

PROGETTO DI AMPLIAMENTO DEL POLIAMBULATORIO DENOMINATO "CLINICA DARDANO"

Medolla,
Modena

Via Degli Artigiani 25/A
Fg. 11 Mapp. 598 Subalterno 8,10,13,14,15,16,17
Fg. 11 Mapp. 370 Subalterno 1,2

committente

L4H s.r.l (utilizzatore dell'immobile)

proprietari

FRAER Leasing S.p.a
LSC IMMOBILIARE s.r.l

L4H SRL
C/o H4 Service srl - Via Bazzanese, 377
41033 Casalecchio di Reno (BO)
C.Fisc. 03881190400

Progettista architettonico e direttore dei lavori

Arch. Chiara Cavicchioli

Progettista strutturale e direttore lavori strutture

Ing. Ermanno Papazzoni

Progettista e D.L. impianto meccanico

P.I. Maurizio Negletti

Progettista e D.L. impianto elettrico

P.I. Alessandro Zacchini

Progettista prevenzioni incendi

P.I. Simone Marangon

scala

--

data

24 Marzo 2024

R1

STATO DI PROGETTO Relazione tecnica illustrativa

referimenti

L4H_AMPLIAMENTO_23-02-2024.dwg

E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N°0003705/2024 del 26/03/2024
Firmatario: Chiara Cavicchioli

Comune di Medolla
Censure di Medolla



SOMMARIO

SOMMARIO	1
1. PREMESSA	2
2. INQUADRAMENTO	3
2.1. Stradario (fonte: Bing Maps)	3
2.2. Estratto di mappa catastale (Foglio 11 Mappale 370, 598)	4
2.3. Estratto del Piano Strutturale Comunale.....	4
2.4. Ortofoto (fonte: Google Maps).....	5
3. CONFORMITA' EDILIZIA	6
4. STATO DI FATTO	7
4.1. Descrizione della Clinica Dardano.....	7
4.2. Parametri urbanistici	9
5. PROGETTO	10
5.1. Categoria degli interventi	10
5.2. Il progetto architettonico - Organizzazione interna	10
5.3. Il progetto architettonico – Modifiche ai prospetti	13
5.3.1. Verifica dei parametri urbanistici e distanze dai confini.....	16
5.3.2. Rispetto dei requisiti igienico sanitari.....	17
5.3.3. Rispetto della Legge 13 sull'abbattimento e superamento delle barriere architettoniche.....	17
5.3.4. Prevenzione Incendi	17
5.3.5. Strutture	17
5.3.6. Impianti meccanici.....	17
5.3.7. Impianti Elettrici	17
5.3.8. Impianti dei Gas Medicali	17

1. PREMESSA

Il progetto in oggetto riguarda l'ampliamento della "Clinica Dardano" sita in via Degli Artigiani n.25/A a Medolla.

L'ampliamento che si prospetta si struttura in due diversi interventi:

1. **INTERVENTO 1** _ Ampliamento della Clinica Dardano nei locali attigui.
2. **INTERVENTO 2** _ Demolizione e Ricostruzione con ampliamento di un edificio esistente.

La direzione di L4H – Clinica Dardano, in accordo e con pieno appoggio delle società LSC srl e FRAER Leasing spa proprietarie dell'immobile, propone per primo **l'INTERVENTO 1**, l'ampliamento della struttura sanitaria attiva (aut. San. N.13 del 27/05/2022) nei locali esistenti attigui all'attuale confine al pian terreno e al piano superiore. Attraverso un insieme sistematico di interventi atti ad inserire un blocco operatorio e relativo reparto degenze con annessi locali di servizio indispensabili al funzionamento della struttura.

Al contempo L4H in accordo con la proprietà LSC srl propone, con **l'INTERVENTO 2**, una nuova costruzione previa demolizione di quella esistente adibita a laboratorio, con destinazioni d'uso differenti da quelli insediate poiché satellitari a quella principale situata nelle immediate vicinanze. Si prevede in questa area la costruzione di un edificio di circa 1100 mq di superficie lorda distribuita su due piani e suddivisa in due destinazioni d'uso, a nord attività direzionale e a sud attività ricettive come affitta camere/miniappartamenti e bar.

L'intervento 2 è legato all'intervento 1 poiché dall'ampliamento della Clinica Dardano deriva la necessità di integrare uffici per la gestione dell'attività stessa, bar/punto ristoro per gli addetti di Clinica Dardano ma anche per quelle limitrofe, poiché l'area ne è sprovvista, e affitta camere/miniappartamenti per garantire la massima cura del paziente e/o al personale proveniente da lontano.

Per entrambi gli interventi viene richiesta la deroga:

INTERVENTO 1 - alla destinazione d'uso poiché non ammessa nell'ambito di piano

INTERVENTO 2 - alla destinazione d'uso poiché non ammissibili nella misura maggiore del 30% di SL totale costruita.

La presente relazione si riferisce esclusivamente all' INTERVENTO 1 e coinvolge diverse unità immobiliari distinte in:

Fg 11 map. 598 sub. 8 proprietà FRAER LEASING destinazione catastale A/10 (Studi e Uffici)

Fg,11 map. 598 sub. 13 BCNC comune ai Sub.10, (LSC IMMOBILIARE SRL) Sub. 11 (ALBA LEASING SPA), Sub 12 (LIBRA SRL)

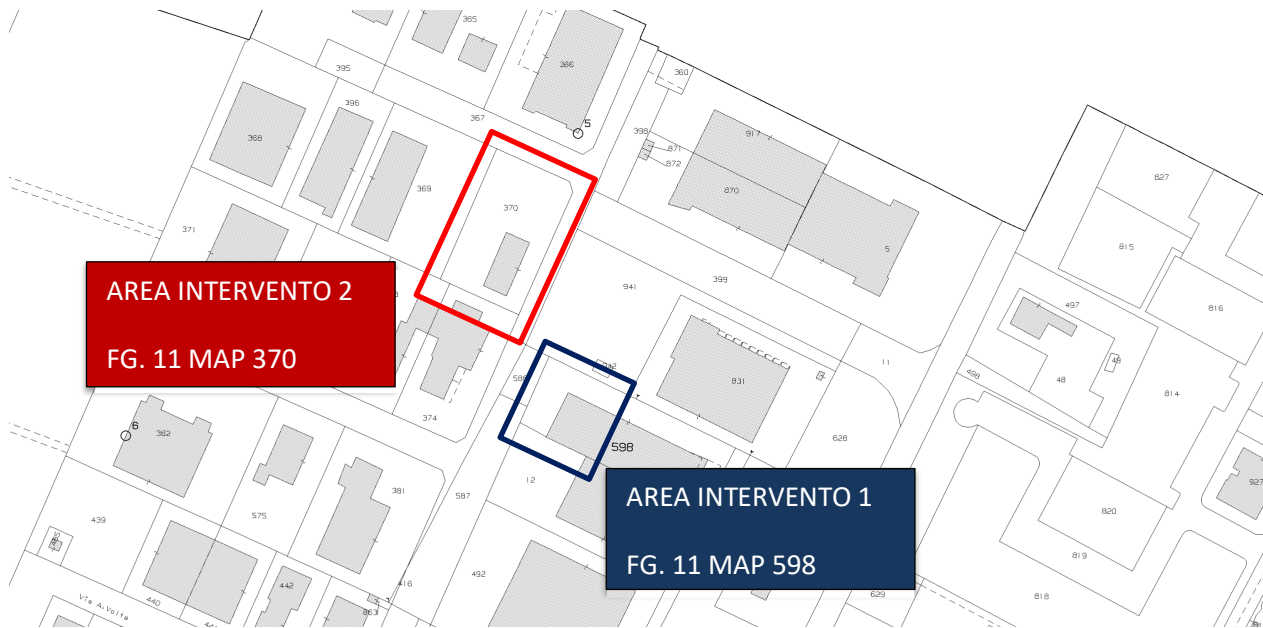
Fg 11 map. 598 sub. 14 proprietà di LSC IMMOBILIARE SRL destinazione catastale A/10 (Studi e Uffici)

Fg.11 map. 598 sub. 15 proprietà di LSC IMMOBILIARE SRL destinazione catastale F04 (in corso di definizione)

Fg. 11 map. 598 sub. 16 proprietà di LSC IMMOBILIARE SRL locale tecnico

Fg.11 map. 598 sub. 17 BCNC comune ai Sub.14,15,16 (LSC IMMOBILIARE)

2.2. Estratto di mappa catastale (Foglio 11 | Mappale 370, 598)



Estratto di mappa Catastale fg. 11 map.598 – Area di Intervento 1 oggetto di PDC

2.3. Estratto del Piano Strutturale Comunale

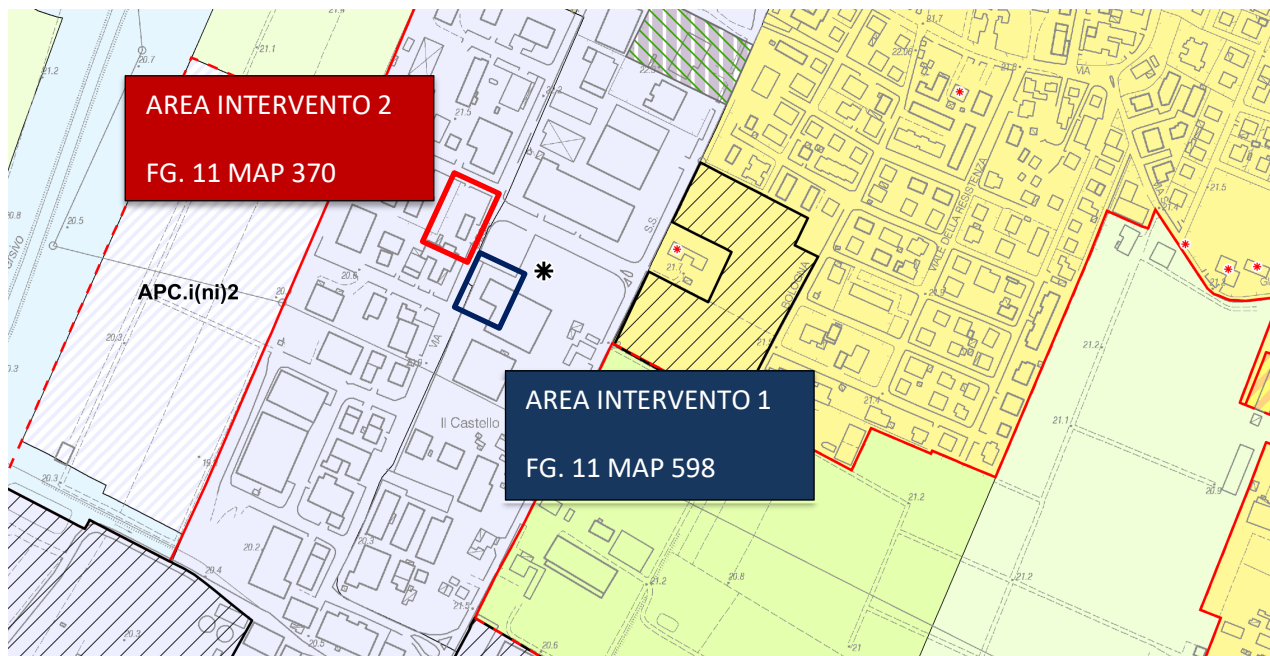


Tavola PSC1.1 Individuazione degli ambiti

Dal punto di vista urbanistico, ai sensi del P.S.C vigente, il fabbricato ricade in ambito APC.i (c) “Ambiti produttivi esistenti consolidati” (art. 51-52 N.T.A) : ambiti specilizzati per le attività produttive, caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, produttive e commerciali.

2.4. Ortofoto (fonte: Google Maps)



3. CONFORMITA' EDILIZIA

Il fabbricato oggetto di intervento è stato costruito in forza della concessione edilizia n. 2977 del 18/11/1987 per la costruzione di un Capannone ad uso Maglificio e relativa fine lavori e agibilità n. 3112 del 03/05/1989 a seguito della variante depositata nell'anno 1988. Negli anni successivi il fabbricato viene ampliato e modificato con le concessioni n. 4124 del 08/11/1996 e n. 4198 del 26/07/1997 fino ad assumere l'aspetto volumetrico odierno.

Con gli eventi tellurici del Maggio 2012 viene ritenuto inagibile il primo piano del blocco nord e solo nel 2019 a seguito del cambio di proprietà viene presentata pratica di miglioramento sismico e di finitura del piano primo con SCIA n. 1324 del 03/06/2019.

Successivamente con pratica SCIA di Variante (relativa al Blocco Nord, fronte strada) n. 364 del 07/02/2020 vengono realizzati i lavori necessari ad ospitare "Clinica Dardano" (sub. 8 Proprietà Fraer Leasing spa)

Prima della fine lavori relativa al sub. 8, viene consegnata, SCIA in variante n. 53 del 18/01/2022 per creazione di nuovi locali al piano primo a servizio del poliambulatorio a piano terra (in variante alla n. 364). La segnalazione di agibilità per il piano terra viene consegnata in data 02/02/2022 contestualmente alla SCIA in Variante n. 128 mentre, relativamente ai locali del primo piano (sub.14), viene consegnata SCEA prot 4834 in data 28/02/2022.

La clinica diventa operativa il 29/05/2022 dopo aver ottenuto l'autorizzazione sanitaria N.13 il 27/05/2022.

Alla SCEA rimane esclusa una porzione del piano primo del blocco nord poiché ancora al grezzo.

La porzione del fabbricato sul retro, in particolare il sub.10 oggetto di ampliamento, risulta legittimata da SCIA n. 493 del 07/01/2021 e relativa SCEA prot. 11155 del 31/03/2022.

In sintesi si riassumono i diversi subalterni e l'ultima pratica depositata con relativa SCEA:

- **Sub. 8 – PROPRIETA' FRAER LEASING SPA**

SCIA per variante finale N. SUAP 128 prot.2334 del 02/02/2022 alla SCIA SUAP n.364 /2020 prot. Gen. 4532 del 07/02/2020 e integrazione prot. 24710 del 15/07/2020, già variante alla SCIA 1324/2019 prot. 20651 per modifiche interne e creazione di una nuova unità immobiliare ad uso poliambulatorio privato.

SCEA n.128 prot. 2334 del 02/02/2022

Autorizzazione sanitaria N.13 il 27/05/2022.

- **Sub. 14-15- PROPRIETA' LSC IMMOBILIARE SRL**

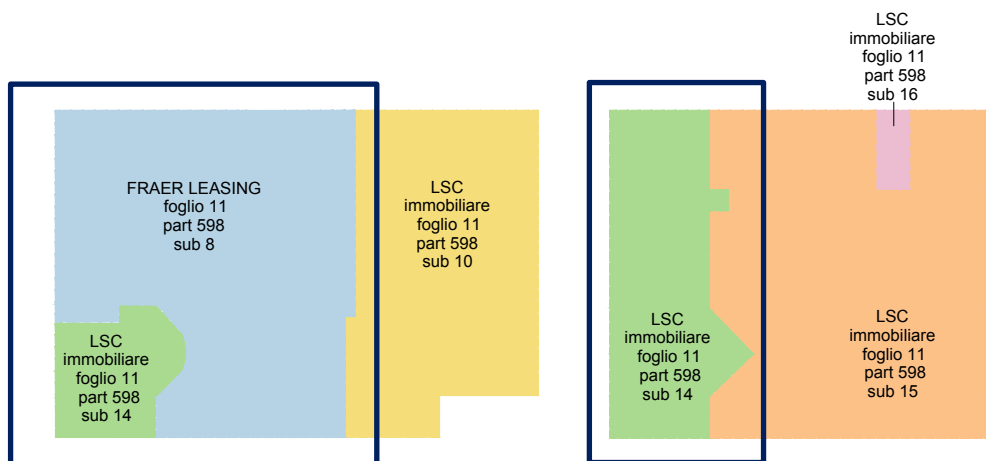
SCIA per variante finale N.SUAP 53 prot. 1071 del 18/01/2022 per modifiche interne e parziale cambio d'uso (solo piano primo) per la creazione di nuovi locali (archivio e magazzini) a servizio di un poliambulatorio privato.

SCEA prot.4834 del 28/02/2022

- **Sub. 10 – PROPRIETA' LSC IMMOBILIARE SRL**

SCIA n.493 prot.34 del 07/01/2021 in variante non essenziale alla SCIA 1324 /2019 prot. 20651 del 03/06/2019 e alla successiva SCIA in variante n.34/2021/SUAP prot. N. 493 del 07/01/2021 relativa alla sola porzione di capannone a piano terra del Blocco Nord all'interno delle 3 unità immobiliari.

SCEA n. 652 prot. 11155 del 31-03-2021



Mappa dei subalterni (SUB.15 in definizione)

I subalterni in mappa sono quelli che verranno coinvolti nella realizzazione dell'intervento, mentre quelli delimitati con la Linea Blu sono quelli ad oggi effettivamente occupati da Clinica Dardano

4. STATO DI FATTO

4.1. Descrizione della Clinica Dardano

Il poliambulatorio la cui attività si svolge nei locali a piano terra è gestito dalla società L4H srl, in possesso dei requisiti indispensabili per l'espletamento dell'attività sanitaria.

La struttura non è accreditata ma presenta diverse specializzazioni mediche maggiormente volte alla tutela della salute, del benessere e della tutela della qualità di vita delle persone.

L'attività medico specialistica prevalente è quella a carico del dott. Pietro Loschi, specialista in chirurgia Plastica Ricostruttiva ed Estetica, ma sono presenti anche specialità mediche quali Ortopedia, Ginecologia, Urologia, Dermatologia, ect..

L'organizzazione interna della Clinica si suddivide in diverse aree :

- **Accoglienza e di attesa**

All'ingresso della struttura troviamo la prima area di attesa e vicino all'uscita una sala per gli accompagnatori che rimangono all'interno della struttura per diverso tempo. Questa configurazione nasce dalla volontà di concedere maggior riservatezza al paziente e a chi lo accompagna.

- **Amministrativa**

Sono presenti due punti amministrativi definiti check-in e check-out che definiscono l'inizio e la fine del percorso del paziente all'interno della struttura, dove nel primo viene svolta l'accettazione e nel secondo i pagamenti e/o altro. Anch'essi sono stati pensati distinti per poter garantire maggior privacy. In questa area interposta tra l'accoglienza e l'attesa troviamo i servizi igienici per gli utenti.

Presente anche in questa area l'ufficio per la direzione sia generale che sanitaria.

- **Ambulatoriale**

Oltre l'ingresso proseguendo verso destra si accede l'area degli ambulatori:

- N.1 ambulatorio medico prevalentemente adibito alle visite e prestazioni ambulatoriali per gli specialisti in chirurgia Plastica ricostruttiva ed Estetica.
- N.2 ambulatori medici di 15,66 mq per visite specialistiche, medicazioni e prestazioni ambulatoriali

- **Ambulatoriale chirurgica**

Dopo il corridoio principale, proseguendo e superando i locali adibiti al personale, si accede all'area destinata ad ambulatorio chirurgico nel quale si svolgeranno gli interventi chirurgici od anche procedure diagnostiche e/o terapeutiche invasive e semi-intensive praticabili senza ricovero e con necessità di osservazione breve e post-intervento in anestesia locale e/o locoregionale. Quest'area è composta da :

- Ambulatorio chirurgico superiore di 24,07 mq dotato di tutte le attrezzature e impianti necessari allo svolgimento delle attività previste ed ammesse;
- Locale spazio per la preparazione del chirurgo dotato di lavamani;
- Locale post osservazione per gli utenti adiacente all'ambulatorio chirurgico dotato di poltrone/lettini relax per garantire il benessere del paziente nel tempo successivo gli interventi.
- WC senza distinzione U/D;
- Locale sterilizzazione, destinato alla decontaminazione, pulizia, disinfezione e sterilizzazione dei dispositivi medici;
- Locale Spogliatoio e wc per il paziente;
- Locali deposito sporco e pulito;

Dall'area dell'ambulatorio chirurgico attraverso un percorso unidirezionale, è possibile uscire verso l'area amministrativa comunicante con l'ingresso principale, svolgere le attività necessarie a completare il servizio ricevuto e uscire dal centro attraverso un punto di uscita secondario utile a garantire la massima riservatezza rispetto agli utenti in ingresso.

- **Personale**

Per il personale sanitario è previsto un locale spogliatoio dotato di n.2 wc divisi uomo/donna con flusso unidirezionale al suo interno, ingresso dall'area amministrativa ed uscita nell'area chirurgica. Per il personale è previsto anche un locale ristoro.

- **Archivio- magazzino**

Al piano primo sono stati creati una serie di locali, il cui sviluppo avviene sul fronte strada, adibiti a magazzino e archivio a servizio del poliambulatorio a piano terra. In questi locali non è prevista la permanenza di persone e/o accesso di individui esterni all'attività.

- **Area tecnica**

Dislocata al piano primo, internamente al sub. 15 in corso di definizione poiché ancora al grezzo è presente un vano tecnico per il passaggio di tutti i canali della VMC. E' presente anche un terrazzo delle dimensioni di 103,42 mq destinato ad ospitare le macchine esterne della VMC e del sistema di riscaldamento e raffrescamento.

4.2. Parametri urbanistici e Destinazioni d'uso esistenti

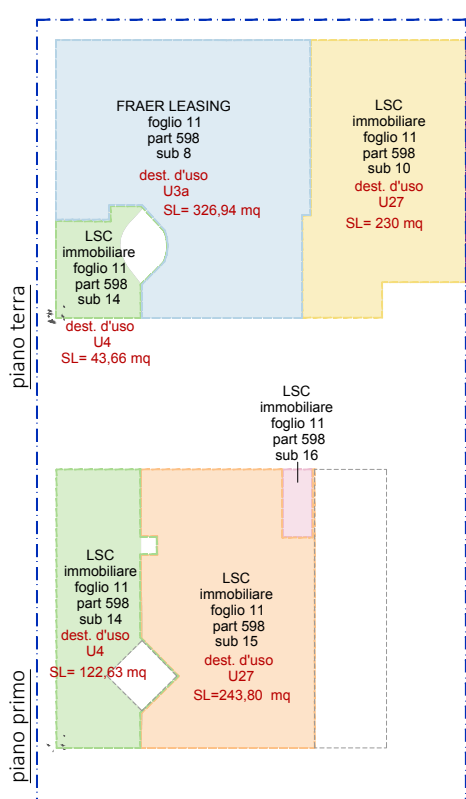
La superficie complessiva (SU + SA 60%) corrispondente a Clinica Dardano risulta essere pari 391,80 mq su entrambi i piani:

- piano terra - destinazione d'uso è U3a (Attività direzionale diffuso, destinazioni terziarie che senza elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti, quali ambulatori, agenzie di intermediazione, filiali di banche e assicurazioni e piccoli uffici in genere con sup. utile non superiore a 400 mq di SU)
- piano primo con destinazione d'uso U4 (Studio professionali e Uffici in genere).

Le unità immobiliari attigue oggetto di ampliamento, quali sub.15 a piano primo, in corso di definizione poiché parzialmente al grezzo, e sub.10 a piano terra, presentano una destinazione d'uso U27 (Attività Manifatturiere artigianali o industriali).

proprietà	Destinazione d'uso urbanistica	SU	SA	SNC	SC (SU + SA60%)
mapp. 598 sub. 8 - FRAER LEASING SRL stato legittimato pratica SCIA n. 128 prot. gen. 2334 del 02/02/2022	U3a	285,32			285,32
mapp. 598 sub. 14 - LSC IMMOBILIARE - stato legittimato pratica SCIA n. 53 prot. gen. 1071 del 18/01/2022	U4	35,19	118,81	1,44	106,48
mapp. 598 sub. 15 LSC IMMOBILIARE - unità in stato di definizione	U27	226,45	103,42		288,50
mapp. 598 sub. 16 - LSC IMMOBILIARE stato legittimato pratica SCIA n. 53 prot. gen. 1071 del 18/01/2022	U27			8,07	0,00
mapp. 598 sub. 10 - LSC IMMOBILIARE stato legittimato pratica SCIA n. 493 prot. gen. 34 del 07/01/2021	U27	209,84			209,84
TOTALE					890,14

CLINICA DARDANO TOTALE SC ESISTENTE UTILIZZATA FRAER LEASING + LSC SRL	391,80
--	--------



SUPERFICIE LORDA	
FRAER LEASING SPA - SUB 8	326,94
LSC SRL - SUB 10	230
ALBA LEASING SPA - SUB 11	332
LIBRA SRL - SUB 12	222
LSC SRL - SUB 14	43,66
totale piano terra	1154,6
LSC SRL - SUB 14	122,63
LSC SRL - SUB 15	243,80
totale piano primo	366,43

Non sono stati considerato in questo conteggio le superfici accessorie quali scale interne, vani tecnici, terrazzi e tettoie

SUPERFICIE FONDIARIA TOTALE	mq	2739,16 mq
Indice di utilizzazione fondiaria		0,80 SL/mq
superficie massima edificabile		2191,328
SUPERFICIE LORDA TOTALE ESISTENTE		1521,03 mq

La superficie lorda totale edificata sui lotti interessati è pari a **1521,03** mq inferiore al limite massimo (indice fondiario = 0,8) di **2'191,33** mq.

La destinazione U3a (ai sensi dell'art. 24 del RUE e dell'art.22 comma 9 dell'Allegato 1- RUE) è ammessa nel limite dei 400 mq di superficie utile e 30% della superficie lorda complessiva.

FRAER LEASING SPA SU = 285,32 < 400 mq di SU
 SL = 326,94 < 456,31 mq di SL al 30% della SL Totale Esistente
 verificato

La destinazione d'uso U4 per la porzione pari a mq 43,66 mq PT + 122,63 P1 = 166,29 di SL è ammessa anch'essa nel limite del 30% della superficie lorda complessiva + SL 64,82 mq (ALBA LEASING sub.11)

SL totale costruita **1521,03 mq *0,30 = 456,31 mq**
SL esistente 231,11 mq < 456,31 mq Max edificabili

La destinazione d'Uso U27 (Attività Manifatturiere artigianali o industriali) è ammessa senza limiti.

5. PROGETTO

5.1. Categoria degli interventi

Il progetto di ampliamento della Clinica Dardano si configura in Ristrutturazione Edilizia ai sensi della LR.15/2013 “ [...] comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e **l'inserimento di nuovi elementi o impianti , nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici [...]**”

Si consegna Permesso di Costruire in deroga per attività di interesse pubblico e di riqualificazione del patrimonio esistente, secondo l'art.20 della L.R. 15 /2013 , per cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari oggetto di intervento da U3a/U4/U27 a U19-Attività Sanitarie e Assistenziali NON AMMESSA all'interno dell'ambito APC.i (c) del piano vigente.

5.2. Il progetto architettonico - Organizzazione interna

Il progetto proposto da L4H-Clinica Dardano prevede il mantenimento della struttura esistente attiva coinvolgendo in particolar modo tutto il piano primo e l'unità immobiliare a piano terra attiguo.

La proprietà di FRAER LEASING rimane invariata fatto salvo alcune piccole modifiche al locale ristoro identificato con il numero 32 e la creazione delle aperture in confine allo scopo di collegare le unità immobiliari oggetto di interventi.

La volontà di L4H – Clinica Dardano, in accordo e con pieno appoggio delle società LSC srl e FRAER Leasing spa proprietarie dell'immobile, è quella di creare una struttura sanitaria completa che possa occuparsi del paziente a 360 gradi, dalla diagnostica di prevenzione fino al trattamento chirurgico per la risoluzione delle patologie.

E' nell'ambito del progetto "Seno Sereno" e a completamento dell'attuale attività diagnostica di prevenzione del tumore al seno, che attraverso l'apertura del primo passaggio sul confine con la demolizione del vano destinato a ripostiglio (ex 13- Locale Pulizie) , si intende integrare all'attuale Clinica un Ambulatorio (A.07) specifico dotato di strumento Mammografico. Lo stesso locale sarà messo in comunicazione con l'ambulatorio adiacente attraverso l'inserimento di un disimpegno al fine di poter completare la prestazione senza uscire dall'ambulatorio stesso.

E' previsto anche l'inserimento di un bagno a servizio di entrambi agli ambulatori (12 e A.07)

L'ambulatorio A.07 dedicato alla Mammografia (verosimilmente con Tomosintesi e possibile futuro anche con MDC) sarà suddiviso in due aree: area **diagnostica** contenente l'apparecchio, debitamente schermata, e area **tecnica** presidiato dal tecnico radiologo.

Si precisa che questo vano risulta ad oggi indispensabile all'attività pertanto verrà realizzato e gestito nell'immediato per poter garantirne, il prima possibile, il suo utilizzo.

Si prevede di consegnare Agibilità Parziale per la sola porzione sopracitata che coinvolge i locali A.04 Disimpegno, A.05 Disimpegno, A.06 Wc, A.07 Locale Diagnostico.

La parte ambulatoriale prevede il suo ampliamento anche al piano primo attraverso la riorganizzazione degli attuali archivi e magazzini in n. 3 ambulatori, due dei quali con bagno in comune.

Il disimpegno A.04 creato dalla demolizione dell'attuale ripostiglio vano 13, conduce al NUOVO BLOCCO OPERATORIO di seguito composto secondo la DGR 327/2004 :

- **LOCALI PER L'ACCESSO DEL PERSONALE (A.08 e A.09)** L'accesso di medici, strumentisti ed infermieri avviene dall'ingresso principale esistente fino al nuovo ambulatorio diagnostico al piano terra e attraversando il FPF (Filtro a prova di Fumo).
Da quest'ultimo si giunge agli spogliatoi divisi uomo/donna con separé e dotati di n. 1 bagno con areazione naturale.
- **SALA OPERATORIA (A.14)** La sala sarà di dimensioni maggiori di 36 mq dentro alla quale verranno eseguiti interventi principalmente di Chirurgia Plastica Ricostruttiva ed Estetica, Chirurgia generale (senologica oncologica e non, chirurgia della parete addominale e in particolare riparazione di ernie e laparoceli), piccola Ortopedia, Chirurgia della mano e dell'arto superiore in regime Day Surgery o in regime di ricovero.
- **SALA DI PREPARAZIONE E DI RISVEGLIO (A.13)** Locale in comunicazione con la sala operatoria. All'interno di quest'area sono previsti un lavamani e una zona di prima refertazione post operatoria. L'accesso dell'equipe medica al vano è garantita attraverso il filtro sanitario interposto tra lo spogliatoio e l'area ristoro.
- **LOCALI INGRESSO PAZIENTE (A.28, A17)** L'utente viene condotto all'interno della sala di preparazione giungendo dal piano primo grazie al nuovo ascensore porta letti e attraversando i filtri FPF (A.28) e Cambio Barella (A.17). In quest'ultimo avviene il passaggio del paziente dal letto di degenza proveniente dal piano primo al letto presente nella sala di preparazione.

- **LOCALE DI COORDINAMENTO SANITARIO (A.12)** è previsto annesso alla sala di preparazione e provvisto dell'occorrente per concludere la refertazione post operazione. E' presente in questo vano un frigo per i farmaci e altri vani contenitori.
- **LOCALE BREAK (A.11)** l'accesso alla sala break dotata di qualche sedia, un tavolino, una macchina del caffè e un frigo avviene dal filtro Sanitario A.10.1, interposto tra quest'ultimo e lo spogliatoio.
- **AREA DI STERILIZZAZIONE (A20,A.21 A.22)** Il materiale sporco/pulito uscente/entrante nella sala operatoria segue un percorso unidirezionale funzionale senza mai incrociarsi. Sono presenti 3 locali attigui alla sala dedicati al lavaggio/decontaminazione (A.20), confezionamento/ sterilizzazione (A.21) e di deposito (A.22). Il materiale entrante proveniente dall'esterno viene condotto all'interno attraverso un armadio passante interposto fra i locali A.23 e A.24.
- **LOCALE DEPOSITO STRUMENTI E RIPOSTIGLIO PULIZIE (A.15 e A.19)** Collocati all'interno in locali attigui alla sala di preparazione sono presenti due vani per lo stoccaggio della strumentazione (A.15) e un ripostiglio per le pulizie (A.19) contenente l'occorrente monouso per la pulizia della sala operatoria.

Il paziente che entra all'interno della clinica viene condotto nel reparto degenze, sito al piano primo, dopo aver eseguito il check-in all'interno del locale di accettazione A.69.

Il reparto degenze è composto da:

- **CAMERE DI DEGENZA** Sono previste n. 4 stanze di degenza (A.37, A,53,A.41,A.44) di cui 3 doppia camera e una singola, dotate tutte di bagno privato in camera. Per le visite ai degenti è stata prevista un'area di soggiorno (A.34) esterna. **Posti letto max previsti n.7.**
- **LOCALI PER IL RISTORO** E' previsto un locale (A.47) adeguatamente attrezzato per stoccare i carrelli per la somministrazione del cibo gestito da servizi esterni. Nel medesimo ambiente verranno inseriti anche un piano cottura e un lavandino, per la preparazione di cibi veloci, a disposizione del personale sanitario.
- **LOCALE PER ASSISTENZA SEMI-INTENSIVA POST OPERATORIA (A.55)** Il locale in oggetto verrà utilizzato solo in caso di necessità nella quantità di un posto letto. Il locale è dotato della strumentazione necessaria al monitoraggio e supporto non invasivo delle funzioni vitali in attesa del soccorso per il trasferimento del paziente in terapia intensiva in struttura idonea.
- **LOCALI A SERVIZIO DELLE DEGENZE** Gli spazi accessori al reparto degenze sono composti da n. 1 vano per lo stoccaggio del materiale pulito, lattercci (A.49), n.1 vano per il deposito del materiale sporco (A.48) provvisto di lavapadelle, n.1 Vano porta carrelli (A.51).
- **LOCALI PER IL PERSONALE ADDETTO ALLE DEGENZE**
n. 1 spazio/area aperta per il medico di guardia (A.36), n. 1 locale per i farmaci (A.42),

I corridoi presenti all'interno della struttura atti a collegare la degenza con il blocco operatorio sono stati realizzati delle dimensioni \geq di 2 mt, ai sensi della DGR 327/2004, al fine di garantire un'adeguata movimentazione dei letti tra il reparto di degenza e il blocco operatorio.

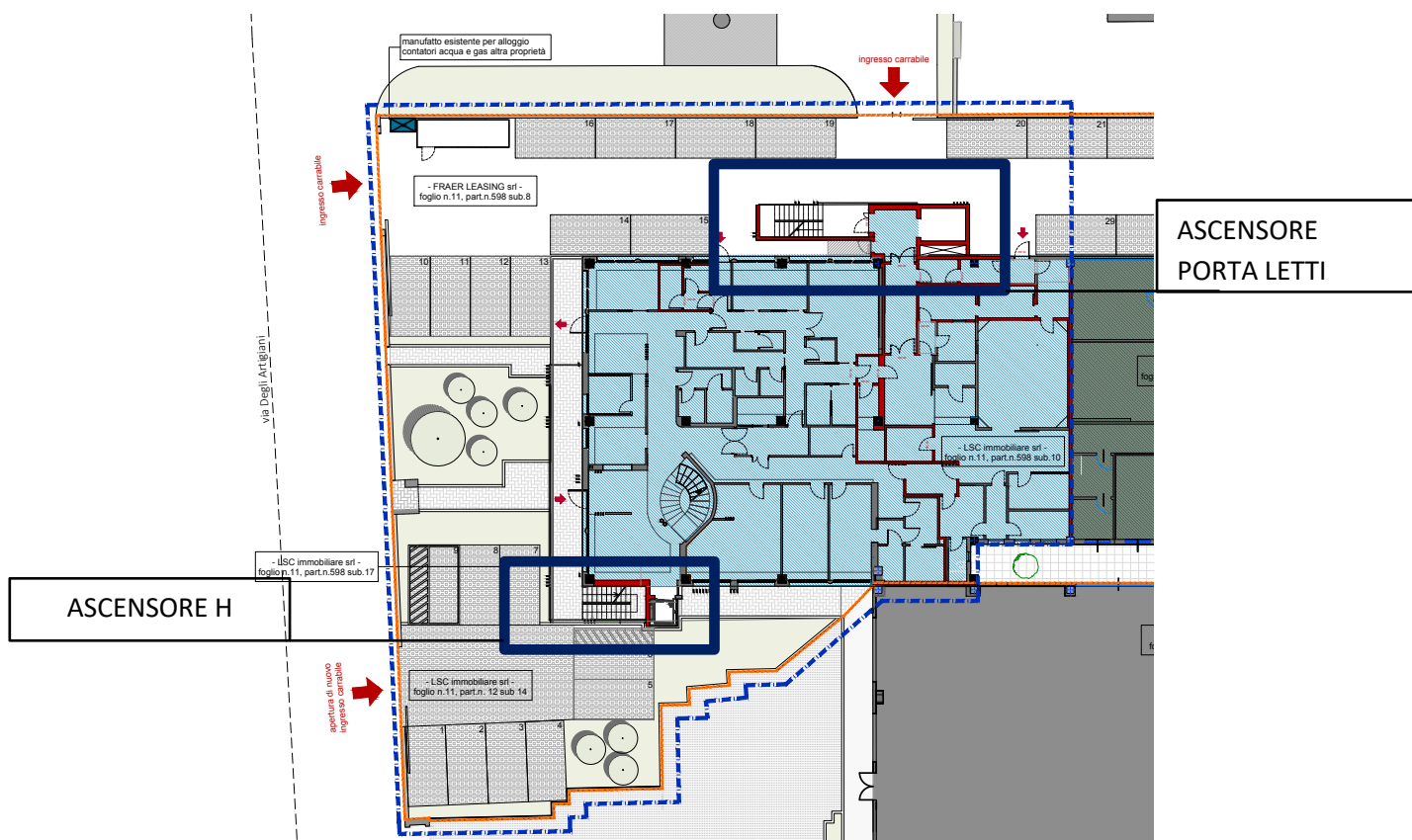
La struttura esistente non subirà modifiche fatta eccezione della :

- a) La creazione di n. 3 passaggi sul confine del sub. 8 e Sub. 10 :
 - o Modifica dell'attuale locale di sterilizzazione con l'inserimento di un filtro a prova di fumo;
 - o Apertura di porta tra l'ambulatorio 3 e il disimpegno A.05 per garantire il passaggio con il locale diagnostico;
 - o Demolizione del ripostiglio 13;
 - o Trasferimento del locale ristoro a piano primo e conversione del locale a vano per il deposito dello sporco e del materiale in ingresso
 - o Individuazione della saletta di attesa secondaria come luogo per la sosta provvisoria del defunto in caso di necessità.

5.3. Il progetto architettonico – Modifiche ai prospetti

Al fine di collegare il piano terra con il primo piano sono stati inseriti due volumi esterni alla struttura esistente contenenti n. 2 ascensori:

- Un ascensore situato sul prospetto sud adeguatamente dimensionato per l'accessibilità da parte di persone diversamente abili
- Un ascensore sul prospetto nord al fine di garantire l'accesso al blocco operatorio con vano di dimensioni tali da contenere un lettino da degenza.



L'inserimento dei due vani tecnici comporta modifiche importanti ai prospetti:

- **Ascensore porta-letti- PROSPETTO NORD.** Il Nuovo Volume contenente il porta letti ha una dimensione di circa 13,21 mt x 3,25/2,20 mt per un'altezza di 7,20 mt. Si posiziona parzialmente sul sub. 13 (BNCN ai sub 10,11,12) e sul sub 8 (FRAER LEASING SPA) e rimane scollegato di circa 70 cm dalla struttura esistente per impedire l'interferenza della fossa dell' ascensore con il pilastro della struttura prefabbricata esistente e per garantire i minimi di legge dal punto di vista sismico. A piano terra e a piano primo con lo scopo di collegare orizzontalmente il vano sono stati creati due corridoi di larghezza non inferiori ai 2 mt. Al fine di garantire la sicurezza in caso di incendio è stata inserita una scala esterna coperta il cui accesso è assicurato da una porta a spinta REI 60 diretta sul pianerottolo per l'esodo in sicurezza degli utenti. Per i pazienti allettati è stato necessario garantire una via di fuga che fosse accessibile in caso di incendio, rendendo l'ascensore operativo il più a lungo possibile e con caratteristiche di antincendio adeguate, dai materiali incombustibili alla compartimentazione vano.



Render del prospetto Nord

- **Ascensore H - PROSPETTO SUD**

Il blocco Sud si posiziona interamente sul Sub 14, si distacca dalla struttura esistente di 80 cm circa, ha uno sviluppo di 2,48 m x 8,13 m, e presenta anch'esso un ascensore seppur con dimensioni ridotte ma nel rispetto dei minimi previsti per il sollevamento di utenti con disabilità ai sensi del D.M. 236/89, art. 3.3, lettera b. Si propone vetrato per un maggior apporto di luce agli ambienti di attesa del piano terra e del primo piano ostruiti dal muro REI di nuova realizzazione.



Render del prospetto Sud

L'edificio sarà dotato di un sistema di vie di fuga conforme alle disposizioni di cui al capitolo S. 4 del D.M 03.08.2015 e dovendo garantire almeno due vie di esodo per ogni compartimento, alternative fra loro, è stata prevista una seconda scala antincendio ed uno spazio calmo per gli allettati presenti nelle degenze.

Lo spazio calmo è stato creato sul fronte strada così da permettere la sosta temporanea, in attesa dei vigili del fuoco. Le dimensioni del porticato/ballatoio sono di circa 15,97 mt x 2,10 mt di profondità e si sviluppano sul fronte Ovest.



Render del prospetto Ovest

5.3.1. Verifica dei parametri urbanistici e distanze dai confini

Si prevede per l'intero intervento il cambio delle destinazioni d'uso esistenti da U3a-U4-U27 a U19 (attività sanitarie e assistenziali), destinazione non ammessa dell'ambito, al fine di convertire tutto il complesso ospitante i locali di Clinica Dardano a Casa di Cura.

La superficie complessiva di progetto totale è di **878,41 mq** con una superficie lorda pari a **990,50 mq**, con un aumento rispetto l'esistente di circa **486,61 mq per la SC** e **23,47 mq per la SL**. (si vedano le tavole allegate dello stato legittimato e di progetto).

proprietà	destinazione d'uso urbanistica	SU	SA	SNC	SC
mapp. 598 sub. 8 - FRAER LEASING SRL stato legittimato pratica SCIA n. 128 prot.	U19	284,29	13,48	9,66	292,378
mapp. 598 sub. 14 - LSC IMMOBILIARE - stato legittimato pratica SCIA n. 53 prot.	U19	137,83	11,57	45,96	144,77
mapp. 598 sub. 15 LSC IMMOBILIARE - unità in stato di	U19	233,09	0,00	107,27	233,09
mapp. 598 sub. 16 - LSC IMMOBILIARE stato legittimato pratica SCIA n. 53 prot.	U19	Accorpato			
mapp. 598 sub. 10 - LSC IMMOBILIARE stato legittimato pratica SCIA n. 493 prot.	U19	208,17	0	19,35	208,17

CLINICA DARDANO TOTALE SC DI PROGETTO	878,41
CLINICA DARDANO TOTALE SC ESISTENTE FRAER LEASING + LSC SRL	391,8
DIFFERENZA IN AUMENTO	486,61

SUPERFICIE LORDA	
FRAER LEASING SPA - SUB 8	326,94
LSC SRL - SUB 10	237,83
LSC SRL - SUB 14	43,66
totale piano terra	608,43
LSC SRL - SUB 14	120,63
LSC SRL - SUB 15	261,44
totale piano primo	382,07

Non sono stati considerati in questo conteggio le superfici accessorie quali scale interne, vani tecnici, terrazzi e tettoie

SUPERFICIE LORDA RELATIVA AI SUBALTERNI OGGETTI DI INTERVENTO	
SL TOTALE DI PROGETTO	990,50 mq
SL PERFICIE LORDA TOTALE ESISTENTE	967,03 mq
DIFFERENZA IN AUMENTO	23,47 mq

Relativamente al rispetto delle distanze dai confini ai sensi dell'art. 25 del RUE si precisa che:

- VOLUME NORD – composto da scala e relativo ascensore antincendio si pone ad una distanza dal confine di minimo **5,60 mt > 5 mt distanza minima dal confine. verificato**
- VOLUME SUD – Composto da scala antiincendio e relativo ascensore si pone ad una **distanza di 3,97 mt < a 5mt distanza minima dal confine.**

Ma secondo il quesito Rg. PG anno 2007 n. 198841 alla Regione Emilia Romagna viene precisato che l'installazione di elevatori necessari al superamento delle barriere architettoniche consente la deroga alle distanze minime previste dagli strumenti urbanistici stabilendo il rispetto delle distanze minime legali dunque a 3 metri dalle costruzioni e dalla maggior distanza stabilita dalla disciplina comunale. **Verificato**

- BALLATOIO/PORTICO FRONTE OVEST la distanza minima dalla strada è di **9,50 mt > a 7,50 distanza minima dalla strada. Verificato**

Si precisa che saranno apportate le seguenti modifiche agli accessi carrai:

- Traslazione ad est del passo carraio antistante il blocco ascensore Nord per agevolare l'accesso da parte degli addetti dei Sub.11 e Sub12
- Apertura di nuovo accesso carraio da Via Artigiani al fine di aumentare i parcheggi indentificati sui sub. 17 e 14.

5.3.2. Rispetto dei requisiti igienico sanitari

Si allega relazione descrittiva sui requisiti generali e specifici relativi all'attività per il progetto di Ampliamento.

5.3.3. Rispetto della Legge 13 sull'abbattimento e superamento delle barriere architettoniche

Si allega Relazione relativa al rispetto al DM. 236/1989.

5.3.4. Prevenzione Incendi

Si allega Relazione tecnica di osservanza delle norme tecniche di prevenzione incendi di cui al D.M 03.08.2015 e s.m.i e della V.11 di cui al D.M 29.03.2021 redatta dal p.l. Simone Marangon.

5.3.5. Strutture

Si allega Relazione sulla Riduzione del rischio sismico necessaria per il rilascio del permesso di costruire redatta dall'Ing. Ermanno Papazzoni.

5.3.6. Impianti meccanici

Si allegano relazione ed elaborati relativi agli impianti meccanici redatti dal P.I Maurizio Negletti

5.3.7. Impianti Elettrici

Si allegano Relazione ed elaborati relativi agli impianti elettrici redatti dal P.I Alessandro Zacchini.

5.3.8. Impianti dei Gas Medicali

Si allegano gli schemi indicativi dei gas medicali, firmati al fine dell'invio della pratica, dall'architetto Chiara Cavicchioli ma per i quali non si assume alcun tipo di responsabilità poiché non competente in materia.

L'impianto in questione una volta eseguito sarà provvisto di relativa dichiarazione e certificato secondo normativa.

Si precisa che i gas medicali verranno portati all'interno della struttura più precisamente nelle sale di degenza e all'interno del blocco operatorio, i compressori esterni per l'aria strumentale e l'evacuazione dei gas medicali verranno posizionati sul terrazzo al piano primo mentre verrà creato un box specifico contenente le bombole di ossigeno e l'aria medica a nord del lotto adiacente al passo carraio.

Data
Mirandola , li 14 Marzo 2024

Tecnico Incaricato

Arch. Chiara Cavicchioli