

COMUNE DI CORIANO

Provincia di Rimini



CENTRO SOCIO ASSISTENZIALE SANT'ANDREA IN BESANIGO

PRECEDENTI EDILIZI

N.O. n°982 del 19/04/1971 - Sanatoria prot.9144 del 01/10/1986

PROPRIETA' :



FONDAZIONE
Marco Simoncelli 58

Fondazione Marco Simoncelli
Via Emilia 9
47838, Riccione (RN)
Leg. Rapp.: Miriam Rossi

PROG. ARCHITETTONICA

Ing. Stefano La Motta

Via Tortona, 10
47838, Riccione (RN)

Arch. Stefano Matteoni

Via Tortona, 10
47838, Riccione (RN)

PROG. STRUTTURALE

Ing. Mauro Cevoli

Via Tortona, 10
47838, Riccione (RN)

PROG. IMP. MECCANICI

Ing. Franco Casalboni

Via Tortona, 10
47838, Riccione (RN)

PROG. ACUSTICA

Ing. Alberto Casalboni

Via Tortona, 10
47838, Riccione (RN)

PROG. IMP. ELETTRICI

Ing. Alberto Frisoni

Via Tortona, 10
47838, Riccione (RN)

Il sottoscritto Ing. Stefano La Motta dichiara ai sensi e per gli effetti del D.Lgs 267/00 che la rappresentazione dello stato di fatto del fabbricato e/o dei luoghi qui riportato corrisponde sostanzialmente ai precedenti edilizi.

Coriano li _____

Il tecnico _____

PIANO DI UTILIZZO

Oggetto

ARCHITETTONICI

Titolo

RELAZIONI

Relazione generale

Codifica Elaborato

Data: 16/10/2014

		CAT	AREA	UNITA'	LIV	TAV	PROGR				REV					
P	A	-	05	-	1	-	00	-	R	R	-	01	-	0001	-	01
CODICE ABBREVIATO																

C.C. : 13-0243-SM-3310 Nome File :

Scala Elab. : -



info@polistudio.net
www.polistudio.net
P.IVA 03452840402

tel. 0541 485300
mobile 349 8065901
fax 0541 603558

Via Tortona 10
47838 Riccione (RN)

POLISTUDIO A.E.S.
Società di Ingegneria S.r.l.

POLISTUDIO
architecture & engineering

CENTRO SOCIO ASSISTENZIALE IN SANT'ANDREA IN BESANIGO

RELAZIONE GENERALE

SOMMARIO

1	<i>PREMESSA</i>	3
2	<i>STATO DI FATTO</i>	3
2.1	Dati Catastali	3
2.2	Previsioni di Piano	4
3	<i>GLI SPAZI PRIVATI</i>	6
3.1	L'edificio	6
3.2	Dimensionamento servizi accessori alla piscina e alla palestra	8
3.3	Le aree di pertinenza	9
3.4	Materiali e finiture	10
4	<i>LE OPERE DI URBANIZZAZIONE</i>	11
4.1	Strade, parcheggi e relativi spazi di manovra	11
4.2	Fognature	11
4.3	Pubblica Illuminazione	11
4.4	Verde Pubblico	12
4.5	Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione	12

1 PREMESSA

Con delibera di CC n 46 del 25/07/2007 il Comune di Coriano acquistava, per 30 anni, il diritto di superficie, sulla casa “ Santa Marta”, per la realizzazione e gestione di una struttura per anziani.

In seguito con delibera di CC n 26 del 09/07/2013 il Comune di Coriano ha trasferito, alla soc. Marco Simoncelli Fondazione onlus, i propri diritti per realizzare un “centro di sostegno per soggetti svantaggiati e portatori di disabilità”.

Contestualmente la “Compagnia del SS Sacramento di Besanigo” e la” Parrocchia di Sant’Andrea in Besanigo”, proprietari degli immobili, hanno esteso, con atto notarile, alla soc. Marco Simoncelli Fondazione onlus i diritti di superficie fino al 10/09/2112.

L’obiettivo è di realizzare un Centro Socio Assistenziale destinato ai disabili che ospiterà attività riabilitative, assistenziali e di accoglienza familiare, ed un ampio parco a verde che sia fruibile dalla collettività.

2 STATO DI FATTO

L’area è situata nel Comune di Coriano lungo la via della Repubblica dove sorge la Parrocchia di Sant’Andrea in Besanigo e corrisponde con la ex “casa per vacanze Santa Marta” e l’ex parco della “Palestina in miniatura”.

Il lato nord confina per una parte con il parcheggio pubblico della vicina scuola, a est con la via della Repubblica e a sud con la Parrocchia i cui edifici sono in aderenza lungo il confine.

Per effetto dell’andamento collinare si presenta in parte sopraelevata di circa 2 metri rispetto la strada principale mentre si estende verso valle scendendo di circa 9 metri. Lungo il confine nord ed est i dislivelli con le aree adiacenti sono contenuti da muri di sostegno.

Sulla superficie sorge la ex casa “Santa Marta”, un immobile in cemento armato di tre piani fuori terra risalente agli anni settanta attualmente in disuso, che in origine ospitava una casa per vacanze.

Lato valle sull’area dell’ex “Palestina in miniatura” vi sono superstiti i manufatti, attualmente inutilizzabili, degli arredi del parco.

Sul terreno dimorano una notevole quantità alberi prevalentemente disposti a filare lungo i confini mentre sulla superficie crescono spontaneamente erba, arbusti e, per effetto dell’incuria, piante infestanti.

Sulle aree non si evidenziano elementi rilevanti eccetto una statua votiva dedicata alla Madonna collocata in una piccola aiuola posta in corrispondenza con la via della Repubblica.

2.1 Dati Catastali

Le aree sono distinte al catasto terreni al foglio 19 del Comune di Coriano con le particelle:

- 178, catastali mq 2808;
- 180, catastali mq 1070;

- 483, catastali mq 165;
- 486, catastali mq 500;
- 487, catastali mq 7811.



2.2 Previsioni di Piano

Le aree sono individuate nella tavola P.Z.2. del Prg del Comune di Coriano come zone omogenee "F" per attrezzature pubbliche di interesse generale (art.68 nta) suddivise nelle seguenti sottozone:

- **F1** – (art.70 nta) - Attrezzature e presidi sanitari; (Part. 178, 180, 483, 486)
- **F5** – (art.74 nta) - Impianti sportivi. (Part. 487)

La modalità di attuazione per intervento edilizio diretto si compie previo Piano di Utilizzo (art.69 nta).

I rapporti con la Pubblica Amministrazione saranno regolati da apposita Convenzione allegata al Piano di Utilizzo.

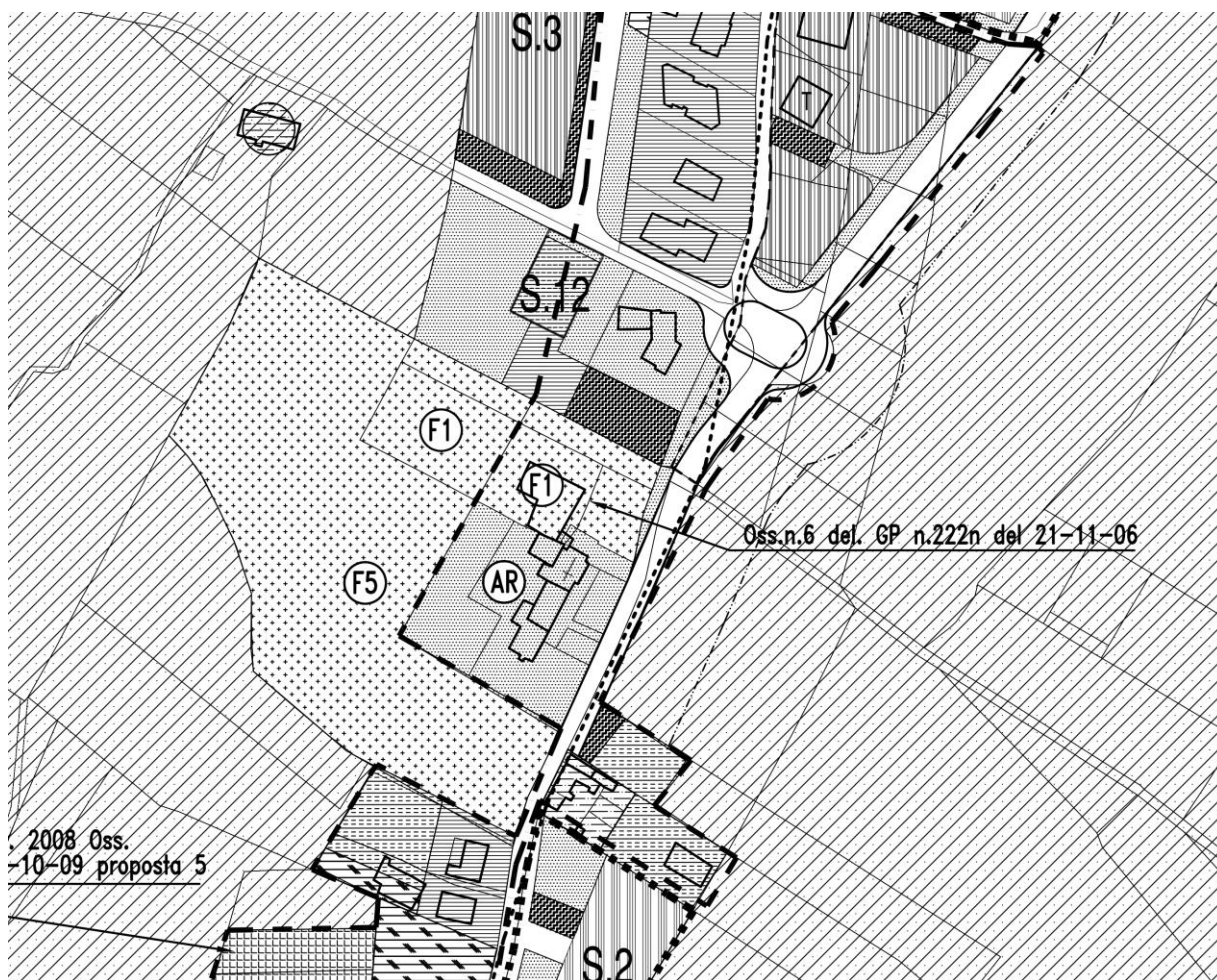
Vi è da evidenziare che l'oss.n.6 del. gp n.222 del 21-11-06 prescrive che l'edificabilità è consentita esclusivamente nella porzione di zona F1 già edificata.

Le destinazioni d'uso ammesse nella zona F1 sono:

- A2 – Residenze collettive
- A3 – Residenze speciali

Con:

- $U_f < 0,60$ mq/mq
- $H_{max} = 15m$



Dotazione di parcheggi: (Art. 19 – Attrezzature culturali e sedi rappresentative).

- P1 parcheggi privati 10mq/35mq si SU;
- P2 parcheggi pubblici 1mq/4mq di SU.

3 GLI SPAZI PRIVATI

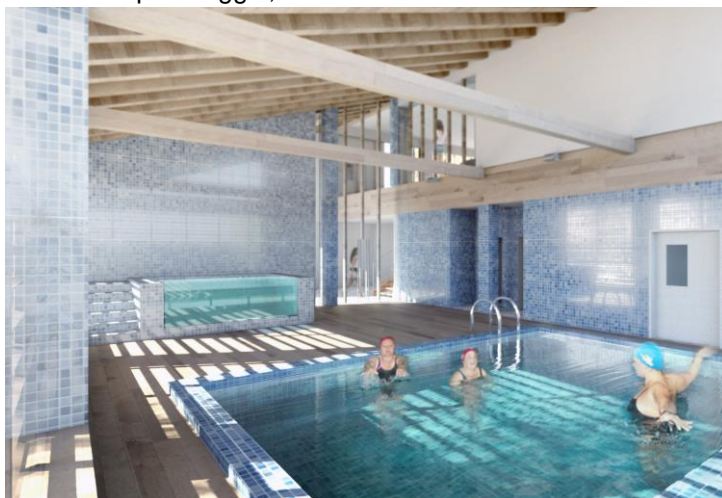
3.1 L'edificio

Si prevede la demolizione dell'attuale fabbricato, non adatto all'insediamento della nuova attività, per far posto sullo stesso luogo ad un nuovo edificio di tre piani fuori terra.



Vista dal Parcheggio

Al piano seminterrato, accessibile direttamente dal parcheggio, sarà realizzata un "Centro Socio Riabilitativo diurno per disabili" (soggetto a autorizzazione al funzionamento ai sensi della D.g.r. 564/2000). Questo conterrà una piscina, una palestra e una sala polifunzionale. Lo spazio piscina sarà composto da due vasche di cui una fuori terra dotata di visiva trasparente per il controllo della corretta attività terapeutica. La palestra sarà dotata di attrezzature speciali per la riabilitazione fisica e motoria legata a specifiche patologie.



Vista della piscina

La grande sala polifunzionale, si affaccia verso il parcheggio pubblico e servirà durante gli orari di apertura mattutini del Centro come sala per le attività motorie e ricreative, mentre negli altri orari potrà essere a disposizione della collettività.



Vista della palestra

Al piano terra, con accesso dalla strada principale, trovano la loro naturale collocazione gli ambienti di vita comune, il refettorio e le attività di accoglienza anche di tipo residenziale. Attualmente è previsto l'insediamento di un "appartamento protetto per disabili" fino a sei ospiti, soggetto sempre ai sensi della D.g.r. 564/2000 a semplice Comunicazione di avvio attività. La sala refettorio è molto ampia ed è dotata di cucina, in modo da poter essere offerta anch'essa come servizio alla collettività negli orari di chiusura del Centro.



Vista dell'ingresso

Il piano primo sarà riservato all'accoglienza di tipo familiare mediante la realizzazione di una "Casa famiglia", appartamento residenziale composto di cinque camere con un adeguato soggiorno e cucina.

3.2 Dimensionamento servizi accessori alla piscina e alla palestra

I servizi accessori della piscina sono stati dimensionati ai sensi del Capitolo 3 del Regolamento di Igiene del Comune di Coriano relativamente alle piscine considerando un sovradimensionamento degli spogliatoi dovuto all'uso comune con la palestra riabilitativa, secondo i seguenti parametri:

- Superficie vasche (6x5 e 2x3) 36 mq
 - Volume acqua (h=1m) 36 mc
 - Numero massimo frequentatori contemporanei ammessi in piscina (Art. 42) 12 frequentatori
- $36 \text{ mq} / 2 = 18 \text{ frequentatori}$
 $36 \text{ mc} / 3 = 12 \text{ frequentatori}$

Da cui si ricava (ottemperando a quanto previsto all'art. 46):

- Posti spogliatoio previsti = $4 + 4 = 8$

L'art. 46 prescrive il n. dei posti spogliatoio = $15\% \text{ frequentatori} = 12 \times 0.15 = 2$

Gli spogliatoi realizzati sono 2 distinti per sesso e ognuno di superficie calpestabile maggiore di 8 mq, considerando frequentatori anche della attigua palestra riabilitativa.

Considerando il parametro dimensionale di 2 mq/posto spogliatoio previsto dall'art. 46 si ottengono $8 / 2 = 4$ posti spogliatoio uomini e altrettanti donna.

- Posti doccia previsti = $2 + 2 = 4$ (di dimensioni almeno 1.20×1.20 e 2 dotate di presidi per disabili)

I posti doccia minimi prescritti dall'art. 46 sono 1 ogni 4 posti spogliatoio e comunque almeno 2.

- Locali WC previsti = $1 + 1 = 2$ (dotati di presidi per disabili)

I locali doccia minimi previsti dall'art. 46 sono 1 ogni 4 posti spogliatoio e comunque almeno 2.

Inoltre:

La piscina prevista sarà di tipo privata aperta al pubblico annessa all'attività del centro riabilitativo

Ai sensi dell'art. 44 *“Le piscine pubbliche e le piscine private aperte al pubblico debbono essere dotate unicamente di spogliatoi del tipo “a rotazione”; le piscine annesse ad esercizi, quali alberghi, discoteche e simili, qualora la superficie libera dell’acqua della vasca natatoria sia inferiore a 200 m2 possono essere dotate anche di spogliatoi “collettivi” e “singoli”.*

Il progetto prevede spogliatoi di tipo collettivo non a rotazione peraltro difficilmente fruibili da persone con impedite capacità motorie.

La Vaschetta lavapiedi di lunghezza 2m sarà adatta all'attraversamento di carrozzelle (profondità inferiore a 20 cm)

Il rivestimento ceramico per docce, antibagno, wc e spogliatoio sarà realizzato almeno fino h=2.5 m.

3.3 Le aree di pertinenza

Esternamente, al fine di agevolare l'utilizzo da parte degli ospiti e degli utenti, gli spazi di relazione saranno realizzati percorsi pavimentati e privi di ostacoli.



Vista dall'ingresso principale (via della Repubblica)

Parco verde

Il versante che degrada verso mare, non compreso nella perimetrazione del territorio urbanizzato, sarà riqualificato ricavando, attraverso la ripulitura e sfrondata della vegetazione, un parco verde di circa 10.000 mq di superficie. L'accesso al parco sarà reso disponibile solo agli ospiti del centro.

Parcheggio P1

La superficie di parcheggio P1, equivalente a *10mq/35mq di SU (art.19 Attrezzature culturali e sedi Rappresentative)* è stata predisposta esternamente al fabbricato sulle aree di pertinenza.

Per ragioni pratiche, considerando la morfologia del terreno è stata individuata un'area lato valle rispetto l'edificio con accesso dal parcheggio pubblico esistente tramite un percorso carrabile in quota al livello basso del centro.

Parcheggio P2

In corrispondenza delle aree pubbliche (parcheggio e strada) è stata individuata una porzione di terreno da destinare a parcheggio pubblico P2. La distribuzione della superficie, equivalente a *1mq/4mq di SU (art.19 Attrezzature culturali e sedi Rappresentative)*, così come riportata nelle tavole di progetto, permette di ampliare il parcheggio esistente aumentandone la capienza di 10 posti auto, di dotarlo di aiuole inverdite e mettere in sicurezza il marciapiede lungo via della Repubblica interponendovi una aiuola a nastro.

Un ulteriore posto auto riservato a persone con ridotte o impedito capacità motorie verrà realizzato alla quota dell'ingresso superiore al centro riabilitativo e quindi con accesso dalla viabilità principale tramite un ingresso carrabile già esistente.

Durante la realizzazione di queste opere si cercherà di rispettare la presenza della statua votiva esistente su via della Repubblica, mantenendone il più possibile fedele la collocazione originale.

Per maggiori dettagli realizzativi si rimanda al capitolo successivo.

3.4 Materiali e finiture

Il fabbricato sarà realizzato prevalentemente con una struttura portante in legno di messa in opera su una platea di fondazione in cemento armato.

Ponendo particolare attenzione alla riciclabilità ed all'origine naturale dei materiali impiegati le finiture esterne saranno:

- Intonachino minerale bianco o tinteggiato nei colori ocra e terra di Siena;
- Infissi in PVC con vetrocamera e dotati di persiane in colore verde;
- Pluviali e grondaie in rame;
- Coperture in tegole di cotto;
- Rivestimenti e dettagli architettonici in mattoni faccia a vista;
- Ringhiere e balaustre in acciaio verniciato;
- Pavimentazioni pedonali esterne e percorsi carrabili realizzati in blocchetti di cemento autobloccanti;
- Parcheggi privati su stabilizzato compattato;
- Muretti di sostegno terra e di recinzione a secco in blocchi di cemento inverditi

4 LE OPERE DI URBANIZZAZIONE

4.1 Strade, parcheggi e relativi spazi di manovra

Il progetto come già accennato, prevede la realizzazione di un ampliamento di un parcheggio esistente con nuova conformazione di marciapiedi e aiuole verdi.

Dato che il parcheggio e relativi spazi di manovra sono interessati esclusivamente da traffico leggero, alla nuova sovrastruttura stradale è richiesto un modesto livello di risposta verso il carico esterno per cui gli strati che la costituiscono vengono così previsti:

- ✓ strato di usura cm 3 in conglomerato bituminoso 0/12 mm chiuso;
- ✓ strato di bynder cm 10 in conglomerato bituminoso 0/25 mm semichiuso;
- ✓ strato di base cm 30 in misto granulare stabilizzato;
- ✓ strato di fondazione cm 35 macerie macinate;
- ✓ strato anticontaminante cm 20 realizzato con sabbia;

i citati spessori sono da intendersi misurati in opera finiti e quindi a costipazione avvenuta.

Il nuovo parcheggio sarà accessibile dall'ingresso esistente sulla via principale e resterà conforme alle prescrizioni del vigente piano regolatore, sviluppandosi in continuità a quella esistente.

Il reinterro delle sezioni di scavo, per le reti di sottoservizi presenti sotto la strada, sarà realizzato con sabbia conforme alla norma UNI EN 13285 e UNI EN 13242.

La carreggiata sarà provvista di marciapiedi separati dalla stessa con cordoli a barriera, la cui larghezza minima è prevista in 1,50 ml.

Le dimensioni dei posti auto sono min. 5,00x2,50 ml conformemente al Codice della circolazione.

Gli spazi di manovra connessi con i parcheggi hanno larghezza adeguata a permettere una corretta e facile utilizzazione della sosta.

Le opere stradali si completano della necessaria segnaletica orizzontale e verticale.

4.2 Fognature

Visto il modesto ampliamento del parcheggio si ritiene sufficiente che le acque meteoriche possano essere raccolte dalla rete bianca a servizio del parcheggio esistente. Una nuova caditoia verrà realizzata e allacciata alla rete esistente in corrispondenza dell'ingresso principale da via della Repubblica.

4.3 Pubblica Illuminazione

Nell'area di intervento interverrà due pali di pubblica illuminazione che dovranno essere rimossi e riposizionati secondo la nuova conformazione.

La pubblica illuminazione sarà alimentata con rete interrata entro cunicolo in cloruro di polivinile rivestito con calcestruzzo.

Le canalizzazioni saranno ubicate alla profondità di 60 cm circa e si ricollegheranno alla rete esistente.

E' prevista l'installazione di un nuovo palo metallico H=8m di sostegno di corpo illuminante a vapori di sodio ad alta pressione da 100 W.

La potenza del corpo illuminante e la sua distanza dal suolo è progettata al fine di ottenere un adeguato illuminamento del suolo.

I basamenti dei pali metallici sono in conglomerato cementizio, in essi viene ricavato il pozzetto di derivazione di dimensioni interne 40x40.

La linea d'alimentazione è trifase con conduttori di sezione idonea a contenere le cadute di tensione nei limiti della norma.

4.4 Verde Pubblico

All'interno delle nuove aiuole è prevista la semina di prato erboso.

4.5 Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione

	VOCE	U.M.	QUANTITA'	P.U.	IMPORTO
A1	ILLUMINAZIONE PUBBLICA				
1	Scavo incassato a sezione obbligatoria	m	30,00	8,50	255,00
2	F.p.o. di tubazione in cloruro di polivinile DN 110	m	70,00	4,00	280,00
3	F.p.o. di pozzetti prefabbricati di ispezione dim. int. cm 40x40 completo di coperchio carrabile	n	3,00	100,00	300,00
4	Costruzione di plinto di fondazione (dim minime 1000x1000x1000 mm)	n	2,00	240,00	480,00
5	F.p.o. di palo in acciaio calmato hft=8,20 m	n	1,00	350,00	350,00
6	F.p.o. di armatura stradale in versione cut-off con lampada al sodio alta pressione da 100 W	n	1,00	400,00	400,00
7	F.p.o. di cavo unipolare FG70R 4x10 mmq	m	144,00	9,00	1 296,00
8	Compenso per punto allaccio	cad	3,00	75,00	150,00
9	Spostamento pali esistenti	cad	2,00	350,00	700,00
					4 128,50
A2	STRADE E VIABILITA'				
10	Scarifica pavimentazioni stradali esistenti in conglomerato bituminoso	mq	40,00	1,60	64,00
11	Demolizione di marciapiedi esistenti	mc	15,00	90,00	1 350,00
12	Rimozione di cordoli	m	30,00	6,50	195,00
13	Scavo di sbancamento	mc	60,00	6,50	390,00
14	Preparazione dei piani di posa dei rilevati	m	350,00	0,80	280,00
15	F.p.o. di terre per la formazione di sottofondi stradali (sabbia)	mc	55,00	25,00	1 375,00
16	F.p.o. di macerie macinate	mc	70,00	22,00	1 540,00
17	F.p.o. di granulare stabilizzato	mc	90,00	39,00	3 510,00
18	Soletta in cls compreso rete elettrosaldata 15 cm	m	130,00	24,50	3 185,00
19	Realizzazione di bynder semichiuso 10 cm	m	230,00	10,60	2 438,00
20	Realizzazione di tappetino d'usura su strada 3 cm	m	230,00	6,50	1 495,00
21	F.p.o. di cordoli prefabbricati 11/15x25x100 cm completi di fondazione	m	170,00	23,50	3 995,00
22	F.p.o. di palo più segnale	cad	2,00	130,00	260,00
23	Esecuzione di segaletica orizzontale (formazione di strisce)	m	75,00	1,10	82,50
24	Esecuzione di segaletica orizzontale (per scritte di qualsiasi forma e dimensione)	m	10,00	7,50	75,00
					18 625,50
A3	VERDE PUBBLICO				

25	Sistemazione a prato	mq	110,00	4,00	440,00
					440,00

A1	<i>ILLUMINAZIONE PUBBLICA</i>				4 128,50
A2	<i>STRADE E VIABILITA'</i>				18 625,50
A3	<i>VERDE PUBBLICO</i>				440,00
	TOTALE				23 194,00