

RELAZIONE TECNICA DEL PLANIVOLUMETRICO UCR3

NOTA INTEGRATIVA SUL LOTTO 1.1

L'intervento che si intende realizzare è riferito alla realizzazione di un Complesso che ospiterà differenti strutture:

- Locali commerciali destinati alla vendita al dettaglio di beni e servizi occuperanno una porzione del piano terreno (circa mq 400);
- Un Centro Diurno per Anziani, per un massimo di 20 ospiti, occuperà un'altra porzione del piano terreno;
- Una prima Comunità Integrata per Anziani, per un massimo di 30 ospiti non autosufficienti, occuperà l'intero piano primo ed avrà dei servizi generali al piano terreno ed al piano interrato;
- Una seconda Comunità Integrata per Anziani, per un massimo di 30 ospiti non autosufficienti, occuperà l'intero piano secondo ed avrà dei servizi generali al piano terreno ed al piano interrato;
- Una Comunità Alloggio per Anziani, per un massimo di 16 ospiti (eventualmente convertibile, qualora i requisiti risultassero verificati, in altra struttura per minori o per difficoltà psichiatriche) occuperà l'intero piano terzo secondo ed avrà dei servizi generali al piano terreno ed al piano interrato.

Il complesso utilizzerà la volumetria destinata a Servizi Connessi alla Residenza di un intervento edificatorio che riguarda l'Unità Residenziale n° 3, del Comparto Nord del Piano di Risanamento Urbanistico di Is Corrias in Comune di Selargius.

La realizzazione dell'immobile destinato ad ospitare le strutture suindicate è prevista nell'arco dei due anni 2015-2016 e consentirà l'avvio e la conduzione a regime dell'attività gestionale delle iniziative socio-assistenziali e commerciali dall'inizio del 2017.

Con la presente nota si intende fornire puntuale riscontro alle osservazioni emerse nel corso di un primo esame da parte della Commissione urbanistica del Comune di Selargius.

NORMATIVE E LEGGI DI RIFERIMENTO

Per le attività socio-assistenziali i principali riferimenti, che nel progetto sono stati e verranno integralmente rispettati, sono:

- Legge regionale n. 4 del 25 gennaio 1988, recante «Norme per il riordino delle funzioni socio-assistenziali»
- DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE , N. 12 del 14 FEBBRAIO 1989; Regolamento di attuazione della legge regionale n. 4 del 25 gennaio 1988.
- Legge regionale n. 23 del 23 dicembre 2005 (Sistema integrato dei servizi alla persona - Abrogazione della legge regionale n. 4 del 1988 - Riordino delle funzioni socio-assistenziali).
- Regolamento di attuazione (di cui all'art. 43 della Legge regionale n. 23 del 23 dicembre 2005) approvato dal Consiglio Regionale il 10/07/2008.

- Deliberazione n° 50/17 del 3/12/2013 con approvazione definitiva dei Requisiti specifici per le singole tipologie di strutture sociali (con esclusione delle Comunità Integrate, demandate ad un successivo dispositivo, ad oggi non ancora emesso).

Si terranno inoltre in opportuna considerazione:

- Le numerose delibere provvisorie della Giunta Regionale succedutesi negli anni 2006, 2010 e 2012 che indicavano requisiti strutturali ed organizzativi spesso contraddittori.
- Le bozze di delibera in itinere da parte della Giunta Regionale per le Comunità Integrate per Anziani

Per la realizzazione di locali destinati alla vendita al dettaglio di beni e servizi le norme e Leggi specifiche sono generalmente dipendenti dal tipo di attività individuata.

In questa fase non sono state individuate le singole attività, che saranno meglio specificate nella successiva fase di presentazione DUAP, e quindi ci si attiene al rispetto delle specifiche Norme Urbanistiche ed Edilizie nelle loro varie formulazioni (PUC, PRG, Norme e Regolamenti Edilizi, Norme del PRU, ecc.) verificando quindi i parametri più generali riferiti al rispetto delle distanze tra fabbricati, delle altezze massime, delle superfici massime occupabili, delle aree minime destinate a parcheggi e viabilità, ecc..

AREE DESTINATE A PARCHEGGI.

Nello specifico il rispetto delle aree da destinare a parcheggi per il lotto in esame risulta dalla somma di due addendi.

Il primo è generale (sancito dai vari strumenti regolatori vigenti nel Comune di Selargius) ed è valido per tutte le attività, compresa la residenza, ed indica che tali aree debbano essere di almeno mq 1 ogni mc 10 di volumetria edificabile.

Il secondo è specifico per le attività di vendita al dettaglio ed indica, per il parametro da rispettare, un minimo di mq 4 ogni mq 10 di superficie effettivamente destinata alle attività di vendita, precisando che questo secondo addendo deve essere sommato al primo.

Nel lotto in esame i metri cubi edificabili sono 8.263,5 e quindi le norme vigenti prevedono che siano destinati ad aree parcheggio almeno 826,35 mq sommando a questo numero ulteriori 160 mq per le attività commerciali (superficie lorda di mq 400) ed ottenendo quindi un totale di mq 986,4.

La superficie effettivamente destinata a parcheggio nel lotto in esame assomma invece a mq 1.351, quindi ampiamente oltre i minimi imposti.

In ogni caso, volendo garantire la piena funzionalità delle iniziative che troveranno allocazione nel lotto, sono state sviluppate alcune considerazioni anche sugli stalli effettivamente disponibili per il parcheggio. Gli stalli interni risultano essere di 18 nello spiazzo circostante l'ingresso carrabile (spazio A), di circa 16 nello spiazzo posteriore all'edificio (spazio B) e 16 nell'interrato (spazio C). A questi si possono sommare, a disposizione dei visitatori alle strutture, anche gli stalli pubblici antistanti l'ingresso alle

strutture che sono in numero di 8 (spazio D) e che, per la loro ubicazione, sono funzionali quasi esclusivamente alla struttura in esame.

Quindi si può contare su 58 stalli il cui impiego ragionevolmente può essere previsto nel seguente modo.

- I 18 stalli dello spazio A potranno essere utilizzati sia dai visitatori esterni alla struttura che dai clienti della piccola struttura commerciale.
- Gli 8 stalli pubblici dello spazio D potranno essere utilizzati soprattutto dai visitatori della struttura commerciale.
- I 16 stalli dell'interrato (spazio C) saranno utilizzati dagli operatori della piccola struttura commerciale e da parte dei dipendenti della struttura socio-assistenziale.
- I 16 stalli dello spazio B saranno utilizzati anch'essi dagli operatori della piccola struttura commerciale e da parte dei dipendenti della struttura socio-assistenziale.

Si precisa inoltre che:

- Le 20 persone che usufruiranno del Centro Diurno per Anziani, giungeranno con un mezzo privato, messo a disposizione dal Gestore della Struttura, che andrà a prenderli al loro domicilio e li riporterà al termine delle prestazioni. Quindi non sono necessarie aree di parcheggio dedicate per questo Centro (né la Normativa Regionale ne prevede).
- I 60 ospiti delle due Comunità Integrate per Anziani non sono normalmente autosufficienti e quindi non potendo utilizzare propri automezzi non hanno necessità di aree di parcheggio dedicate (anche in questo caso la Normativa Regionale non ne prevede).
- Ragionamento analogo viene riferito ai 16 ospiti della Comunità Alloggio per Anziani.

A questo punto, se vengono introdotti dei coefficienti di contemporaneità che tengano conto del fatto che la struttura socio-assistenziale opera continuativamente nelle 24 ore (e quindi su 3 turni lavorativi), che le visite agli ospiti della struttura socio assistenziale avvengono mediamente ad orari diversificati e che le piccole strutture commerciali hanno orari di apertura non continuativi, si può senz'altro concludere che anche in termini di numero di stalli i parcheggi previsti siano ampiamente sufficienti.

REQUISITI STRUTTURALI DEL CENTRO SOCIO-ASSISTENZIALE

Come indicato nella relazione del Planivolumetrico l'intervento edificatorio prevede la realizzazione di un unico corpo di fabbrica sviluppato su 3 piani oltre il livello terreno ed il livello interrato.

I **requisiti strutturali** ai quali il progetto risponde sono quelli delle normative approvate per il Centro Diurno e per le Residenze per Anziani, mentre sono quelli proposti ed ancora non formalmente approvati per le Comunità Integrate (peraltro più restrittivi di quelli originari).

- Per il **Centro Socio Educativo Diurno per Anziani**, essendo destinato ad accogliere un **massimo di 20 ospiti**, a fronte dei 100 mq (mq 5 per ogni ospite) previsti dalla Normativa, sono stati previsti spazi dedicati allo svolgimento delle attività di socializzazione al piano terra per circa mq 130, oltre agli spazi e servizi igienici dedicati sia per gli ospiti che per gli operatori. Inoltre risultano utilizzabili oltre mq 500 negli spazi a verde interni al lotto, uffici per archivio ed attività

amministrative ed una Reception per l'accoglienza. Quindi i requisiti strutturali della Normativa Regionale sono pienamente verificati come risulta dalla seguente tabella.

DESCRIZIONE	Unità di Mis.	Riferimenti			UTILIZZO	
		normativa	progetto	verifica	Esclusivo	Condiviso
Ospiti massimi struttura	n°	20	20	SI	E	
bagni per ospiti struttura	n°	1	3	SI	E	
bagni per personale addetto	n°	1	2	SI	E	
Spazi Esclusivi socializzazione e servizi generali al piano terreno	mq	100	129	SI	E	
<i>di cui sala polivalente e sala consumazione pasti</i>	mq		81		E	
<i>di cui Laboratorio per attività occupazionali</i>	mq		28		E	
<i>di cui sala multimediale</i>	mq		20		E	
Spazi Condivisi socializzazione e servizi generali al piano terreno	mq		178	SI		C
<i>di cui Reception - Androne - Intrattenimento</i>	mq		100			C
<i>di cui Uffici Amministrativi e Archivio</i>	mq		50			C
<i>di cui Altri Spazi socializzazione e intrattenimento</i>	mq		28			C
Spazi Condivisi socializzazione e servizi generali al piano interrato	mq		92	SI		C
<i>di cui Palestra con spogliatoio e servizi</i>	mq		92			C

- Per la **Comunità Integrata per Anziani n° 1**, destinata ad accogliere un **massimo di 30 ospiti**, con Reception ed uffici Amministrativi al piano terra (in comune con le altre strutture), è stato utilizzato tutto lo spazio disponibile al piano primo, prevedendo per la zona letto 15 stanze doppie (tutte con servizi privati) per gli ospiti, e locali per il pranzo, soggiorno ed attività collettive in misura superiore ai mq 6 per ospite previsti dalla normativa; tali spazi sono stati previsti in larga misura allo stesso livello della zona letto e per attività più importanti sono utilizzabili quelli al piano terra (sala collettiva e spazi aperti nel giardino) ed interrato (palestra e fitness). Sempre allo stesso livello della zona letto sono stati previsti il lavaggio assistito, i depositi biancheria (sporco e pulito) ed i bagni per gli ospiti. In totale gli spazi di socializzazione previsti dalla Normativa in mq 180 (6 per ogni ospite) sono stati ubicati per mq 184 al piano della Comunità, e per ulteriori mq 53 al piano terreno. Gli spazi ubicati al piano terreno ed interrato (non conteggiati nel computo delle superfici disponibili) sono quelli dei servizi generali della Comunità Integrata che la Normativa Regionale prevede possano essere comuni ad altre strutture analoghe (Reception, ambulatori, Infermeria, Lavanderia, spogliatoi del Personale, Depositi, camera mortuaria, magazzino, palestra, bagni per visitatori, ecc.). Quindi i requisiti strutturali della Normativa Regionale sono pienamente

verificati come risulta dalla seguente tabella.

DESCRIZIONE	Unità di Mis.	Riferimenti			UTILIZZO	
		normativa	progetto	verifica	Esclusivo	Condiviso
Ospiti massimi struttura	n°	30	30	SI	E	
Stanze per ospiti	n°	10	15	SI	E	
Superficie stanze ospiti	mq	14	18	SI	E	
Ospiti per Stanza	n°	3	2	SI	E	
bagni per personale addetto	n°	1	2	SI	E	
Spazi Esclusivi socializzazione e servizi generali	mq	180	237	SI		
<i>di cui sala TV e multimediale al piano</i>	mq		30		E	
<i>di cui soggiorno e consumazione pasti al piano</i>	mq		49		E	
<i>di cui sala Attività occupazionali al piano</i>	mq		27		E	
<i>di cui lavaggio assistito al piano</i>	mq		13		E	
<i>di cui Deposito pulito al piano</i>	mq		7		E	
<i>di cui Deposito sporco al piano</i>	mq		8		E	
<i>di cui Altri spazi al piano (disimpegni)</i>	mq		19		E	
<i>di cui Servizi per il personale al piano</i>	mq		31		E	
<i>di cui Servizi Generali condivisi al piano terra (conteggiati per 1/4)</i>	mq		53			C
Spazi Condivisi socializzazione e servizi generali al piano terreno	mq		211	SI		C
<i>di cui Reception - Androne - Intrattenimento</i>	mq		100			C
<i>di cui Uffici Amministrativi e Archivio</i>	mq		50			C
<i>di cui Altri Spazi socializzazione e intrattenimento</i>	mq		28			C
<i>di cui Ambulatorio con servizi</i>	mq		20			C
<i>di cui Infermeria</i>	mq		13			C
Spazi Condivisi socializzazione e servizi generali al piano interrato	mq		408	SI		C
<i>di cui Palestra con spogliatoio e servizi</i>	mq		92			C
<i>di cui Lavanderia e Stireria</i>	mq		30			C
<i>di cui Magazzini</i>	mq		76			C
<i>di cui Depositi</i>	mq		28			C
<i>di cui Cucina</i>	mq		47			C
<i>di cui Dispensa</i>	mq		9			C
<i>di cui Spogliatoi Personale</i>	mq		36			C
<i>di cui sala mortuaria</i>	mq		32			C
<i>di cui locali tecnologici</i>	mq		58			C

- Per la **Comunità Integrata per Anziani n° 2**, destinata ad accogliere un **massimo di 30 ospiti**, con Reception ed uffici Amministrativi al piano terra (in comune con le altre strutture), è stato utilizzato tutto lo spazio disponibile al piano secondo, prevedendo per la zona letto 15 stanze doppie (tutte con servizi privati comuni a coppie di stanze) per gli ospiti, e locali per il pranzo, soggiorno ed attività collettive in misura superiore ai mq 6 per ospite previsti dalla normativa; tali spazi sono stati previsti in larga misura allo stesso livello della zona letto e per attività più importanti sono utilizzabili quelli al piano terra (sala collettiva e spazi aperti nel giardino) ed interrato (palestra e fitness). Sempre allo stesso livello della zona letto sono stati previsti il lavaggio assistito, i depositi biancheria (sporco e pulito) ed i bagni per gli ospiti. In totale gli spazi di socializzazione previsti dalla Normativa in mq 180 (6 per ogni ospite) sono stati ubicati per mq 164 al piano della Comunità, e per ulteriori mq 53 al piano terreno. Anche in questo caso gli spazi ubicati al piano terreno ed interrato (non conteggiati nel computo delle superfici disponibili) sono quelli dei servizi generali della Comunità Integrata che la Normativa Regionale prevede possano essere comuni ad altre strutture analoghe (Reception, ambulatori, Infermeria, Lavanderia, spogliatoi del Personale, Depositi, camera mortuaria, magazzino, palestra, bagni per visitatori, ecc.). Quindi i requisiti strutturali della Normativa Regionale sono pienamente verificati come risulta dalla seguente tabella.

DESCRIZIONE	Unità di Mis.	Riferimenti			UTILIZZO		
		normativa	progetto	verifica	Esclusivo	Condiviso	
Ospiti massimi struttura	n°	30	30	SI	E		
Stanze per ospiti	n°	10	15	SI	E		
Superficie stanze ospiti	mq	14	18	SI	E		
Ospiti per Stanza	n°	3	2	SI	E		
bagni per personale addetto	n°	1	2	SI	E		
Spazi Esclusivi socializzazione e servizi generali	mq	180	218	SI			
<i>di cui sala TV e multimediale al piano</i>	mq		15			E	
<i>di cui soggiorno e consumazione pasti al piano</i>	mq		47			E	
<i>di cui sala Attività occupazionali al piano</i>	mq		9			E	
<i>di cui seconda sala Attività occupazionali al piano</i>	mq		20			E	
<i>di cui lavaggio assistito al piano</i>	mq		10			E	
<i>di cui Deposito pulito al piano</i>	mq		5			E	
<i>di cui Deposito sporco al piano</i>	mq		5			E	
<i>di cui Deposito Attrezzature al piano</i>	mq		10			E	
<i>di cui Altri spazi al piano (disimpegni)</i>	mq		30			E	
<i>di cui Servizi per il personale al piano</i>	mq		14			E	

<i>di cui Servizi Generali condivisi al piano terra (conteggiati per 1/4)</i>	<i>mq</i>	53			C
Spazi Condivisi socializzazione e servizi generali al piano terreno	<i>mq</i>	211	SI		C
<i>di cui Reception - Androne - Intrattenimento</i>	<i>mq</i>	100			C
<i>di cui Uffici Amministrativi e Archivio</i>	<i>mq</i>	50			C
<i>di cui Altri Spazi socializzazione e intrattenimento</i>	<i>mq</i>	28			C
<i>di cui Ambulatorio con servizi</i>	<i>mq</i>	20			C
<i>di cui Infermeria</i>	<i>mq</i>	13			C
Spazi Condivisi socializzazione e servizi generali al piano interrato	<i>mq</i>	408	SI		C
<i>di cui Palestra con spogliatoio e servizi</i>	<i>mq</i>	92			C
<i>di cui Lavanderia e Stireria</i>	<i>mq</i>	30			C
<i>di cui Magazzini</i>	<i>mq</i>	76			C
<i>di cui Depositi</i>	<i>mq</i>	28			C
<i>di cui Cucina</i>	<i>mq</i>	47			C
<i>di cui Dispensa</i>	<i>mq</i>	9			C
<i>di cui Spogliatoi Personale</i>	<i>mq</i>	36			C
<i>di cui sala mortuaria</i>	<i>mq</i>	32			C
<i>di cui locali tecnologici</i>	<i>mq</i>	58			C

- Per la **Comunità Alloggio per Anziani**, destinata ad accogliere un **massimo di 16 ospiti**, con Reception ed uffici Amministrativi al piano terra (in comune con le altre strutture), è stato utilizzato tutto lo spazio disponibile al piano terzo, prevedendo per la zona letto 8÷10 stanze doppie (tutte con servizi privati e/o comuni a coppie di stanze) per gli ospiti, e locali per il pranzo, soggiorno ed attività collettive per mq 120 (quindi in misura superiore ai mq 5 per ospite previsti dalla Normativa vigente); tali spazi sono stati previsti in larga misura allo stesso livello della zona letto e per attività più importanti sono utilizzabili quelli al piano terra (sala collettiva e spazi aperti nel giardino) ed interrato (palestra e fitness). Sempre allo stesso livello della zona letto sono stati previsti il lavaggio assistito, i depositi biancheria (sporco e pulito) ed i bagni per gli ospiti. Quindi i requisiti strutturali della Normativa Regionale sono pienamente verificati come risulta dalla seguente tabella.

DESCRIZIONE	Unità di Mis.	Riferimenti			UTILIZZO	
		normativa	progetto	verifica	Esclusivo	Condiviso
Ospiti massimi struttura	n°	16	16	SI	E	
Stanze per ospiti	n°	6	9	SI	E	
Superficie stanze ospiti	mq	14	18	SI	E	
Ospiti per Stanza	n°	3	2	SI	E	

bagni per personale addetto	n°	1	2	SI	E	
Spazi Esclusivi socializzazione e servizi generali	mq	96	203	SI	E	
<i>di cui sala TV e multimediale al piano</i>	mq		14		E	
<i>di cui soggiorno e consumazione pasti al piano</i>	mq		45		E	
<i>di cui sala Attività occupazionali al piano</i>	mq		33		E	
<i>di cui Cucina al piano</i>	mq		9		E	
<i>di cui Deposito pulito al piano</i>	mq		5		E	
<i>di cui Deposito sporco al piano</i>	mq		5		E	
<i>di cui Cucina al piano</i>	mq		10		E	
<i>di cui Altri spazi al piano (disimpegni)</i>	mq		16		E	
<i>di cui Servizi per il personale al piano</i>	mq		13		E	C
<i>di cui Servizi Generali condivisi al piano terra (conteggiati per 1/4)</i>	mq		53			C
Spazi Condivisi socializzazione e servizi generali al piano terreno	mq		211	SI		C
<i>di cui Reception - Androne - Intrattenimento</i>	mq		100			C
<i>di cui Uffici Amministrativi e Archivio</i>	mq		50			C
<i>di cui Altri Spazi socializzazione e intrattenimento</i>	mq		28			C
<i>di cui Ambulatorio con servizi</i>	mq		20			C
<i>di cui Infermeria</i>	mq		13			C
Spazi Condivisi socializzazione e servizi generali al piano interrato	mq		408	SI		C
<i>di cui Palestra con spogliatoio e servizi</i>	mq		92			C
<i>di cui Lavanderia e Stireria</i>	mq		30			C
<i>di cui Magazzini</i>	mq		76			C
<i>di cui Depositi</i>	mq		28			C
<i>di cui Cucina</i>	mq		47			C
<i>di cui Dispensa</i>	mq		9			C
<i>di cui Spogliatoi Personale</i>	mq		36			C
<i>di cui sala mortuaria</i>	mq		32			C
<i>di cui locali tecnologici</i>	mq		58			C

Nel concludere si precisa infine che:

1. Per i requisiti strutturali di tutti i locali che forniranno servizi comuni, quali cucina, palestra, depositi, dispense, ecc., non esistendo standard dimensionali perentori nelle normative regionali specifiche per le attività socio-assistenziali previste, poiché gli spazi disponibili consentono la necessaria flessibilità progettuale, gli stessi verranno meglio verificati e definiti nelle successive fasi progettuali (richieste di DUAP).
2. Si è in grado di garantire il rispetto delle previste Normative per l'aerazione dei locali; tali verifiche verranno prodotte negli step progettuali successivi.

3. Il Centro socio-educativo per giovani non è stato descritto (solo ipotizzato) perché si ritiene di poter garantire, sempre con una successiva definizione progettuale di dettaglio prevista per la DUAP, il rispetto degli standard normativi specifici.

Selargius, Febbraio 2015

Il Tecnico