante n. 8883 del 23/12/2010 prot. 946680/p rilasciata dallo Sportello Unico per le Attività Produttive.....	22
3	IL PROGETTO DI SECONDA VARIANTE, OGGETTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N. 11946 DEL 07/09/2012 PROT. 637086/P RILASCIATA DALLO S.U.A.P.	23
3.1	Descrizione del progetto in seconda variante.....	23
3.2	La concessione edilizia in variante n. 11946 del 07/09/2012 prot. 637086/p rilasciata dallo S.U.A.P.	29
4	IL NUOVO PROGETTO IN VARIANTE URBANISTICA AL PROGRAMMA IN CORSO DI REALIZZAZIONE, PER AMPLIAMENTO DELL'AREA DI INTERVENTO – TERZA VARIANTE.....	31
4.1	Descrizione del progetto in variante urbanistica	31
4.2	Le aree di insediamento del progetto proposto in variante urbanistica	33
4.3	Il raffronto dei dati metrici ed il rispetto dei parametri urbanistici	40
4.4	Conclusioni	46
CAP. II	IL CONTENUTO FUNZIONALE DEL PROGETTO DI TERZA VARIANTE.....	47
1	MODIFICHE INTERNE DELLA STRUTTURA SANITARIA IN ESERCIZIO	47
2	IL NUOVO PLESSO OSPEDALIERO.....	48
3	IL NUOVO SERVIZIO MORTUARIO	49
4	IL PARCHEGGIO PERTINENZIALE A RASO.....	49
5	LE AREE A VERDE.....	52
6	CONCLUSIONI	56

PREMESSA GENERALE

La presente relazione riferisce del contenuto urbanistico e funzionale della proposta di terza variante al progetto originario approvato con Delibera del Consiglio Comunale N. 36 del 07/03/2007, nell'ambito del Programma di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio. L'intervento edilizio, il cui soggetto attuatore principale è la [REDACTED] s.r.l. riguarda la realizzazione delle opere di ampliamento, comprensive di un parcheggio pertinenziale, della preesistente Struttura Sanitaria di cui è titolare la società [REDACTED] S.p.A. Il complesso sanitario è ubicato nella via San Lorenzo Colli.

Le opere, tuttora in corso di realizzazione, sono state oggetto della concessione edilizia rilasciata dal S.U. A.P. n. 6110 del 28/06/2007. In fase di esecuzione delle opere si sono resi necessari due progetti di variante non essenziale, cui sono connesse le rispettive concessioni edilizie n. 11946 del 23/12/2010 e n. 11946 del 07/09/2012, rilasciate sempre dal S.U.A.P, che comprendono altrettante proroghe dell'originario provvedimento che è tuttora vigente.

La nuova variante prevede l'utilizzo di nuove aree contigue ed in ampliamento rispetto a quelle previste dal progetto originario (confermate nelle due successive varianti). Le nuove aree hanno attualmente una destinazione urbanistica diversa rispetto a quella acquisita dalle aree interessate dal programma in corso di attuazione e, pertanto, la proposta che viene oggi formulata richiede che la sua approvazione avvenga in variante urbanistica. Le potenzialità edificatorie derivanti dall'attuale destinazione urbanistica di dette aree non vengono utilizzate e, complessivamente, si riducono i volumi e le superfici del piano in corso di attuazione, già assentiti con i precedenti atti autorizzativi.

Il testo della relazione si articola in due capitoli: nel primo capitolo, con il contributo determinante del Consulente Dott. Ing. [REDACTED], si trattano gli aspetti urbanistici della attuale proposta di variante e si ricostruisce puntualmente la storia dei precedenti atti autorizzativi. Nel secondo capitolo sono trattati gli aspetti più propriamente progettuali.

I disegni elencati nell' "Elenco elaborati di progetto" integrano il contenuto della presente relazione.

Nella stesura del progetto si è fatto riferimento alle Direttive per l'Accreditamento istituzionale delle strutture sanitarie nella Regione Sicilia (Decreto 17/06/2002) e agli indirizzi di riqualificazione ambientale contenuti nel Regolamento Edilizio e nelle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Palermo, nonché nel D. Leg.vo N.152/2006.

[REDACTED] è una struttura ospedaliera privata di Alta Specializzazione, che consta di un Dipartimento Oncologico di III livello, di una Unità Operativa di Microchirurgia Oculare e dei Servizi di Diagnostica Clinico-Strumentale e di Laboratorio, accreditata con il S.S.N. per i ricoveri in degenza ordinaria, in Day Hospital/Day Surgery e per i servizi ambulatoriali.

Nel 2011, in occasione del 36° Congresso europeo multidisciplinare sul cancro organizzato dall'Esmo (European society of medical oncology), [REDACTED] è stata accreditata ufficialmente quale Centro Europeo di Eccellenza per l'oncologia e le cure palliative integrate.

Il Cav. Prof. [REDACTED] con grande forza e determinazione ha ideato l'intero progetto e ne ha consentito la realizzazione.

ELENCO ELABORATI DI PROGETTO

N.	TAV.	REV.	DATA	TITOLO
01	R	-----	07/07/14	Relazione di progetto
02	RA	-----	07/07/14	Rapporto ambientale preliminare
03	GEN-IT	-----	07/07/14	Inquadramento territoriale
04	GEN-PG	-----	07/07/14	Planimetria generale
05	GEN01	-----	07/07/14	Dimostrazione della superficie coperta e raffronto con i precedenti atti approvativi
06	GEN02	-----	07/07/14	Calcolo del volume e raffronto con i precedenti atti approvativi - parcheggio pertinenziale
07	GEN03	-----	07/07/14	Calcolo del volume e raffronto con i precedenti atti approvativi - nuovo plesso ospedaliero
08	GEN04	-----	07/07/14	Calcolo del volume e raffronto con i precedenti atti approvativi - edificio esistente
09	GEN05	-----	07/07/14	Calcolo del volume e raffronto con i precedenti atti approvativi - passerelle
10	GEN06	-----	07/07/14	Dimostrazione superficie a verde e raffronto con i precedenti atti approvativi
11	GEN07	-----	07/07/14	Dimostrazione superficie a parcheggio e raffronto con i precedenti atti approvativi
12	GEN08	-----	07/07/14	Calcolo del volume - servizio mortuario
13	V01	-----	07/07/14	Pianta piano terra
14	V02	-----	07/07/14	Pianta piano primo
15	V03	-----	07/07/14	Pianta piano secondo
16	V04	-----	07/07/14	Pianta piano terzo
17	V05	-----	07/07/14	Pianta piano quarto
18	V06	-----	07/07/14	Pianta piano quinto
19	V07	-----	07/07/14	Pianta piano sesto
20	V08	-----	07/07/14	Pianta piano settimo
21	V09	-----	07/07/14	Pianta piano ottavo
22	V10	-----	07/07/14	Pianta piano copertura
23	V11	-----	07/07/14	Pianta piano primo interrato
24	V12	-----	07/07/14	Pianta piano secondo interrato
25	V13	-----	07/07/14	Pianta parcheggi
26	V14	-----	07/07/14	Prospetti
27	V15	-----	07/07/14	Sezioni
28	V16	-----	07/07/14	Prospetti e sezioni parcheggi
29	V17	-----	07/07/14	Rete di raccolta separazione e trattamento delle acque piovane nel parcheggio di via San Lorenzo
30	DBA	-----	07/07/14	Dichiarazione superamento barriere architettoniche
31	EE	-----	07/07/14	Elenco elaborati di progetto

CAP. I CONTENUTO URBANISTICO DEL PROGETTO DI VARIANTE

1 L'ORIGINARIO PROGETTO IN VARIANTE URBANISTICA COMPRESO NEL PRUSST

1.1 L'iter approvativo del progetto

Nell'ambito del PRUSST – Programma di Riqualificazione Urbana e di Sviluppo Sostenibile del Territorio - promosso dal Comune di Palermo ai sensi del Decreto del Ministero dei LL.PP. n. 1169 dell'08 ottobre 1998 ed a seguito di specifica istanza prodotta da ██████████ SpA, con la deliberazione del Consiglio Comunale di Palermo n. 36 del 07/03/2007 è stato approvato, in variante urbanistica, il progetto relativo all'ampliamento della preesistente struttura sanitaria, sita in via San Lorenzo Colli ██████████, di cui la predetta Società è titolare, nonché alla realizzazione di un parcheggio multipiano pertinenziale.

Il progetto riguardava una diversa soluzione dell'ampliamento della struttura sanitaria de quo rispetto a quella prevista nell'originario progetto allegato all'istanza di partecipazione al PRUSST in origine presentata dalla ██████████ Srl, relativa alla realizzazione di un edificio multipiano da destinare a Dipartimento Oncologico Pediatrico connesso alla predetta struttura sanitaria (di cui di fatto costituiva ampliamento) e di cui era già titolare ██████████, esistente ed allocata in un edificio che sorge su area posta sul fronte opposto della via San Lorenzo ed alla quale il progetto stesso prevedeva venisse collegata a mezzo di un tunnel di comunicazione da realizzarsi al di sotto della sede stradale.

La originaria proposta d'intervento è stata ritenuta ammissibile con la deliberazione del Consiglio Comunale n° 228 del 5 Agosto 1999, con la quale venne approvata la localizzazione degli interventi pubblici e privati connessi al PRUSST promosso dal Comune di Palermo. Detta originaria proposta prevedeva di impegnare un'area avente destinazione urbanistica non conforme a quella compatibile per le attrezzature sanitarie, in quanto ricadente in Z.T.O. D1, secondo la previsione della variante generale al P.R.G. approvata con Decreti Dirigenziali A.R.T.A. n. 124/2002 e n. 558/2002. La realizzazione dell'intervento postulava, pertanto, l'approvazione di una variante agli strumenti urbanistici e, a tal fine, l'apposita Conferenza dei Servizi, promossa dall'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 89 della L.R. 6/2001 e della L.R. 2/2002 ed in applicazione delle procedure di cui all'art. 3 della L.R. 71/1978, ha espresso parere favorevole sul progetto, che è stato approvato in via definitiva dal Consiglio Comunale con la deliberazione n° 294 del 25/09/2003.

Nonostante l'avvenuta approvazione dell'originario progetto da parte del Consiglio Comunale con la Deliberazione n° 294 del 25.09.2003, la società ██████████, considerata l'avvenuta acquisizione di un'altra area adiacente a quella sulla quale sorge la preesistente struttura sanitaria, ha proposto una nuova soluzione progettuale per l'ampliamento della struttura stessa che ha previsto la realizzazione del nuovo corpo sull'area di nuova acquisizione e gli opportuni collegamenti diretti col corpo preesistente. Il nuovo progetto ha previsto, altresì, la realizzazione di un parcheggio pertinenziale multipiano sull'area ove il progetto originario prevedeva il nuovo fabbricato a destinazione sanitaria, nonché la realizzazione di una

passerella pedonale aerea coperta che, attraversando la via San Lorenzo, permettesse il collegamento tra il parcheggio multipiano e la preesistente struttura sanitaria e, attraverso questa, il collegamento col nuovo corpo da realizzare in ampliamento; quest'ultima soluzione venne prevista in sostituzione dell'originario collegamento sotterraneo. Sono state, inoltre, previste modifiche alla distribuzione interna ed all'utilizzazione degli spazi ai vari piani dell'edificio preesistente, nonché la realizzazione di nuovi volumi, sempre in ampliamento, nell'ambito dello stesso edificio e dell'area libera di pertinenza.

Anche il nuovo progetto postulava l'approvazione in variante agli strumenti urbanistici, atteso che l'area di nuova acquisizione ricade in Z.T.O. D2.

In relazione a ciò, a seguito di esame e di determinazione favorevole da parte del Collegio di Vigilanza del PRUSST, la nuova proposta - avente denominazione "Ampliamento della struttura sanitaria [redacted] e realizzazione di un parcheggio multipiano pertinenziale" - è stata sottoposta all'esame della Conferenza dei Servizi, promossa dall'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 89 della L.R. 6/2001 e della L.R. 2/2002 ed in applicazione delle procedure di cui all'art. 3 della L.R. 71/1978, che ha espresso parere favorevole, anche a seguito dell'acquisizione dei necessari pareri di legge. Il nuovo progetto, come prima detto, è stato approvato in via definitiva dal Consiglio Comunale con la deliberazione n° 36 del 07.03.2007.

1.2 La convenzione

Ai fini dell'attuazione dell'intervento, venne stipulata apposita Convenzione Urbanistica per atto pubblico ai rogiti del Notaio [redacted] del 26/04/2007 registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Palermo 3 il 27/04/2007 al n. 2434 - 1T.

In detta convenzione, per la parte attuatrice, sono intervenuti:

- Il [redacted] in nome proprio e nella qualità di Presidente del C.d.A. de [redacted] e di Amministratore Unico della [redacted];
- L'Avv. [redacted] nella qualità di Amministratore Unico della [redacted]
- Il Rag. [redacted] nella qualità di Amministratore Unico della [redacted]

Nella Convenzione preliminarmente venne riportata la presa d'atto, avvenuta con nota del Servizio PRUSST prot. 270176 del 20.04.2007, dei vari ruoli ricoperti dai soggetti intervenuti e vennero individuate:

- a) [redacted] quale Società avente la gestione sanitaria dell'intero complesso, ivi compresi N. 61 posti letto oncologici già autorizzati alla Società partecipante [redacted]
- b) La [redacted] quale soggetto attuatore dell'intero intervento urbanistico edilizio approvato ed alla quale trasferire la proprietà dell'edificio preesistente, parte in capo a la [redacted] (i piani fuori terra) e parte allora in capo alla [redacted] ed alla stessa [redacted] (i due piani entro terra ed un corpo al piano terra), nonché la proprietà di alcune delle nuove aree interessate al progetto, allora in capo a [redacted] e al [redacted] stante che la stessa [redacted] era proprietaria delle rimanenti aree interessate.

Venne specificato che, nelle more della completa definizione legale dei titoli di proprietà in capo alla [REDACTED] la concessione edilizia – limitatamente agli interventi da eseguire nell’edificio esistente – venisse rilasciata alle Società proprietarie [REDACTED]

In particolare, nella stessa convenzione:

- a) Sono state così sommariamente descritte le opere da realizzare, corrispondenti a quelle previste nel progetto approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n° 36 del 07/03/2006:
 - “Realizzazione di un edificio con struttura portante in acciaio, costituito da piano interrato, piano terra e quattro elevazioni soprastanti, da destinare a parcheggio, per un totale di n. 430 (quattrocentotrenta) posti auto, con corpo vetrato su tre livelli in corrispondenza del fronte su via San Lorenzo e corpo ascensori di forma ellissoidale esterno alla sagoma del fabbricato, per il collegamento verticale tra i vari livelli di parcheggio”;
 - “Realizzazione di una passerella pedonale aerea coperta in acciaio, vetro e rame, avente origine dal 2° piano fuori terra del nuovo parcheggio, che attraversando la via San Lorenzo permette il collegamento con l’attuale Casa di Cura [REDACTED] e con la nuova struttura ospedaliera di progetto”;
 - “Modifica alla distribuzione interna ai vari piani della Casa di Cura [REDACTED] e realizzazione di nuovi volumi al 1° e 7° piano della stessa” (erroneamente non è stata indicata la realizzazione di nuovi volumi al piano terra nelle aree di pertinenza, pur essi previsti in progetto);
 - “Realizzazione di un nuovo edificio multipiano in acciaio e cemento armato, composto da due piani cantinati, un piano terra e sei elevazioni soprastanti, da destinare a Dipartimento Oncologico di III° livello”;
 - “Realizzazione di nuova viabilità privata, già parzialmente autorizzata in base ad autorizzazione rilasciata dal Comune, con accesso dalla Via Lo Faso e perimetrale al nuovo edificio multipiano”.
- b) Sono stati indicati gli oneri a carico del soggetto attuatore consistenti in:
 - La corresponsione del contributo di concessione relativo ad opere o impianti assimilati ad attività industriale;
 - La corresponsione del contributo straordinario minimo determinato, quale corrispettivo per il rilascio della concessione edilizia in variante allo strumento urbanistico;
 - Gli adempimenti a titolo oneroso riguardanti l’occupazione dello spazio sovrastante il suolo pubblico di Via San Lorenzo derivante dalla realizzazione della passerella aerea tra il nuovo edificio destinato a parcheggio e l’edificio esistente [REDACTED] e il nuovo corpo in ampliamento;
 - Il mantenimento della destinazione d’uso richiesta, per l’intervento, per il periodo di almeno dieci anni decorrente dall’acquisizione del certificato di agibilità;
 - La definizione delle procedure per il conseguimento delle concessioni edilizie in sanatoria conseguenti le opere realizzate in assenza di titolo abilitativo nell’edificio preesistente, di cui alle istanze di condono edilizio ai sensi dell’art. 32 della L. 326/2003 prot. n. 49496 del 09/12/2004 a nome [REDACTED] e prot. n. 49511 del 09/12/2004 a nome [REDACTED]

1.3 La titolarità e l'identificazione catastale degli immobili e delle aree interessate al progetto – i titoli abilitativi pregressi

Gli immobili e le aree interessate all'intervento edilizio erano costituiti da:

- a) L'originario edificio già sede della Casa di Cura [redacted] realizzato, su aree già identificate al NCT foglio 20 p.lle 510 e 621 della complessiva superficie di mq. 4854, dall'allora proprietaria [redacted] – Impresa Costruzioni Speciali e Servizi, con concessione edilizia n. 134 dell'08/03/1990, successiva concessione di variante n. 65 del 19/02/1991 e definitiva concessione di variante, ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85 n. 81 del 10/08/1995, tutte rilasciate dalla Ripartizione Edilizia Privata.

Per l'edificio venne rilasciato – sempre da parte della Ripartizione Edilizia Privata – il certificato di agibilità n. 9/95 con prot. n. 6806 del 05/12/1995.

L'originario complesso è stato oggetto di successive opere minori formalizzate con la concessione edilizia n. 15 prot. 2481 del 12/03/2003 e con le comunicazioni di opere interne prot. 23053 del 24/12/1997 e prot. 23387 del 04/10/2001 e con l'autorizzazione edilizia n. 205 prot. 36919 del 20/09/2004 (quest'ultima relativa alla realizzazione di una stradella privata).

Altre opere sono state realizzate in assenza di titolo abilitativo edilizio, per le quali vennero presentate le predette istanze di condono edilizio ai sensi dell'art. 32 della L. 24/11/2003 n. 326 prot. 49496 del 09/12/2004 (da parte de [redacted]) e prot. 49511 del 09/12/2004 (da parte di [redacted]).

La proprietà dell'edificio e dell'area esterna di pertinenza era così distinta:

- Parte fuori terra – dal piano terra al piano nono – ed aree esterne di pertinenza: proprietà La [redacted] in forza dell'atto di compravendita in Notar [redacted] di Palermo Rep. N. 6134/2246 del 28/08/2001 registrato a Palermo il 29/08/2001 al n. 14065/1V e trascritto il 06/09/2001 ai nn. 35836/26336;
- I due piani interrati: proprietà [redacted] in forza dell'atto di compravendita in Notar [redacted] di Palermo Rep. N. 6132/2244 del 28/08/2001 registrato a Palermo il 29/08/2001 al n. 14104/1V e trascritto il 06/09/2001 ai nn 35835/26335;

Il fabbricato, a seguito di denunce di variazioni catastali, comprendenti anche le parti oggetto delle predette istanze di condono edilizio, è stato così identificato al NCEU:

- Foglio 20 p.lla 1733 sub 19 – Via San Lorenzo 312/d piani S1 – S2 – cat. D/04, in testa a [redacted];
- Foglio 20 p.lla 1733 sub 21 – Via San Lorenzo 312/d – dal piano terra al piano nono – cat. D/04 in testa a [redacted];
- Foglio 20 p.lla 1733 sub 20 – Via San Lorenzo 312/d – piano terra – cat. D/04 in testa a [redacted] per 2/12 e [redacted] per 10/12.

- b) Le aree libere così distinte:

- Area identificata al NCT foglio 20 particella n. 624 – atto di compravendita in favore della [redacted] [redacted] (oggi [redacted]) in Notar [redacted] di Palermo Rep. N. 205596/16205 del

12/11/1981 Reg. in Palermo il 02/12/1981 al n. 25659 e trascritto il 10/12/1981 ai nn. 46264/37319;

- Area identificata al NCT foglio 20 particella n. 1883 (ex 1695/b) – atto di compravendita in favore della [REDACTED] (oggi [REDACTED]) in Notar [REDACTED] di Palermo Rep. N. 7672/2896 del 30/07/2003 Reg. all’Agenzia delle Entrate ufficio di Palermo 3 il 04/08/2003 al n. 4633 e trascritto il 01/08/2003 ai nn. 33325/23951;
- Area identificata al NCT foglio 20 particella n. 1577– atto di compravendita in favore della [REDACTED] in Notar [REDACTED] di Palermo Rep. N. 10852/4781 del 09/05/2007 Reg. all’Agenzia delle Entrate ufficio di Palermo 3 il 18/05/2007 al n. 3012/1T (seconda compravendita);
- Area identificata al NCT foglio 16 particelle n. 916-1755 e magazzino con relativa area di pertinenza p.lla 1754 (già p.lla 183 oggi soppressa) – atto di compravendita in favore della [REDACTED] in Notar [REDACTED] di Palermo Rep. N. 10852/4781 del 09/05/2007 Reg. all’Agenzia delle Entrate ufficio di Palermo 3 il 18/05/2007 al n. 3012/1T (prima compravendita);

Si precisa, a riguardo, che la [REDACTED] – [REDACTED] è divenuta intestataria delle aree già acquistate da [REDACTED] a seguito di verbale d’assemblea di Società per atto pubblico in Notar [REDACTED] di Palermo Rep. 7798/2968 del 20/11/2003 reg. in Palermo il 05/12/2003 al n. 6620, riguardante la modifica dello statuto, comprensiva del cambio di denominazione dell’originaria Società [REDACTED] in [REDACTED] - [REDACTED]

1.4 Il provvedimento concessorio emesso dallo S.U.A.P.

In attuazione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 07/03/2007, con la quale è stato approvato in via definitiva il progetto in variante urbanistica per l’ampliamento della struttura sanitaria “La [REDACTED] e per la realizzazione del parcheggio multipiano pertinenziale, su cui si era espressa favorevolmente in linea tecnica l’apposita Conferenza dei Servizi svoltasi presso il Settore Urbanistica il 18/01/2007, e nel rispetto di quanto previsto nella convenzione urbanistica stipulata in data 26/04/2007, lo Sportello Unico per le Attività Produttive, ai fini di procedere al rilascio della concessione edilizia per la realizzazione dell’intervento, preliminarmente:

- a) Ha proceduto alla istruttoria ed alla definizione delle due pratiche di condono edilizio ai sensi dell’art. 32 della L. 24/11/2003 n. 326 e cioè quella assunta al prot. 49496 del 09/12/2004, presentata da La [REDACTED], e quella assunta al prot. 49511 del 09/12/2004, presentata da [REDACTED]
- b) Ha acquisito il parere favorevole sul progetto, espresso dall’Azienda USL 6 – Direzione Area Dipartimentale d’Igiene e Sanità Pubblica, ai sensi dell’art. 220 T.U.LL.SS. RD 1265/1934;
- c) Ha acquisito il parere di conformità ai fini della prevenzione incendi relativamente alla realizzazione del nuovo corpo ospedaliero e del parcheggio multipiano, atteso che l’edificio preesistente era già

- dotato di certificazione di prevenzione incendi, comunque soggetto a rinnovo anche in relazione alle opere in progetto;
- d) Ha preso atto della dichiarazione del progettista, resa ai sensi della L. 9/1/1989 n. 13 e del DM 236/89, riguardante l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- e) Ha acquisito l'atto d'obbligo volto a garantire, senza soluzione di continuità, l'esercizio del diritto di servitù di passaggio in favore dei proprietari dei fondi limitrofi, sulla fascia di terreno corrispondente alla strada privata già oggetto dell'autorizzazione edilizia n. 205 prot. 36919 del 20/09/2004 rilasciata dalla Ripartizione Edilizia Privata, in sostituzione e trasferimento della servitù di cui era gravata l'area, corrispondente alla p.lla n. 1883 (ex 1695/b) del foglio 20, costituita dall'originario tratto di strada privata direttamente interessato dall'intervento edilizio realizzando;
- f) Ha acquisito l'atto di concessione emesso dal Settore Entrate e Risorse Immobiliari del Comune Rep. 64 del 20/06/2004, registrato dall'Agenzia delle Entrate ufficio di Palermo 2 in data 20/06/2007 al n. 5786 serie 3/a, col quale è stato concesso alla [REDACTED] il diritto di occupare la porzione di area soprastante la Via San Lorenzo, per la realizzazione della passerella pedonale aerea di collegamento tra la struttura sanitaria propriamente detta ed il realizzando parcheggio multipiani pertinenziale;
- g) Ha proceduto alla determinazione degli oneri concessori in applicazione alle modalità previste dall'art. 3 comma 1 lettera a) della convenzione, che prevede l'assimilazione delle opere ad impianti destinati all'attività industriale, prendendo atto – altresì – che da parte del Settore Urbanistica era stato determinato l'ammontare del contributo straordinario minimo dovuto dal soggetto attuatore come definito dall'art. 3 comma 1 lettera b) della convenzione stessa, quale corrispettivo per il rilascio della concessione edilizia in variante allo strumento urbanistico. In applicazione delle procedure previste dall'art. 4 del DPR 20/10/1998 n. 447, come modificato dal DPR 07/12/2000 n. 440, lo Sportello Unico delle Attività Produttive con provvedimento n. 6110 del 28/06/2007 prot. 431239/P ha, quindi, proceduto:
- 1) All'emissione della concessione edilizia in sanatoria, ai sensi dell'art. 32 della L. 24/11/2003 n. 36 e in applicazione delle disposizioni previste dalla L. 47/85 e della L.R. 37/85 e s.m.i., in favore della Società [REDACTED] e della Società [REDACTED] nella qualità di proprietarie, ciascuna per le rispettive ragioni, per l'avvenuta realizzazione, in assenza di titolo abilitativo, delle seguenti opere:
- Opere oggetto dell'istanza di condono edilizio assunto al prot. 49496 del 09/12/2004 del Settore Edilizia Privata, presentata da [REDACTED]:
- Chiusura di verande coperte ai piani 2° – 5° – 6° – 8° trasformando le relative superfici in ambienti utili e funzionali ai reparti dei rispettivi piani;
 - Chiusura parziale, al piano terra, del porticato contiguo al fabbricato trasformando le relative superfici in ambienti utili e funzionali alla struttura sanitaria;
 - Realizzazione di due corpi, sull'area di pertinenza, uno destinato a spogliatoi e l'altro destinato a deposito;

- Realizzazione di una tettoia metallica di collegamento tra la parte rimanente del porticato e il corpo realizzato destinato a locale spogliatoio;
- Realizzazione, in altra parte dell'area di pertinenza posta lungo il confine posteriore del lotto, previo sbancamento, di un locale a primo piano cantinato e di un soprastante locale fuori terra;
- Opere di manutenzione straordinaria, ed altre opere di variazione distributiva interna e di variazione dei prospetti, consequenziali alle opere di ampliamento.

Opere oggetto dell'istanza di condono edilizio assunto al prot. 49511 del 09/12/2004 del Settore Edilizia Privata, presentata da [REDACTED]

- Trasformazione di una porzione dell'originario locale destinato a parcheggio, sito al secondo piano interrato, in locali destinati a laboratori e spazi ad essi accessori, funzionali all'attività sanitaria svolta nell'immobile;
- Opere di manutenzione ed altre opere non valutabili in termini di superfici e/o di volumi, quali variazioni distributive interne consequenziali alle opere di trasformazione eseguite.

2) All'emissione della concessione edilizia, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 71/78, in favore della Società la [REDACTED] e della Società [REDACTED] n.q. di proprietarie – ciascuna per le rispettive ragioni – del preesistente edificio destinato a Casa di Cura, per la realizzazione – in detto edificio – delle opere previste nel progetto relativo alla proposta di intervento nell'ambito del PRUSST approvato in variante urbanistica dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 36 del 07/03/2007 su parere favorevole espresso in data 18/01/2007 dall'apposita Conferenza dei Servizi, per gli interventi consistenti in:

- Al primo e al secondo piano cantinato: modifiche della distribuzione interna con parziale diverso utilizzo dei relativi ambienti e realizzazione, a ciascuno dei due piani, di collegamenti sotterranei con i corrispondenti piani dell'edificio di nuova realizzazione;
- Al piano terra: modifiche alla distribuzione interna e realizzazione di due scale mobili per il collegamento tra la hall ed il percorso pedonale coperto del primo piano (in prosieguo della passerella proveniente dal parcheggio), realizzazione di nuovi volumi nell'area di pertinenza a retrospetto, alcuni in ampliamento del fabbricato;
- Al primo piano: modifiche alla distribuzione interna, con parziale e diverso utilizzo degli ambienti, e chiusura e trasformazione del terrazzo, sul fronte principale, in percorso pedonale coperto (in prosieguo della passerella pedonale coperta proveniente dal parcheggio) nonché realizzazione di nuovi volumi in ampliamento, in corrispondenza del terrazzo a retro prospetto;
- Al terzo, quarto, quinto e sesto piano: modifiche alla distribuzione interna con parziale diverso utilizzo degli ambienti;
- Al settimo piano: realizzazione di nuovi volumi a chiusura parziale di due terrazze poste nella testata dell'edificio (quella non prospiciente la Via San Lorenzo);
- All'ottavo piano: modifiche alla distribuzione interna con parziale diverso utilizzo degli ambienti;

- Altre opere di adeguamento funzionale e parziale diversi utilizzi dei vari spazi dei singoli reparti con adeguamento degli impianti tecnologici, nonché opere di diversa sistemazione degli spazi esterni.

3) All'emissione della concessione edilizia ai sensi dell'art. 36 della L.R. 71/78 in favore della Società

██████████ proprietaria delle aree identificate al Catasto terreni al foglio 20 p.lle 624-1883-1577 e foglio 16 p.lle 916-1755-1754, nella qualità di soggetto attuatore, per la realizzazione delle opere previste nel progetto relativo alla proposta di intervento nell'ambito del PRUSST, approvato in variante urbanistica dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 36 del 07/03/2007 su parere favorevole espresso in data 18/01/2007 dall'apposita Conferenza dei Servizi. Detti interventi erano consistenti in:

- La costruzione di un nuovo edificio a destinazione ospedaliera, avente due piani interrati e sette piani fuori terra, con destinazione funzionale di degenza e servizi, in ampliamento alla struttura sanitaria gestita dalla Società ██████████. La realizzazione del nuovo corpo ospedaliero è stata prevista sull'area identificata con la p.lla 624 e porzione della p.lla 1883 del foglio 20, contigua all'area di pertinenza dell'edificio preesistente ove ha sede l'attuale struttura ospedaliera e retrostante a quest'ultima rispetto alla Via San Lorenzo.

L'edificio è stato previsto a pianta pressochè rettangolare e, rispetto al livello del piano di campagna, sviluppantesi su sei elevazioni fuori terra e tre piani interrati. Rispetto al livello della contigua area della preesistente struttura ospedaliera (che è a quota inferiore rispetto al suddetto piano di campagna) e che - in definitiva - è stato assunto come livello di riferimento, lo sviluppo complessivo dei nove piani del nuovo edificio è stato definito in due piani cantinati, piano terra ed altre sei elevazioni oltre il piano terra. I due piani cantinati ed il piano terra sono stati previsti pressochè complanari ai corrispondenti piani dell'edificio ospedaliero preesistente. E' stato previsto il collegamento diretto con l'attuale edificio ospedaliero sia attraverso la passerella pedonale che, provenendo dal parcheggio multipiano previsto sull'area a valle della Via San Lorenzo, trovava prosieguo nella chiusura della terrazza del primo piano dell'attuale edificio, sia attraverso due passaggi (definiti tunnel), uno in ciascuno dei due piani cantinati. Veniva così a costituirsi un unico complesso funzionale.

- La costruzione di un corpo, costituito da sei piani, di cui uno interrato rispetto alla quota stradale, sulle aree identificate al foglio 20 p.lle 916, 1755 e 1754, destinato a parcheggio pertinenziale a servizio dell'intero complesso edilizio gestito dalla Società ██████████ previa anche la demolizione del magazzino identificato con la p.lla 1754.

L'edificio è stato previsto a forma rettangolare, composto di sei piani, di cui uno interrato rispetto la strada pubblica, collegati da rampe carrabili perimetrali rettilinee, con circa n. 440 posti auto, con accesso dalla Via San Lorenzo all'altezza del civico 274, in area posta dirimpetto (ma sfalsata rispetto ad essa) l'area pertinenziale della preesistente Casa di Cura. Prospiciente la Via San Lorenzo, ma integrato e contiguo all'edificio principale è stato previsto un corpo vetrato

sviluppanziesi su tre piani fuori terra, con locali a servizio dell'ospedale e di controllo per il parcheggio.

E' stata prevista la realizzazione di un corpo ascensori, chiamato torre, a pianta di forma ellittica. Dalla torre, a livello del calpestio della terza elevazione fuori terra (quota di calpestio ml 5.50 rispetto al livello stradale) è stato previsto il collegamento, con passerella aerea verso l'ospedale esistente e che attraversa la Via San Lorenzo.

- La realizzazione del tratto della passerella aerea, di cui una parte in attraversamento della Via San Lorenzo, di collegamento tra il corpo destinato a parcheggio e il terrazzo del primo piano dell'edificio preesistente, nonché di altro tratto di passerella in ulteriore prosieguo, sempre a livello di primo piano, per collegare l'edificio preesistente col nuovo corpo ospedaliero in ampliamento;
- La realizzazione del sistema fognario su area privata, ma anche in attraversamento della Via San Lorenzo, afferente il complesso ospedaliero ed il parcheggio, fino al punto di allacciamento alla fognatura dinamica comunale di Via Lanza di Scalea;
- La realizzazione di una strada privata lungo tre lati della p.lla 624 del foglio 20, ed all'interno di essa, connessa alla costruzione del nuovo corpo ospedaliero e che avrà anche funzione di percorso alternativo rispetto a quello già insistente su porzione della p.lla 1883 dello stesso foglio 20, interessata al progetto e che era gravata di servitù di passaggio in favore di terzi.

Per quanto non dettagliatamente descritto in concessione, riguardo le opere previste in progetto, facevano ovviamente fede le indicazioni grafiche contenute negli elaborati di progetto.

1.5 I parametri urbanistici – i dati del progetto originario

L'approvazione del progetto in variante urbanistica ha comportato la consequenziale identificazione quale Z.T.O. F/2 (ospedali, luoghi di cura, presidi sanitari e medicina di base) di tutte le aree interessate.

E' anche in conformità a tale identificazione che è stato consentito l'ampliamento dell'originaria struttura sanitaria [REDACTED] che gestisce lo specifico servizio di interesse generale rientrante nelle previsioni dell'art. 19 delle vigenti Norme di Attuazione del PRG.

Peraltro, proprio l'area di insediamento della preesistente struttura era già identificata dal PRG come Z.T.O. F/2, mentre quelle ove sono state previste la costruzione del nuovo corpo ospedaliero ed il parcheggio multipiano pertinenziale erano individuate rispettivamente come Z.T.O. D/2 e Z.T.O. D/1.

Trattandosi, però, non di pura variante di destinazione urbanistica delle aree, bensì di progetto approvato in variante urbanistica, i parametri urbanistici relativi alle nuove realizzazioni sono quelli fissati dal progetto stesso. E' ovvio che restano, comunque, salvi quelli eventualmente più favorevoli già previsti dalle norme di attuazione del PRG per la nuova destinazione.

Nel caso in specie sono stati fissati dalle previsioni di progetto i parametri relativi alla superficie coperta ed ai volumi urbanistici, entrambi di entità maggiori rispetto ai rispettivi parametri fissati dalle N.T.A. del PRG, nonché quello relativo all'indice di piantumazione, previsto in percentuale inferiore rispetto a quello delle norme generali. Rimane valido, invece, il limite massimo di altezza di 30 ml indicato dalle N.T.A.

(riferito alla quota della più bassa sistemazione esterna), maggiore rispetto all'altezza massima prevista per i corpi di fabbrica di nuova realizzazione.

E' del tutto ovvio che, per le stesse ragioni, la superficie coperta ed il volume urbanistico dell'edificio preesistente non comportano un diverso criterio di determinazione dei parametri del progetto approvato in variante urbanistica ed afferenti la previsione di realizzazione dei nuovi corpi di fabbrica e dei volumi in ampliamento nello stesso edificio preesistente.

Le aree di insediamento del progetto originario

Le aree interessate al progetto originario vengono come di seguito dettagliatamente indicate e quantificate. Esse ricadono alcune nel foglio di mappa n° 20, ed altre nel contiguo foglio di mappa n° 16; lungo la linea di separazione delle particelle ricadenti nel foglio 20 e di quelle ricadenti nel foglio 16 corre la pubblica via San Lorenzo Colli.

La quantificazione è quella riportata nella originaria concessione edilizia del 28/06/2007, presa in esame al fine del computo degli oneri concessori.

- Area di insediamento del preesistente corpo a destinazione casa di cura [REDACTED]
Fig. 20 part.lla NCT 510 e 561 (oggi NCEU part.lla 1733) di complessivi **mq 4.854**

- Aree afferenti agli interventi di nuova realizzazione (nuovo corpo e parcheggio multipiano)
 - Fg. 20 p.lla 624 mq 4.430
 - p.lla 1883 q.p. mq 340
 - p.lla 1577 mq 953
 -
 - Sommano mq 5.723 mq 5.723

 - Fg. 16 p.lla 1775 mq 3.977
 - p.lla 916 mq 88
 - p.lla 1754 mq 18_ (err. riportati mq 88)
 -
 - Sommano mq 4.083 mq 4.083
 -
 - per complessivi **mq 9.806**
 - (erroneamente riportati mq 9876)

E' da precisare che la particella 1833 del foglio 20 è interessata solo in parte, per una superficie stimata in mq 340, piuttosto che per la sua intera consistenza catastale di mq 1182 indicata nel progetto originario.

I volumi urbanistici del progetto originario

Riguardo l'entità dei volumi urbanistici, ed anche a seguito di una migliore e più dettagliata individuazione dei dati del progetto originario, vengono qui di seguito riportati i valori, in applicazione dello stesso criterio col quale il Servizio PRUSST del Settore Urbanistica, a suo tempo, ha redatto la scheda riassuntiva

riguardante il calcolo del Contributo Straordinario Minimo (CSM), allegata alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 07/03/2007.

Parcheggio pertinenziale

- Volume corpo vetrato + torre ascensori + coll. aereo	mc 1.434,69
Detto volume di fatto è quello afferente al solo corpo vetrato, in quanto non venne erroneamente computato quello della torre ascensori e della passerella di collegamento aereo che, come si rileva dal progetto, è pari a	mc 1.157,98

Il volume urbanistico complessivo che andava effettivamente computato è, pertanto, pari a	mc 2.592,67

Non venne computato come volume urbanistico il corpo parcheggio propriamente detto, in quanto costituito da spazi aperti.

Ampliamento dell'edificio esistente – Casa di Cura XXXXXXXXXX

- Volume piano terra	mc 399,00
- Volume piano 1°	mc 1.716,00
- Volume piano 7° (erroneamente indicato piano terzo)	mc 139,20
- Volume 1° piano interrato (tunnel collegamento sotterraneo)	mc 203,85
- Volume 2° piano interrato	mc 99,92

Sommano	mc 2.557,97

Nuovo corpo ospedaliero in ampliamento

- Volume piano terra	mc 8.264,64
- Volume piano 1°	mc 6.861,69
- Volume piano 2°	mc 7.370,14
- Volume piano 3°	mc 7.370,14
- Volume piano 4°	mc 7.370,14
- Volume piano 5°	mc 7.370,14
- Volume piano 6°	mc 7.370,14
- Volume 1° piano interrato	mc 12.176,88
- Volume 2° piano interrato	mc 12.577,45
- Volume tunnel collegamento aereo	mc 217,48

Sommano	mc 76.948,84

Si fa rilevare che i volumi delle passerelle aeree vennero distribuiti e computati nell'ambito dei volumi dei vari corpi di fabbrica.

Il nuovo volume urbanistico complessivo dell'intervento da realizzare è stato riportato in mc 80.941,50 pari alla somma dei volumi indicati per ciascuno dei tre corpi (mc 1.434,69 + mc 2.557,97 + mc 76.948,84).

Tale volume, per quanto sopra evidenziato, andava definito, invece, in mc 82.099,48.

(mc 2.592,67 + mc 2.557,97 + mc 76.948,84).

Nel computo dei nuovi volumi urbanistici dell'intervento approvato non venne applicata alcuna distinzione tra quelli fuori terra e quelli interrati. Ciò anche ai fini del calcolo del Contributo Straordinario Minimo (CSM) che è stato fatto scontare alla Ditta attuatrice del progetto, calcolo che è stato indistintamente riferito sia ai nuovi volumi fuori terra che a quelli entro terra.

La superficie coperta dei fabbricati del progetto approvato

Riguardo la superficie coperta, in mancanza di indicazioni complete nella predetta scheda riepilogativa, si è proceduto a rielaborare il computo analitico dettagliato, con sviluppo su base informatica, in applicazione dei criteri dettati dal vigente regolamento edilizio, e, quindi, tenendo conto degli effettivi ingombri dei corpi di fabbrica previsti in progetto, sia quelli esistenti che quelli di nuova realizzazione.

I dati dettagliati sono riportati nella prima parte della tavola che riporta gli schemi planimetrici di raffronto delle superfici coperte, segnata con la sigla GEN 01 - Dimostrazione della superficie coperta e raffronto con i precedenti atti approvativi.

I dati complessivi di superficie coperta sono i seguenti:

- Edificio esistente (edificio A)	mq 1.966,00
- Nuovo corpo ospedaliero (edificio B)	mq 2.119,40
- Parcheggio multipiano (edificio C)	mq 2.202,10
- Passerelle di collegamento aeree (corpi P)	mq 382,10

Totale superficie coperta	mq 6.669,60

La superficie delle aree di piantumazione

Per quanto attiene le aree di piantumazione a verde, nella predetta scheda riassuntiva elaborata dagli Uffici Comunali, sono state indicate in:

- mq 1.721,00 nell'area ove è stato previsto il parcheggio multipiano;
- mq 730,00 nell'area ove è stato previsto il nuovo corpo ospedaliero;

Per complessivi mq 2.451,00

Non era riportata alcuna indicazione di superficie di piantumazione relativamente all'area di pertinenza del preesistente corpo ospedaliero, che pure era rappresentata in progetto originario e che, in sede di redazione del progetto di variante, sono riscontrate essere pari a mq 869,40.

2 IL PROGETTO DI PRIMA VARIANTE, OGGETTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N. 8883 DEL 23/12/2010 PROT. 946680/P RILASCIATA DALLO S.U.A.P.

2.1 Descrizione del progetto di prima variante

Sia per sopravvenute nuove esigenze di carattere organizzativo dell'attività svolta nei vari reparti ospedalieri della struttura sanitaria gestita da [REDACTED] sia per ragioni riguardanti aspetti finanziari connessi al costo complessivo dell'intervento, che comportavano la necessità di contenerne il più possibile l'entità economica, una volta iniziati i lavori, con comunicazione del 19/05/2008, il soggetto attuatore [REDACTED] in raccordo con il soggetto utilizzatore [REDACTED] ha ritenuto dovere apportare una variante al progetto, per le ragioni e nel senso sopra indicati.

E' stato, pertanto, redatto un progetto di variante che ha riguardato tutti i tre corpi di fabbrica di cui si comporrà la struttura sanitaria e cioè:

- Edificio A corpo ospedaliero esistente - Casa di Cura [REDACTED]
- Edificio B nuovo corpo ospedaliero in ampliamento
- Edificio C nuovo corpo destinato a parcheggio multipiano pertinenziale.

E' stato previsto, inoltre, un diverso assetto delle passerelle aeree di collegamento tra il parcheggio e la struttura ospedaliera propriamente detta, nonché il collegamento – con passerelle aeree tra loro sovrapposte – tra i vari piani del corpo ospedaliero esistente e quelli corrispondenti del corpo ospedaliero di nuova realizzazione.

Nello specifico si descrivono – di massima – gli elementi previsti in variante rispetto al progetto originario, con riferimento al quale è stata rilasciata l'originaria concessione edilizia, fermo restando che, per quanto non viene qui dettagliatamente indicato, vale quanto graficamente rappresentato nelle tavole di progetto.

Riguardo il raffronto delle superfici e dei volumi, e, quindi, il riscontro dei parametri urbanistici di progetto, verrà detto in distinto paragrafo.

Edificio A – Corpo ospedaliero esistente

- 2° piano interrato

Sono state previste variazioni distributive interne.

E' stato eliminato il tunnel di collegamento col nuovo corpo ospedaliero, in quanto è stata eliminata la previsione della realizzazione del corrispondente secondo piano cantinato del nuovo corpo.

- 1° piano interrato

Sono state previste variazioni distributive interne.

Il tunnel di collegamento col corrispondente piano primo cantinato del nuovo corpo ospedaliero è stato previsto di dimensioni inferiori, sia in termini di superficie che di volume urbanistico.

- piano terra

E' stata prevista la realizzazione di un nuovo corpo nell'area di pertinenza retrostante (indicato con la sigla A6 nella seconda parte della tavola di raffronto delle superfici coperte con la sigla T/1 nella tavola di raffronto dei volumi).

E' stata prevista la realizzazione di un ampliamento (indicato con la sigla A16 nella seconda parte della tavola di raffronto delle superfici coperte e con la sigla T/3 nella tavola di raffronto dei volumi).

E' stata prevista la realizzazione di una passerella chiusa di collegamento tra due corpi (indicato con la sigla A12 nella seconda parte della tavola di raffronto delle superfici coperte e con la sigla T/4 nella tavola di raffronto dei volumi).

E' stata prevista la chiusura del portico d'ingresso sul fronte principale, in raccordo con la passerella di collegamento al parcheggio multipiano pertinenziale (indicato con la sigla A13 nella seconda parte della tavola di raffronto delle superfici coperte e con la sigla T/5 nella tavola di raffronto dei volumi).

E' stato preso atto della realizzazione delle opere oggetto dell'autorizzazione edilizia n. 7637 del 29/05/2009 prot. 408810/P rilasciata dallo Sportello Unico per le Attività Produttive, e già realizzate, riguardanti la costruzione di un basamento in cemento armato – di fatto costituente un locale (e quindi un volume urbanistico) per la collocazione di una cabina elettrica prefabbricata (indicato con la sigla A15 nella seconda parte della tavola di raffronto delle superfici coperte e con la sigla T/6 nella tavola di raffronto dei volumi).

E' stata prevista la demolizione del preesistente corpo portineria posto in corrispondenza dell'accesso al complesso ospedaliero nonché della preesistente cabina elettrica, indicati rispettivamente con le sigle A14 e A15 nella prima parte della tavola di raffronto delle superfici coperte, ed altresì la demolizione totale del corpo indicato con la sigla A12 e quella parziale del corpo indicato con la sigla A10 sempre nella prima parte della tavola di raffronto delle superfici coperte.

E' stata eliminata la previsione della realizzazione del corpo indicato con la sigla A5 nella prima parte della tavola di raffronto delle superfici coperte.

E' stata prevista la demolizione del corpo sito nella parte posteriore dell'area di pertinenza, segnato con la sigla A7 nella tavola di raffronto delle superfici coperte (e con l'asterisco nella tavola di raffronto dei volumi). A riguardo è stato evidenziato che, nel progetto approvato, detto corpo era previsto come nuovo volume in quanto totalmente da ricostruire in ampliamento rispetto a quello preesistente che era stato oggetto di concessione in sanatoria.

Nell'edificio principale sono state previste variazioni distributive interne e l'eliminazione delle due scale mobili di collegamento tra la hall e il 1° piano.

- 1° piano

E' stata prevista la realizzazione della sopraelevazione dell'attuale portico d'ingresso sul fronte principale (indicato con la sigla 1/4 nella tavola di raffronto dei volumi), con conseguenziale realizzazione di nuovo volume in raccordo tra i locali del 1° piano e la passerella di collegamento con il parcheggio multipiano pertinenziale.

E' stato previsto con maggior superficie e maggior volume il corpo a retro prospetto, già previsto quale ampliamento nel progetto originario (indicato con la sigla 1/1 nella tavola di raffronto dei volumi).

Sono state previste una lieve riduzione e l'utilizzazione per funzioni ospedaliere del volume in ampliamento già previsto nel progetto originario lungo il fronte principale dell'edificio (indicato con la sigla 1/3 nella tavola di raffronto dei volumi).

Sono state previste variazioni distributive interne.

- piani 2° , 3° , 4°

Sono state previste semplici variazioni distributive interne.

- piano 5°

E' stata prevista la chiusura di due terrazze poste alle due estremità del fronte principale dell'edificio, con conseguente realizzazione di nuovi volumi (indicate con le sigle 5/1 e 5/2 nella tavola di raffronto dei volumi).

Sono state previste variazioni distributive interne.

- piano 6°

Sono state previste semplici variazioni distributive interne.

- piano 7°

E' stato previsto l'ampliamento del volume, a completamento della già prevista chiusura parziale delle due terrazze poste all'estremità non prospiciente la Via San Lorenzo del fabbricato (indicate con le sigle 7/3 – 7/4 nella tavola di raffronto dei volumi).

E' stata prevista la chiusura delle altre due terrazze, poste all'altra estremità del fabbricato (quella prospiciente la Via San Lorenzo) con conseguente realizzazione di nuovi volumi (indicati con le sigle 7/1 – 7/2 nella tavola di raffronto dei volumi).

Sono state previste variazioni distributive interne.

- piano 8°

Sono state previste semplici variazioni distributive interne.

A tutti i piani sono state anche previste parziali variazioni delle utilizzazioni degli ambienti dei vari reparti.

Edificio B – Nuovo corpo ospedaliero

Permanendo la quantità dei piani dell'edificio - nove nel complesso, di cui due cantinati e sette fuori terra del progetto originario - nel progetto di variante è stata prevista la non realizzazione del secondo piano cantinato e la sua sostituzione con un piano fuori terra (piano 7°).

E' stata prevista la riduzione dell'interpiano dei sei originari piani in elevazione (dal 1° al 6°) da m 3,60 a m 3,20 , tale da renderli complanari con quelli del corpo ospedaliero esistente, ai fini di renderne possibile il collegamento mediante le previste passerelle aeree di cui si dirà appresso.

Il settimo piano, quello sostitutivo del secondo piano cantinato, è stato previsto con interpiano di m 3,60.

Il progetto di variante ha previsto un lieve aumento della superficie coperta fuori terra dell'edificio pluripiano, ma una riduzione della superficie coperta complessiva dovuta alla eliminazione del corpo basso con relativa area porticata, già previsto nel progetto originario in corrispondenza della facciata posteriore dell'edificio.

E' stata prevista in riduzione la superficie sia del 1° piano interrato che del piano terra.

E' stata prevista l'eliminazione dell'originaria passerella di collegamento tra il nuovo corpo e l'edificio esistente a livello di primo piano e la previsione, in variante, di sette passerelle in struttura d'acciaio e pareti vetrate dal 1° al 7° piano, sovrapposte fra loro, che collegheranno detti piani con i piani corrispondenti del corpo ospedaliero esistente.

Sul lastrico solare è stata prevista la realizzazione di una struttura in c.a. aperta ai lati e, quindi, con copertura costituente tettoia a protezione dello spazio tecnologico riservato alla collocazione delle unità di trattamento aria dell'impianto di climatizzazione ed altre apparecchiature impiantistiche.

Detta struttura in copertura, unitamente ai torrini scala ed ascensori, così come nel progetto originario, non costituisce maggior altezza e maggior volume dell'edificio.

L'edificio è stato previsto con struttura totalmente in cemento armato, in luogo di quella mista in acciaio e cemento armato prevista col progetto originario.

In conseguenza della scelta progettuale in variante ha subito variazione la previsione di tutti i prospetti dell'edificio.

A tutti i piani dell'edificio sono state previste totali diverse distribuzione interna ed utilizzazione rispetto a quanto previsto nel progetto originario.

Edificio C - Parcheggio multipiano pertinenziale

E' stata prevista una riduzione della superficie coperta del parcheggio propriamente detto e la sostituzione delle rampe lineari esterne con rampe elicoidali interne.

E' stato previsto l'aumento di un piano fuori terra, non costituente cioè aumento di volume urbanistico in quanto già non computato come tale il manufatto originario. I piani del parcheggio fuori terra, pertanto, sono stati previsti in numero di sei oltre il piano cantinato. E' stato previsto, altresì, l'incremento dell'interpiano da ml 3.15 a ml 3.20.

Rispetto alla previsione originaria, è stato previsto l'ampliamento planimetrico del corpo vetrato contiguo al parcheggio propriamente detto e prospiciente la Via San Lorenzo, destinato ad attività di supporto dell'Ospedale oncologico. E' stata mantenuta la quantità di piani fuori terra, in numero di tre.

E' stato previsto l'ampliamento del piano interrato, al di sotto del corpo vetrato, integrando lo spazio ricavato alla superficie di parcheggio già prevista, per detto piano, non costituente volume urbanistico.

E' stata eliminata la torre ascensori prevista nel progetto originario e l'attacco della passerella aerea di collegamento con gli edifici ospedalieri propriamente detti è stata prevista direttamente sul corpo vetrato, sempre a livello del calpestio del secondo piano (terza elevazione fuori terra) di detto corpo tale da garantire, comunque, il livello minimo di ml 5.50 della quota di calpestio della passerella rispetto al livello stradale di Via San Lorenzo.

Sopra l'ultimo piano a cielo libero del parcheggio è stata prevista la predisposizione di strutture metalliche per la futura collocazione di pannelli fotovoltaici.

La costruzione è stata prevista con struttura totalmente in cemento armato, in luogo di quella mista in acciaio e cemento armato prevista nel progetto originario.

In conseguenza della scelta progettuale in variante ha subito variazione la previsione di tutti i prospetti dell'edificio.

Corpi P – Passerelle aeree di collegamento

La passerella pedonale di collegamento tra il parcheggio pertinenziale e la struttura ospedaliera esistente ha subito una variazione nel percorso e un conseguenziale adeguamento nelle quote altimetriche, come rappresentato negli schemi planimetrici e nel progetto.

Come già espresso in precedenza, nel punto di attraversamento della Via San Lorenzo è rimasto, comunque, garantito il livello minimo di ml 5.50 della quota dell'intradosso del calpestio rispetto all'attuale quota stradale.

E' stato previsto il collegamento della passerella proveniente dal parcheggio all'edificio esistente in corrispondenza del portico di accesso sul fronte principale, previsto chiuso anche in sopraelevazione (in zona prevista a doppia altezza) e integrato alla stessa passerella, sia a livello di piano terra che a livello di primo piano.

E' stato previsto che alla passerella aerea si pervenisse anche attraverso un sistema scala-ascensore in un corpo contiguo, posto a circa metà del percorso della passerella stessa, all'interno dell'area di pertinenza della struttura ospedaliera esistente ed in prossimità dei cancelli di accesso. E' stato previsto nello stesso corpo un locale portineria con annesso servizio igienico.

Il collegamento tra il corpo ospedaliero esistente e quello di nuova costruzione, in luogo dell'unica passerella già prevista a livello del primo piano, è stato assicurato da sette passerelle sovrapposte, con struttura metallica e pareti vetrate da realizzare in ciascun piano, ai piani dal primo al settimo.

La piantumazione a verde e la sistemazione esterna

E' stata prevista con diversa configurazione, rispetto al progetto originario, la sistemazione degli spazi esterni in ciascuna delle aree pertinentziali ai vari corpi di fabbrica di cui si costituirà il complesso.

In particolare è stata prevista in forma più razionale la viabilità di accesso da Via San Lorenzo al nuovo corpo ospedaliero, sia attraverso l'area prospiciente la struttura sanitaria esistente che quella afferente al nuovo corpo medesimo.

La strada di accesso è stata prevista a due corsie per consentire l'ingresso diretto alle auto dei pazienti degenti.

Le aree di piantumazione a verde sono state suddivise in più zone all'interno di ciascuna area pertinenziale soddisfacendo quantitativamente il parametro fissato con il progetto originario, pari a mq. 2.451,00, essendo stata prevista una superficie di mq 979,42 nell'area del nuovo corpo ospedaliero ed una superficie di mq 1.719,20 nell'area del parcheggio multipiano, per la complessiva superficie di mq 2.699,62. Inoltre, all'interno dell'area afferente il corpo ospedaliero preesistente, è stata prevista la sistemazione a verde di un'area di mq 1.264,60.

La strada privata perimetrale all'area pertinenziale del nuovo corpo ospedaliero

Il progetto di variante ha previsto l'ampliamento da ml 4.50 a ml 5.50 della larghezza della strada privata prevista lungo i tre lati della p.lla 624 del foglio 20 ed all'interno di essa, che avrà funzione di percorso alternativo rispetto a quello già insistente su porzione della p.lla 1883 (ex 1695/b) dello stesso foglio 20, interessata al progetto e che era gravata da servitù di passaggio in favore di terzi.

2.2 La concessione edilizia in variante n. 8883 del 23/12/2010 prot. 946680/p rilasciata dallo Sportello Unico per le Attività Produttive

Il progetto di variante venne prodotto con istanza della [REDACTED], de [REDACTED] e della [REDACTED] avanzata allo Sportello Unico per le Attività Produttive in data 09/07/2010 prot. 513819 (in sostituzione di una precedente versione presentata il 03/11/2008).

Il predetto Ufficio Comunale,

- acquisiti i pareri di legge – parere igienico sanitario ex art. 220 T.U.LL.SS. 1265/34 emesso dal competente ufficio dell'Azienda Sanitaria Provinciale e parere di conformità ai fini della prevenzione incendi emesso dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco con le dichiarazioni integrative del tecnico redattore dello specifico progetto di prevenzione incendi;
- accertato che il progetto prodotto **non costituiva variante essenziale**, in quanto le variazioni proposte non determinano alcuna delle condizioni di cui all'art.4 della L.R. 37/85;
- proceduto all'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione determinati in sede di rilascio dell'originaria concessione dovuti, ed accertato che il relativo conguaglio, così come l'ammontare già determinato in sede di rilascio dell'originaria concessione stessa, erano stati integralmente corrisposti;
- accertato che risultava integralmente corrisposto l'ammontare del contributo straordinario minimo dovuto come ricomputato, anche con riferimento alle opere in variante, dal Servizio PRUSST e di cui alla nota prot. 832755 del 15/11/2010;

ha rilasciato la concessione Edilizia in Variante n° 8883 del 23/12/2010 prot. 946680/P per le opere in variante a quelle autorizzate con la concessione edilizia facente parte del provvedimento unico n°6110 del 29/06/2007, ed in conformità al progetto al progetto presentato:

- alle società [REDACTED] e [REDACTED] proprietarie per le rispettive ragioni dell'edificio preesistente, per le opere in variante previste in detto edificio descritte sinteticamente in concessione come consistenti sommariamente in una diversa distribuzione degli spazi interni con una serie di piccoli nuovi interventi, non realizzazione del tunnel di collegamento con l'edificio di nuova realizzazione al 2° piano cantinato e diversa configurazione del tunnel di collegamento al 1° piano cantinato;
- alla società [REDACTED] proprietaria delle aree identificate in Catasto al foglio 20 particelle 624 – 1833 – 1577 – ed al foglio 16 particelle 916 – 1755 – 1754 per le opere in variante descritte come consistenti sommariamente in una diversa configurazione planimetrica del corpo ospedaliero di nuova realizzazione (Edificio B) con la rinuncia alla

realizzazione di uno dei due piani cantinati e l'inserimento di un nuovo piano in elevazione, una diversa configurazione planimetrica dell'edificio di nuova realizzazione da destinare a parcheggio multipiano, con l'inserimento di un nuovo piano e l'ampliamento del corpo vetrato contiguo al parcheggio destinato ad attività di supporto dell'Ospedale Oncologico, diverso assetto delle passerelle aeree di collegamento tra la struttura ospedaliera ed il parcheggio e dei collegamenti tra la struttura ospedaliera esistente e quella di nuova realizzazione.

Con lo stesso provvedimento del 23/12/2010, su specifica motivata istanza delle società concessionarie, rilevato che nel merito esistevano i presupposti indicati dall'art. 36 della L.R. 71/78 riferibili alla mole delle opere ed alle particolari caratteristiche costruttive e preso atto che l'effettivo inizio dei lavori è avvenuto in data 19/05/2008, è stato prorogato il termine di ultimazione dei lavori autorizzati con l'originario provvedimento n° 6110 del 29/06/2007 prot. n° 431239/P per un periodo pari a 18 mesi: Il nuovo termine di ultimazione dei lavori venne fissato, pertanto, nel 18/11/2012.

3 IL PROGETTO DI SECONDA VARIANTE, OGGETTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N. 11946 DEL 07/09/2012 PROT. 637086/P RILASCIATA DALLO S.U.A.P.

3.1 Descrizione del progetto in seconda variante

Per ulteriori nuove esigenze di carattere organizzativo dell'attività svolta nei vari reparti ospedalieri della struttura sanitaria gestita da [REDACTED], e per analoghe ragioni di quelle indicate in precedenza riguardanti aspetti finanziari connessi al costo complessivo dell'intervento comportanti la necessità di contenerne il più possibile l'entità economica, il soggetto attuatore [REDACTED] in raccordo con il soggetto utilizzatore [REDACTED] ha ritenuto dovere apportare una ulteriore variante in corso d'opera al progetto, per le ragioni e nel senso sopra indicati.

E' stato, pertanto, redatto ulteriore progetto di variante che ha riguardato ancora una volta tutti i tre corpi di fabbrica di cui si comporrà la struttura sanitaria e cioè:

- Edificio A corpo ospedaliero esistente - Casa di Cura [REDACTED]
- Edificio B nuovo corpo ospedaliero in ampliamento
- Edificio C nuovo corpo destinato a parcheggio multipiano pertinenziale.

La variante ha riguardato, inoltre, un ulteriore diverso assetto della passerella aerea (anche in attraversamento della Via San Lorenzo) di collegamento tra il parcheggio e la struttura ospedaliera propriamente detta, nonché la modifica delle passerelle aeree – tra loro sovrapposte – tra i vari piani del corpo ospedaliero esistente e quelli corrispondenti del corpo ospedaliero di nuova realizzazione.

Nello specifico si descrivono – di massima – gli elementi previsti in variante rispetto al precedente progetto di variante di cui alla concessione edilizia in variante n. 8883 del 23/12/2010 prot. 946680/P rilasciata dallo Sportello Unico per le Attività Produttive.

Riguardo il raffronto delle superfici e dei volumi, e, quindi, il riscontro dei parametri urbanistici di progetto, verrà detto in distinto paragrafo.

Edificio A – Corpo ospedaliero esistente

Piano terra

E' stato previsto l'ampliamento dello spazio a chiusura del portico d'ingresso sul fronte principale, di cui è stata eliminata la sopraelevazione ed il raccordo con la passerella di collegamento al parcheggio multipiano pertinenziale (lo spazio complessivo è indicato con le sigle A13 ed A7 nella terza parte della tavola di raffronto delle superfici coperte e con le sigle T/5 e T/2 nella tavola di raffronto dei volumi).

E' stata prevista la realizzazione di un corpo di collegamento col nuovo corpo ospedaliero nell'area di pertinenza retrostante (indicato con la sigla A12 nella terza parte della tavola di raffronto delle superfici coperte e con la sigla T/4 nella tavola di raffronto dei volumi), con modifica della consistenza e dell'assetto del corpo preesistente già oggetto di concessione in sanatoria, indicato con la sigla A10 nella seconda parte della tavola di raffronto delle superfici coperte.

A' stata soppressa la realizzazione del corpo già indicato con la sigla A16 nella seconda parte della tavola di raffronto delle superfici coperte e con la sigla T/3 nella tavola di raffronto dei volumi.

E' stata eliminata la passerella chiusa di collegamento già prevista tra due corpi e che era indicata con la sigla A12 nella seconda parte della tavola di raffronto delle superfici coperte e con la sigla T/4 nella tavola di raffronto dei volumi.

E' stata eliminata la chiusura perimetrale dello spazio a retro prospetto, indicato con la sigla A2 nella seconda e nella terza parte della tavola di raffronto delle superfici coperte, che permane spazio coperto, ma aperto su due lati.

1° piano

E' stata eliminata la sopraelevazione dello spazio corrispondente al portico d'ingresso sul fronte principale (già indicato con la sigla 1/4 nella tavola di raffronto dei volumi), che fungeva anche da raccordo tra i locali del 1° piano e la passerella di collegamento con il parcheggio multipiano pertinenziale.

A tutti i piani

Sono state previste variazioni distributive interne, finalizzate anche ad una migliore riorganizzazione dei vari reparti ospedalieri e dei servizi di supporto, senza apportare alcuna variazione ai prospetti.

Sono state anche previste variazioni delle utilizzazioni degli ambienti dei vari reparti.

Edificio B – Nuovo corpo ospedaliero

E' stata ridotta la superficie dell'ultimo piano fuori terra (piano 7° - ottava elevazione fuori terra), di cui è stata prevista anche la riduzione dell'altezza dell'interpiano da ml 3,60 a ml. 3,40. E' stata, altresì, aumentata l'altezza d'interpiano del piano 6° (penultimo piano) da ml 3,20 a ml. 3,40.

Con dette variazioni è stata conseguita la riduzione della superficie utile, della superficie coperta e del volume complessivi del fabbricato.

Sono rimasti quindi, nel complesso, nove piani, di cui uno interrato e otto fuori terra. E' rimasta inalterata l'altezza di interpiano di tutti gli altri piani; in particolare è rimasta l'altezza di ml. 3,20 per i piani dal primo al sesto, tale da renderli complanari a quelli del corpo ospedaliero esistente ai quali verranno collegati a mezzo di passerelle aeree.

Non è stata più prevista la realizzazione, sopra l'ultimo piano, della struttura in c.a. aperta ai lati e con copertura costituente tettoia. Sono stati previsti, comunque, sia sulla copertura dell'ultimo piano (parziale 7° piano fuori terra) che al di sopra della copertura del 6° piano, nelle parti che rimangono a terrazza, torrini scala e di ascensori che, a norma di regolamento edilizio, non costituiscono maggiore altezza e maggior volume dell'edificio.

Nel complesso è rimasta inalterata l'altezza complessiva del fabbricato, pari a ml 26,80 fuori terra.

La nuova variante ha previsto, altresì, un lieve ampliamento al piano terra finalizzato ad una migliore organizzazione della hall di accesso con aumento di superficie coperta e di volume.

E' stata prevista, inoltre, una variazione della sagoma, a tutti i piani elevati dal primo al sesto, lungo il prospetto nord, con lieve riduzione della superficie e dei volumi ai vari piani.

E' stata prevista, altresì, la realizzazione di un corpo - ai soli piani cantinato, terra e primo - all'interno di una delle due chiostre, per consentire l'inserimento di un montacarichi a servizio di detti piani.

La scelta progettuale dell'ulteriore variante proposta ha comportato anche variazioni ai prospetti dell'edificio. A tutti i piani dell'edificio sono state previste, altresì, diverse parziali distribuzioni interne, finalizzate ad una parziale riorganizzazione dei vari reparti ospedalieri e dei servizi di supporto.

Edificio C - Parcheggio multipiano pertinenziale

Rispetto al progetto di prima variante, la porzione di fabbricato comprendente il parcheggio propriamente detto, fermo restando lo sviluppo in pianta, è stato previsto estendentesi su quattro livelli – uno seminterrato e tre elevazioni fuori terra – anziché su sette livelli – uno interrato e sei piani fuori terra. E' stato previsto anche l'utilizzo dell'intera copertura (sopra la terza elevazione fuori terra) come spazio di parcheggio.

E' stata eliminata la predisposizione delle strutture metalliche finalizzate ad una futura collocazione di pannelli fotovoltaici.

Al secondo piano, cioè alla terza elevazione fuori terra, è stata prevista la chiusura perimetrale ai fini dell'utilizzo del piano stesso come attività sanitaria propriamente detta, in estensione ed integrazione di quella già prevista nel corrispondente secondo piano della contigua porzione del fabbricato costituita dal corpo prospiciente la Via San Lorenzo (già definito Corpo Vetrato).

Detta chiusura perimetrale del secondo piano ha comportato l'aumento della superficie utile e di quella coperta di piano nell'edificio di che trattasi, a cui è rimasto connesso il nuovo volume urbanistico che, conseguentemente, è stato previsto in aumento. Ai fini del computo sono stati esclusi la superficie ed il volume afferenti alle rampe elicoidali che, ai fini dell'utilizzo come area di parcheggio del piano copertura, vennero previste in prosieguo fino a quest'ultimo.

Le pareti laterali esterne che costituivano l'involucro del suddetto secondo piano sono state previste arretrate rispetto ai pilastri, per un inserimento delle finestre senza obbligo di allineamento con i piani

sottostanti (quelli che permanevano ad utilizzazione come parcheggio). A detto piano è stata prevista la realizzazione di una chiostra centrale, ai fini di consentire l'illuminazione e l'areazione diretta degli ambienti della stessa zona centrale.

Per allungare le corsie di entrata e di uscita del parcheggio, migliorando così la capacità di accumulo delle vetture in attesa, le barriere d'ingresso e di uscita sono state previste al piano -1 anziché al piano terra.

La porzione di edificio prospiciente la Via San Lorenzo (già definita corpo vetrato), destinata ad utilizzazione di servizi sanitari a supporto dell'attività della Casa di Cura ██████████ è stata prevista a forma trapezoidale, in luogo della forma rettangolare prevista in precedenza, in quanto il prospetto principale era parallelo alla stessa Via San Lorenzo, mantenendo l'arretramento regolamentare.

Il primo ed il secondo piano sono stati previsti aggettanti rispetto al sottostante piano terra ed, inoltre, è stata prevista – a tutti i piani – una chiostra nella zona di raccordo con il corpo comprendente il parcheggio propriamente detto.

La superficie coperta ed il volume risultavano aumentati rispetto alla prima variante. Permaneva l'utilizzazione come parcheggio della corrispondente porzione del piano seminterrato, in prosieguo di quella del corpo che conteneva il parcheggio propriamente detto.

La scelta progettuale della nuova variante, ha comportato anche la previsione di variazioni a tutti i prospetti dell'edificio.

Nell'area libera di pertinenza da sistemare a verde, è stata prevista infine la realizzazione delle opere necessarie allo smaltimento in sottosuolo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture dei tre fabbricati di cui – in definitiva – si comporrà il complesso ospedaliero in argomento.

Corpi P – Passerelle aeree di collegamento

E' stata prevista una notevole riduzione del percorso della passerella pedonale di collegamento tra il parcheggio pertinenziale multipiano e la struttura ospedaliera esistente, limitandola – di fatto – alla sola campata di attraversamento della Via San Lorenzo, come rappresentato negli schemi planimetrici e nel progetto.

Nel punto di attraversamento della Via San Lorenzo è rimasto, comunque, garantito il livello minimo di ml 5.50 della quota dell'intradosso del calpestio rispetto all'attuale quota stradale.

Il collegamento della passerella proveniente dal parcheggio, e che si innestava direttamente – a livello della terza elevazione fuori terra (secondo piano) – al corpo antistante e contiguo al parcheggio stesso, è stato modificato nel senso che non è stato più previsto l'innesto diretto all'edificio ospedaliero esistente in corrispondenza del portico di accesso sul fronte principale.

Lo sbarco è stato previsto in corrispondenza del corpo terminale a due elevazioni fuori terra collocato nella stessa posizione della precedente variante, ma con diversa configurazione costituente il corpo portineria all'interno del quale è stato previsto il sistema scala – ascensore per il collegamento a terra. Da detto corpo, è stato previsto che si pervenisse alla struttura sanitaria mediante un percorso pedonale esterno coperto, ma aperto lateralmente.

E' rimasta inalterata la previsione del collegamento tra il corpo ospedaliero esistente e quello di nuova costruzione, a mezzo di passerelle sovrapposte, con struttura metallica e pareti vetrate, in ciascun piano, ai piani dal primo al sesto.

La piantumazione a verde e la sistemazione esterna

E' stata prevista con diversa configurazione, rispetto al precedente progetto di variante, la sistemazione degli spazi esterni in ciascuna delle aree pertinenziali ai vari corpi di fabbrica costituenti il complesso.

In particolare è stata prevista in forma più razionale la viabilità di accesso da Via San Lorenzo al nuovo corpo ospedaliero nella zona adiacente lo stesso nuovo corpo.

Le aree di piantumazione a verde sono rimaste suddivise in più zone, ma con reciproche variazioni quantitative, all'interno di ciascuna area pertinenziale.

Esse soddisfacevano nel complesso, il parametro fissato con il progetto originario, pari a mq 2.451,00 (in quanto vennero indicate in mq 730,00 nell'area del nuovo corpo ospedaliero e in mq 1.721,00 nell'area del parcheggio multipiano), oltre mq 869,40 previsti all'interno dell'area afferente il corpo ospedaliero preesistente (come deduttivamente rilevate), per complessivi mq 3.320,40 (2.451,00+869,40). Difatti il nuovo progetto di variante proposto ha previsto la sistemazione a verde di mq 1.053,50 nell'area afferente il corpo ospedaliero esistente (EDIFICIO A), di mq 1.003,10 nell'area di pertinenza del nuovo corpo ospedaliero (EDIFICIO B) e di mq 1.277,80 nell'area di pertinenza del parcheggio multipiano (EDIFICIO C), per complessivi mq 3.334,40.

La definitiva sistemazione degli spazi a verde è stata, comunque, prevista con le stesse caratteristiche del progetto precedente.

La strada privata perimetrale all'area pertinenziale del nuovo corpo ospedaliero

Il nuovo progetto di variante ha lasciato inalterate le caratteristiche e le dimensioni della strada privata prevista lungo i tre lati della p.lla 624 del foglio 20 ed all'interno di essa, avente funzione di percorso alternativo rispetto a quello già insistente su porzione della p.lla 1883 (ex 1695/b) dello stesso foglio 20 interessata al progetto e che era gravata da servitù di passaggio in favore di terzi. In particolare essa è stata realizzata ed ultimata anche per gli aspetti impiantistici, ampliandola - in conformità al precedente progetto di variante - dagli originari ml 4,50 a ml 5,50.

La verifica delle superfici destinate a parcheggio

Il nuovo progetto di variante ha comportato una diversa localizzazione ed una diversa entità delle superfici da destinare a parcheggio, determinate anche dalla diminuzione dell'entità dei nuovi volumi rispetto a quelli previsti nel progetto originario.

Le superfici di parcheggio, in analogia a quanto a suo tempo determinato in sede di approvazione dell'originario progetto, devono soddisfare il parametro previsto dalla legge 122/89 e cioè essere almeno pari ad 1/10 del volume fuori terra di nuova realizzazione, a cui va aggiunto l'originario volume afferente la preesistente struttura sanitaria [REDACTED] già regolarmente vincolato in sede di rilascio della

concessione edilizia n. 81 del 10/08/1995 (Ripartizione Edilizia Privata), la cui localizzazione è stata, però, modificata sia con l'originario progetto che coi progetti di variante nonché quella afferente il volume dei corpi accessori dello stesso originario fabbricato ed, altresì, quella afferente alcuni volumi realizzati in ampliamento nella stessa struttura ed oggetto del condono edilizio il cui procedimento conclusivo è compreso nella originaria concessione edilizia connessa al PRUSST, rilasciata dal SUAP in data 28/06/2007 n. 6110.

In applicazione del criterio sopra esposto, secondo il progetto di variante proposto, le superfici destinate a parcheggio sono state come appresso individuate e quantificate, effettuandone la rappresentazione nella tavola *GEN 07 Dimostrazione superfici a parcheggio e raffronto con i precedenti atti approvativi*, unitamente al computo del fabbisogno:

Nel corpo denominato parcheggio multipiano pertinenziale (EDIFICIO C)

- Piano cantinato (compreso rampe elicoidali e rampa di accesso esterna)	mq	2.210,00	
- Piano terra (compreso rampe elicoidali)	mq	1.608,00	
- Piano primo (compreso rampe elicoidali)	mq	1.608,00	
- Piano secondo (solo rampe elicoidali)	mq	265,00	
- Piano copertura (compreso rampe elicoidali)	mq	1.990,00	

	Sommano	mq 7.681,00	mq 7.681,00

Nelle aree esterne già di pertinenza della esistente struttura [REDACTED] (EDIFICIO A)

- Area P1 nel piazzale antistante in prossimità della nuova portineria	mq	124,00	
- Area P2 nel piazzale antistante in prossimità della hall di accesso (riservato H)	mq	41,60	
- Area P3 nel piazzale retrostante	mq	675,00	

	Sommano	mq 840,60	mq 840,60

	Sommano nel complesso		mq 8.521,60

Il volume complessivo rispetto al quale - in analogia a quanto effettuato in sede di approvazione dell'originario progetto PRUSST - sono state computate le superfici di parcheggio necessarie a soddisfare il parametro di legge (L. 122/89) è costituito da (vedi tabella nella tav. GEN07):

Nuovi volumi urbanistici

- Nuovo volume nel corpo esistente La Maddalena	mc	3.902,24	
- Volume f.t. del nuovo corpo ospedaliero	mc	47.201,16	
- Volume f.t. del corpo parcheggio multipiani	mc	9.681,98	
- Volume passerelle di collegamento	mc	1.824,68	

	Sommano	mc 62.610,66	mc 62.610,66

Volumi urbanistici preesistenti

- Volume corpo principale [REDACTED] risultante dal progetto approvato (conc. edilizia n. 81/95)	mc	19.331,98	
- Volume corpi accessori [REDACTED] risultante dal progetto approvato	mc	1.915,84	
- Volume in sanatoria derivato da chiusura di terrazze ai vari piani	mc	403,84	
- Volume in sanatoria di corpi esterni al P.T. (rif. Corpi A3, A4, A10 TAV. GEN 01)	mc	740,40	

	Sommano	mc 22.392,06	mc 22.392,06

		Totale volume fuori terra complessivo	mc 85.002,12

Al totale del volume urbanistico del complesso sanitario oggetto dell'intervento PRUSST, pari a mc 85.002,12, corrispondeva un fabbisogno di parcheggio pari a mq 8.500,21 (1/10 x 85.002,12).

La superficie di parcheggio individuata col progetto di seconda variante, pari a complessivi mq 8.521,60 soddisfaceva, pertanto, il parametro che la L. 122/89 fissa in 1/10 del volume.

3.2 La concessione edilizia in variante n. 11946 del 07/09/2012 prot. 637086/p rilasciata dallo S.U.A.P.

Il progetto di nuova variante – seconda variante - è stato prodotto con istanza della [REDACTED] [REDACTED] avanzata allo Sportello Unico per le Attività Produttive in data 26/03/2012 prot. 236955 (in sostituzione di una precedente versione presentata il 25/11/2011 con istanza assunta al prot. n° 831372).

Successivamente all'avvenuta presentazione del progetto di variante, con atto ai rogiti del notaio [REDACTED] [REDACTED] in data 03/04/2012 rep. 14964 racc. 7403, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Palermo 2 il 12/04/2012 al n. 2842 – 1T e trascritto all'Agenzia del Territorio di Palermo – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 13/04/2012 ai nn. 18611/15146 ed ai nn. 18610/15145, la porzione immobiliare già di proprietà [REDACTED] (Fg 20 p.lla 1733 sub 19) e quella già di proprietà indivisa tra [REDACTED] e [REDACTED] (Fg 20 p.lla 1733 sub 20), come descritte al precedente paragrafo 1.3 primo comma lettera a), sono state trasferite a [REDACTED] e, pertanto **i soggetti interessati alla realizzazione dell'intervento sono rimasti**, ciascuno per le rispettive ragioni, **la società** [REDACTED] [REDACTED]

Il Settore Servizi alle Imprese – Sportello Unico per le Attività Produttive

- acquisiti i pareri di legge – parere igienico sanitario ex art. 220 T.U.LL.SS. 1265/34 emesso dal competente ufficio dell'Azienda Sanitaria Provinciale e parere di conformità ai fini della prevenzione

- incendi emesso dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco con le dichiarazioni integrative del tecnico redattore dello specifico progetto di prevenzione incendi;
- acquisito l'atto di vincolo di destinazione a parcheggio ai sensi dell'art. 40 della L.R. 31/03/1972
 - accertato che il progetto prodotto **non costituiva variante essenziale**, in quanto le variazioni proposte non determinano alcuna delle condizioni di cui all'art.4 della L.R. 37/85, e che, inoltre, per tale ragione non era dovuto conguaglio degli oneri di urbanizzazione;
 - accertato che risultava integralmente corrisposto l'ammontare del contributo straordinario minimo dovuto come ricomputato, anche con riferimento alle opere in variante, dal Servizio PRUSST e di cui alla nota prot. 329558 del 02/05/2012;

ha rilasciato alle società [REDACTED]

ciascuna per le rispettive ragioni, nella qualità di proprietarie degli immobili e delle aree oggetto dell'intervento la concessione edilizia in variante n° 11946 del 07/09/2012 prot 637086/P per la realizzazione di opere in variante a quelle autorizzate con la concessione edilizia facente parte del provvedimento unico n°6110 del 29/06/2007 e successiva concessione edilizia n° 8883 prot. 946680/P del 23/12/2010, ed in conformità al progetto presentato, sommariamente e testualmente indicate consistenti in:

“Corpo ospedaliero esistente”

“Diversa distribuzione interna ai vari piani, ampliamento al piano terra della spazio del portico di ingresso che non viene più sopraelevato né raccordato con la passerella di collegamento al parcheggio, realizzazione di un corpo di collegamento col nuovo corpo ospedaliero ed eliminazione della passerella chiusa di collegamento tra i due corpi dello spazio a retro-prospetto”;

“Nuovo corpo ospedaliero”

“Diversa distribuzione interna ai vari piani, non realizzazione in copertura della struttura in c.a. aperta ai lati costituente una tettoia, ampliamento del piano terra per una migliore organizzazione della hall di accesso, lieve variazione della sagoma a tutti i piani, inserimento di un corpo ai soli piani cantinato terra e primo, all'interno di una chiostra, per consentire l'inserimento di un montacarichi a servizio dei detti piani, variazione ai prospetti dell'intero edificio”;

“Parcheggio multipiano pertinenziale”

“Fermo restando lo sviluppo in pianta, estensione dello stesso su quattro livelli, un seminterrato e tre in elevazione, prevedendo il piano di copertura come spazio a parcheggio, inserimento di una scala di sicurezza esclusiva, eliminazione della struttura metallica finalizzata per una futura collocazione di impianto fotovoltaico, la terza elevazione fuori terra viene prevista chiusa perimetralmente al fine di utilizzare lo stesso piano ad attività sanitaria, con realizzazione di una chiostra centrale che permette la illuminazione ed aerazione dello stesso, diversa configurazione del corpo vetrato prospiciente la via San Lorenzo e variante ai collegamenti pedonali tra il corpo ospedaliero esistente e di nuova costruzione ed il collegamento tra il parcheggio pertinenziale e la struttura ospedaliera esistente”.

Con lo stesso provvedimento del 07/09/2012, su specifica motivata istanza delle società richiedenti, rilevato che, nel merito, esistevano i presupposti indicati dall'art. 36 della L.R. 71/78 per l'accoglimento della richiesta formulata e considerato che il termine per il completamento dei lavori, nell'ambito della

concessione di variante n. 8883 del 23/12/2010, era stato fissato al 18/11/2012, è stato prorogato il termine di ultimazione dei lavori autorizzati con l'originario provvedimento n° 6110 del 29/06/2007 prot. n° 431239/P e concessione di variante n. 8883 del 23/12/2010 prot. 946680 per un periodo pari a mesi 24, rimanendo fissato il nuovo termine di ultimazione dei lavori al 18/11/2014.

4 IL NUOVO PROGETTO IN VARIANTE URBANISTICA AL PROGRAMMA IN CORSO DI REALIZZAZIONE, PER AMPLIAMENTO DELL'AREA DI INTERVENTO – TERZA VARIANTE

4.1 Descrizione del progetto in variante urbanistica

Successivamente al rilascio dell'originaria concessione edilizia ed in corso di realizzazione del programma, la [REDACTED] è divenuta proprietaria dell'area, prospiciente la via San Lorenzo, contigua a quella su cui è stata autorizzata la realizzazione del parcheggio multipiano. Essa è identificata al Catasto Terreni al foglio 16 particelle 913 – 915 – 917, ha la complessiva misura catastale di mq 4.257 ed è stata acquistata con atto in Notar [REDACTED] di Palermo rep. 14458 racc. 7060 del 04/10/2011, registrato in Palermo il 11/10/2011 al n. 7320 – 1T.

Secondo la previsione del vigente P.R.G., essa ricade in Zona Territoriale Omogenea D1.

La [REDACTED] ha, inoltre, la disponibilità dell'area contigua al nuovo corpo ospedaliero in corso di realizzazione. Essa è identificata al Catasto Terreni al foglio 20 particella 1506 di superficie catastale mq 3.227 marginalmente alla quale vi è una vasca di riserva idrica in disuso identificata con la particella 1817, di misura catastale mq 144. Complessivamente l'area che è nella disponibilità della CE.S.I.S.S. misura in catasto mq 3.371 (3.227 + 144).

Secondo la previsione del vigente P.R.G., quest'area ricade in Zona Territoriale Omogenea D2 e ad essa si perviene attraverso la pubblica via Stazione San Lorenzo, cui è prospiciente ed attraverso la via Domenico Lo Faso (traversa di via San Lorenzo). La vasca è identificata come Netto Storico e, al riguardo, si evidenzia che essa risulta di recente ricostruzione in cemento armato rispetto all'originaria vasca in muratura.

In forza della predetta disponibilità di nuove aree contigue a quelle già interessate al programma in corso ed alla luce di un parziale diverso orientamento nei riguardi delle linee di sviluppo della struttura sanitaria, le società interessate alla realizzazione del programma, [REDACTED] quale soggetto avente la gestione sanitaria dell'intero complesso, e la [REDACTED] quale soggetto attuatore dell'intero intervento urbanistico edilizio approvato e proprietaria delle aree, si sono determinate nel senso di proporre all'Amministrazione Comunale l'approvazione di una variante al programma in corso di realizzazione.

La variante al programma contempla fundamentalmente l'utilizzo delle aree di nuova acquisizione e, pertanto, postula l'approvazione di un progetto integrativo in variante urbanistica.

E' stato predisposto un primo progetto in variante urbanistica presentato al Settore Pianificazione Territoriale e Mobilità – Servizio Urbanistica (PRUSST) del Comune di Palermo con l'istanza assunta al protocollo n. 635109 del 26/07/2013.

A tale progetto ha fatto seguito un progetto modificativo presentato allo stesso Ufficio Comunale con l'istanza assunta al protocollo n. 883266 del 23/10/2013. Quest'ultimo 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 eventualmente anche con l'ausilio di parcheggi alberati. Conseguentemente il Settore Pianificazione Territoriale e Mobilità, con nota prot. 86378 del 30/01/2014 ha chiesto di predisporre il progetto definitivo dell'intervento, adeguato alle suddetta prescrizione ed ogni elaborazione tecnica necessaria per l'espressione dei pareri di legge ai fini di presentare la nuova proposta alla Conferenza dei Servizi propedeutica all'approvazione del progetto in variante urbanistica da parte del Consiglio Comunale.

In fase di redazione del progetto definitivo, un'attenta verifica dei piani finanziari a supporto della realizzazione della complessiva iniziativa ha comportato la necessità di prevedere una consistente riduzione del volume da edificare a favore di maggiori aree di parcheggio e di maggiori aree a verde da piantumare, queste ultime in adeguamento alla prescrizione del Collegio di Vigilanza.

Il progetto definitivo contempla, pertanto, le connesse ulteriori modifiche, che di fatto non fanno venir meno la valutazione positiva espressa in precedenza dal Collegio di Vigilanza del PRUSST, alle cui prescrizioni, peraltro, quest'ultima versione modificata si adegua.

La scelta progettuale definitiva, avente ad obiettivo principale l'utilizzo delle aree di nuova acquisizione, prevede, pertanto, la eliminazione delle previsione del corpo che era destinato a parcheggio multipiano, ma che comprendeva anche ambulatori e spazi destinati ad altre funzioni ospedaliere. in precedenza previsto nell'area a valle della Via San Lorenzo.

In luogo del parcheggio multipiano viene prevista la realizzazione di un ampio parcheggio alberato a raso, utilizzando la stessa area unitamente a quella contigua di nuova acquisizione. Alcune parti di quest'area vengono destinate a verde.

Di conseguenza, si rende non necessaria anche la realizzazione della passerella pedonale aerea, in attraversamento della stessa Via San Lorenzo, di collegamento con la struttura esistente.

L'altra area di nuova acquisizione, quella posta in adiacenza all'area di insediamento del nuovo plesso ospedaliero in corso di realizzazione, viene suddivisa in due porzioni per via della previsione di una strada privata che si rende necessaria per una definitiva più razionale accessibilità alla struttura nel suo complesso. Nella porzione che rimane contigua all'area del nuovo plesso ospedaliero viene prevista la realizzazione di un nuovo corpo, di modesta consistenza plano-volumetrica, destinato a servizio mortuario, accessibile direttamente dalla pubblica via Stazione San Lorenzo, sia pur collegato con passaggio di servizio a piano interrato col nuovo plesso ospedaliero, corrispondente al livello del piano terra del corpo in corso di realizzazione; gli spazi liberi vengono destinati per la maggior parte a verde ed in minima parte a parcheggio. L'altra porzione, quella di maggior consistenza (comprensiva del sedime della vasca idrica in

disuso che viene prevista in demolizione) è destinata per la maggior parte a verde ed in minima parte a parcheggio.

Il progetto definitivo inoltre, sia per gli aspetti plano-volumetrici che per quelli strettamente di natura edilizia e della utilizzazione degli spazi, contempla ovviamente le intervenute variazioni non essenziali formalizzate con le concessione edilizie n. 8883 del 23/12/2010 e n. 11946 del 07/09/2012 rilasciate dallo Sportello Unico per le Attività Produttive, rispetto al progetto originario a suo tempo approvato dal Consiglio Comunale ed oggetto dell'originaria concessione edilizia emessa dallo stesso SUAP nell'ambito del provvedimento n. 6110 prot. 431239/P del 28/06/2007.

Il progetto, nel contempo, prevede ulteriori lievi variazioni sia di natura plano-volumetrica che di natura distributiva ed organizzativa del fabbricato preesistente e di quello in corso di costruzione, rispetto al progetto di variante di cui all'ultima concessione di variante n. 11946 del 07/09/2012 rilasciata dal SUAP (seconda variante).

E' il caso, poi, di ribadire che la [redacted] come già specificato in proposito al precedente paragrafo 3.2, sono ormai gli unici soggetti interessati alla realizzazione degli interventi, essendo la [redacted] divenuta proprietaria delle porzioni immobiliari in precedenza appartenenti in proprietà esclusiva a [redacted] e per quota indivisa a [redacted].

4.2 Le aree di insediamento del progetto proposto in variante urbanistica

Le are interessate al progetto originario, come dettagliatamente descritte nella identificazione e nella entità ai paragrafi precedenti, vengono anche qui di seguito riportate.

- Area di insediamento del preesistente corpo a destinazione casa di cura [redacted]
Fig. 20 part.IIe NCT 510 e 561 (oggi NCEU part.IIa 1733) di complessivi **mq 4.854**

- Aree afferenti agli interventi di nuova realizzazione (nuovo corpo e parcheggio multipiano)

Fig. 20	p.IIa 624	mq 4.430	
	p.IIa 1883 q.p.	mq 340	
	p.IIa 1577	mq 953	

	Sommano	mq 5.723	mq 5.723
Fig. 16	p.IIa 1775	mq 3.977	
	p.IIa 916	mq 88	
	p.IIa 1754	mq 18_ (err. riportati mq 88)	

	Sommano	mq 4.083	mq 4.083

		per complessivi	mq 9.806
		(erroneamente riportati mq 9876)	

con la precisazione che la particella 1833 del foglio 20 è interessata solo in parte, per una superficie stimata in mq 340, piuttosto che per la sua intera consistenza catastale di mq 1.182 indicata nel progetto originario.

Le aree sono rimaste invariate nei due progetti di variante non essenziale oggetto delle altrettante concessioni di variante rilasciate dal SUAP.

Le aree predette vengono oggi integrate con quelle di nuova acquisizione di cui viene richiesta l'integrazione nel programma, che vengono di seguito dettagliatamente indicate e quantificate.

Esse ricadono alcune nel foglio di mappa n° 20, ed altre nel contiguo foglio di mappa n° 16, precisando che lungo la linea di separazione delle particelle ricadenti nel foglio 20 e di quelle ricadenti nel foglio 16 corre la pubblica via San Lorenzo Colli:

Fg. 16	p.lla 913	mq 1.735	
	p.lla 915	mq 2.332	
	p.lla 917	mq 190	

	Sommano	mq 4.257	mq 4.257
Fg. 20	p.lla 1506	mq 3.237	
	p.lla 1817	mq 144	

	Sommano	mq 3.381	mq 3.381

		per complessivi	mq 7.638

Le aree complessive interessate alla realizzazione del programma, comprensive di quelle in ampliamento di nuova acquisizione e per il cui utilizzo viene richiesta la approvazione del progetto in variante urbanistica, misurano mq 22.298 (quale somma di mq 4.854 + mq 9.806 + mq 7.638).

Le entità delle superfici sopra riportate sono quelle risultanti in Catasto.

Si precisa che le aree catastali sono tutte interne ai perimetri reali rilevati sul campo, deducendone che le superfici effettive delle aree interessate al programma sono maggiori di quelle indicate in Catasto.

Le aree tutte interessate al programma vengono rappresentate, anche con riferimento al passaggio da quelle del progetto originario a quelle del nuovo progetto proposto in variante urbanistica, negli stralci cartografici – stralcio catastale, aerofotogrammetria e stralcio di P.R.G. – compresi nella tavola GEN-IT denominata Inquadramento territoriale.

Edificio A – Corpo ospedaliero esistente

Rispetto alle previsioni dell'ultimo progetto di variante (seconda variante) nell'edificio A, cioè il corpo ospedaliero esistente, e nell'area di sua pertinenza sono previsti:

- piano terra:
- l' ampliamento del corpo di collegamento col nuovo edificio ospedaliero (indicato con le sigle A12 ed A11 rispettivamente nella terza e nella quarta parte della tavola di raffronto delle superfici coperte - GEN 01 e con la sigla T/4 nella terza e nella quarta parte della tavola di raffronto dei volumi - GEN 04 che comporta un lieve aumento della superficie coperta e del volume dell'edificio. Si consegue un

collegamento diretto tra la hall di accesso dell'edificio esistente con quella del nuovo corpo ospedaliero in ampliamento, oltre che un più razionale utilizzo di alcuni spazi annessi al bar;

- la chiusura perimetrale dello spazio a retro prospetto, indicato con la sigla A2 nella seconda e nella terza parte della tavola di raffronto delle superfici coperte - GEN 01, che comporta il corrispondente aumento di volume come indicato con la sigla T3 nella quarta parte della tavola di raffronto dei volumi - GEN 04;
- il mantenimento, nelle esatte consistenze planimetrica e volumetrica, dell'originario corpo indicato con la sigla A14 nella quarta parte della tavola di raffronto delle superfici coperte - GEN 01 e con la sigla T/7 nella quarta parte della tavola di raffronto dei volumi - GEN 04, già oggetto della concessione in sanatoria rilasciata col provvedimento dello Sportello Unico per le Attività Produttive n. 6110 del 28/06/2007 e di cui in precedenza era stata prevista la demolizione (come da notazione contenuta nella prima parte della tavola di raffronto dei volumi - GEN 04). Il mantenimento determina aumento della superficie coperta e dei volumi urbanistici rispetto a quelli dell'ultima variante approvata. Tale corpo verrà diviso internamente in due porzioni destinate una a spogliatoio e l'altra a deposito;
- la 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 pedonale aerea in precedenza prevista in attraversamento stradale e che non verrà più realizzata. Esso è indicato con le sigle A16 e A17 nella quarta parte della tavola di raffronto delle superfici coperte - GEN 01 e con la sigla T8 nella quarta parte della tavola di raffronto dei volumi - GEN 04;
- la eliminazione dell'ampliamento dello spazio a chiusura del portico d'ingresso sul fronte principale, indicato con la sigla A7 nella terza parte della tavola di raffronto delle superfici coperte - GEN 01 e con la sigla T2 nella terza parte della tavola di raffronto dei volumi - GEN 04. Rimane oggetto di chiusura il portico d'ingresso nella sua attuale consistenza planimetrica, indicato con la sigla A12 nella quarta parte della tavola di raffronto delle superfici coperte - GEN 01 e con la sigla T5 nella quarta parte della tavola di raffronto dei volumi - GEN 04. L'ambiente derivato verrà collegato al corpo portineria, che verrà realizzato nel piazzale antistante l'edificio, a mezzo di un passaggio pedonale semplicemente coperto, indicato con la sigla A18 nella quarta parte della tavola di raffronto delle superfici coperte - GEN 01;
- l'ampliamento del passaggio pedonale coperto nello spazio retrostante l'edificio ed in contiguità ad esso, indicato con la sigla A19 nella quarta parte della tavola di raffronto delle superfici coperte - GEN 01;

- al primo piano:

Non verrà realizzato il volume in ampliamento in precedenza previsto sul terrazzo di arretramento lungo il fronte principale dell'edificio (indicato con la sigla 1/3 nella terza parte della tavola di raffronto dei volumi - GEN 04).

- a tutti i piani fuori terra e, quindi, complessivamente per nove piani (dal piano terra all'ottavo piano)

Verrà realizzato un corpo ascensore, con relativo impianto di sollevamento, sul fronte posteriore dell'edificio. Esso è indicato con la sigla A15 nella quarta parte della tavola di raffronto delle superfici coperte – GEN 01 e con le sigle T2 (al piano terra), 1/3 (al primo piano), 2/1 (al secondo piano), 3/1 (al terzo piano), 4/1 (al quarto piano), 5/3 (al quinto piano), 6/1 (al sesto piano), 7/5 (al settimo piano), 8/1 (all'ottavo piano) nella quarta parte della tavola di raffronto dei volumi – GEN 04.

Di conseguenza alle variazioni suddette verranno modificati i prospetti nelle zone interessate e verranno apportate variazioni distributive degli spazi interni ai vari piani.

Altre variazioni riguardano la distribuzione interna ai vari piani ed in specie al piano terra del corpo principale per l'ampliamento dell'area accettazione amministrativa e la creazione di nuovi servizi ambulatoriali ed al piano settimo per la prevista destinazione a day hospital in luogo degli uffici amministrativi.

Edificio B – Nuovo corpo ospedaliero in ampliamento

Nessuna variazione viene apportata – sotto l'aspetto piano volumetrico – all'edificio B (cioè al nuovo corpo ospedaliero in corso di realizzazione) rispetto alle previsioni dell'ultimo progetto di variante (seconda variante), a meno della realizzazione di un corpo a pianta ellittica, destinato a deposito, indicato con la sigla B4 nella quarta parte della tavola di raffronto delle superfici coperte – GEN 01, nell'area esterna corrispondente al livello di primo piano del corpo principale ed in prossimità del vertice N-E di quest'ultimo.

Viene prevista una parziale riorganizzazione dei locali del piano cantinato in corrispondenza degli spazi che prima erano destinati al servizio mortuario, che adesso viene previsto altrove, con conseguente diverso utilizzo degli ambienti.

Viene, altresì prevista una riorganizzazione dei locali di piano terra in corrispondenza della zona d'accesso col ridimensionamento della hall e la realizzazione di una sala polifunzionale.

Sono previste, poi, lievi variazioni distributive ai vari piani.

Alcune lievi modifiche riguarderanno gli spazi esterni di pertinenza (con la riduzione dell'area destinata a verde), per la maggior parte al piano primo (corrispondente al piano di campagna rispetto alla strada privata perimetrale al lotto che trova accesso dalla via Lo Faso e , secondo le previsioni di questo stesso progetto, anche dalla via Stazione San Lorenzo). In parte di detta area, posta in adiacenza del vertice S-E del corpo principale, è prevista la collocazione di apparati impiantistici (non identificabili come corpi computabili come volumi), quali tre serbatoi idrici, un serbatoio di ossigeno liquido, un gruppo antincendio ed un gruppo elettrogeno.

Il parcheggio pertinenziale nell'area dell'originario parcheggio multipiano ed in quella adiacente di nuova acquisizione

Rispetto alle previsioni dell'ultimo progetto di variante (seconda variante) non verrà più realizzato l'edificio C, cioè il corpo ove era previsto il parcheggio multipiano pertinenziale, compresa la contigua porzione del fabbricato costituita dal corpo prospiciente la Via San Lorenzo (già definito Corpo Vetrato).

Sulla stessa area identificata al Catasto Terreni al Fg. 16 part.lla 1775 – 916 – 1754 e su quella contigua di nuova acquisizione identificata al Catasto Terreni al Fg. 16 part.lla 913 – 915- 917, per complessivi mq 8.340, è prevista la realizzazione di un unico nuovo parcheggio a raso alberato di circa mq 7.100, oltre un piccolo corpo servizi a due elevazioni rispetto al livello del parcheggio stesso che coincide col piano di campagna, sottomesso rispetto al livello stradale di via San Lorenzo.

In zone marginali di detta area, sia lungo il fronte di via San Lorenzo che lungo il fronte posteriore, sono previste alcune porzioni di superficie da piantumare a verde.

L'utilizzo dell'area di nuova acquisizione adiacente il nuovo corpo ospedaliero e la costruzione del corpo destinato al servizio mortuario.

Come detto in precedenza, l'altra area di nuova acquisizione, adiacente quella ove è in corso di costruzione il nuovo plesso ospedaliero in ampliamento, identificata al Fg 20 part.lla 1506 e 1817, verrà – di fatto - suddivisa in due porzioni per via della previsione, nell'ambito del medesimo progetto proposto in variante urbanistica, di una strada privata che - unitamente alla previsione di altri tratti di viabilità privata - si rende necessaria ad una definitiva più razionale accessibilità alla struttura nel suo complesso.

Nella porzione che rimane contigua all'area del nuovo plesso ospedaliero viene prevista la realizzazione di un nuovo corpo, a due livelli fuori terra ed un piano interrato, di modesta consistenza plano-volumetrica destinato a servizio mortuario. Esso sarà accessibile direttamente dalla pubblica via Stazione San Lorenzo, sia pur collegato - con passaggio di servizio a piano cantinato - col nuovo plesso ospedaliero, corrispondente al livello del piano terra di quest'ultimo.

Gli spazi liberi, oltre alla realizzazione dell'allargamento del tratto di strada privata esistente ed alla realizzazione di un nuovo tronco che consentirà l'accesso diretto dalla via Stazione San Lorenzo al compendio della viabilità privata di progetto, vengono destinati per la maggior parte a verde ed in minima parte a parcheggio.

L'altra porzione, quella di maggior consistenza (comprensiva del sedime della vasca idrica in disuso che è prevista in demolizione) viene destinata per la maggior parte a verde ed in minima parte a parcheggio.

Corpi P – Passerelle aeree di collegamento

Rispetto alle previsioni dell'ultimo progetto di variante (seconda variante) viene eliminata la passerella pedonale, in attraversamento aereo della via San Lorenzo, di collegamento tra il parcheggio pertinenziale multipiano in precedenza previsto e la struttura ospedaliera esistente. Permane la previsione della realizzazione, con variazioni plano-volumetriche, del nuovo corpo portineria ad una sola elevazione fuori terra.

Rimane, altresì, inalterata la previsione del collegamento tra il corpo ospedaliero esistente e quello di nuova costruzione, a mezzo di passerelle sovrapposte, con struttura metallica in ciascun piano, ai piani dal primo

al sesto. Le pareti delle passerelle non saranno più interamente vetrate, bensì in pannelli coibentati con ampie finestrate.

La strada privata perimetrale all'area pertinenziale del nuovo corpo ospedaliero

Come detto in precedenza, unica variazione che subisce, rispetto alle previsioni dell'ultimo progetto di variante (seconda variante), la strada privata prevista lungo i tre lati della p.lla 624 del foglio 20 è l'allargamento del tratto iniziale all'imbocco dalla via Lo Faso (già ricadente su porzione dell'originaria p.lla 1883 del Fg.20), utilizzando all'uopo una fascia dell'area di nuova acquisizione di cui alla p.lla 1506 del Fg. 20, nonché la realizzazione del nuovo tronco, che ricadrà su altra fascia della medesima area di nuova acquisizione, in prosieguo del tratto che si sviluppa in direzione NW- SE e che consentirà l'accesso diretto anche dalla via Stazione San Lorenzo.

La piantumazione a verde e la sistemazione esterna

Viene prevista con diversa configurazione, rispetto al precedente progetto di seconda variante, la sistemazione degli spazi esterni in ciascuna delle aree di cui si costituirà il complesso.

In particolare è stata prevista in forma più razionale la viabilità di accesso sia attraverso la via Lo Faso che, direttamente, dalla via Stazione San Lorenzo.

Le aree di piantumazione a verde sono rimaste suddivise in più zone, ma con reciproche variazioni e nuove previsioni quantitative, all'interno di tutte le aree di cui si compone il complesso sanitario, compreso le due di nuova acquisizione.

Difatti il nuovo progetto proposto in variante urbanistica prevede la sistemazione a verde di mq. 479,40 nell'area afferente il corpo ospedaliero esistente (EDIFICIO A), di mq. 150 nell'area di pertinenza del nuovo corpo ospedaliero (EDIFICIO B), di mq. 1.243,60 all'interno dell'area complessiva ove verrà realizzato il parcheggio a raso (AREA C) e di mq. 2.087,00 nell'area di nuova acquisizione (AREA D) adiacente il nuovo corpo ospedaliero in corso di costruzione (di cui mq 643,00 nella porzione di minor consistenza in cui rimane divisa detta area e mq 1.404,00 nella porzione di maggior consistenza, al di là della strada privata pur essa prevista in progetto). E' prevista, quindi, un'area da piantumare a verde pari a mq 3.960,00.

A questa va aggiunta la superficie ragguagliata di mq 803,84 quale superficie pertinenziale delle alberature a filari che verranno poste in corrispondenza delle file di stalli dei posti auto all'interno del parcheggio pertinenziale a raso che verrà realizzato nell'area C.

La superficie di mq 803,84 da ragguagliare a superficie a verde è relativa a 64 alberi di 3^a grandezza e cioè con altezza < 10 ml e con chioma avente raggio convenzionale di ml 2,00 (2,00x2,00x3,14x64=803,84).

La superficie complessiva a verde che verrà piantumata risulta, pertanto, pari a mq 4.763,84 ed in c.t. è pari a mq. 4.764,00.

Essa soddisfa, nel complesso, l'indice del **21,4%** rapportato alla superficie complessiva dell'area di intervento, come da prescrizione posta dal Collegio di Vigilanza e Controllo del PRUSST nella riunione del 17/12/2013 che ha riferito detta prescrizione ai dati dell'ultima variante approvata riportati dai preposti

uffici in mq 3.334,00 di superficie a verde (dato effettivo di progetto) ed in mq 15.578,00 di area di intervento (mq 15.578/mq 3.334,40 = 21,4%).

Difatti, rapportando la superficie complessiva a verde di mq 4.764,00 all'affettiva superficie dell'intera area di intervento, compreso le aree di nuova acquisizione, pari a mq 22.298,00 si ha:

mq 4.764,00 / mq 22.298,00 = 21,37%, in c.t. 21,4%.

La definitiva sistemazione degli spazi a verde è, comunque, prevista con le stesse caratteristiche dei progetti precedenti.

La verifica delle superfici destinate a parcheggio

Il nuovo progetto proposto in variante urbanistica comporta, rispetto alle previsioni dell'ultimo progetto di variante (seconda variante), la modifica delle ubicazioni delle aree destinate a parcheggio pertinenziale. Ciò è determinato sia dalla non realizzazione del corpo parcheggio multipiano in precedenza previsto, sia dall'acquisizione delle nuove aree, che consente la previsione di parcheggi a raso nel rispetto – comunque – del fabbisogno di legge.

Le superfici di parcheggio, in analogia a quanto a suo tempo determinato in sede di approvazione dell'originario progetto, devono soddisfare il parametro previsto dalla legge 122/89 e cioè essere almeno pari ad 1/10 del volume fuori terra di nuova realizzazione, a cui va aggiunto l'originario volume afferente la preesistente struttura sanitaria [REDACTED] già regolarmente vincolato in sede di rilascio della concessione edilizia n. 81 del 10/08/1995 (Ripartizione Edilizia Privata) e la cui localizzazione è stata, però, modificata sia con l'originario progetto che coi progetti di variante, nonché quella afferente il volume dei corpi accessori dello stesso originario fabbricato ed, altresì, quella afferente alcuni volumi realizzati in ampliamento nella stessa struttura ed oggetto del condono edilizio il cui procedimento conclusivo è compreso nella originaria concessione edilizia connessa al PRUSST, rilasciata dal SUAP in data 28/06/2007 n. 6110. In applicazione del criterio sopra esposto e richiamando quanto operato in sede di redazione del progetto di seconda variante le superfici destinate a parcheggio vengono come appresso individuate e quantificate, effettuandone la rappresentazione nella tavola GEN 07:

- Nella complessiva area ove era previsto il parcheggio multipiano ed in quella adiacente di nuova acquisizione (AREA C) mq. 7.109,40
- Nell' area di nuova acquisizione adiacente il nuovo corpo ospedaliero (AREA D)

Area D1	mq	148,00	
Area D2	mq	382,00	

Sommano	mq	530,00	mq 530,00
- Nelle aree esterne già di pertinenza della esistente struttura La Maddalena (EDIFICIO A)

Area P1 nel piazzale antistante in prossimità della nuova portineria	mq	180,00	
Area P2 nel piazzale antistante in prossimità della hall di accesso (riservato disabili)	mq	40,00	

Area P3 nel piazzale retrostante	mq	415,00	

Sommano	mq	635,00	mq. 635,00

Sommano nel complesso			mq. 8.274,40

Il volume complessivo rispetto al quale - in analogia a quanto effettuato in sede di redazione del progetto di seconda variante - sono state computate le superfici di parcheggio necessarie a soddisfare il parametro di legge (L. 122/89) è costituito da (vedi tabella nella tavola GEN 07):

- <u>Nuovi volumi urbanistici</u>			
Nuovo volume f.t. nel corpo esistente	mc	3.299,01	
Volume f.t. del nuovo corpo ospedaliero	mc	47.008,84	
Volume f.t. del corpo servizi parcheggio a raso	mc	337,45	
Volume passerelle di collegamento	mc	716,16	
Volume nuovo corpo servizio mortuario nell'area di nuova acquisizione	mc	2.205,26	

Sommano	mc	53.566,72	mc 53.566,72
- <u>Volumi urbanistici preesistenti complessivamente</u>			
già computati in sede di progetto di seconda variante			mc 22.392,06

Totale volumi fuori terra del complesso			mc 75.958,78

Al totale del volume urbanistico f.t. del complesso sanitario oggetto dell'intervento PRUSST, pari a mc 75.958,78, corrisponde un **fabbisogno di parcheggio** pari a mq. 7.595,88 (75.958,79/10), che **si assume in c.t. pari a mq 7.596,00.**

La superficie di parcheggio come sopra individuata col progetto proposto in variante urbanistica pari a complessivi circa mq. 8.274,40 soddisfa, pertanto, il parametro che la L. 122/89 fissa in 1/10 del volume.

L'area destinata a parcheggio, come sopra complessivamente individuata, sarà oggetto di nuovo atto di vincolo ai sensi dell'art. 40 della L.R. 19/1972

4.3 Il raffronto dei dati metrici ed il rispetto dei parametri urbanistici

Sulla base delle indicazioni espresse in precedenza e di quelle grafiche e numeriche contenute nelle seguenti tavole di inquadramento generale e urbanistico GEN-IT, GEN01, GEN02, GEN03, GEN04, GEN05, GEN06, GEN07, GEN08, per ciascun corpo di fabbrica, e nel complesso, viene eseguito il raffronto tra i dati metrici del progetto di nuova variante proposta con quelli del progetto originario (concessione edilizia SUAP n. 6110 del 28/06/2007 prot. 431239/P) e con quelli del progetto di seconda variante (concessione SUAP n. 11946 del 07/09/2012 prot. 637086/P).

Edificio A – Corpo ospedaliero esistente

- Superficie coperta dell'edificio - progetto originario	mq	1.966,00
- Superficie coperta dell'edificio - progetto di seconda variante	mq	2.051,30
- Superficie coperta dell'edificio – progetto di terza variante	mq	2.526,30
- Nuovo volume urbanistico in ampliamento - progetto originario	mc	2.557,97
- Nuovo volume urbanistico in ampliamento - seconda variante	mc	3.902,24
- Nuovo volume urbanistico in ampliamento - terza variante	mc	3.412,61

Relativamente alla superficie coperta dell'edificio, verranno, quindi, conseguiti un aumento di mq 560,30 (2.526,30 - 1.966,00) rispetto al progetto originario ed un incremento di mq 475,00 (2.526,30 – 2.051,30) rispetto al progetto di seconda variante.

Sono previsti un incremento del volume di mc 854,64 (3.412,61 - 2.557,97) rispetto al progetto originario ed una diminuzione di mc 489,63 (3.902,24 - 3.412,61) rispetto al progetto di seconda variante.

I nuovi volumi complessivi di progetto sono afferenti ad ampliamenti ai vari piani fuori terra del corpo di fabbrica contenuti entro l'altezza originaria dell'edificio stesso.

A detti nuovi volumi urbanistici è afferente, nel nuovo progetto proposto in variante urbanistica, una superficie coperta lorda complessiva (quale somma delle superfici coperte lorde dei vari elementi ai vari piani) pari a mq 945,60, in diminuzione rispetto ai mq 1.139,70 del progetto di seconda variante.

Edificio B – Nuovo corpo ospedaliero

- Superficie coperta dell'edificio - progetto originario	mq	2.119,40
- Superficie coperta dell'edificio - progetto di seconda variante	mq	2.037,90
- Superficie coperta dell'edificio – progetto di terza variante	mq	2.063,10
- Volume urbanistico - progetto originario	mc	76.948,84
- Volume urbanistico - progetto di seconda variante	mc	56.243,56
- Volume urbanistico – progetto di nuova variante	mc	56.323,80
di cui fuori terra	mc	47.281,40

Relativamente alla superficie coperta dell'edificio, verrà conseguita una riduzione di mq 56,30 (2.119,40 – 2.063,10) rispetto al progetto originario ed un lieve incremento di mq 25,20 (2.063,10 – 2.037,90) rispetto al progetto di seconda variante.

Il volume urbanistico subirà una riduzione del volume di mc 20.625,04 (76.948,84 – 56.323,80) rispetto al progetto originario ed un lieve incremento di mc 80,24 (56.323,80 – 56.243,56) rispetto al progetto di seconda variante.

A detto volume urbanistico complessivo è afferente, nel progetto proposto in variante urbanistica, una superficie coperta lorda complessiva (quale somma delle superfici coperte lorde dei vari piani) pari a mq 16.376,90 rispetto a quella di mq 16.351,70 del progetto di seconda variante.

L'altezza complessiva fuori terra permane pari ai complessivi ml 26,80 previsti nel progetto di seconda variante.

Si evidenzia, inoltre, che l'altezza complessiva dei nove piani del progetto in variante urbanistica (compreso quello entroterra), pari a ml 30,80 (26,80+4,00), rimane inferiore a quella del progetto originario, che era pari a m 33,60 (25,60+4,00+4,00) e rimane pari a quella del progetto di seconda variante, cioè a m 30,80 (26,80+4,00).

Edificio nell'area C (in parte di nuova acquisizione) – Corpo servizi del parcheggio pertinenziale

Sia nel progetto originario che nei successivi progetti di variante in parte dell'area, quella corrispondente alle part.lle 1775 – 916 - 1774 del Fg. 16, era prevista la realizzazione di un corpo multipiano destinato a parcheggio pertinenziale, con annesse parti destinate ad attività sanitaria complementare a quella degli altri corpi di fabbrica. Il progetto proposto in variante urbanistica non prevede più la realizzazione di detto corpo e nell'intera area, compresa quella di nuova acquisizione identificata con le part.lle 913 – 915 - 917 del Fg. 16, è prevista la realizzazione di un parcheggio a raso con annesso un piccolo corpo servizi e aree a verde.

Il raffronto, pertanto, viene effettuato tra le superfici coperte ed i volumi previsti in precedenza e quelli del corpo servizi di nuova previsione.

- Superficie coperta dell'edificio - progetto originario	mq	2.202,10
- Superficie coperta dell'edificio - progetto di seconda variante	mq	2.322,30
- Superficie coperta dell'edificio - progetto di terza variante	mq	127,00
- Volume urbanistico - progetto originario	mc	1.434,69
- Volume urbanistico - progetto di seconda variante	mc	9.681,98
- Volume urbanistico - progetto di terza variante	mc	337,45

Relativamente alla superficie coperta dell'edificio è prevista, pertanto, la quasi totale eliminazione, riducendosi a soli 127,00 mq sia rispetto al progetto originario che rispetto al progetto di seconda variante.

Analogamente per quanto attiene al volume urbanistico, riducendosi a soli 337,45 metri cubi.

A detti volumi urbanistici, inoltre, è afferente, nel nuovo progetto di variante proposto, una superficie coperta lorda complessiva (quale somma delle superfici lorde dei vari piani) pari a mq. 127,00 rispetto a quella del progetto di seconda variante pari a mq 2.763,40.

L'altezza fuori terra, essendo prevista - per l'intero edificio - pari a complessivi ml 5,30 fuori terra, sarà inferiore rispetto ai complessivi ml. 21,40 del progetto originario ed ai complessivi ml 13,35 del progetto di seconda variante.

Edificio P – Passerelle di collegamento aereo

- Superficie coperta dell'edificio - progetto originario	mq	382,10
- Superficie coperta dell'edificio - progetto di seconda variante	mq	233,90
- Superficie coperta dell'edificio - progetto di terza variante	mq	37,30
- Volume urbanistico - progetto di seconda variante	mc	1.824,68
- Volume urbanistico - progetto di terza variante	mc	716,16

Si precisa che nel progetto originario il volume delle passerelle era distribuito e computato nell'ambito dei volumi degli altri corpi di fabbrica, come da notazione compresa nella prima parte della tavola di raffronto dei volumi – GEN 05.

La superficie coperta subisce una diminuzione di mq. 344,80 (382,10 – 37,30) rispetto al progetto originario e di mq 196,60 (233,90 – 37,30) rispetto al progetto di seconda variante.

E' prevista una diminuzione del volume urbanistico di mc 1.108,52 (1824,68 – 716,16) rispetto al progetto di seconda variante.

A detti volumi urbanistici è afferente, nel progetto proposto in variante urbanistica, una superficie coperta lorda complessiva (quale somma delle superficie lorde dei vari piani) di mq. 223,80 rispetto a quella del progetto di seconda variante di mq 514,40.

Edificio nell'area D (di nuova acquisizione) – corpo servizio mortuario

Nessun raffronto, tra i dati metrici del progetto di nuova variante proposto con quelli del progetto originario e con quelli del progetto di seconda variante, viene operato relativamente al corpo di fabbrica destinato al servizio mortuario che si prevede di realizzare nell'area di nuova acquisizione adiacente il nuovo plesso ospedaliero in corso di realizzazione. Ciò in quanto in precedenza detta area non era compresa nel programma e, di conseguenza, non era prevista la realizzazione del nuovo corpo.

Pur tuttavia si riportano di seguito i dati metrici del nuovo corpo previsto oggi in progetto:

- Superficie coperta dell'edificio – progetto di terza variante mq 269,50
- Volume urbanistico – progetto di terza variante mc 2.205,26

Al predetto volume urbanistico è afferente, nel progetto proposto in variante urbanistica, una superficie coperta lorda complessiva (quale somma delle superficie lorde dei vari piani) di mq. 645,80.

Relativamente al complesso delle aree di intervento e dei corpi di fabbrica

Dall'esame dei dati sopra analizzati si evince che il progetto di nuova variante, nel complesso:

a) Relativamente alla superficie coperta degli edifici, comporta :

- una riduzione da mq 6.669,60 (1.966,00+2.119,40+2.202,10+382,10)
a mq 5.023,20 (2.526,30, +2.063,10+127,00+37,30 + 269,50) rispetto al progetto originario
- ed una riduzione da mq 6.645,40 (2.051,30+2.037,90+2.322,30+233,90)
a mq 5.023,20 (2.526,30, +2.063,10+127,00+37,30 + 269,50) rispetto al progetto di seconda variante.

Dunque si consegue una riduzione complessiva della superficie coperta degli edifici pari a mq 1.646,40 (6.669,60 – 5.023,20) rispetto al progetto originario e pari a mq 1.622,20 (6.645,40 – 5.023,20) rispetto al progetto di seconda variante.

b) Relativamente ai volumi urbanistici di nuova realizzazione comporta:

- una riduzione da mc. 80.641,50 (2.557,97+76.948,84+1.434,69)
a mc 62.722,72 (3.412,61+56.051,24+337,45+716,16+2.205,26)rispetto al progetto originario

- ed una riduzione da mc. 71.111,24 (3.361,02+56.243,56+9.681,98+ 1.824,68) a mc. 62.722,72 (3.412,61+56.051,24+337,45+716,16+2.205,26) rispetto al progetto di seconda variante

Dunque si consegue una riduzione complessiva del volume urbanistico di nuova realizzazione pari a mc 18.118,78 (80.841,50 – 62.722,72) rispetto al progetto originario e pari a mc 8.388,52 (71.111,24 – 62.722,72) rispetto al progetto di seconda variante

- c) Relativamente alla superficie coperta lorda complessiva, si evidenzia che nel nuovo progetto di variante essa è pari a mq. 18.233,80 (945,60+ 16.291,60+127,00+223,80+645,80) e risulta inferiore rispetto a quella corrispondente prevista nel progetto di seconda variante pari a mq. 21.275,40 (1.139,70+16.351,70+2.763,40+1.020,60).

E' del tutto ovvio che, di conseguenza, analoga diminuzione subisce la corrispondente superficie utile complessiva. Quest'ultimo dato non è stato rilevato analiticamente, per la complessità operativa.

E' del tutto pacifico, però, che potendo assimilare la superficie utile con la corrispondente superficie coperta lorda (dato come sopra rilevato), si evidenziano le rispettive diminuzioni rispetto alla precedente variante già assentita, elementi utili, questi, ai fini della classificazione della nuova variante proposta rispetto alla precedente.

- d) Riguardo le altezze dei corpi di fabbrica previste nel nuovo progetto di variante, esse risultano compatibili sia con quelle del progetto originario che con quelle del progetto di seconda variante.

Difatti, nel nuovo corpo ospedaliero permane inalterata l'altezza complessiva fuori terra di ml. 26,80 rispetto all'altezza fuori terra prevista nel progetto di seconda variante e permangono, altresì, gli otto piani fuori terra, oltre il piano cantinato.

Permane, poi, un lieve incremento dell'altezza fuori terra di ml. 1,20 (26,80-25,60) rispetto all'originario progetto, incremento già sancito con la precedente variante approvata. Si rileva, inoltre, che l'altezza complessiva dei nove piani prevista nel progetto di nuova variante (compreso quello entro terra), pari a ml. 30,80 (26,80+4,00), rimane inferiore a quella complessiva dei nove piani del progetto originario (compreso i due entro terra), pari a ml. 33,60 (25,60+4,00+4,00).

Inoltre, relativamente al corpo servizi del parcheggio a raso previsto nell'area C (a valle della via San Lorenzo) ed al corpo da destinare a servizio mortuario da realizzare nell'area D, si evidenzia la loro limitata altezza sia rispetto a quella del corpo in precedenza destinato a parcheggio multipiano, sia rispetto a quella del nuovo plesso ospedaliero in ampliamento in corso di realizzazione.

- e) Relativamente alla superficie di piantumazione a verde, essa verrà realizzata in quantità distinte per ciascuna delle aree interessate ai vari corpi di fabbrica, ed in più zone all'interno di ciascuna area pertinenziale medesima .

Come riferito in precedenza al paragrafo 4.1 alla voce - La piantumazione a verde e la sistemazione esterna - viene soddisfatta la prescrizione posta dal Collegio di Vigilanza e Controllo del PRUSST

nella riunione del 17/12/2013, essendo verificato l'indice del 21,4% rapportato alla superficie complessiva dell'area di intervento.

Difatti, rapportando la superficie complessiva a verde di mq 4.764,00 alla effettiva superficie dell'intera area di intervento, compreso le aree di nuova acquisizione, pari a mq 22.298,00 si ha:

$\text{mq } 4.764,00 / \text{mq } 22.298,00 = 21,37\%$, in c.t. 21,4%.

La verifica delle superfici destinate a parcheggio

Il nuovo progetto proposto in variante urbanistica comporta, rispetto alle previsioni dell'ultimo progetto di variante (seconda variante), la modifica delle ubicazioni delle aree destinate a parcheggio pertinenziale. Ciò è determinato sia dalla non realizzazione del corpo parcheggio multipiano in precedenza previsto, che comporta una diminuzione dei volumi di progetto, sia dall'acquisizione delle nuove aree che consente la previsione di parcheggi a raso.

Le superfici di parcheggio, in analogia a quanto a suo tempo determinato in sede di approvazione dell'originario progetto, devono soddisfare il parametro previsto dalla legge 122/89 e cioè essere almeno pari ad 1/10 del volume fuori terra di nuova realizzazione, a cui va aggiunto l'originario volume afferente la preesistente struttura sanitaria [REDACTED] già regolarmente vincolato in sede di rilascio della concessione edilizia n. 81 del 10/08/1995 (Ripartizione Edilizia Privata) e la cui localizzazione è stata, però, modificata sia con l'originario progetto che coi progetti di variante, nonché quella afferente il volume dei corpi accessori dello stesso originario fabbricato ed, altresì, quella afferente alcuni volumi realizzati in ampliamento nella stessa struttura ed oggetto del condono edilizio il cui procedimento conclusivo è compreso nella originaria concessione edilizia connessa al PRUSST, rilasciata dal SUAP in data 28/06/2007 n. 6110.

In applicazione del criterio sopra esposto, **sono state individuate e quantificate in complessivi mq 8.674,00**, così distinte:

- <u>Nella complessiva area ove era previsto il parcheggio multipiano ed in quella adiacente di nuova acquisizione (AREA C)</u>	mq	7.109,40
- <u>Nell' area di nuova acquisizione adiacente il nuovo corpo ospedaliero (AREA D)</u>	mq	530,00
- <u>Nelle aree esterne già di pertinenza della esistente struttura [REDACTED] (EDIFICIO A)</u>	mq	635,00

Sommano nel complesso	mq	8.274,40

mentre il volume complessivo rispetto al quale sono state computate le superfici di parcheggio necessarie a soddisfare il parametro di legge (L. 122/89)

- <u>Nuovi volumi urbanistici f.t.</u>	mc	53.566,72
- <u>Volumi urbanistici f.t. preesistenti</u>	mc	22.392,06

Totale volumi f.t. nel complesso	mc	75.958,78

Al totale del volume urbanistico f.t. del complesso sanitario oggetto dell'intervento PRUSST, pari a mc 75.958,78, corrisponde un fabbisogno di parcheggio pari a mq 7.595,88 (75.958,79/10), che si assume in c.t. pari a mq 7.596,00.

La superficie di parcheggio come sopra individuata col progetto proposto in variante urbanistica pari a complessivi circa mq. 8.274,40 soddisfa, pertanto, il parametro che la L. 122/89 fissa in 1/10 del volume.

4.4 Conclusioni

In conclusione, si può affermare che per il complessivo intervento riguardante la struttura sanitaria di che trattasi, costituente unico complesso sia dal punto di vista urbanistico che dal punto di vista funzionale, il nuovo progetto (terza variante) proposto in variante urbanistica, prevedendo l'ampliamento delle aree di intervento, rispetta tutti i parametri urbanistici del progetto originario, sia in rapporto alla superficie coperta degli edifici che in rapporto ai nuovi volumi urbanistici ed alle altezze dei corpi di fabbrica, oltre che con riferimento alla superficie di piantumazione a verde.

Si evidenzia, poi, che la nuova proposta costituisce variante non essenziale rispetto al precedente progetto di seconda variante, di cui alla concessione edilizia rilasciata dallo Sportello Unico Attività Produttive col numero 11946 del 07/09/2012 prot. 637086/P e ciò in quanto si consegue:

- **una diminuzione della superficie coperta dei fabbricati**
- **una diminuzione della superficie utile calpestabile;**
- **una diminuzione dei nuovi volumi urbanistici;**
- il mantenimento dell'altezza dell'edificio del nuovo corpo ospedaliero e del suo numero di piani;
- una limitata altezza del corpo servizi del parcheggio a raso previsto nell'area C e del corpo da destinare a servizio mortuario da realizzare nell'area D, notevolmente inferiori sia rispetto a quella del corpo in precedenza destinato a parcheggio multipiano, sia rispetto a quella del nuovo plesso ospedaliero in ampliamento in corso di realizzazione.
- viene mantenuta l'altezza prevista per i volumi in ampliamento ai vari piani del corpo ospedaliero preesistente.

Non vengono interessati alla variante gli altri parametri di cui all'art. 4 della L.R. 37/85.

Viene, altresì, verificato il soddisfacimento della quantità delle aree destinate a parcheggio, in rapporto ai volumi dell'intero complesso, e ciò nel rispetto di quanto in proposito dettato dalla L. 122/1989.

CAP. II IL CONTENUTO FUNZIONALE DEL PROGETTO DI TERZA VARIANTE

Le basi progettuali della nuova variante, stabilite in via definitiva per l'attuazione del progetto originario, si possono riassumere in alcune linee principali di intervento.

Nella struttura esistente si conservano le funzioni sanitarie diagnostiche e terapeutiche già assentite con il progetto di seconda variante e si potenzia la capacità di flusso degli utenti mediante l'inserimento di un nuovo ascensore.

Il nuovo plesso mantiene la destinazione principale del progetto assentito di seconda variante, che prevede la realizzazione delle aree di degenza collegate, ad ogni piano, ai reparti esistenti.

Sono ridotte le aree di attesa ai vari piani, a favore degli spazi di soggiorno dei pazienti e delle aree di riunione e organizzazione del lavoro.

Al piano terra si riuniscono tutti i servizi amministrativi, tecnici e gestionali.

La conveniente collocazione nel nuovo plesso dei servizi generali sanitari e amministrativi consente di ampliare le aree di accettazione generale e le aree di attesa al piano terra dell'edificio esistente.

Si intende poi migliorare il livello di umanizzazione della struttura sanitaria con la costruzione di un nuovo servizio mortuario all'esterno dei corpi principali, in un ambito riservato.

Sono infine riconfigurati i percorsi degli utenti e degli operatori introducendo la nuova proposta relativa al parcheggio principale, di tipo scoperto ed alla regolazione della viabilità interna con la nuova portineria.

In coerenza con tali finalità si propone di sostituire il parcheggio pertinenziale pluripiano, già assentito, con un parcheggio a raso di pari capienza, di realizzare un nuovo servizio mortuario, che disponga di un ingresso autonomo dalle vie pubbliche, di aumentare e valorizzare l'area di piantumazione quale elemento di umanizzazione della struttura sanitaria, di migliorare l'accessibilità generale al compendio ospedaliero.

1 MODIFICHE INTERNE DELLA STRUTTURA SANITARIA IN ESERCIZIO

Rispetto al progetto già assentito (seconda variante - anno 2012) si introducono le seguenti modifiche dell'assetto distributivo e funzionale della struttura sanitaria in esercizio, con gli scopi illustrati.

La realizzazione del nuovo plesso consegue una sistemazione appropriata dei laboratori, che il precedente progetto prevedeva nell'ampliamento del primo piano dell'edificio esistente, quindi si introduce una variante modificativa in riduzione rinunciando alla realizzazione dell'ampliamento plano-volumetrico al primo piano e confermando lo stato attuale di fatto.

Con il trasferimento dei servizi amministrativi al piano terra del nuovo plesso si liberano i corrispondenti locali al piano terra dell'edificio esistente, dove si intende migliorare la capacità di flusso degli utenti con l'inserimento di un nuovo ascensore e l'ampliamento delle aree di attesa e di accettazione generale-amministrativa dei pazienti, che troveranno un sistema centralizzato di accettazione in grado di garantire una adeguata riservatezza nell'approccio struttura-paziente. Altre postazioni dislocate al piano terra del nuovo plesso sono destinate al servizio di accoglienza e orientamento dei pazienti.

Lo spostamento del servizio mortuario in altro corpo di nuova costruzione ha lo scopo di conferire alla struttura sanitaria un elevato livello di umanizzazione; i locali attualmente destinati al servizio mortuario saranno recuperati a supporto dei servizi generali.

In tutti i piani sono necessarie minime modifiche distributive per il collegamento dei reparti con il nuovo plesso e per l'inserimento del nuovo ascensore.

Riguardo all'assetto distributivo e funzionale della struttura esistente, la modifica più consistente che si intende apportare al progetto già assentito di seconda variante riguarda il primo piano: rinunciando all'ampliamento plano-volumetrico si riporta la previsione di progetto allo stato di fatto attuale. Per il resto le modifiche al progetto già approvato si limitano ad alcuni interventi localizzati di modesta entità, che derivano in parte dal collegamento dei reparti esistenti con il nuovo plesso e in parte dall'inserimento del nuovo ascensore. Al settimo piano, in luogo dei previsti servizi amministrativi, è collocato un reparto che eroga prestazioni di assistenza specialistica in regime ambulatoriale, originariamente previsto al terzo piano. A tal fine eventuali interventi di adeguamento dei requisiti impiantistici e strutturali, dove necessario, saranno oggetto di specifica progettazione esecutiva.

2 IL NUOVO PLESSO OSPEDALIERO

Come premesso il nuovo corpo ospedaliero mantiene la destinazione principale già assentita con il progetto di seconda variante, che prevede la realizzazione delle aree di degenza collegate, ad ogni piano, ai reparti esistenti.

Con la nuova variante si introducono alcune minime modifiche distributive tese a ridimensionare le aree di attesa ai piani, a favore degli spazi di soggiorno dei pazienti e delle aree di riunione e organizzazione del lavoro.

Al piano terra trovano conveniente collocazione in un unico settore tutti i servizi amministrativi, tecnici e gestionali.

L'accettazione generale è centralizzata nelle aree del piano terra dell'edificio esistente, rese disponibili dallo spostamento dei servizi amministrativi.

Nell'atrio principale di ingresso del nuovo plesso si configura un innovativo servizio diretto di accoglienza e orientamento del paziente degente, che migliorerà ulteriormente il livello di umanizzazione della struttura. Lo stesso atrio principale è comunicante con una sala polivalente, ove si prevede l'allestimento di eventi che tratteranno temi non solo di carattere sanitario, ma anche culturali e musicali.

Il progetto approvato di seconda variante prevede lo spostamento del servizio mortuario dal piano terra dell'edificio esistente al piano interrato del nuovo plesso in ampliamento. Si propone in variante di collocare il servizio in un nuovo edificio posto all'esterno dei corpi di fabbrica principali, pertanto al piano interrato del nuovo plesso in costruzione si rendono disponibili alcuni locali che sono destinati a servizi organizzativi generali e laboratori.

3 IL NUOVO SERVIZIO MORTUARIO

Attualmente il servizio mortuario è svolto in un piccolo manufatto collocato all'interno dell'area della struttura sanitaria esistente. Nella stessa area insistono diversi locali tecnici e depositi, che comportano un frequente accesso di operatori. Nel progetto assentito era previsto lo spostamento del servizio mortuario nel piano interrato del nuovo plesso ospedaliero, con una collocazione non proprio ottimale sotto il profilo dei percorsi interni.

Oggi si propone in variante la costruzione di un piccolo edificio collocato all'esterno del nuovo plesso ospedaliero, ma ad esso collegato.

L'accesso all'edificio avviene direttamente dalle vie pubbliche attraverso un patio alberato, in un ambito riservato e separato dalle attività sanitarie e il pubblico accede alle sale dolenti e alle camere ardenti con un percorso separato da quello degli operatori del servizio.

Il manufatto si sviluppa in due livelli principali, piano interrato e piano terra, oltre ad un primo piano parziale fuori terra utilizzato come locale tecnico.

Al piano interrato sono collocati i servizi per la preparazione, osservazione e sosta delle salme, con annessi spogliatoi per il personale, depositi e impianto di refrigerazione. La salma proviene dal corpo ospedaliero attraverso un corridoio comunicante con il gruppo degli ascensori interni che sono al servizio di tutti i nuovi reparti di degenza.

Al piano terra sono disposte le camere ardenti e le sale dolenti .

Il piccolo edificio è completato da un patio esterno in parte coperto, da un giardino e da un parcheggio pertinenziale.

Nel locale tecnico al primo piano trovano collocazione le unità di trattamento aria e refrigerazione.

L'impianto di condizionamento ambientale assicura le caratteristiche termiche ed igrometriche richieste dalle Direttive per l'Accreditamento istituzionale delle strutture sanitarie nella Regione Sicilia : temperatura interna invernale ed estiva non superiore a 18 C per i locali con presenza di salme; umidità relativa 60%; numero di ricambi ora 15 v/h.

Come si è detto nel plesso in corso di realizzazione era previsto l'allestimento del servizio mortuario; con lo spostamento del servizio all'esterno si rendono disponibili alcuni locali del nuovo corpo, dotati di impianto di climatizzazione separato, che saranno utilizzati per servizi generali e laboratori.

4 IL PARCHEGGIO PERTINENZIALE A RASO

In luogo del parcheggio multipiano già assentito si propone la realizzazione di un parcheggio a raso, di pari capienza. Il volume da edificare si limita ad un piccolo manufatto necessario per il controllo degli accessi e il costo di realizzazione dell'intervento risulta contenuto in misura significativa.

La capienza del parcheggio resta pressoché invariata: nel parcheggio multipiano erano previsti 270 posti auto; nel parcheggio a raso principale sono collocati 245 posti, di cui 5 per disabili e nei parcheggi secondari sono previsti altri 19 posti per un totale di 264 posti auto.

Il tempo medio di flusso delle autovetture e dei pedoni dal parcheggio a raso è inferiore al tempo di flusso dal parcheggio multipiano.

Il parcheggio a raso non offre protezione in caso di pioggia e vento, per contro l'assenza di rampe elicoidali e di percorsi sinuosi attraverso corridoi e ambiti chiusi accresce la sensazione di sicurezza nell'utente, che è di tipo occasionale e non conosce l'infrastruttura.

Il parcheggio è dotato di un manufatto aperto che contiene la scala, l'ascensore, la biglietteria, i locali tecnici e un servizio igienico per gli utenti, accessibile anche ai diversamente abili.

E' prevista la realizzazione di un marciapiede lungo il fronte sulla via San Lorenzo, che consentirà agli utenti di raggiungere l'attraversamento pedonale, già oggi semaforizzato con impianto a chiamata in prossimità dell'ingresso principale della struttura sanitaria.

Una rampa rettilinea e di modesta pendenza raccorda la via San Lorenzo con il piano del parcheggio, collocato a livello del piano di campagna; la lunghezza della rampa di accesso al parcheggio è tale da consentire l'accumulo delle autovetture in ingresso e in uscita, senza intralcio al traffico lungo la via San Lorenzo.

L'infrastruttura è dotata di barriere automatiche per il controllo degli accessi e di portali motorizzati per la chiusura notturna.

La messa a dimora di piante con una chioma di circa quattro metri di diametro, disposte in filari ordinati, costituisce un elemento irrinunciabile di caratterizzazione del progetto.

Nella scelta delle specie arboree ci riferiamo al Regolamento del verde pubblico e privato della Città di Palermo, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale N. 355 del 16/10/2008.

Le piante avranno il fusto di almeno 25 cm di circonferenza all'impianto e saranno messe a dimora con palo tutore in aiuole ricavate nel terreno naturale.

La pavimentazione degli stalli è prevista in masselli autobloccanti su letto drenante, mentre la pavimentazione delle corsie di manovra è in conglomerato bituminoso per ragioni di economicità della manutenzione.

La dotazione impiantistica del parcheggio comprende:

- Impianto di illuminazione, realizzato con corpi illuminanti a basso consumo e proiettori a controllo di inquinamento luminoso;
- Impianto di gestione e controllo degli accessi, con barriere automatiche e cassa;
- Impianto di video sorveglianza;
- Impianto idrico sanitario;
- Impianto di irrigazione.

In particolare si prevede l'installazione di 31 corpi illuminanti sospesi al centro dei corselli, quindi non interferenti con la chioma degli alberi, che impiegano lampade LED 4000 K da 101,2 W, per una potenza totale di soli 3,5 kW sufficiente per l'illuminazione dell'intero parcheggio.

La rete di fognatura è separata: una canalizzazione raccoglie le acque meteoriche e un diverso collettore raccoglie le acque reflue provenienti dal servizio igienico.

In applicazione della D.Lgs. 152/2006 la rete di raccolta delle acque meteoriche è provvista di dispositivi per la separazione, depurazione e smaltimento delle acque di prima pioggia, in quanto interessate da carichi inquinanti; le acque di seconda pioggia sono disperse nel sottosuolo.

Le acque di prima pioggia sono quelle corrispondenti ai primi 5 mm di pioggia che cade sull'area del parcheggio. Nei Regolamenti regionali (cfr. in particolare R.R. Lombardia 24/03/2006 n.4) si definisce "evento meteorico una o più precipitazioni, anche tra loro temporalmente distanziate, di altezza complessiva di almeno 5 mm, che si verificano o che si susseguano a distanza di almeno 96 ore da un analogo precedente evento e si definiscono acque di prima pioggia quelle corrispondenti, nella prima parte di ogni evento meteorico, ad una precipitazione di 5 mm uniformemente distribuita sull'intera superficie scolante servita dalla rete di raccolta acque meteoriche".

Al fine di definire le portate si assumono coefficienti di deflusso pari a 1 per superfici impermeabilizzate.

Le caditoie stradali sono installate nei punti di raccordo delle pendenze stradali e collegate al collettore principale, che convoglia le acque ad un pozzetto separatore, in cui si separano i primi 36.000 litri di pioggia, corrispondenti al volume determinato da 5 mm di acqua sull'intera superficie del bacino pari a 7200 m², dall'acqua di seconda pioggia. L'acqua di prima pioggia è accumulata in una vasca, cosiddetta di prima pioggia e da qui è sollevata in un pozzetto desolatore che trattiene le sostanze inquinanti (oli e idrocarburi); a valle del pozzetto desolatore è installato un pozzetto per il prelievo dei campioni da analizzare e successivamente le acque sono sollevate nella rete di fognatura che recapita i reflui in viale Lanza di Scalea.

L'acqua di seconda pioggia è invece immessa in una rete di trincee e pozzi ed è assorbita dal sottosuolo.

Il dimensionamento della rete di raccolta delle acque meteoriche è basato sulla curva di probabilità pluviometrica di zona. Nella "Consulenza idraulica sullo smaltimento delle acque meteoriche" redatta dal consulente Ing. ██████████ ricercatrice dell'Università degli Studi di Palermo, sono stati elaborati i valori storici della stazione pluviografica di Palermo -Parco d'Orleans, ritenuti applicabili all'area in esame e sono state determinate statisticamente (legge di Gumbel) le altezze di pioggia in funzione della durata e del tempo di ritorno stabilito in 10 anni. Si è proceduto quindi all'interpolazione dei dati con il metodo dei minimi quadrati per ricavare i parametri della curva di probabilità pluviometrica $y = 30,344 x^{0,33}$ ed è stata calcolata l'intensità massima di pioggia, corrispondente al tempo di ritorno di 10 anni e della durata di 6 minuti (tempo coincidente con il tempo di corrivazione del bacino). Per il dimensionamento della rete si è dunque assunto l'intensità massima di pioggia pari a 149 mm/h , applicata ad un bacino di 0,72 ha.

Per dimensionare la rete di drenaggio delle acque di seconda pioggia si modella un evento dinamico della durata complessiva di un'ora e di intensità corrispondenti agli eventi di durata pari a 15, 30 e 50 minuti.

Si assume il dato di permeabilità del terreno ricavato dall'indagine del geologo Dott.ssa ██████████ e stimato pari a 10⁻⁴ m/s; il valore della permeabilità del terreno è stato confermato anche dalla prova di permeabilità condotta sul campo dall'ing. ██████████ in data 31/10/2011.

Gli orientamenti progettuali precedentemente illustrati sono coerenti con gli indirizzi di riqualificazione ambientale contenuti nell'art.33 del Regolamento Edilizio e nell'art. 29 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Palermo.

5 LE AREE A VERDE

Si ritiene che tramite l'impianto a nuovo e l'accrescimento nel tempo delle aree verdi si possa conseguire un più elevato livello di umanizzazione della struttura. Il disegno prevede aree a verde di discreta consistenza distribuite in tutto il complesso ospedaliero, piantumate con essenze idonee di cui si riferisce nel seguito, adeguatamente irrigate e mantenute con potature e pulizia del suolo. Si riporta nel seguito il contenuto della consulenza dell'agronomo Dott. [REDACTED] che ha proposto alcune specie botaniche idonee per l'impiego.

Tra le diverse essenze botaniche rientranti nella terza classe di grandezza (altezza piante < 10 metri, diametro 4 m), quelle che meglio si adattano alle caratteristiche pedoclimatiche presenti, che assolvono all'ottenimento di un buon impatto paesaggistico ornamentale, nonché rispondono alle principali caratteristiche richieste, come ad es. resistenza del legno, chioma folta e ombrosa, buona reattività alla potatura, assenza di frutti eduli che attirino stagionalmente uccelli, assenza di frutti voluminosi, scarsa attitudine alle infestazioni di afidi, assenza di sostanze resinose, etc. sono le seguenti:

Albizia julibrissin L.

Famiglia: Mimosaceae



Di altezza variabile tra 6 e 12 m ha un portamento arboreo a chioma ombrelliforme. Il tronco è dritto; la chioma molto ramificata ed espansa, rimane leggera grazie alla delicatezza ed all'eleganza del fogliame. Nella pianta giovane la corteccia è grigio-verdastro e liscia, ma con l'età inizia a solcarsi e diventa brunastra.



Le foglie sono decidue, composte, bipennate; l'inserzione è alterna e avviene mediante un picciolo lungo 3-4 cm, su rametti orizzontali. Le foglie sono costituite da foglioline finissime, sessili di colore verde intenso. I fiori sono ermafroditi e riuniti in un'infiorescenza a capolino di forma sferica. L'aspetto leggero non è proprio solo delle foglie, ma anche dell'infiorescenza in quanto gli stami, prolungandosi sottilmente,

conferiscono un aspetto piumoso, donando sfumature rosate o rosso-violette. E' tardiva nella foliazione primaverile, che avviene a stagione inoltrata (fine Maggio- inizio Giugno in funzione dell'andamento climatico) e la sua fioritura avviene ad estate già inoltrata.

Cercis siliquastrum L.

Famiglia : *Fabiaceae*



Il *Cercis*, detto anche *albero di Giuda*, ha dimensioni che non supera gli 8-10 metri di altezza. Le foglie sono caduche, semplici e bifacciali; l'inserzione è alterna e avviene mediante un picciolo lungo 2-3 cm, su rametti elastici, lenticellati e bruni.



La lamina fogliare è reniforme o tondeggiate (diametro 5-8 cm), cordata alla base e con il margine intero. La nervatura è palminervia marcata nella pagina inferiore della foglia che appare inoltre più chiara e quasi pubescente rispetto a quella superiore, di colore verde lucido. Le gemme sono alterne, disposte a spirale lungo i rametti; sono di piccole dimensioni e a forma conica; le gemme apicali sono brunastre, con perule vistose e di maggiori dimensioni. L'albero di Giuda è originario dell'area mediterranea. E' molto usato come albero ornamentale anche grazie alla sua resistenza all'atmosfera cittadina. I fiori sono Ermafroditi e riuniti in infiorescenze a grappolo sessile. Sono distribuiti nei rami di tutta la pianta, persino sul tronco e sulle branche ed hanno colore rosa-violaceo, che contrasta notevolmente con il colore scuro del tronco. La fioritura avviene nei mesi di marzo e aprile, prime dell'emissione delle foglie. I frutti sono legumi, che inizialmente si tingono di sfumature rossastre, per imbrunire con la maturazione. Sono lunghi 8-12 cm e persistono sulla pianta per tutto il periodo invernale.

Koelreuteria paniculata L.

Famiglia : Sapindaceae



La koelreuteria è un albero di media grandezza che raramente supera i 10 metri di altezza; il tronco è dotato di una corteccia grigia, solcata da rughe poco profonde. Originario della Cina, ma perfettamente adattato alle condizioni climatiche tipiche dell'ambiente mediterraneo, è una pianta molto rustica, poco esigente dal punto di vista pedologico che ben tollera le potature, con cui è possibile gestirne forma e sviluppo. Presente una chioma globosa, con foglie imparipennate, composte, costituite da 7-15 foglioline di colore verde scuro, decidue nel periodo autunnale che assumono una colorazione bronzea prima di cadere.



I fiori di colore giallo, emessi nel periodo estivo, in grande abbondanza tanto da fargli meritare l'appellativo di "golden rain tree" sono riuniti in infiorescenze a pannocchia apicale; i frutti sono capsule trigone, con all'interno un seme nero, dapprima di colore verde, successivamente marrone che persistono per tutto l'inverno sulla pianta. Predilige un'esposizione soleggiata, anche se ben tollera la mezz'ombra; la notevole resistenza all'inquinamento atmosferico, la rendono idonea per la realizzazione di alberature all'interno di aree urbane.

Sophora japonica pendula

Famiglia : Fabaceae



Pianta originaria delle regioni tropicali e tempero-calde, presenta tronco dritto, i cui rami hanno un portamento piangente, e corteccia debolmente rugosa foglie pennate con 11-13 foglioline pelose, di colore verde scuro, glauco nella pagina inferiore, caduche a fine autunno. Produce fiori assai ornamentali, dal profumo intenso e delicato di colore bianco-crema riuniti in grappoli pendenti; i frutti (baccelli) contengono un numero variabile di semi. Predilige esposizione soleggiata

Ligustrum japonicum L. variegata

Famiglia: Lythraceae



Albero sempreverde che si sviluppa crescendo in altezza fino a 10 metri; chioma globosa espansa e densa di colore verde-giallo. Le foglie presentano un margine liscio ma un apice appuntito.



Produce piccoli fiori bianco-giallognoli riuniti in infiorescenza terminale che si aprono nel mese di giugno-luglio. I frutti sono delle infruttescenze di piccole bacche di colore bluastro che persistono sulla pianta per tutto l'inverno. Ampiamente coltivata come pianta decorativa in viali, parchi e giardini; molto resistente alle avversità biotiche ed abiotiche.

6 CONCLUSIONI

In sintesi il Proponente chiede di estendere l'area di intervento del proprio programma già approvato a nuove aree contigue edificabili e di cambiarne la destinazione urbanistica.

Con ciò il Proponente non intende utilizzare la potenzialità edificatoria delle nuove aree, anzi riduce il volume complessivo dell'intero piano rispetto a quello già assentito.

Le ragioni del Proponente sono due: da un lato si vuole contenere il livello dell'investimento finanziario, dall'altro si vuole innalzare il livello di umanizzazione della struttura sanitaria.

La riduzione dei volumi edificati di tipo infrastrutturale pertinenziale e l'ampliamento delle aree verdi sono la risposta tecnica agli obiettivi che il Proponente si è dato e producono un effetto convergente di "decostruzione", che si ritiene positivo nel contesto urbano di cui si tratta.