

ARCHITETTO ANTONIO SUSANI



RESIDENZA SANITARIA ASSISTITA “STELLA MARIS”

PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE PARZIALE DEL CENTRO SERVIZI ANZIANI ESISTENTE CON ACCORPAMENTO DI NUOVO PADIGLIONE PER RSA E NUOVO OSPEDALE DI COMUNITA'

VENEZIA LIDO

05/12/2022

RELAZIONE TECNICA DI PROGETTO

Con la presente relazione si riassume la storia recente del Centro Servizi per Anziani non autosufficienti in località Alberoni denominato Stella Maris e lo stato di avanzamento delle pratiche edilizie che ne prevedono il suo riordino.

Il Progetto pre-esistente

In data 30 marzo 2019 veniva depositato c/o il Comune di Venezia, dall'istituto Fondazione Opera San Camillo, proprietà precedente all'attuale del complesso immobiliare, un progetto di riordino e ampliamento del Centro Servizi Anziani da loro gestito.

Il progetto prevede la costruzione di un annesso all'edificio principale denominato Stella Maris, ospitante 125 posti letto per anziani non autosufficienti, finalizzato a trasferirvi ulteriori 68 pazienti anziani gestiti nel vicino complesso ospedaliero IRCSS S. Camillo, all'interno del corpo di fabbrica denominato padiglione "A".

Il progetto di trasferimento riguarda anche un presidio di Ospedale di Comunità per 11 posti letto, sempre collocato all'interno del padiglione "A" e anch'esso destinato a ricollocarsi all'interno dell'edificio Stella Maris, mediante una ristrutturazione del piano rialzato dello stesso.

Il principale motivo della riallocazione dei posti letto per anziani e dell'Ospedale di Comunità deriva dalla necessità di reperire alcuni spazi per la ricerca e servizi, necessari alla gestione della struttura Ospedaliera S. Camillo attraverso la ristrutturazione proprio del padiglione "A" e contemporaneamente per consentire una miglior funzionalità di servizio nella gestione degli ospiti anziani che, grazie al progetto di riunificazione, non saranno più collocati in due fabbricati tra loro distanti e autonomi e potranno avvalersi di spazi nuovi e più adatti alla gestione efficace delle esigenze dell'ospite anziano

A seguito della cessione da parte della Fondazione San Camillo alla nuova attuale proprietà dell'intero compendio edilizio avvenuta nell'agosto 2020 e dell'avvicinarsi della nuova gestione del ramo Socio Sanitario (oggi Codess Sociale Società Cooperativa Onlus), si è reso necessario un superamento del progetto inizialmente predisposto da parte della Fondazione Opera S. Camillo e per il quale era in corso l'iter di approvazione del suo permesso di costruire. Le ragioni di tale superamento sono emerse a seguito di un confronto del nuovo gestore con la Regione Veneto, Ufficio Direzione Edilizia Ospedaliera a Finalità Collettive, e all'evidenza di alcune criticità funzionali presenti nel progetto proposto dalla Fondazione S. Camillo. E infatti, con l'intento di predisporre una migliore e più corretta soluzione progettuale, in data 15 settembre 2021 il progetto, che risultava ancora in esame da parte degli uffici regionali preposti alla sua validazione, ma che aveva già superato l'esame di tutti gli altri enti preposti coinvolti, è stato oggetto di notifica di ritiro da parte della nuova proprietà in conseguenza delle criticità oggettive rilevate nel precedente progetto.

Il nuovo Progetto proposto

E' intendimento della nuova proprietà proseguire con un nuovo progetto di riunificazione dei posti letto i cui tratti salienti vengono qui descritti. Il nuovo progetto è stato già informalmente esaminato dalla Direzione Edilizia Ospedaliera a Finalità Collettive e valutato positivamente.

Differentemente dalla precedente proposta progettuale che utilizzava lo strumento del Piano Casa per realizzarsi, scaduto nel frattempo l'efficacia tale strumento edilizio straordinario, il presente progetto necessita della applicazione dell'Art. 14 del DPR 380/2001 quale progetto realizzabile in deroga agli strumenti urbanistici per edificio di interesse pubblico. Motivo del ricorso a tale deroga attiene unicamente alla necessità di un modesto superamento dei limiti di superficie coperta realizzabile secondo lo strumento urbanistico di attuazione diretto dal P.I. previsto e vigente.

Diversamente dal precedente progetto che andava a occupare un'area a giardino e piantumata di alto fusti, il nuovo progetto prevede la realizzazione della nuova edificazione sull'area già occupata dall'edificio "cucine", demolendo quest'ultimo, addossandosi e connettendosi con l'edificio esistente Stella Maris, in modo da **ridurre al minimo l'impatto ambientale e il consumo di suolo**.

Nel nuovo corpo di fabbrica, al piano terreno sarà previsto l'Ospedale di Comunità per 11 posti letto, dotato di accesso indipendente dal resto della struttura. Ai piani superiori saranno invece allocati i nuclei di Residenza Sanitaria Assistita per Anziani non Autosufficienti per complessivi 68 posti letto.

La riunificazione della struttura è di particolare importanza e urgenza sia per la Regione sia per l'ULSS 3, oltre che per l'attuale gestore, per i seguenti motivi:

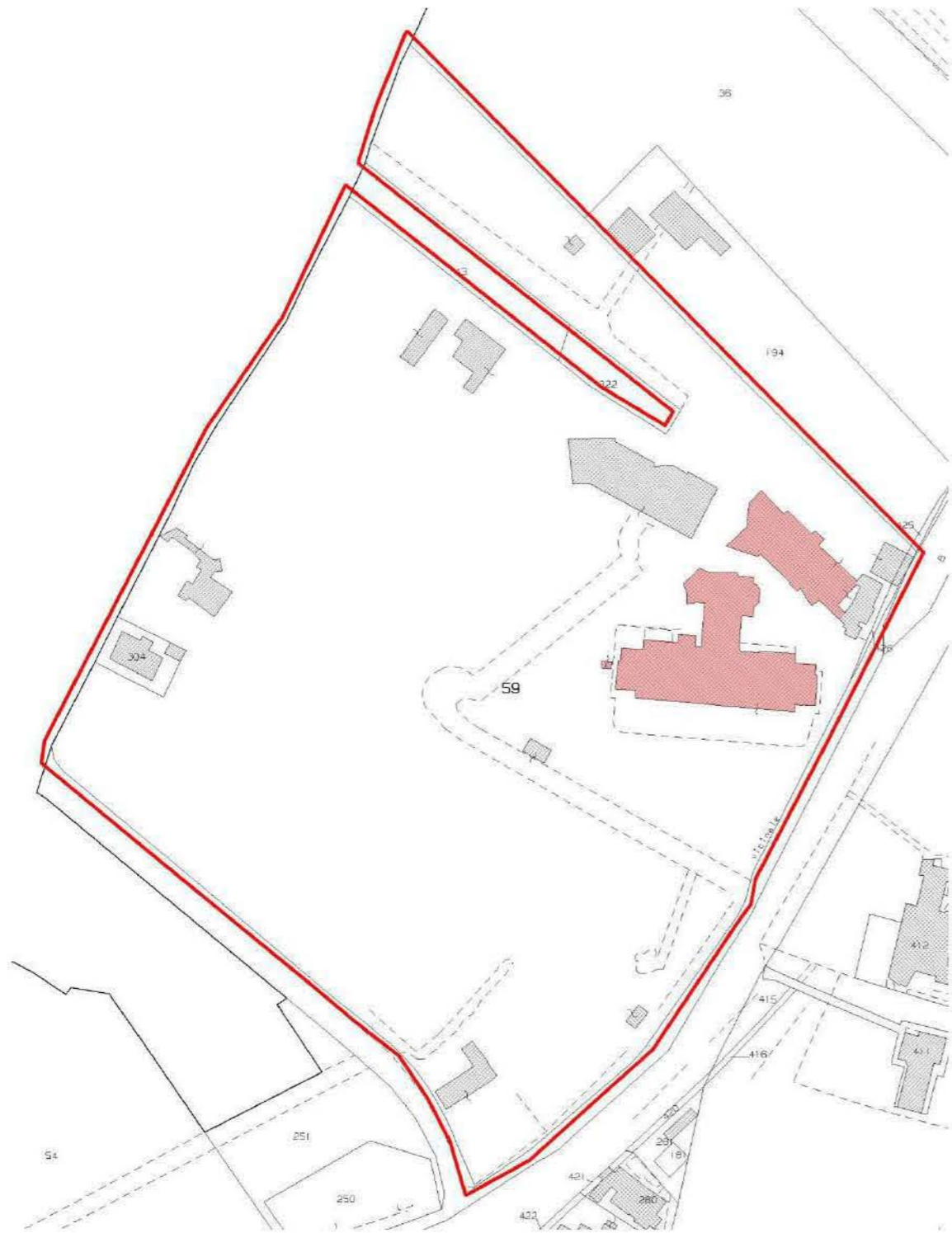
1. attualmente la gestione soffre pesantemente per carenza di posti letto attivabili. In **particolare non vi sono spazi per ospitare ben 68 posti letto** a causa della ristrutturazione e diverso utilizzo da parte dell'Ospedale S. Camillo di due su tre piani del padiglione "A";
2. in conseguenza della situazione prodotta dalla pandemia da sars-covid19 si è reso necessario, per garantire più adeguati standard di gestione degli 11 pazienti in carico nell'unità di offerta dell'Ospedale di Comunità, il loro trasferimento temporaneo dal piano terzo ancora in funzione del Padiglione "A" del S. Camillo, all'ultimo piano dell'edificio Stella Maris, sostituendone per l'intero piano la gestione rivolta agli Anziani non Autosufficienti. Tale necessità ha portato a un **ulteriore riduzione di 15 posti letto per anziani** (capienza dell'ultimo piano dello Stella Maris);
3. i 68 posti realizzandi con l'ampliamento **non sono aggiuntivi** rispetto all'attuale programmazione del Piano di Zona e agli attuali regimi autorizzativi. Essi, al contrario, sono già riconosciuti al soggetto gestore che, tuttavia, non è in grado di attivarli a causa dei limiti dimensionali dell'edificio esistente. Pertanto, la nuova formulazione progettuale **consentirebbe l'attivazione di tutti i 193 posti letto per anziani** non autosufficienti previsti in Piano di Zona, 68 + 15 posti letto dei quali, come detto, sono ad oggi non espressi;
4. la nuova formulazione progettuale non costituisce un aggravio di spesa per la ULSS 3, non introducendo ulteriori posti letto rispetto a quelli già previsti;
5. la potenzialità occupazionale del presidio ad oggi non è completamente espressa: a seguito della nuova formulazione progettuale si **prevede il ritorno alla piena occupazione di operatori in parte attualmente in FIS nella Provincia di Venezia e/o comunque l'assunzione e l'inserimento di circa ulteriori 50 operatori**. D'altro canto, il non auspicato perdurare dell'attuale situazione, comporterebbe presumibilmente anche la soppressione di alcune posizioni lavorative oggi mantenute attive con sacrificio;

Padova, 5 dicembre 2022

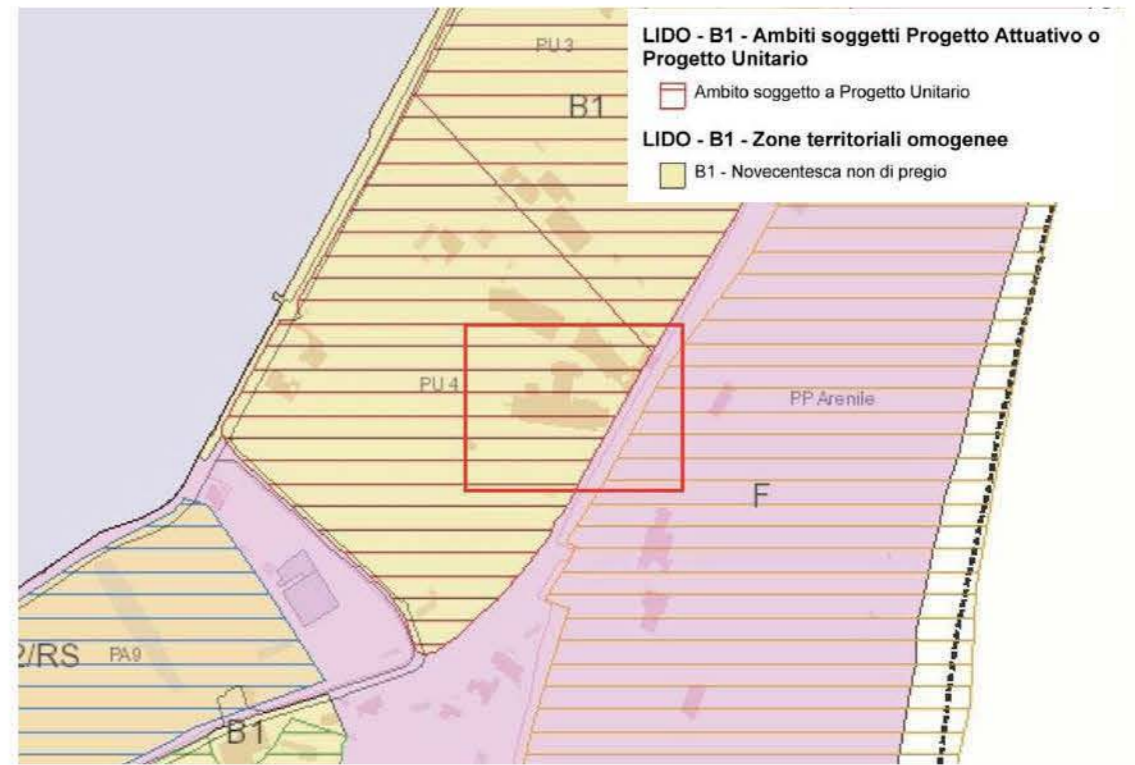
Il Progettista

Arch. Antonio Susani

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Estratto catastale scala 1:2000 – Fg. 44, mappale 59, Subb. 12 e 14



Estratto V.P.R.G. Lido - scala 1:5000



Estratto P.A.T Carta delle trasformabilità – Scala 1:5000

Planimetria generale e prese fotografiche dello stato di fatto



Vista aerea Nord Ovest



Vista aerea Est



Vista aerea Sud Ovest

CONFRONTO TRA PARAMETRI URBANISTICI DELLO STATO DI FATTO E PROGETTO

	STATO DI FATTO	STATO DI PROGETTO
SUPERFICIE COPERTA (SC)	3.467,36 mq	3.899,49 mq
SUPERFICIE DI PAVIMENTO (SP)	9.905,48 mq	13.045,38 mq
ALTEZZA MASSIMA	26,00 m (Stella Maris esistente)	26,00 m (Stella Maris esistente)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICO DELLO STATO DI FATTO



Vista 1 – RSA Stella Maris, fronte principale



Vista 3 – Padiglione Lago lato nord



Vista 2 – RSA Stella Maris, vista Ovest



Vista 4 – Padiglione Lago



Vista 5 – Centro cottura da demolire



Vista 7 – Centro cottura da demolire

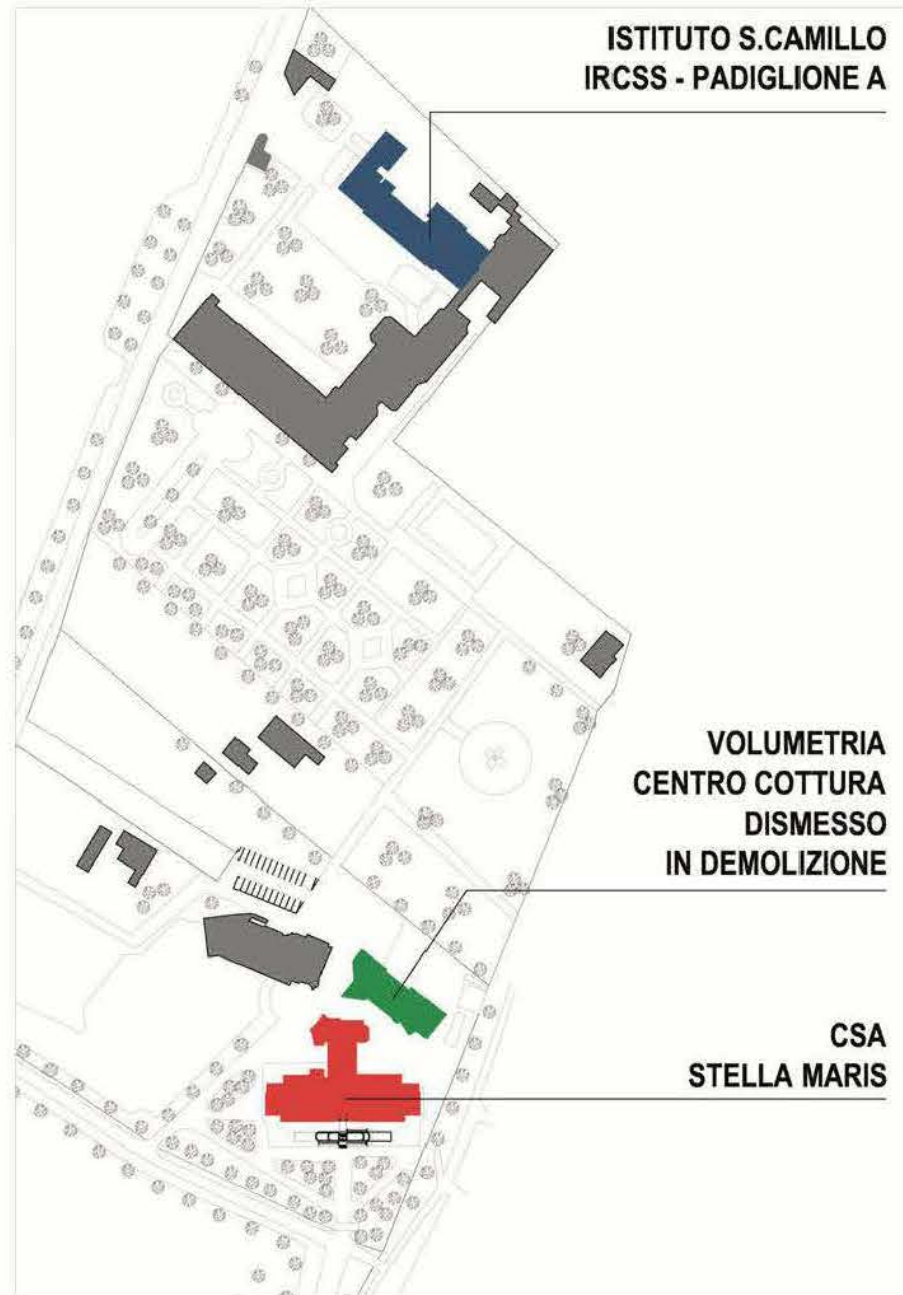


Vista 6 – Ala Nord Stella Maris

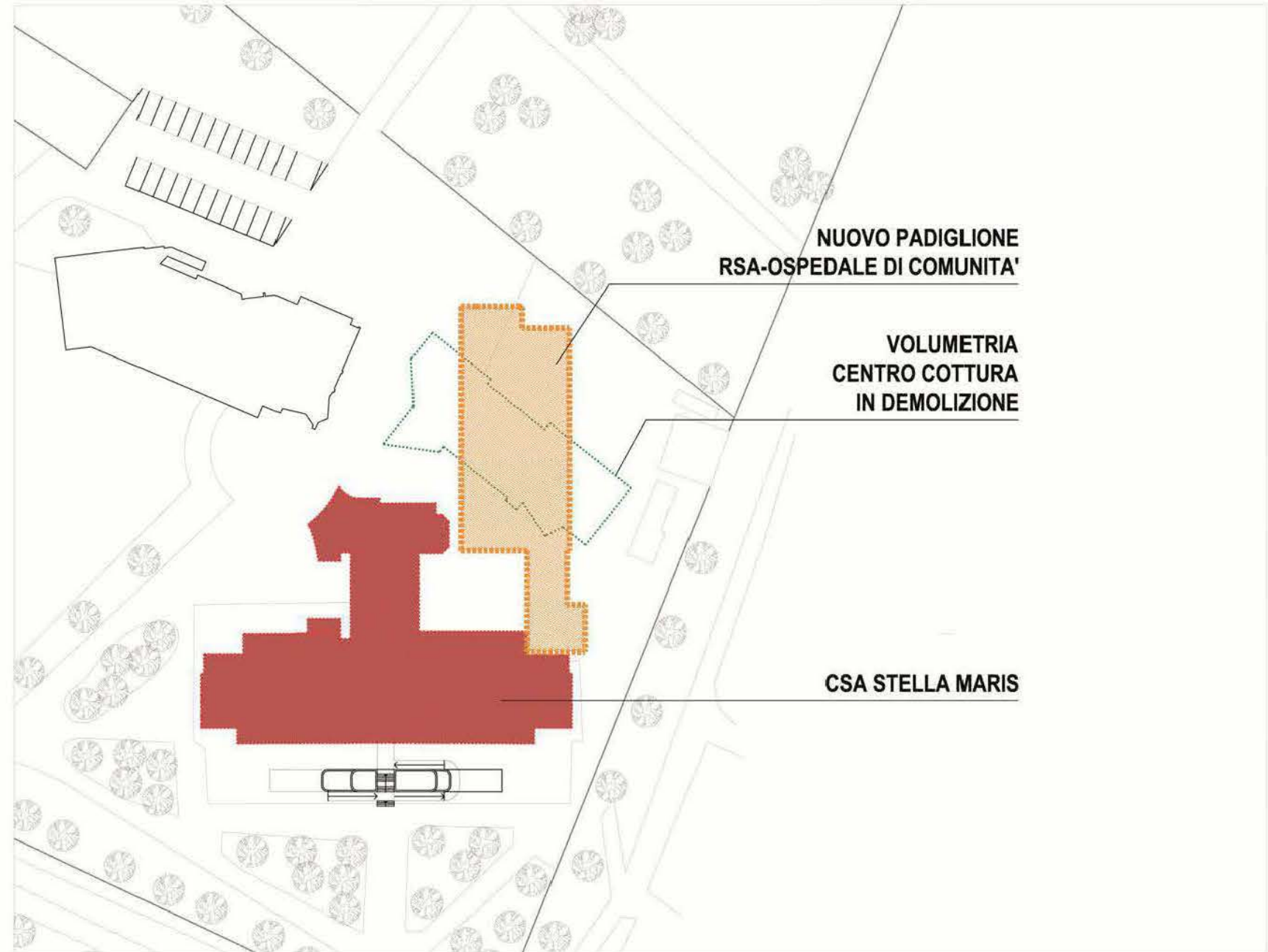


Vista 8 – locali tecnici - centrale termica

RIFERIMENTI PLANIMETRICI DELLO STATO DI FATTO E PROGETTO



STRALCIO PLANIMETRICO STATO DI FATTO

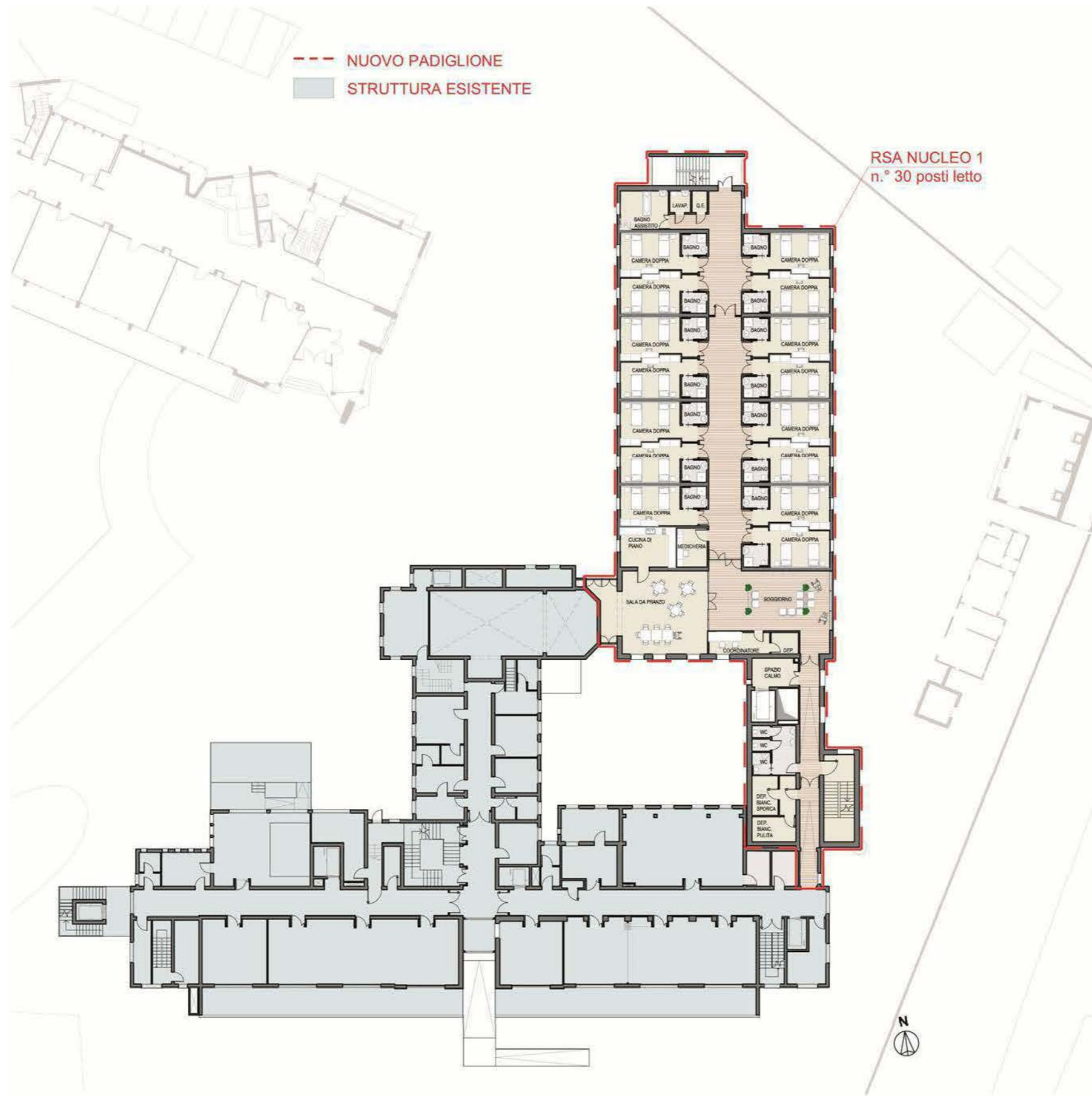


STRALCIO PLANIMETRICO STATO DI PROGETTO

PLANIMETRIA DI PROGETTO - PIANO SEMINTERRATO - TERRA



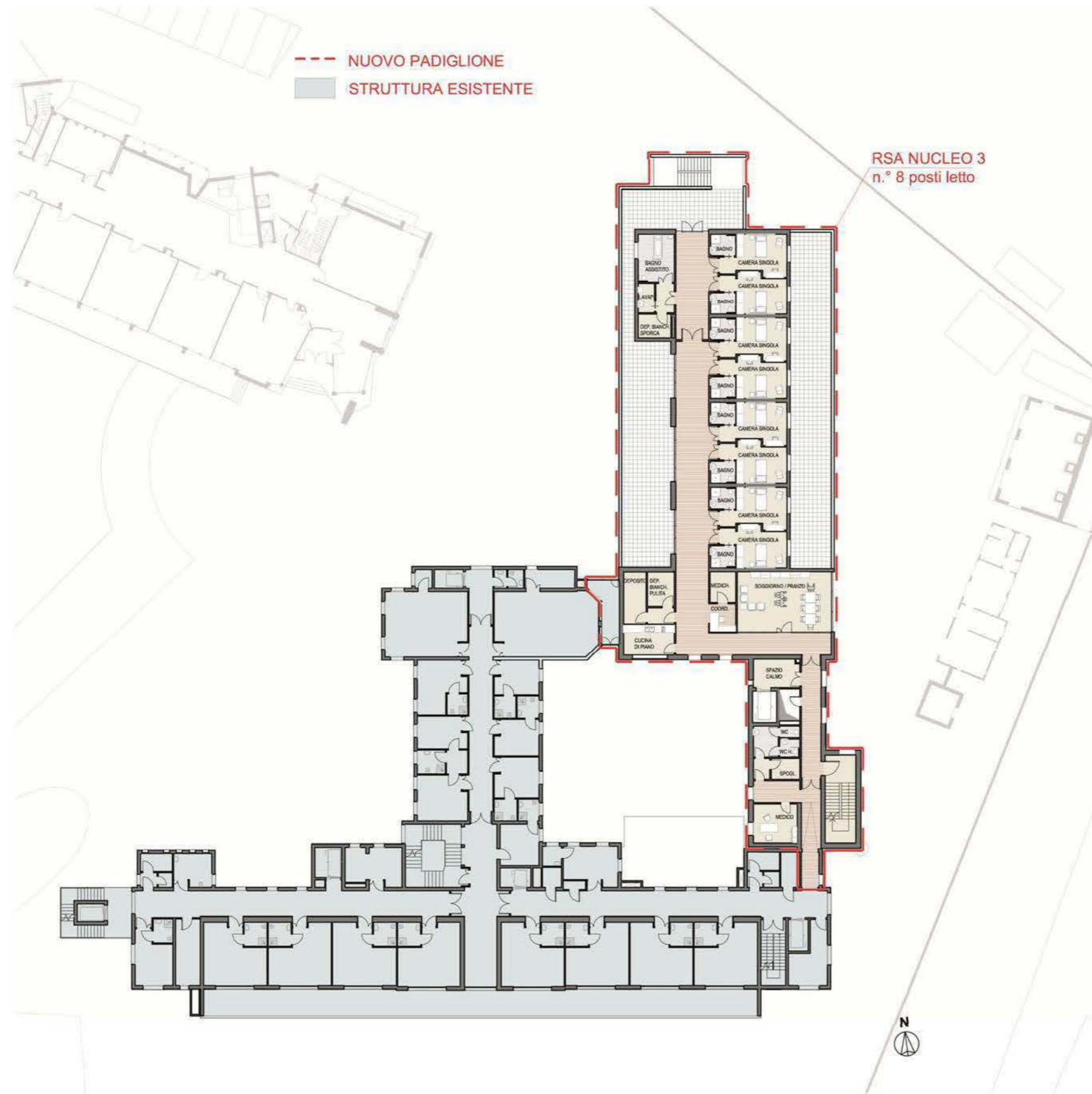
PLANIMETRIA DI PROGETTO - PIANO RIALZATO - PRIMO



PLANIMETRIA DI PROGETTO - PIANO SECONDO



PLANIMETRIA DI PROGETTO - PIANO TERZO

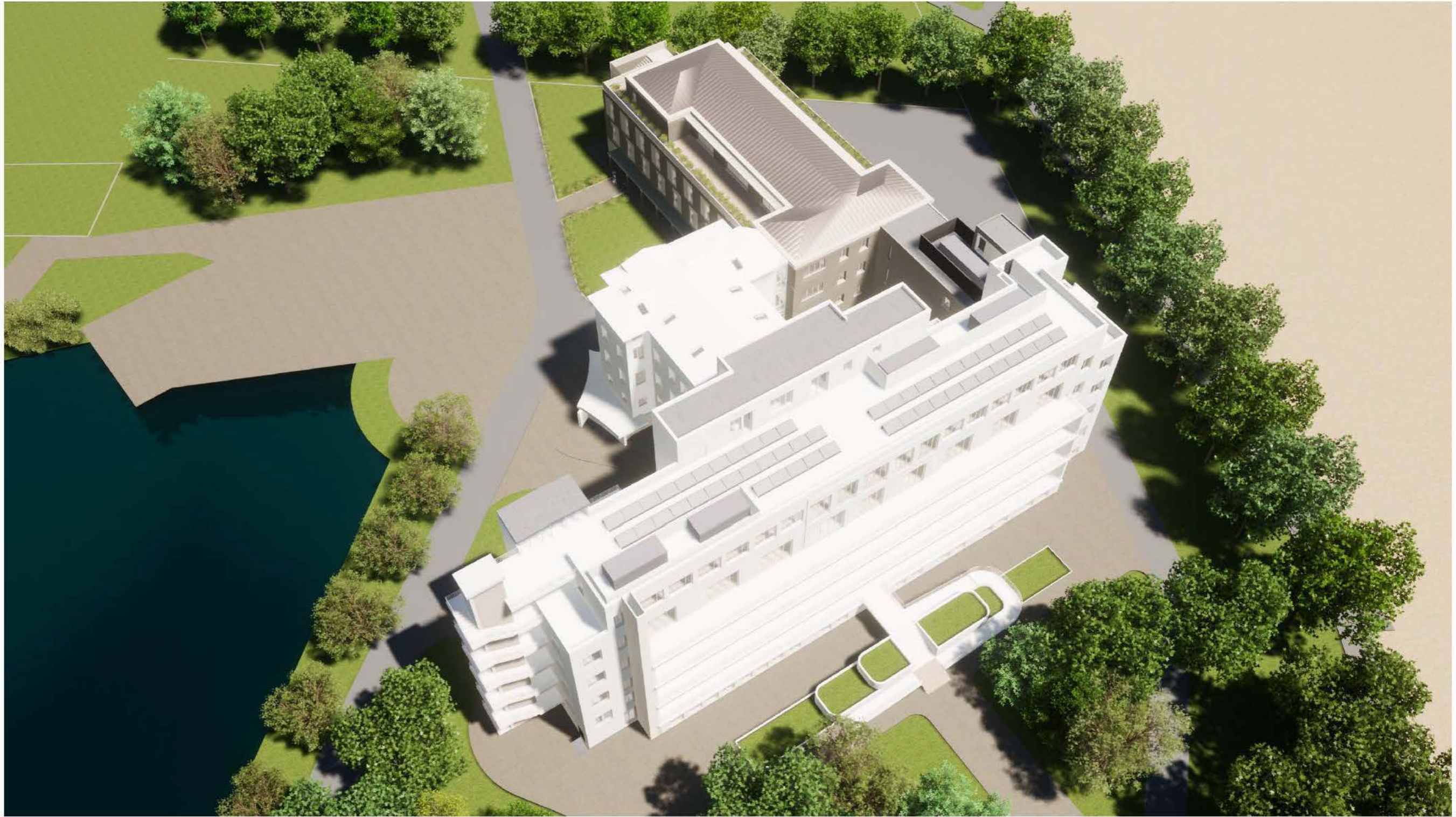


VISTE TRIDIMENSIONALI



NUOVO PADIGLIONE

CSA STELLA MARIS ESISTENTE





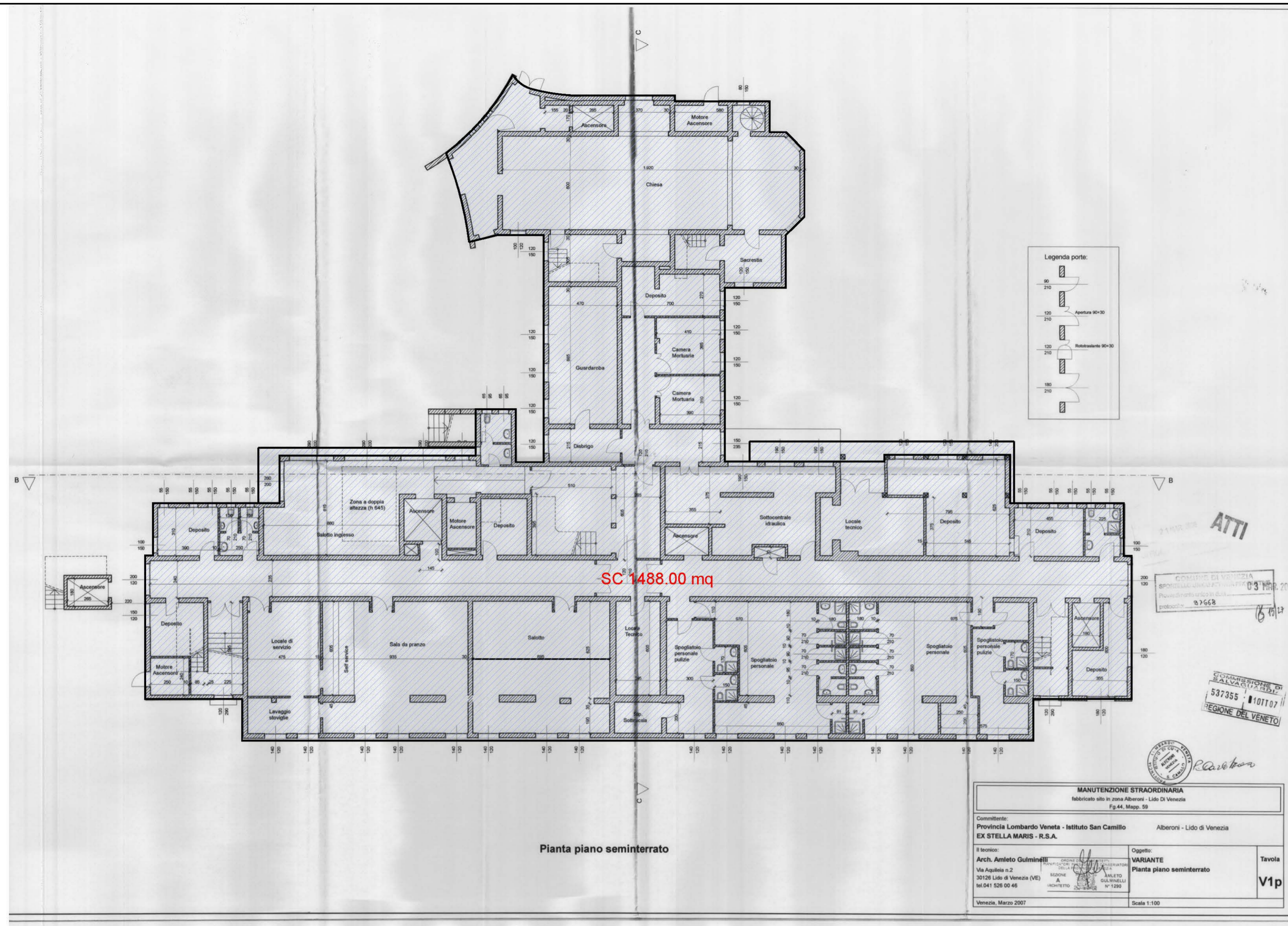




SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE

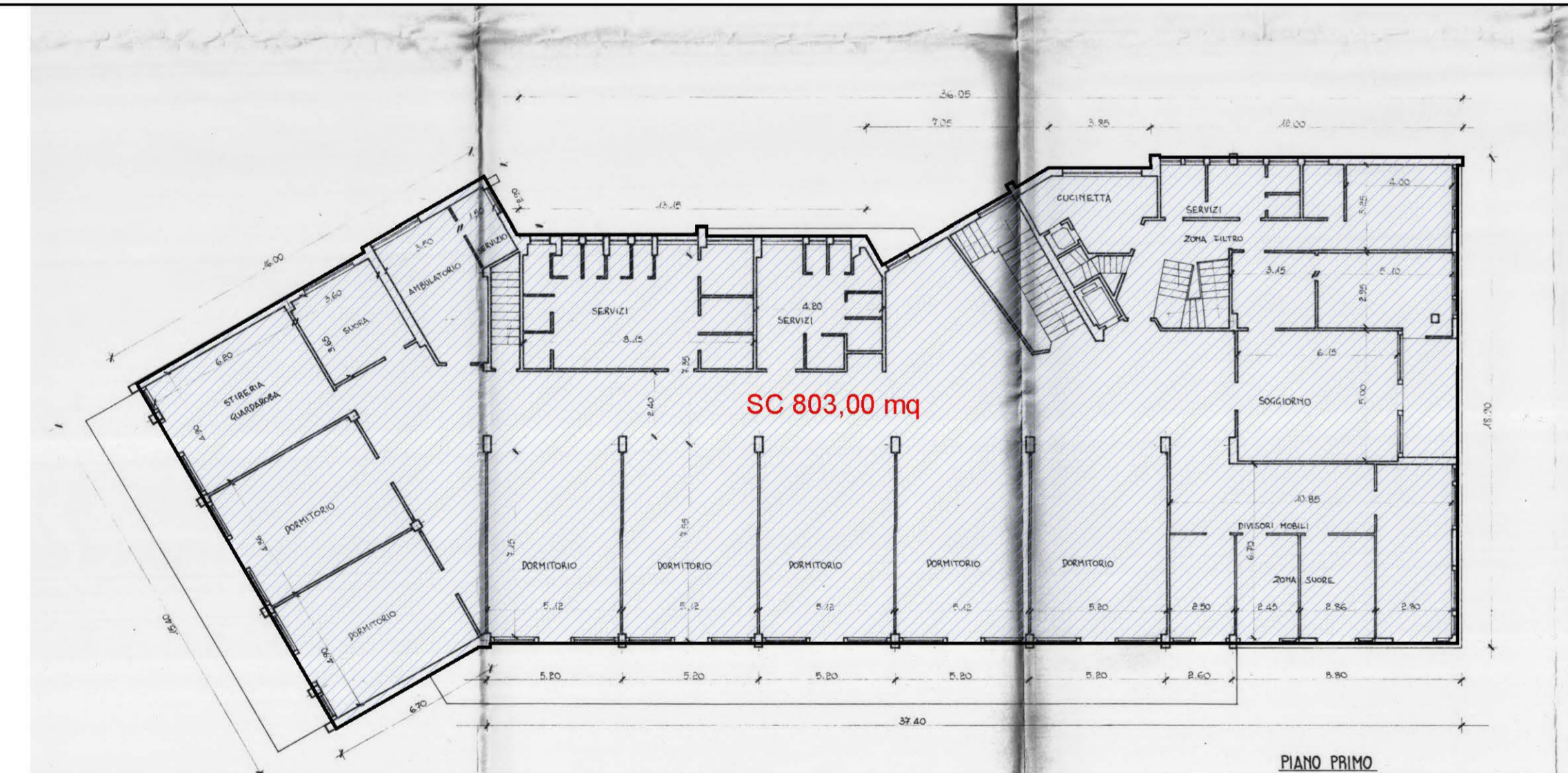
RSA STELLA MARIS

A



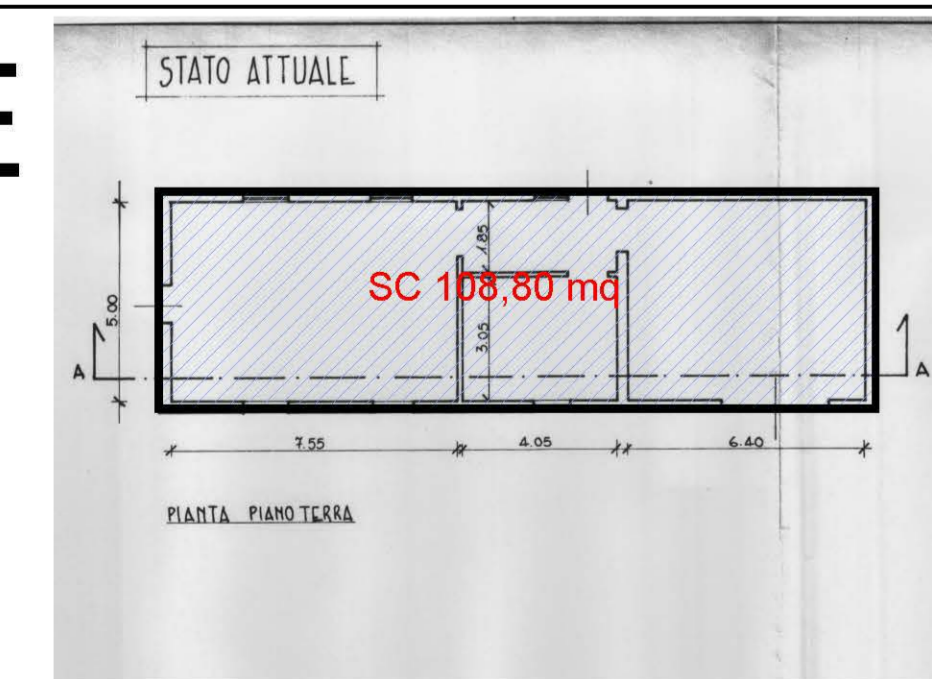
PADIGLIONE LAGO

C



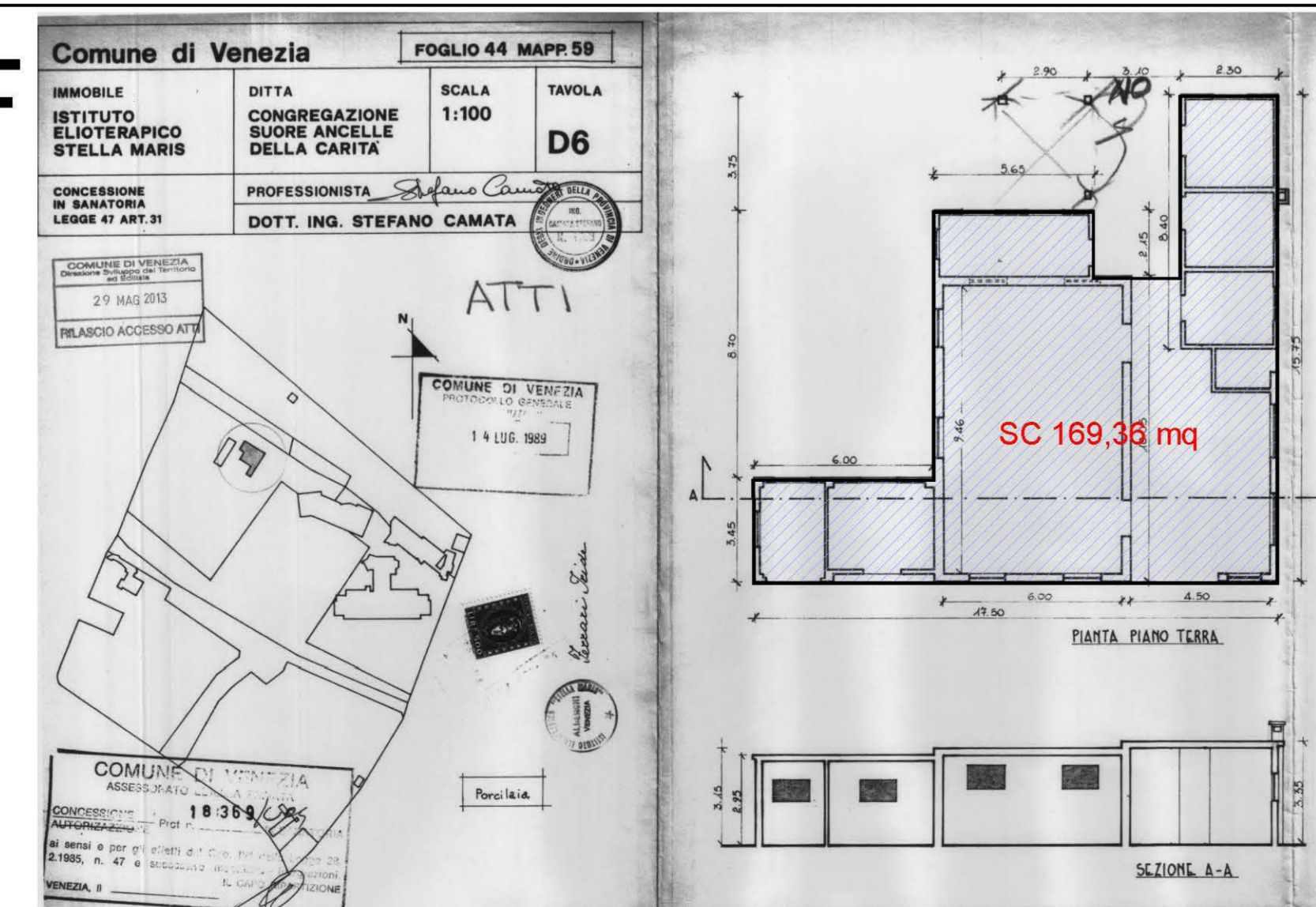
EX POLLAIO

E



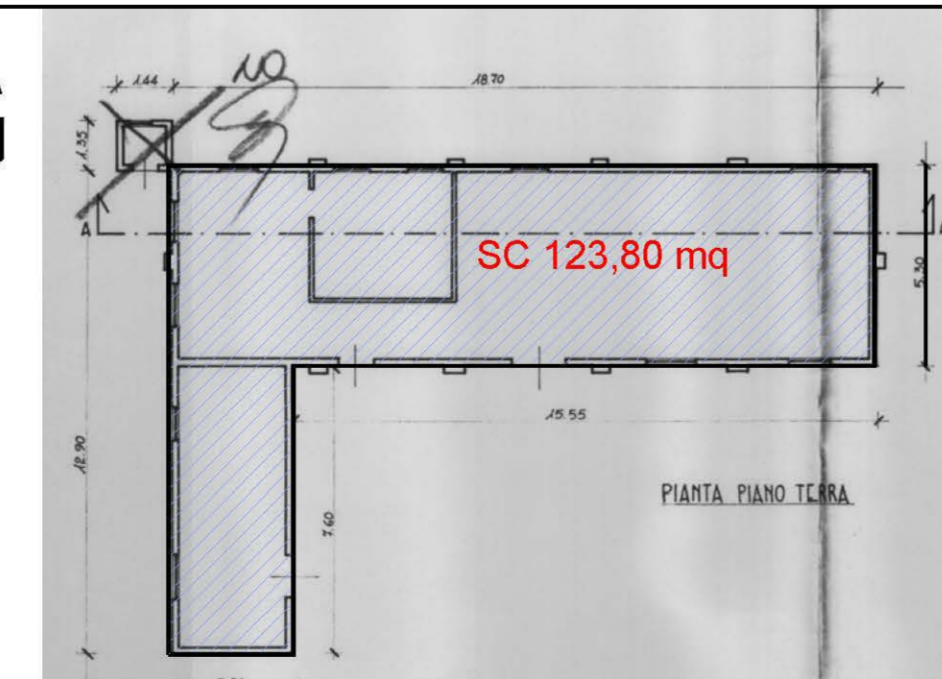
EX PORCILAIA

F



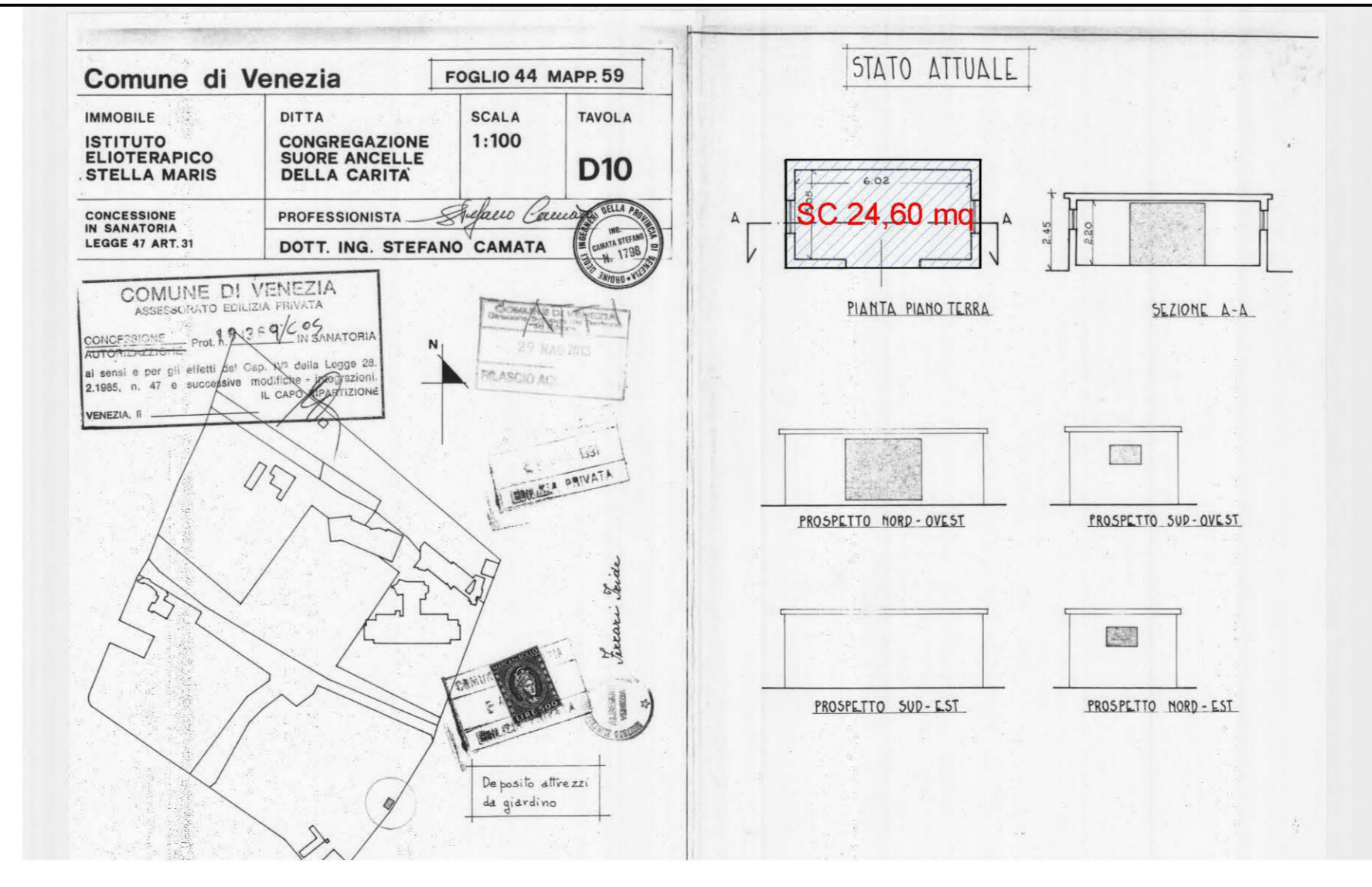
MAGAZZINI

G



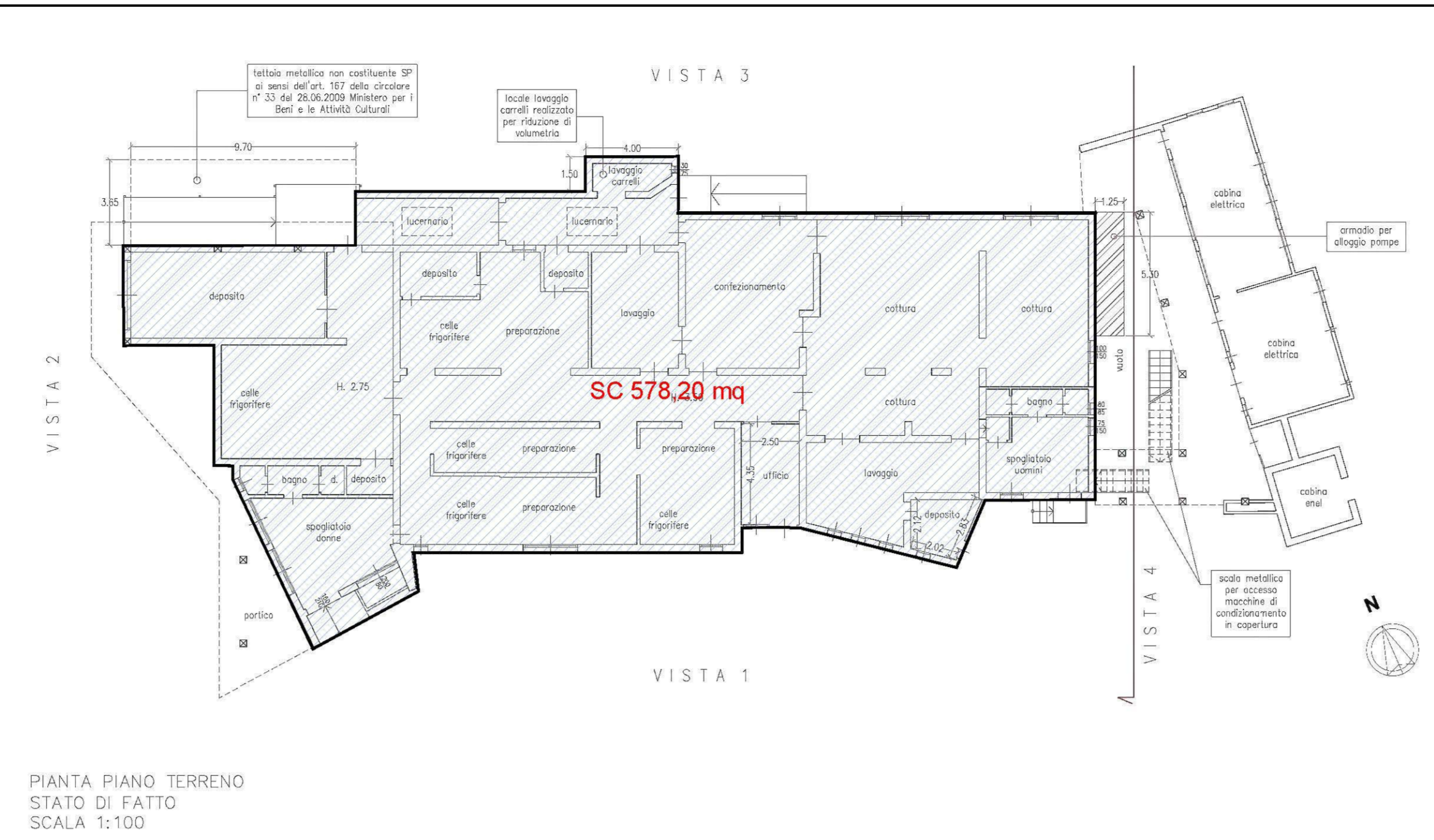
DEPOSITO

H



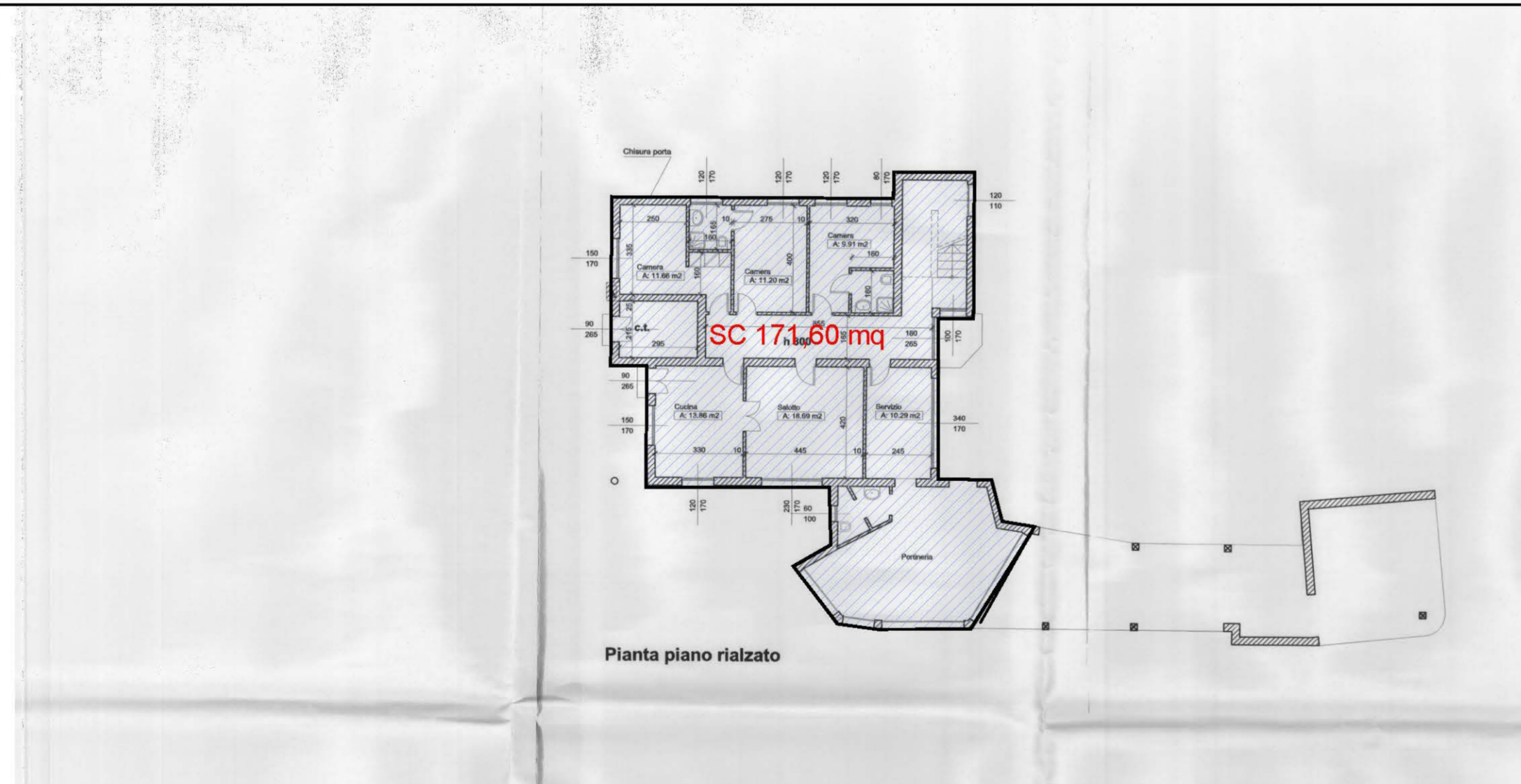
CENTRO COTTURA

B



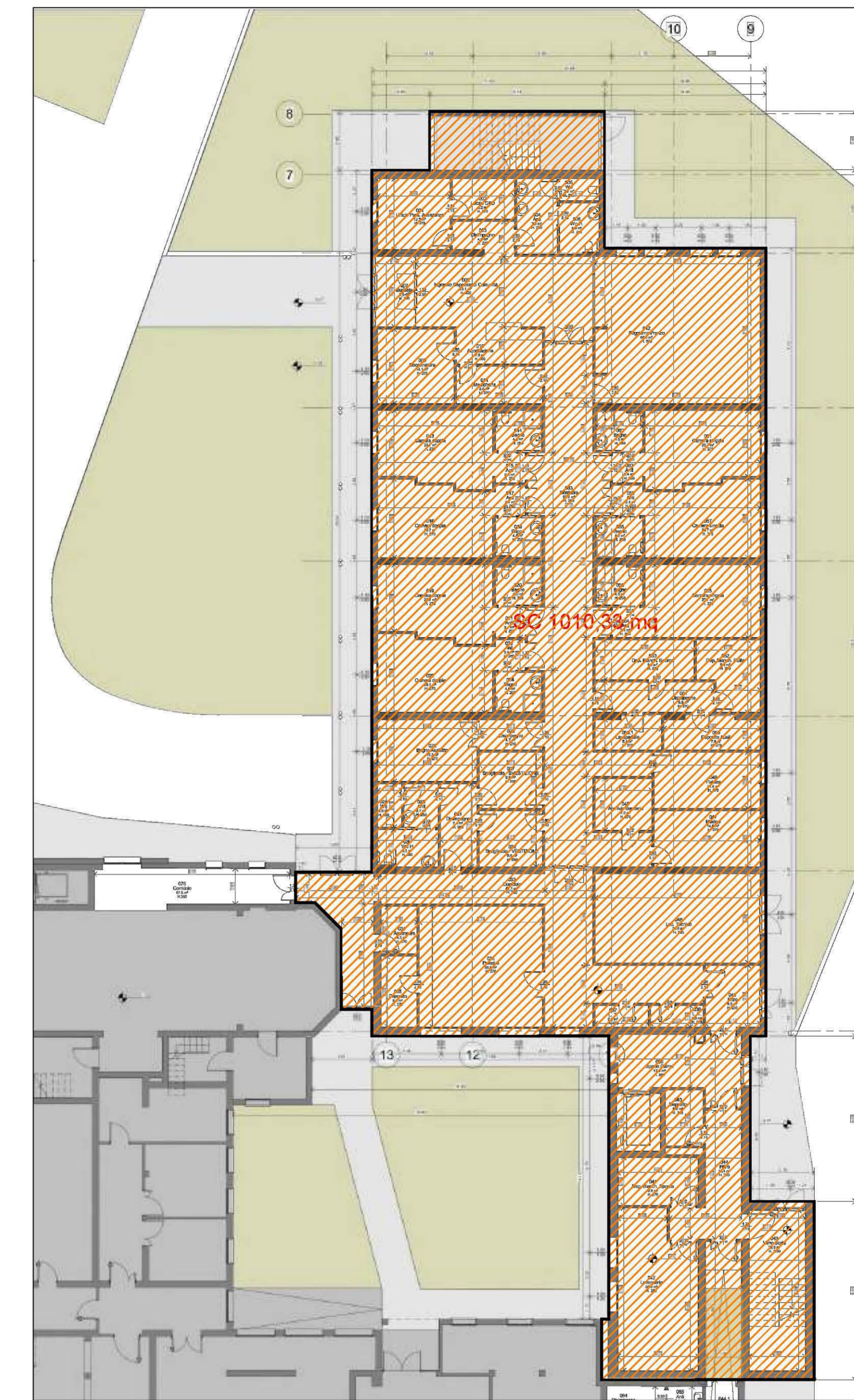
PORTINERIA

D

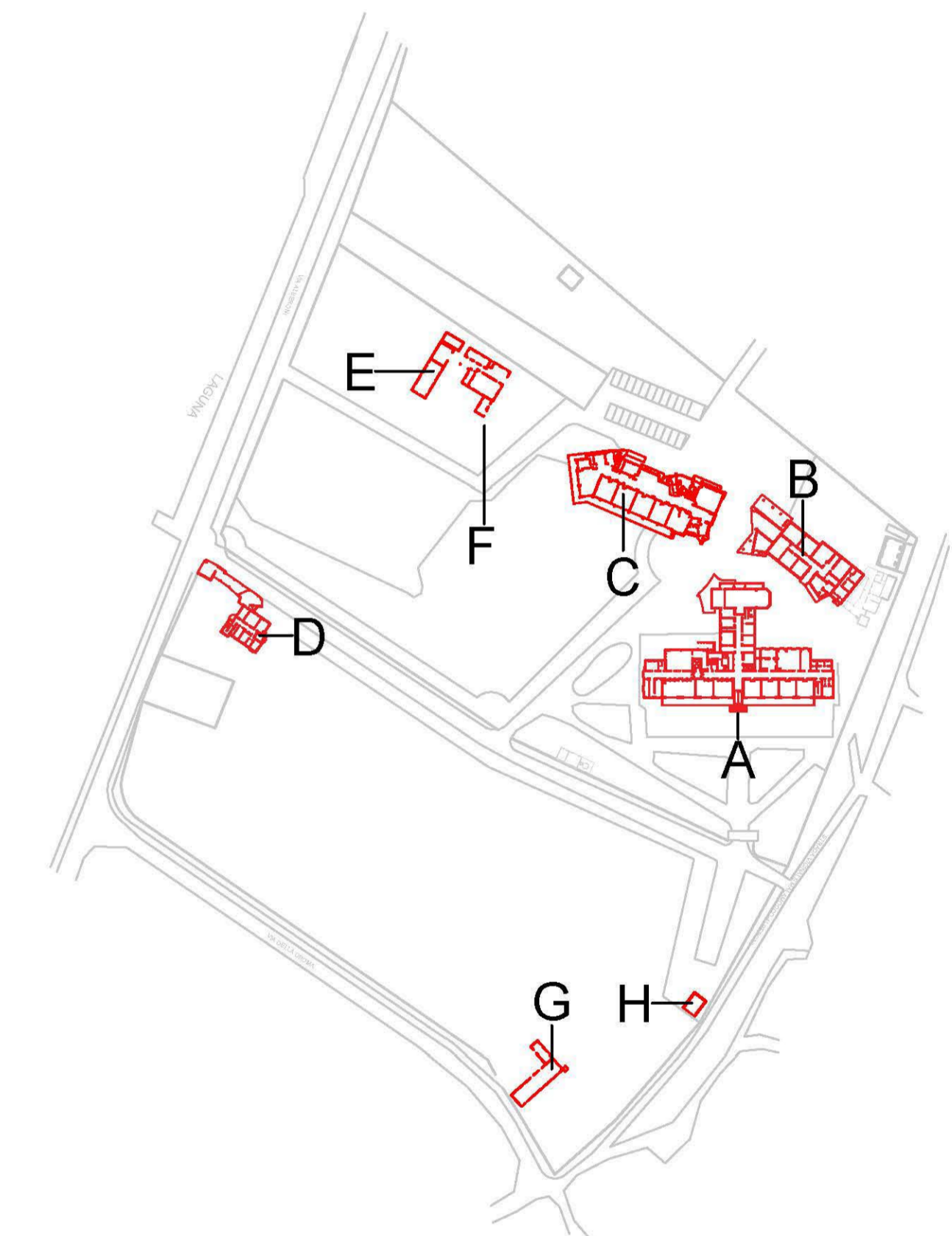


SUPERFICIE COPERTA DI PROGETTO

NUOVO PADIGLIONE RSA



FABBRICATI ESISTENTI COSTITUENTI SUPERFICIE COPERTA (Art. 4.1.4 NTA LIDO)



VPRG LIDO - NTA Allegato B10				
Ambito soggetto a Progetto Unitario P.U. 4 - Stella Maris				
CALCOLO SUPERFICIE COPERTA REALIZZABILE				
PORZIONE	DESTINAZIONE FUNZIONALE	SC ESISTENTE mq	10% SC ESISTENTE	SC DEMOLIZIONE
A	RSA STELLA MARIS	1 488,00	148,80	0,00
B	CENTRO COTTURA (Demolizione)	578,20	57,82	578,20
C	PADIGLIONE LAGO	803,00	80,30	0,00
D	PORTINERIA	171,60	17,16	0,00
E	EX POLLAIO	108,80	10,88	0,00
F	EX PORCILAIA	169,38	16,94	0,00
G	MAGAZZINI	123,80	12,38	0,00
H	DEPOSITO	24,60	2,46	0,00
Totali parziali mq			346,74	578,20
SC MASSIMA REALIZZABILE = 10% SC ESISTENTE + SC DEMOLIZIONE = 346,74 + 578,20 = 924,94 mq				
SC PROGETTO = 1010,33 mq				
SC PROGETTO > SC REALIZZABILE = 1010,33 mq > 924,94mq				

COMUNE DI VENEZIA



6
4
2
1
n. data oggetto revisione red. app.

ARCHITETTO ANTONIO SUSANI
Via Venezia 22 - 35128 Padova - tel. 049729645 - e-mail info@susanistudio.com
Collaboratori arch. C. Berin, A. Moro, R. Pirazzo

Progetto **PERMESSO DI COSTRUIRE**
(ART. 14 DPR 380/2001)
RISTRUTTURAZIONE PARZIALE DEL CENTRO SERVIZI ANZIANI "STELLA MARIS"
CON ACCOMPAGNAMENTO DI NUOVO PADIGLIONE
PER RESIDENZA SANITARIA ASSISTITA E OSPEDALE DI COMUNITA'
Comune di Venezia - Località Alberoni

Committente Opera: **CODESS SOCIALE - Società Cooperativa Sociale Onlus** data 30/08/2022
Sede Legale: Via Boccaccio, 96 - 35128 - PADOVA scala 1:200

foglio 27 di 34
Spartito tav. Serie n. tavola
PROGETTO - Dimostrazione Superficie Coperta F.F. STM PR 127 PdC - bis