

COMUNE di ORISTANO

Provincia di Oristano

FONDAZIONE N.S. DEL RIMEDIO ONLUS ISTITUTO SANTA MARIA BAMBINA

Via S.Maria Bambina 11 - Località Rimedio - ORISTANO

COMMITTENTE

Il Presidente

Mons. Umberto Lai

PIANO ATTUATIVO

RELAZIONE TECNICA

| | |
|-----------|------------|
| ELABORATO | P01 |
| DATA | |
| SCALA | |
| AGGIORN. | |

PROGETTAZIONE

Ing. Giuseppe Cardia

Premessa

La presente Relazione accompagna una proposta di Piano Attuativo di cui all'art. 28 Capitolo V – Strumenti Urbanistici del Regolamento Edilizio del Comune di Oristano.

La Fondazione N.S. del Rimedio Onlus, quale soggetto privato con attività di pubblico interesse propone il seguente Piano al fine di poter programmare i futuri interventi nell'ambito della propria attività sanitaria e socio sanitaria esercitata presso l'Istituto di Riabilitazione Santa Maria Bambina.

Ambito di intervento

Il presente Piano interessa le estese di proprietà della Fondazione N.S. del Rimedio Onlus, in località Donigala Fenighedu, frazione di Oristano, identificabile nel Piano Urbanistico Comunale alla Tav. n. 30.3.

La proprietà in oggetto è distinta in Catasto al Foglio n.6 con Mappali n.166, 162, 1840, 1846, 1841, 1847, 887, 888, 663, 739 localizzati tra la Via S.Maria Bambina, la Via E. Sanna e la Strada Provinciale n. 1 per Torregrande.

La Superficie Territoriale (S.T.) determinata dal perimetro del Piano è pari a circa 11.820 mq di cui 9.499,50 mq situati in zona omogenea G1_1 e 2.320,10 mq in zona omogenea S4.

Stato Attuale

Nelle estese di proprietà della Fondazione N.S. del Rimedio Onlus è situato l'Istituto S.Maria Bambina che opera a livello regionale nel campo della riabilitazione globale.

Il cronologico dei lavori di sistemazione del Centro, in anni recenti, vede un primo intervento significativo terminare alla fine del 2000, con la realizzazione dell'impianto base della nuova struttura sanitaria.

Un successivo ampliamento, approvato con Concessione Edilizia n. 129/05 del 30/06/2005 riguardava essenzialmente la realizzazione di un nuovo corpo degenze al fine di dotare la struttura di spazi adeguati alle norme regionali in materia sanitaria e socio sanitaria.

Tale intervento, realizzato nella parte edilizia non venne completato nella parte impiantistica per mancanza di fondi.

Dal punto di vista planivolumetrico, a fronte di un indice volumetrico massimo di 4,00 mc/mq, sono stati computati i volumi attuali per circa 18.472,40 mc pari a 1,94 mc/mq.

Si riporta il quadro riassuntivo per volumi rappresentato graficamente nell'elaborato P03.2 e il quadro numerico riassuntivo dello Stato Attuale.

Planivolumetrico Stato Attuale

| ZONA G1 | SUP[MQ] | ALT[M] | VOL[MC] |
|---------------|-----------------|--------|------------------|
| 1 | 247,13 | 11,50 | 172,62 |
| 2 | 38,90 | 15,40 | 599,06 |
| 3 | 183,73 | 11,50 | 2.112,90 |
| 4 | 103,35 | 11,50 | 1.188,53 |
| 5 | 52,29 | 11,50 | 601,34 |
| 6 | 559,84 | 11,35 | 6.354,18 |
| 7 | 24,34 | 11,35 | 276,26 |
| 8 | 129,47 | 3,30 | 427,25 |
| 9 | 123,21 | 7,05 | 868,63 |
| 10 | 81,37 | 3,30 | 268,52 |
| 11 | 182,52 | 7,05 | 1.286,77 |
| 12 | 65,32 | 7,05 | 460,51 |
| 13 | 14,34 | 7,05 | 101,10 |
| 14 | 102,46 | 7,05 | 722,34 |
| 15 | 96,64 | 3,30 | 318,91 |
| 16 | 160,00 | 3,30 | 528,00 |
| 17 | 204,34 | 3,60 | 735,62 |
| 18 | 78,66 | 3,45 | 271,38 |
| 19 | 35,93 | 16,75 | 601,83 |
| 20 | 23,10 | 3,45 | 79,70 |
| 21 | 14,77 | 12,30 | 181,67 |
| 22 | 93,56 | 3,37 | 315,30 |
| VT1 | 109,52 | 1,60 | V.T. |
| VT2 | 19,20 | 3,00 | V.T. |
| VT3 | 47,50 | 3,00 | V.T. |
| VT4 | 34,90 | 3,00 | V.T. |
| VT5 | 34,65 | 3,00 | V.T. |
| | | | |
| TOTALI | 2.861,04 | | 18.472,40 |

Proposta di Progetto

La proposta di progetto interessa il completamento degli interventi approvati con Concessione Edilizia n. 129/2005 oltre ad una parte in ampliamento necessaria per collegare il nuovo corpo degenze alla vecchia struttura attraverso dei corridoi di servizio.

Alla luce delle nuove norme regionali riguardanti l'accreditamento definitivo della struttura risultano infatti da risolvere alcuni aspetti legati alla dotazione interne di locali e percorsi sanitari nonché alla sistemazione generale esterna che verranno definiti in dettaglio in un progetto di completamento dei lavori.

I soli volumi proposti nel Piano riguardano i corridoi sopra citati che, oltre a costituire le vie di esodo in caso di emergenza, rappresentano percorsi necessari alla riorganizzazione generale dell'attività sanitaria della struttura: nel primo e secondo piano verranno concentrati n.60 posti letto di riabilitazione al fine di razionalizzare gli spazi e l'impiego di personale.

Inoltre detti corridoi sono legati alla capacità di esodo della struttura in caso di emergenza: come da parere favorevole dal Comando dei Vigili del Fuoco di Oristano, rappresentano i percorsi di scampo necessari ai fini del rilascio del Certificato Prevenzione Incendi.

Nel presente Piano sono stati ridefiniti i parametri riguardanti le cessioni delle superfici per servizi pubblici e le dotazioni per parcheggi e zone a verde.

In particolare, come da Norme di Attuazione del P.U.C., sono state individuate le aree di cessione in zona G1_1 nella misura di mq. 950 pari al 10% previsto dalla norma oltre ad una ulteriore quota di cessione proporzionata alla superficie in zona S4, pari a 250 mq, a concorrenza di complessivi 1200 mq, viene ceduta qualora si proponesse un cambiamento di destinazione d'uso della zona S4.

L'area di cessione per parcheggi e verde pubblico è individuata in corrispondenza delle aree già riservate a zona parcheggi nella C.E. n. 129/05 del 30/06/2005 e risulta adiacente alla Via Eugenio Sanna. La Fondazione N.S. del Rimedio provvederà ad eseguire le opere di urbanizzazione richieste dal Comune ed a spostare la recinzione in corrispondenza del nuovo confine di proprietà.

Verranno inoltre separate con recinzione le aree di proprietà della Fondazione dalle zone dei parcheggi privati ad uso pubblico in corrispondenza della zona S4 e, nell'ambito temporale della durata del presente Piano, verranno eseguite ulteriori opere di sistemazione dei parcheggi stessi. Si riporta il quadro riassuntivo per volumi allo stato modificato rappresentato graficamente nell'elaborato P03.3

Planivolumetrico Stato Modificato

| ZONA G1 | SUP[MQ] | ALT[M] | VOL[MC] |
|---------------|-----------------|--------|------------------|
| 1 | 247,13 | 11,50 | 172,62 |
| 2 | 38,90 | 15,40 | 599,06 |
| 3 | 183,73 | 11,50 | 2.112,90 |
| 4 | 103,35 | 11,50 | 1.188,53 |
| 5 | 52,29 | 11,50 | 601,34 |
| 6 | 559,84 | 11,35 | 6.354,18 |
| 7 | 24,34 | 11,35 | 276,26 |
| 8 | 129,47 | 3,30 | 427,25 |
| 9 | 123,21 | 7,05 | 868,63 |
| 10 | 81,37 | 3,30 | 268,52 |
| 11 | 182,52 | 7,05 | 1.286,77 |
| 12 | 65,32 | 7,05 | 460,51 |
| 13 | 14,34 | 7,05 | 101,10 |
| 14 | 102,46 | 7,05 | 722,34 |
| 15 | 96,64 | 3,30 | 318,91 |
| 16 | 160,00 | 3,30 | 528,00 |
| 17 | 204,34 | 3,60 | 735,62 |
| 18 | 78,66 | 3,45 | 271,38 |
| 19 | 35,93 | 16,75 | 601,83 |
| 20 | 23,10 | 11,35 | 262,19 |
| 21 | 14,77 | 12,30 | 181,67 |
| 22 | 53,52 | 11,35 | 607,45 |
| 23 | 6,60 | 14,50 | 95,70 |
| 24 | 33,44 | 3,37 | 112,69 |
| VT1 | 109,52 | 1,60 | V.T. |
| VT2 | 19,20 | 3,00 | V.T. |
| VT3 | 47,50 | 3,00 | V.T. |
| VT4 | 34,90 | 3,00 | V.T. |
| VT5 | 34,65 | 3,00 | V.T. |
| TOTALI | 2.861,04 | | 19.155,43 |

| QUADRO DI CONFRONTO | STATO ATTUALE | PROGETTO |
|--|---------------|--------------|
| Superficie Territoriale S.T. | 9.499,50 mq | 9.499,50 mq |
| Superficie minima servizi pubblici min. 10% S.T. | 950,00 mq | 950,00 mq |
| Superficie di cessione servizi pubblici | 950,00 mq | 1.200,00 mq |
| Superficie Fondiaria S.F. | 8.549,50 mq | 8.549,50 mq |
| Superficie minima per parcheggi | 1.849,00 mq | 1.923,00 mq |
| Superficie disponibile per parcheggi | 1.910,00 mq | 2.034,00 mq |
| Superficie coperta massima consentita | 5.129,70 mq | 5.129,70 mq |
| Superficie coperta stato attuale | 2.861,04 mq | 2.861,04 mq |
| Rapporto di copertura massimo consentito | 0,60 | 0,60 |
| Rapporto di copertura stato attuale | 0,33 | 0,33 |
| Volume massimo edificabile | 37.998,00 mc | 37.998,00 mc |
| Volume edificato stato attuale | 18.472,40 mc | 19.155,43 mc |
| Indice di edificabilità territoriale massimo | 4,00 mc/mq | 4,00 mc/mq |
| Indice di edificabilità stato attuale | 1,94 mc/mq | 2,02 mc/mq |

L'accesso ai parcheggi pubblici è localizzato nella Via S. M. Bambina: dal parcheggio privato ad uso pubblico sarà possibile accedere alla struttura attraverso l'ingresso principale situato sulla medesima via oppure dall'ingresso posteriore attraverso la viabilità interna.

Un ulteriore accesso carrabile dalla pubblica via alla proprietà della Fondazione è localizzato in corrispondenza della Via E.Sanna.

La viabilità interna prevede un percorso a doppio senso di marcia con ingresso dalla Via E. Sanna fino all'ingresso posteriore della struttura con carreggiata di larghezza pari a 6.00 m e marciapiedi, mentre il collegamento interno con la zona parcheggi, oltre ai percorsi pedonali, sarà realizzato con strada a senso unico di marcia con carreggiata utile di 3.00 m.

Oristano, 26/08/2013

Il Progettista
Ing. Giuseppe Cardia