

COMUNE di DECIMOMANNU
(PROVINCIA di CAGLIARI)

Progetto:

COMUNE DI DECIMOMANNU
ARRIVATA IL
- 8 MAR. 2002
Prat. N. 2545

Piano Attuativo di Iniziativa Privata per un
Centro Sanitario con Presidio di Residenza
Sanitaria Assistenziale interessante parte
di un comparto G (via delle Aie)

Elaborato:

- Relazione Illustrativa
- Norme di Attuazione

COMUNE DI DECIMOMANNU
COMMISSIONE EDILIZIA
SEDUTA N. 8/c DEL 23 MAG. 2002
SI ESPRIME PARERE FAVOREVOLE.
Il Segretario
Il Presidente

COMUNE DI DECIMOMANNU
PRATICA N. 46/02 Prot. N. 521/07
VISTO, CI APPROVA in conformità al parere della
Commissione Edilizia espresso nella seduta
N. 8/c del 23.05.02
Allegato R. / R. S. S. alla Autorizzazione
Edilizia N. 38/03 del 09 SET. 2003
Il Responsabile del Servizio

PROGETTAZIONE

Ing. Mario Pinna
Ing. Valeria Pinna



N. 675

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Prof. Ing. MARIO PINNA



N. 2541

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. VALERIA PINNA

Proprieta' Nuova Casa di Cura Decimomannu

Handwritten signature

i Progettisti:

Handwritten signatures of Mario Pinna and Valeria Pinna

RELAZIONE ILLUSTRATIVA.

Premesse, Motivazioni e Finalità del Piano.

Il presente Piano Attuativo interessa un'area di circa 5 Ha, facente parte del comparto di zona "G" a ridosso della via delle Aie, già in parte edificato con una struttura sanitaria attualmente in funzione, la "Nuova Casa di Cura", in fase di potenziamento e di adeguamento ai nuovi standards sanitari.

Il notevole successo che l'attività della casa di Cura riscuote in termini di quantità e qualità del servizio offerto e le caratteristiche dell'attuale domanda nel settore sanitario, oltre ad una presa d'atto della politica dell'Amministrazione Comunale di Decimomannu, fortemente mirata ad un grosso rilancio delle attività terziarie nel territorio comunale, ha spinto la Società proprietaria ad avanzare un programma complessivo di investimenti per la creazione di un polo sanitario capace di qualificarsi per dimensioni e varietà di servizi come il più importante dell'intera zona. Partendo dalla struttura attuale, realizzata con un investimento di oltre 8 miliardi di lire (4.500.000 €), che con 70 addetti gestisce una media di circa 3.500 ricoveri all'anno e che sarà fra poco potenziata con la costruzione di 5 nuove sale operatorie, si prevede di realizzare una serie strutture completamente nuove destinate a diversificare l'attività della Casa di Cura.

Si prevede infatti la realizzazione di una nuova struttura destinata a "RESIDENZA SANITARIA ASSISTENZIALE", a norma del Decreto R.A.S. dell'Assessore all'Igiene e Sanità e all'Assistenza Sociale n° 1957/3° Serv. del 29 giugno 1998.

La struttura in questione, con 120 posti letto e 90 addetti, sarà in grado di fornire a soggetti non autosufficienti, non curabili a domicilio, prestazioni di assistenza medica, infermieristica e riabilitativa, nonché prestazioni di assistenza tutelare e alberghiera.

Un intero edificio, da costruire ex novo, sarà destinato servizio "OSPEDALIERO" per fornire, con 120 posti letto e 120 addetti, assistenza ospedaliera riabilitativa e per pazienti acuti.

Una struttura con 60 miniappartamenti, che impegnerà circa 20 addetti, fornirà un servizio di RESIDENZA PER ANZIANI AUTOSUFFICIENTI, mentre un altro edificio, con 60 posti letto e 20 addetti, avrà una destinazione alberghiera.

Infatti si prevede di fornire ricettività per visitatori e parenti dei pazienti in cura, oltre ad un servizio mensa e ristorante.

Nello stesso edificio troveranno sistemazione alcune sale per seminari di studio e congressi ed un impianto cucina per la produzione di almeno 500 pasti al giorno destinati ai degenti , al personale addetto e agli ospiti in visita.

L'investimento complessivo previsto per la realizzazione delle nuove strutture ammonta a circa 50 miliardi di lire (26.000.000 €) e , a regime , l'intero insediamento occuperà in totale oltre 350 addetti.

Come si può notare si tratta di un notevole impegno finanziario che, senza considerare le attività indotte, può portare un serio contributo in termini di occupazione in una realtà che offre poche altre possibilità di lavoro.

Descrizione del Sito

L'area interessata dal Piano è completamente pianeggiante , con debole pendenza in direzione NE-SW, di forma quasi rettangolare con lato minore sulla via delle Aie, confina su un lato con gli Impianti Sportivi Comunali.

Sulla parte prospiciente la via delle Aie il terreno risulta già edificato dall'attuale clinica , mentre la parte posteriore è ancora coltivata con un agrumeto.

La superficie complessiva dell'area è pari a 49.789 mq ed impegna i mappali 138a,b,c,d,e, 316a,b,c,d,e, 317a,b,c,d del foglio n°13.

Caratteri Urbanistici e Contenuti del Piano

Poiché una parte dell'area era già stata pianificata con due precedenti interventi, il nuovo strumento attuativo , che interessa l'intera area al fine di razionalizzare l'intervento nel suo complesso, sostituisce la precedente pianificazione.

In tal senso sono stati ricalcolati gli standards per servizi tenendo conto delle aree già destinate a tale scopo negli strumenti precedenti , che sono state opportunamente incrementate.

In definitiva il Piano è costituito da un unico grande lotto all'interno del quale, oltre all'edificio già esistente, saranno localizzati gli edifici destinati alle varie attività sanitarie , serviti da ampi parcheggi, in misura tale da soddisfare gli standards richiesti, e da zone destinate a verde e alla rete di viabilità interna necessaria per disimpegnarle le diverse funzioni.

A tale proposito vedasi la tav. n° 3 dove , a titolo esemplificativo è illustrata la sistemazione interna del lotto.

Per quanto riguarda i servizi pubblici si è previsto l'ampliamento della fascia destinata a parcheggi sul lato prospiciente la via delle Aie , mentre un nuovo accesso con un breve tratto di viabilità pubblica sarà realizzato nella parte alta a NW dell'area per il collegamento con la strada prevista nel P.U.C. ,direttamente collegata alla nuova intersezione da realizzare con la S.S. n° 130.

Ai due lati del nuovo accesso sono individuate due piccole aree da sistemare a verde pubblico.

Per quanto riguarda la volumetria edificabile , trattandosi di un intervento privato al quale si può riconoscere un "interesse pubblico, ai sensi del 3° comma dell'art. 14 delle Norme di Attuazione del vigente P.U.C., si chiede la deroga rispetto all'indice territoriale volumetrico massimo di 0,01 mc/mq con incremento sino a 1,9 mc/mq.

Quadro Urbanistico

Superficie totale interessata dal Piano S = 49.789 mq

Indice territoriale volumetrico proposto It = 1,9 mc/mq

Volume massimo edificabile V = 49.789 x 1,9 = 94.599 mc

Superficie minima per serv. pubbl. (10% di S) = 4.979 mq

Opere di Urbanizzazione

Si premette che l'area è già fornita di elettrificazione primaria, allaccio alla rete telefonica, allaccio alla rete idrica e fognaria comunali , in quanto questi servizi sono già utilizzati dall' attuale clinica.

Pertanto è prevista la realizzazione ex novo solo delle seguenti opere di urbanizzazione :

-Ampliamento del parcheggio sulla via delle Aie.

Il parcheggio attuale sarà ampliato (vedi tav. n° 5) con l'aggiunta di una nuova area pavimentata con manto in conglomerato bituminoso e dotata di spartitraffico analoghi a quelli esistenti.

La nuova area sarà dotata anche di illuminazione pubblica e caditoie stradali con griglie per lo smaltimento delle acque meteoriche.

-Realizzazione di un tratto di viabilità pubblica(vedi tav. n° 4) per consentire un nuovo accesso dalla strada prevista dal P.U.C. per il collegamento con lo svincolo sulla SS n° 130.

-Sistemazione a verde delle due aree ai lati del nuovo accesso (vedi tav. n°4).

NORME DI ATTUAZIONE

Art.1 – Destinazione del lotto.

Il lotto edificabile è destinato all'insediamento di strutture e attrezzature per la sanità e per i tutti i servizi collaterali quali : attività ricreative , ricettività e simili.

Le residenze sono ammesse solo per il personale di custodia e nella misura strettamente necessaria in relazione alle dimensioni dell'insediamento.

Art.2 – Volume edificabile.

Il volume edificabile nel lotto, calcolato in base all'indice volumetrico territoriale di 1,9 mc/mq, è pari a 94.599 mc.

Lo schema planivolumetrico di cui alla tav. n° 3 è puramente indicativo nel senso che, la distribuzione dei volumi e la localizzazione degli edifici nel lotto, è lasciata alla progettazione esecutiva dei vari edifici e delle altre opere (impianti sportivi e ricreativi, viabilità interna , parcheggi interni , arredo verde e reti tecnologiche interne).

Art.3 – Tipologie edilizie.

Le tipologie edilizie di cui alla tav. n° 3, sono semplicemente indicative , fermo restando che tutti gli edifici dovranno essere realizzati nel rispetto delle normative nazionali, regionali e comunali in materia, ed in particolare del Regolamento edilizio e delle Norme di attuazione del vigente P.U.C., ed inserirsi armonicamente nell'ambito urbanistico circostante.

Art.4 – Altezze degli edifici.

Le altezze indicate nei tipi edilizi di cui alla tav. n° 3, si devono intendere come limiti massimi non superabili.

Art.5 – Spazi ad uso pubblico e parcheggi.

All'interno del lotto dovranno prevedersi spazi ad uso pubblico , escluse le sedi viarie, pari a 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Gli spazi in questione devono essere aperti ed accessibili dal pubblico nelle ore di attività dei vari servizi e nelle ore di visita ai pazienti.

Art.6 – Generalità.

Per tutto quanto non espressamente previsto nelle presenti Norme , si fa riferimento al regolamento Edilizio ed alle Norme di Attuazione del P.U.C. vigente nel Comune di Decimomannu.