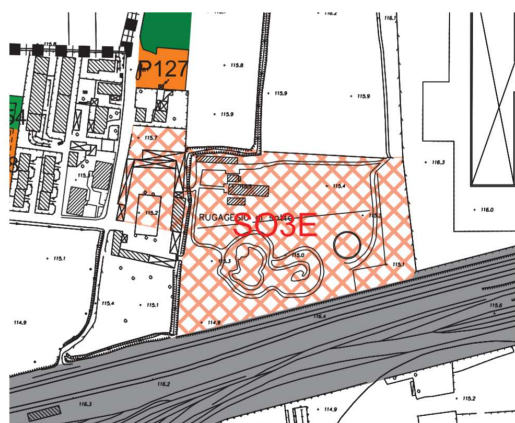


PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PER LA COSTRUZIONE DI UNA NUOVA STRUTTURA SOCIO – ASSISTENZIALE NELLA PROPRIETA' DEL PIO ISTITUTO DI MILANO IN DIRITTO DI SUPERFICIE ALLA FONDAZIONE “LE VELE” ONLUS



LEGENDA

Contorni comunali	RE Servizi Religiosi	Servizi pubblici in corso di esecuzione
Servizi pubblici esistenti	RI Servizi Ricreativi	RI Servizi Religiosi
TE Servizi Tecnologici	VE Verde non attrezzato	IM Impianti Tecnologici
IM Impianti Tecnologici	PA Parcheggi	SOA Servizi Sociali
SO Servizi Sociali	PA Parcheggi su strada	MI Servizi Militari
IS Servizi Istruzione	ST Servizi solo al piano terra	ED Edilizia Sociale
ED Edilizia Sociale		RI Servizi Ricreativi
AL Edilizia Alti		PA Parcheggi
AM Servizi Amministrativi		MI Servizi Militari
CG Servizi Culturali		ED Edilizia Sociale
AS Servizi Assistenziali		SA Servizi Amministrativi
SA Servizi Sanitari		SA Servizi Sanitari
SP Servizi Sportivi		
SM Servizi Militari		

STRALCIO TAV. 5 PIANO DEI SERVIZI

Il comparto oggetto della presente scheda di intervento risulta localizzato in via Rugacesio n. 9 nella località denominata “Rugacesio di sotto”.

Il comparto confina a nord con terreni agricoli, ad est con area produttiva, a sud con la linea ferroviaria e ad ovest con altro comparto già interessato da attività sociali (attuate dallo stesso operatore “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
- **superficie totale mq 23.201,00**

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 e successive modifiche.

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; la quota 0,00 di riferimento è quella della strada pubblica (via Rugacesio); è 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 ½ 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 finestrate 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.

RELAZIONE - PARERE ISTRUTTORIO

La convenzione accessiva al Permesso di Costruire interessa l'immobile posto in via Rugacesio n. 9 (località Rugacesio di sotto), di proprietà del Pio Istituto dei Figli della Provvidenza; l'associazione "Le Vele" onlus agisce in forza di atto costitutivo di diritto di superficie.

- Descrizione dell'intervento.

Come da relazione descrittiva allegata al progetto: *"... 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. 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..."*.

- Indici urbanistici.

LE VELE - PIOLTELLO			
EDIFICI	TERRENO mq	SLP	VOLUME
EDIFICI ESISTENTI SUL LOTTO DI INTERVENTO			
serre	23.201,00	437,62	1.312,86
maneggio coperto		199,35	598,05
ricovero mezzi agricoli		339,83	1.019,49
TOTALE	23.201,00	976,80	2.930,40
TOTALE SLP ESISTENTE mq		976,80	
TOTALE SLP MASSIMA AMMISSIBILE		23.201,00	
TOTALE SLP MASSIMA AMMISSIBILE IN PROGETTO (SLP max - SL Esistente) mq		22.224,20	
TOTALE VOLUME ESISTENTE		2.930,40	
VOLUME AMMISSIBILE 3mc/mq di terreno		69.603,00	
VOLUME MASSIMO AMMISSIBILE IN PROGETTO (VOL. max - VOL esistente) mc		66.672,60	

Per quanto riguarda la superficie coperta si riporta stralcio del parere preventivo rilasciato in data 21/10/2020:

“...in assenza di indice superficie coperta all'interno del Piano dei Servizi, vista la necessità di stipula di nuova convenzione, in considerazione: – della precedente vocazione del lotto e dell'ambito complessivo in cui si trova inserito il medesimo; – del tessuto urbanistico con cui lo stesso si confronta in uno con la necessità di garantire un'adeguata superficie destinata a verde, scoperta e non impermeabilizzata; – della necessità di salvaguardare un adeguato rapporto tra aree coperte e scoperte; – della necessità di salvaguardare un adeguato rapporto tra aree coperte e scoperte; si propone di convenzionare una superficie coperta massima pari al 20%, che comprenda tutti i manufatti insistenti sul lotto, compresi quelli esistenti e a servizio dell'ex area agricola, che rilevano dal punto di vista della superficie coperta ai sensi delle NTA del Piano dei Servizi, comprese dunque anche le serre”;

pertanto il rapporto di copertura massimo ammissibile “**SC**” pari al 20% della Superficie Territoriale “**ST**” (23.201,00 x 20%) risulta essere pari a mq 4.640,20 di superficie coperta massima; considerando che attualmente sui mappali in oggetto ci sono già alcune costruzioni si tiene conto delle stesse per rimanere nell'ambito del 20% ipotizzato. Per rientrare nei parametri il nuovo edificio dovrà avere una superficie coperta inferiore a mq 4.640,0 – mq 976,80 = **mq 3.663,2**

Per quanto riguarda la superficie a parcheggio è richiesto 1 mq ogni 8 mq di slp in progetto e cioè mq 661,68; sono previsti 948,7 mq.

- Oneri di urbanizzazione.

La Fondazione Le Vele ha dichiarato di essere “un'organizzazione non lucrativa di utilità sociale” ai sensi dell'art. 10, comma 1 D.lgs 460/97, di conseguenza non è tenuta al versamento degli oneri di costruzione ai sensi dell'art. 17 lett. C) del D.P.R. n. 380/2001.

- Elenco elaborati componenti la proposta di PdC:

- Dichiarazione presentazione atto notarile diritto di superficie
- Dichiarazione esenzione contributo di concessione
- Dichiarazione insussistenza vincoli sulle aree
- Statuto Fondazione
- Relazione tecnica
- Bozza di convenzione
- tavola 1 Stato di fatto
- tavola 2 Superfici
- tavola 3 Disegno del verde
- tavola 4 Piante PT – P1
- tavola 5 Piante P2 - P3
- tavola 6 Sezioni
- tavola 7 Prospetti

Si ritiene di rimandare alla documentazione tecnico-relazionale e allo schema di convenzione con relativi allegati (sopra citati) quanto qui non dettagliatamente specificato, precisando che, tutto ciò che attiene gli adempimenti specifici previsti nella convenzione per l'attuazione dell'intervento, saranno assolti nel prosieguo della procedura; tutti gli elaborati citati sono depositati in formato digitale presso l'ufficio tecnico

- Conclusioni.

Il piano garantisce, a supporto delle funzioni insediate, una dotazione globale di aree idonea, valutata in base all'analisi dei carichi di utenza che le nuove funzioni inducono sull'insieme delle attrezzature esistenti nel territorio comunale, in coerenza con quanto sancito dall'art. 9 comma 10 della sopracitata Legge Reg. 12/2005;

il costo degli interventi sarà quantificato più precisamente mediante apposito quadro economico da redigersi in sede di progettazione esecutiva degli edifici al momento della presentazione dell/i Permessi di Costruire da parte della Fondazione le Vele Onlus avendo come riferimento gli elaborati allegati al Piano attuativo stesso e nel rispetto delle normative igienico sanitarie, dei parametri edilizi-urbanistici relativi all'edilizia di settore e più in generale del PGT;

Alla luce di quanto sopra citato l'istruttoria sotto il profilo urbanistico si conclude positivamente in esito alla verifica dell'ammissibilità dell'intervento e della proposta di convenzione alla luce delle previsioni della degli obiettivi programmatici stabiliti nel Piano di Governo del Territorio e pertanto si sottopone alla Giunta Comunale la proposta di approvazione della Convenzione di Piano Attuativo relativo all'intervento di realizzazione di nuova struttura socio-assistenziale in via Rugacesio n. 9.

Pioltello, 28/07/2021

il Responsabile del Procedimento
geom. Sergio Galbiati
documento firmato digitalmente