

ASSOCIAZIONE LE VELE ONLUS
Via Rugacesio 9 – 20096 Pioltello

**RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA
PER LA COSTRUZIONE DI UNA NUOVA STRUTTURA SOCIO – ASSISTENZIALE
NELLA PROPRIETA' DEL PIO ISTITUTO DI MILANO
IN COMODATO D'USO ALL'ASSOCIAZIONE LE VELE ONLUS**

28/07/2020



1 PREMESSA

L'Associazione LE VELE Onlus, in via Rugacesio n.9 nella ristrutturata cascina, opera già da anni nell'ambito dei minori e della disabilità, intesa nelle sue molteplici sfaccettature.

Essendo pertanto sensibile alle persone con una compromissione dei livelli di autonomia personale, desidera completare il vasto sistema di interventi riguardanti l'area della non autosufficienza siano essi minori che anziani disabili con servizi quindi a favore di tutti i cittadini.

L'Associazione LE VELE ha accolto le richieste di alcune famiglie e si è confrontata con rappresentanti dell'Amministrazione Pubblica per conoscere le realtà esistenti sia sul territorio di Pioltello sia nelle immediate vicinanze dei Comuni limitrofi.

Da ciò è emersa una situazione deficitaria per quanto riguarda una risposta della comunità, rivolta a soddisfare la legittima richiesta delle famiglie che si preoccupano del futuro dei loro figli diversamente abili nel momento in cui, per ovvie ragioni naturali, resteranno lasciati a loro stessi.

Da qui nasce l'esigenza di dare una soluzione al problema con l'idea di creare un ambiente protetto definibile nella frase "IL DOPO DI NOI".

L'Associazione LE VELE Onlus, dopo avere cercato sul territorio probabili soluzioni che potessero essere idonee e logisticamente gestibili, ovvero situate vicino alla sua dimora, ha identificato nel campo retrostante la Cascina l'unica possibilità di realizzare la nuova struttura.

La proprietà del Pio Istituto comprende oltre all'area su cui sorge la cascina già ristrutturata e l'aia di competenza, anche un lotto di terreno retrostante la cascina, anche esso dato in uso alle VELE che al momento è impiegato come laboratorio agro-ambientale per la promozione dei percorsi di formazione professionale al fine di facilitare l'integrazione socio lavorativa di persone in difficoltà.

La vecchia Cascina di competenza dell'"Associazione LE VELE Onlus", ora completamente ristrutturata, in forza di un precedente Piano di Recupero Edilizio, comprende un campo retrostante della superficie di 25.421,00 mq di cui 23.201,00 di proprietà del Pio Istituto e 2.220 mq di proprietà del Comune di Pioltello, anch'esso dato a suo tempo in comodato d'uso all' Associazione.

Su tale superficie destinata a campo agricolo esistono già dei fabbricati quali serre, ricovero animali, ecc., indicati come pertinenze alle attività agricole, di cui si è tenuto conto nei calcoli urbanistici del nuovo progetto.

Il tipo di intervento previsto insiste sul campo di proprietà del "Pio Istituto Pei Figli della Provvidenza" concesso in comodato d'uso gratuito all'Associazione LE VELE Onlus di Pioltello e con l'approvazione del Pio Istituto, promuove in questa sede la costruzione di nuovi edifici destinati ad opere socialmente utili e rilevanti sia per il territorio del Comune di Pioltello sia nel nostro Paese, che possano dare una risposta concreta, seppure all'interno di una piccola realtà, all'esigenza della disabilità sul "DOPO DI NOI".

Per realizzare il polo sociale L'Associazione LE VELE valuterà se intervenire per fasi, probabilmente in due lotti successivi, che saranno funzionalmente autonomi e potranno rispondere, anche nella prima fase, alle diverse esigenze a cui la nuova struttura vuole dare una risposta. L'Associazione LE VELE Onlus si fa pertanto promotrice presso il Comune di Pioltello di questo intervento finalizzato alla realizzazione di un polo sociale, come meglio descritto nei punti successivi della relazione, sul terreno di proprietà del Pio Istituto pei figli della provvidenza, ora in comodato d'uso all'Associazione LE VELE.

A questo scopo richiede a codesta rispettabile Amministrazione di valutare il progetto allegato per l'emissione di un parere preventivo e la stipula di una nuova Convenzione Edilizia a corredo di un Permesso di Costruire che verrà successivamente presentato per la realizzazione dello stesso.

2 DESCRIZIONE DEL PROGETTO

2.1 CENNI STORICI SULLA FRAZIONE

L'intervento è situato a Pioltello, in via Rugacesio.

La presenza di cascine nel territorio milanese è attestata fin dal X secolo: si tratta di piccole aziende monofamiliari con una grande aia al centro attornata da edifici a pianta rettangolare adibiti al ricovero di persone, animali e attrezzi.

In un documento del 1195 una famiglia di Rugacesio concede a un'altra famiglia di Rugacesio una vigna di pignolo vino tipico lombardo.

Un documento del 1259 nomina una famiglia di affittuari detti "Rugacessi", residenti in "Cassinis Sancti Dionixii prope Plautellum". (Cascina di San Dionigi vicino a Pioltello).

In occasione della visita pastorale di San Carlo (20 ottobre 1569) vengono indicati diversi nuclei familiari (fuochi) in località Rugacesia.

Nel catasto di Carlo VI (1721) viene indicata una cascina simile all'attuale sotto l'indicazione di Cascina Rugacese di Sotto, a combinazione della Cascina Rugacese di Sopra che era un Convento Benedettino.

San Dionigi, patrono del luogo, è stato il venticinquesimo Papa della Chiesa Cattolica, e viene festeggiato il 26 dicembre.

Nel secolo scorso la Cascina, sita al civ n.9, dopo avere avuto un uso agricolo nella sua piena operatività è poi stata abbandonata, portando in evidenza uno stato di ampio degrado riferito all'abbandono degli spazi.

Questa situazione si è protratta fino agli inizi degli anni duemila, periodo nel quale dapprima l'"Associazione LE VELE Onlus" affidataria da parte della proprietà del bene, si è impegnata a recuperare tutti gli spazi, gli ambienti e i luoghi per destinarli ad un uso sociale.

Tale realtà, oggi fondamentalmente portata a termine, testimonia l'impegno a realizzare strutture idonee all'uso richiesto ma anche inserite in un contesto adeguato alla natura del posto e alla storia sociale di quella frazione del Comune di Pioltello.



2.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il terreno oggetto dell'intervento, da rilievo eseguito sul posto, ha una superficie pari a 25.421,00 mq, di cui 23.201,00 di proprietà del Pio Istituto e 2.220,00 mq di proprietà del Comune di Pioltello, entrambi dati in comodato d'uso all'Associazione LE VELE Onlus.

I mappali coinvolti nel progetto sono:

mappale 1066	di mq	4.430
mappale 1067	di mq	5.838
mappale 1068	di mq	5.820
mappale 1069	di mq	6.963
mappale 1070	di mq	150
totale	mq	23.201,00

Nel Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Pioltello, l'area è così identificata: **S03E**



LEGENDA

■ ■ ■ ■ Confini comunali Servizi pubblici esistenti TE Servizi Tecnologici IM Impianti Tecnologici SO Servizi Sociali I Servizi Istruzione ES Edilizia Sociale AL Edilizia Aler AM Servizi Amministrativi C Servizi Culturali AS Servizi Assistenziali SA Servizi Sanitari SP Servizi Sportivi SM Servizi Militari	RE Servizi Religiosi V Servizi Ricreativi VN Verde non attrezzato P Parcheggi Parcheggi su strada ○ Servizi solo al piano terra	Servizi pubblici in corso di esecuzione RE.E Servizi Religiosi IM.E Impianti Tecnologici SO.E Servizi Sociali ES.E Servizi Militari AL.E Edilizia Sociale AM.E Servizi Ricreativi C.E Parcheggi AS.E Servizi Culturali SA.E Servizi Amministrativi SP.E Servizi Sanitari	Servizi pubblici in progetto RE.P Servizi in progetto IM.P Viabilità di progetto
--	---	---	---

Stralcio tav.5 Piano dei Servizi - Localizzazione e tipologia dei servizi

SO significa che sono aree destinate a servizi sociali quali (asili nido, centri sociali, sedi di associazioni, ecc.) **3E** individua unicamente l'area.

La realizzazione della nuova struttura presuppone che l'area da Servizi Sociali **SO**, venga modificata e identificata come area a Servizi Assistenziali **AS**, essendo la nuova attività più coerente con questa destinazione d'uso.

Per queste aree, sia le SO che le AS, le norme tecniche di attuazione definiscono dei parametri urbanistici che di seguito riportiamo.

• **Attività edilizia ammessa:**

- ✓ Manutenzione ordinaria
- ✓ Manutenzione straordinaria
- ✓ Restauro e risanamento conservativo
- ✓ Ristrutturazione edilizia
- ✓ Nuova costruzione sub 1,2,3,6, di cui all' art 27 della L.R. Lombardia n. 12/2005

• **Destinazione d'uso:**

- ✓ **principale:** servizi amministrativi; servizi assistenziali; servizi per la cultura e il tempo libero, servizi sanitari; servizi militari; servizi sociali;
- ✓ **complementare:** servizi ricreativi, servizi per il trasporto (parcheggi); servizi e impianti tecnologici;
- ✓ **accessoria:**
 - residenza di custodia
 - servizi di ristoro (bar, chioschi, ecc.)
 - servizi sanitari (ambulatori medici privati, infermeria, ecc.)
 - depositi e magazzini
 - parcheggi pertinenziali e di servizio
 - aree verdi

• **Attività edilizia non ammessa:**

- ✓ tutte le attività diverse da quelle consentite

• **Edificabilità:**

- ✓ densità fondiaria non superiore a 3,00 mc/mq

• **Altezza H:**

- ✓ non superiore a m 12,00

Ipotizziamo una altezza massima di due piani fuori terra senza cantinati quindi una altezza pari a 9,20 mt al sotto gronda degli edifici in progetto (tetto escluso).

• **Distanza dai confini DC:**

- ✓ non inferiore a $\frac{1}{2}$ dell'altezza H e comunque a m 5,00.

E' ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici in linea o di formale accordo tra le proprietà

• **Distanza dalle strade confini DS:**

- ✓ non inferiore a $\frac{1}{2}$ dell'altezza H comunque a m 5,00.

E' ammessa la costruzione a m 10,00 e nel rispetto del D.lgs. 30 aprile 1992, n 285 "Codice della strada" e successive modifiche e integrazioni. Nel "centro abitato" potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, in riduzione della distanza minima sopra prescritta, sentito il parere della Commissione per il paesaggio.

• **Distanza tra gli edifici DF:**

- ✓ non inferiore all'altezza H della parete più alta e comunque a m 10.00, da pareti finestate di edifici antistanti; è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti prive di aperture.

• **Distanza dalle linee ferroviarie:**

- ✓ non inferiore ai 30,00 m.

calcolata ai sensi del DPR 11 luglio 1980, n. 753, *..."lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti ad una distanza minore di trenta metri dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia"*.

• **Distanza dalle rogge (Roggia Renata):**

- ✓ fascia di rispetto di 4 m dal ciglio di sponda.

Il terreno è interessato dalla presenza della Roggia Renata, che nel documento "STUDIO GEOLOGICO DEL TERRITORIO COMUNALE A CORREDO DEL P.G.T.- Reticolo Idrico Minore" redatto dal Comune di Pioltello, è classificata come corso d'acqua minore.

Tenuto conto di quanto sopra, segue una stima di quanto sia possibile realizzare sui lotti di terreno retrostanti la cascina in comodato all'Associazione LE VELE.

Per le verifiche si conteggerà solo il terreno di proprietà del Pio Istituto e non il terreno di proprietà comunale.

Volume edificabile massimo:

$23.201 \times 3 \text{ m}^3 / \text{mq} = \mathbf{69.603,00 \text{ m}^3}$ comprensiva delle volumetrie già esistenti in loco.

Come si vedrà nei paragrafi successivi verrà calcolato il volume complessivo tenendo conto anche del volume della cascina con il suo lotto di pertinenza.

Superficie Coperta massima ammissibile:

Attualmente nel PGT non è specificato per quest'area l'indice massimo della superficie coperta, ma gli uffici comunali, ipotizzavano un indice assimilabile a quello per le aree agricole pari al 10% del lotto edificabile.

Le NTA del Piano delle Regole definisce la Superficie Coperta (SC) all'art. 4 comma 3

Superficie Coperta, misurata in mq, è la proiezione orizzontale del perimetro esterno edificato fuori terra della costruzione che definisce il filo esterno del fabbricato, comprese le murature, le logge, i bowindows, ~~gli aggetti (gronde, pensiline, balconi, scale aperte, elementi decorativi) e gli sporti di qualsiasi tipo eccedenti ml 1,50 di profondità misurati dal filo esterno delle murature perimetrali~~, i portici, le autorimesse e i fabbricati accessori (depositi, serre, tettoie, i vani contenenti gli impianti tecnici, ecc.) fuori terra o comunque la cui soletta di copertura ecceda la quota + 0.00.

Sono altresì compresi gli aggetti di qualsiasi tipo (gronde, pensiline, balconi, scale aperte, elementi decorativi, ecc) solo se di profondità maggiore di ml 1,50 rispetto al filo del fabbricato come sopra definito. La superficie degli aggetti di profondità superiore a ml 1,50, Qualora gli aggetti superino ml 1,50, verrà computata per intero

nella superficie coperta e non solo per la porzione eccedente. Per oggetto si considera l'elemento architettonico sporgente (aggettante) rispetto al filo del fabbricato come sopra definito¹.

L'ultima pratica edilizia presentata in Comune nel 2015, per il lotto in questione, riporta tra la superficie coperta anche le serre come prescritto nelle NTA del Comune:

EDIFICI A DESTINAZIONE AGRICOLA					
	DIMENSIONI(ml)		S.C.	S.L.P.	
EDIFICIO A	(6,05 x 52,34)	+			
ricovero mezzi agricoli spogliatoi e servizi	(1,50 x 12,76)	=	335,80		
	(5,05 x 52,19)	+			
	(1,50 x 12,56)	=		282,40	
EDIFICIO B	(6,26 x 9,48)	+			
stalla e maneggio coperto per onoterapia	(9,33 x 15,01)	=	199,39		
	(4,54 x 8,45)	+			
	(8,53 x 14,07)	=		158,38	
EDIFICIO C	(9,07 x 34,60)	+			
gruppo di tre serre per orticoltura	(1,98 x 16,63)	+			
	(6,02 x 15,01)	=	437,11		
EDIFICIO D	(38,00 x 20,00)	=	760,00		
galoppatoio	(18,50 x 36,50)	=		675,25	
			1.732,29	1.116,03	

In realtà il galoppatoio non è mai stato costruito e pertanto la relativa SC attualmente non esiste quindi si deduce che sul lotto insiste una Superficie coperta esistente, in base alle NTA del PdR del PGT pari a: mq 1732,29 – mq 760 = mq **972,29**

Se consideriamo il solo lotto di proprietà del Pio Istituto, escludendo i mq 2.220,00 di proprietà comunale, si avrebbe questo indice massimo di superficie coperta.

$$23.201 \times 10\% = \mathbf{2.320,10 \text{ m}^2}$$

Da una prima verifica, l'indice di copertura per le aree agricole, pari al 10%, non potrebbe permettere la costruzione del nuovo edificio progettato.

Infatti la somma di mq 972, 29 con la superficie coperta del progetto mq 1.710,00 risulterebbe pari a mq 2.682,29 superiore a quanto consentito (2.320,10 m²).

Se però consideriamo l'area, assimilandola all'area agricola, e considerando che realmente vengono svolte funzioni agricole sul terreno, si potrebbe stralciare la Superficie Coperta delle serre di coltivazione, pari a mq 437,11 ottenendo il rientro nei parametri.

Infatti la Legge Regionale 12/2005 al Titolo III- **NORME IN MATERIA DI EDIFICAZIONE NELLE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA**- all'art 59 al punto 4 recita:

4. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui al comma 1, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20 per cento e per le serre fisse per le quali tale rapporto non può superare il 40 per cento della predetta superficie; le tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale.

E all'art. 61 intitolato "Norme di prevalenza"

1. Le disposizioni degli articoli 59 e 60 sono immediatamente prevalenti sulle norme e sulle previsioni del PGT e dei regolamenti edilizi e di igiene comunali che risultino in contrasto con le stesse.

Di conseguenza verificheremo che:

- la superficie coperta delle serre è inferiore a 1/20 della superficie del lotto (art.59 comma 4 LR 12/2005)

$$23.201 \text{ mq} \times 1/20 = 1160,05 \text{ mq}$$

Totale superficie coperta serre 437,11 mq < 1160,05 mq

- la superficie degli edifici esistenti e quella del nuovo edificio sia inferiore a 1/10 della superficie del lotto (art.59 comma 4 LR 12/2005)

$$23.201 \text{ mq} \times 1/10 = 2.320 \text{ mq}$$

Superficie coperta degli edifici esistenti sul lotto di intervento, serre escluse: mq 1732 – 760 - 437,11 = **mq 534,89**

Superficie coperta nuovi edifici **mq 1710,00**

Totale superficie coperta edifici (SC) mq 1.710,00 + 534,89 = mq 2.244,89 < mq 2.320

Per quanto riguarda il Volume ammissibile di seguito la tabella che esprime le volumetrie esistenti e quelle in progetto sulla base della normativa vigente sull'area:

LE VELE - PIOTTELLO			
EDIFICI	TERRENO mq	SL	VOLUME
CASCINA RISTRUTTURATA	4.453,54	2.316,42	6.949,26
EDIFICI ESISTENTI SUL LOTTO DI INTERVENTO	23.201,00	282,84	848,52
		158,38	475,14
NUOVO EDIFICIO IN PROGETTO		3.784,19	11.352,57
TOTALE	27.654,54	6.541,83	19.625,49
TOTALE SL mq		6.541,83	
VOLUME AMMISSIBILE 3mc/mq di terreno		82.963,62	
VOLUME ESISTENTE E IN PROGETTO (SL x 3,00 virtuale) mc			19.625,49

Dalla tabella si evince che il progetto prevede una volumetria pari a mc **11.352,57** che sommata a quella esistente della cascina mc 6.949,26 e ai volumi esistenti sul terreno oggetto dell'intervento mc 848,52 + 475,14 corrisponde ad una volumetria complessiva pari a mc **19.625,49** ampiamente inferiori ai mc **82.066,62** massimi ammissibili.

Parcheggi

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi all'art. 15.1b definisce la dotazione minima di parcheggi che devono essere previsti in progetto:

15.1b Interventi di nuova costruzione e demolizioni/ricostruzioni

Dotazioni minime per destinazioni d'uso a carattere prevalente residenziale 1,5 posti auto (approssimati per eccesso) ogni alloggio nei casi di nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni. Il reperimento entro il lotto di pertinenza della costruzione è obbligatorio per tutti gli interventi di nuova costruzione. Per il recupero dei sottotetti vale quanto disposto dall'art. 13.16 delle N.T.A.

Dotazioni minime per destinazioni d'uso prevalenti diverse da quella residenziale: Immobili per attività di servizio alla famiglia o alle attività (ivi comprese attività di formazione, asili nido, luoghi di riunione, sedi di associazioni, ecc., non individuate dal Piano dei Servizi):

1,00 m2 ogni 8,00 m2 di SLP in progetto, inclusi gli spazi di manovra.

Pertanto considerando i mq 3.784,00 di nuova SL prevista si deduce che saranno necessari:

$\text{mq } 3.784,00 : 8 = \text{mq } 473$ di parcheggi a disposizione della nuova struttura.

Abbiamo identificato in due aree poste sui lati est e ovest della nuova costruzione i mq da destinare a parcheggio.

2.3 IL PROGETTO

Il progetto nasce in risposta alle effettive esigenze del territorio, che hanno portato la "Associazione le Vele Onlus" ad organizzare un programma funzionale articolato che possa completare quello della cascina esistente.

L'idea nasce dai seguenti dati effettivamente riscontrabili:

- La cascina è una realtà di risanamento di un bene che è stato valorizzato a fini sociali e portato a compimento, a testimonianza della volontà solidale dei partecipanti
- Il vincolo Comunale posto sull'area ne impone un uso sociale
- La possibilità in forza di tale vincolo di esercitare una potenzialità edificatoria sull'area

L'attività di progettazione architettonica dell'intervento è partita dall'individuazione dei principali caratteri identitari delle costruzioni rurali del contesto, in termini dimensionali, materici e funzionali.

Quindi l'edificio proposto è alto tre piani fuori terra, come altre costruzioni rurali nell'immediato intorno, con una copertura parzialmente mansardata. Come da tradizione degli edifici agricoli la distribuzione ai piani è garantita dai ballatoi esterni, oltre che ovviamente da un sistema di percorsi interni, indispensabile alla funzione insediata.

La composizione delle facciate è basata sull'alternarsi di superfici intonacate con porzioni rivestite in laterizio e su un telaio in legno in corrispondenza dei ballatoi e dei balconi; la copertura è in coppi di terracotta. Verso la campagna, al piano terra, si sviluppa, elemento indispensabile nell'architettura agricola locale. L'inserimento nel contesto è favorito dall'abbondante presenza di elementi arborei ed arbustivi.



Il nuovo edificio è pensato per instaurare un rapporto diretto con il paesaggio, le sue ampie balconate ed i suoi ballatoi consentono ai suoi ospiti, anche a quelli con limitazioni motorie, di godere della vita all'aria aperta.

Questo intervento, pur offrendo una zona riservata insita nello stile agricolo dei luoghi, sarà facilmente raggiungibile e fruibile da tutto il territorio.

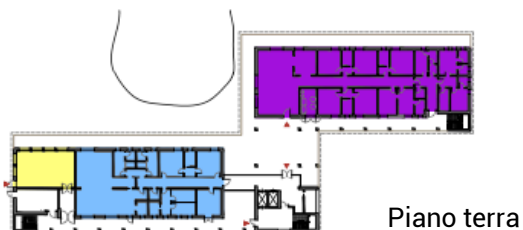
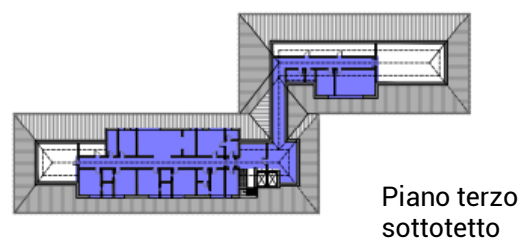
A completamento di quanto sopra descritto, si segnala opportuno che nel complesso si prevede la realizzazione di una piccola cappella, per assolvere anche al bisogno spirituale degli ospiti.

Il complesso architettonico descritto comprende:

- una struttura protetta da **5 posti letto** destinata al "DOPO DI NOI";
- due Comunità Socio Sanitarie da 12 posti letto ciascuna totale **24 posti letto**;
- una residenza sperimentale per anziani formata da 10 bilocali con tutti i servizi necessari al corretto funzionamento, per **20 posti letto**;
- un reparto di isolamento per **8 posti letto**.

	residenza "dopo di noi"
	ambulatori
	cappella
	comunità socio sanitaria
	residenza sperimentale per anziani
	reparto di isolamento

Per un totale di **57 posti letto**.



La presente proposta potrebbe configurarsi come un progetto pilota da realizzarsi sul territorio del Comune di Pioltello che, nonostante sia inserito in un contesto rurale, arricchirebbe la propria offerta di servizi presenti all'interno del proprio tessuto urbano e sociale.

Il volume del nuovo edificio è composto da due corpi indipendenti (che verranno realizzati in due diverse fasi) collegati da una parte centrale che ha la funzione di cerniera fra le funzioni ospitate nelle due parti contrapposte.

L'edificio presenta le facciate principali verso nord e sud. La facciata nord è rivolta verso il campo agricolo e la vigna esistenti, dove si svolgono tutte le attività agricole, la facciata sud invece è prospiciente il laghetto artificiale esistente e, più in lontananza, la ferrovia.

Gli spazi interni sono stati organizzati tenendo in considerazione le diverse esposizioni; le zone living soggiorno/pranzo sono sempre rivolte a sud verso il laghetto, mentre le aree di servizio posizionate di testa agli edifici.

Al primo piano il largo ballatoio consente di vivere gli spazi aperti sia sul lato nord che su quello sud mentre al secondo piano, tutte le unità abitative sono rivolte verso sud, est e ovest (come da normativa) e sono dotate di grandi balconi; verso nord un ballatoio collega gli spazi di servizio.

Il piano terra del corpo più vicino alla cascina è destinato al "DOPO DI NOI", un'unità abitativa con cinque stanze singole di 20,00mq ciascuna, una cucina e un'ampia zona pranzo soggiorno. E' previsto anche un ufficio e una stanza per l'operatore qualora fosse necessaria la sua presenza. Completano questa zona gli spogliatoi, i depositi della biancheria, la lavanderia, l'infermeria e un bagno assistito; tutti questi servizi sono accessibili dall'abitazione ma potrebbero anche essere separati da essa e avere l'accesso solamente dall'esterno per un diverso uso (tipo depositi).

L'accesso avviene nella zona coperta dal corpo centrale di collegamento che diventa anche l'ingresso dei piani superiori e del corpo più a ovest che ospita il centro riabilitativo con gli ambulatori, la palestra e la piscina.



Al primo piano le due CSS da 12 posti sono indipendenti l'una dall'altra. Ognuna ha 6 camere doppie, le zone comuni di pranzo e soggiorno, la camera e l'ufficio per l'operatore e tutti i servizi necessari (depositi, lavanderia, spogliatoi, bagno assistito, infermeria).

La residenza sperimentale per gli anziani è composta da 10 bilocali completi di tutti i servizi, in aggiunta sono stati pensati degli spazi per favorire la socializzazione e servizi (depositi, lavanderia, spogliatoi, bagno assistito, infermeria) utili in caso di bisogno degli ospiti.

Nel caso di accreditamento della RSA alla Regione Lombardia verrà ricavata, come prescritto, una camera mortuaria, negli spazi al piano terra riducendo la dimensione della Cappella.

Il Terzo piano è mansardato con un classico tetto a falde, alcune zone sono state rese abitabili tramite la modifica dell'inclinazione delle relative porzioni delle falde, per il raggiungimento delle altezze di legge.

A questo livello è stato posizionato un piccolo reparto di isolamento con 8 posti letto e tutti i servizi necessari, utile in caso di una eventuale malattia infettiva che si dovesse diffondere nella struttura, e che, in quel caso, avrà accessi separati già previsti in progetto.

Sempre a questo livello saranno presenti alcuni uffici, una sala riunioni e i relativi servizi igienici, per la gestione della nuova struttura. L'area rimanente sarà a destinazione locali tecnici e deposito.