

PROGEST VBM
SERVIZI DI INGEGNERIA
20013 MAGENTA (MI)
VIA SANCHIOLI, 10
TEL: +39 02 9792263
MAIL: progest@progestvbm.it
WEB: www.progestvbm.it
P.IVA 10635930158

COMUNE DI MAGENTA
Provincia di Milano

PIANO DI RECUPERO PER AMPLIAMENTO EDIFICIO
SCOLASTICO

PARERE PREVENTIVO PER
CONCESSIONE DEROGA ART. 3.0.0. R.L.I.

RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto Ing. Natale Viglio, con studio professionale a Magenta (MI), via F.lli Sanchioli, 10, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Milano col n. A7876, in qualità di progettista delle opere in oggetto, con riferimento alla istanza di Parere Preventivo finalizzato alla valutazione di concessione in deroga ai sensi dell'art. 3.0.0. del Regolamento Locale di Igiene, relativamente alla modifica del parametro della superficie drenante minima pertinenziale propria del lotto di proprietà Beauty Institute Professional srl, sito a Magenta (MI), in via Crivelli, n. 25/A, onde permettere il futuro intervento di ampliamento dell'edificio scolastico esistente, relaziona quanto segue.

1- DATI GENERALI

L'area di proprietà è costituita da un lotto con un edificio di due piani fuori terra e uno interrato che ospita gli uffici e le aule didattiche dell'istituto professionale della Beauty Professional Institute s.r.l., con annessa un'area cortile ad uso parcheggio privato ed attività didattica all'aperto.

Il lotto è collocato all'interno del perimetro del Centro Storico della città di Magenta, lungo la via Crivelli, strada che fa parte dei tracciati storici della città, che collegava il centro con i territori a sud: il contesto appare densamente edificato, con edifici a destinazione mista residenziale, commerciale e direzionale, di due o più piani fuori terra, mentre la presenza di elementi naturalistici è limitata ai giardini privati.

2- PROPRIETA' E DATI CATASTALI

Oggetto della presente relazione è il lotto di proprietà della società "Beauty Professional Institute" s.r.l., con sede a Magenta (MI), via Crivelli n. 25/A, P.IVA e Codice Fiscale 05220190960, nella persona del suo Legale Rappresentante Maria Vaninca Giovannini, nata a Magenta (MI), il 27/05/1964, residente a Ossona (MI), in via Don Rogora, 12.

L'area è indentificata col mappale n. 48, sub. 4, 701, 702 e 703 del foglio 20 del Catasto Urbano del comune di Magenta e rientra in ambito "A – Aree Centro Storico", definito all'art. 13 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. vigente.

L'edificio, in particolare, è anche elencato nel "Catalogo dei servizi esistenti" all'interno del Piano dei Servizi, in quanto scuola secondaria di II° grado (tav. SA02 e SA03 del PdS).

3- DESCRIZIONE DEL SITO E SUA INDIVIDUAZIONE NELL'AMBITO DEL PGT

Il lotto è occupato dall'edificio scolastico, che si affaccia direttamente sulla via Crivelli, posta ad ovest, con ingresso carraio e pedonale che immette nell'area del cortile privato, che si sviluppa verso il lato est del lotto.

Il cortile è completamente pavimentato con un battuto di cemento e non presenta nessun elemento a vegetazione.

Un'ampia area a verde è invece collocata oltre il confine est del lotto, di proprietà di terzi, dove sono visibili diversi elementi arborei, come si evince dalla documentazione allegata.

Lungo i confini nord e sud sono infine presenti altri lotti privati, con abitazioni del tipo a corte, verso nord, e tipo villetta a schiera a sud.

La proprietà ha ora la necessità di ampliare la scuola per aumentare la capienza di aule e laboratori legati all'attività didattica, in quanto le recenti norme sul "Covid-19" obbligano ad un distanziamento, diminuendo così di fatto la capienza numerica delle aule esistenti.

Le norme del P.G.T. relative al Centro Storico specifiche per l'edificio in questione sono riportate all'art. 13.5 delle NTA: premesso che il fabbricato è individuato nella tavola "RP03 – Interventi Centro Storico" in CLASSE D, l'articolo di cui sopra permette interventi di nuova edificazione nei limiti in esso definiti, che però nel caso specifico sono già completi.

Pertanto, considerato anche l'interesse di tipo collettivo che detiene l'Istituto Professionale, individuato dallo stesso PdS, ai sensi dell'art. 13.7 delle stesse NTA del PdR si chiede la possibilità di usufruire dell'indice premiale del 15% della SLP esistente al fine di realizzare un intervento di ristrutturazione urbanistica mediante Piano di Recupero.

Tale indice premiale verrà applicato alla sola verifica della SLP in quanto i parametri di Superficie Coperta, distanze dai confini e altezza massima non saranno modificati.

Inoltre si fa notare come all'interno del lotto non è presente nessuna superficie drenante mentre, nella proposta di ristrutturazione urbanistica, sarà contemplata anche la messa a dimora di alcuni elementi arborei e il recupero di un'area drenante di superficie pari a mq 128,12, circa il 10% della superficie fondiaria e maggiore al 30% della superficie dell'ampliamento, come meglio di seguito specificato.

4- TIPO DI INTERVENTO, DESTINAZIONE D'USO E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'intervento sarà classificato come "nuova costruzione", ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera e1) del DPR 380/2001, cui rimanda lo stesso art. 27 della LR 12/2005.

Di seguito si riportano i dati planivolumetrici riferiti allo stato di fatto e nello specifico della superficie drenante con confronto con i parametri delle norme tecniche del PGT:

DATI URBANISTICI STATO DI FATTO (tav. 01)	e parametri PGT	
SLP = mq 752,91	Uf esist 0,58 mq/mq	> Uf max 0,40 mq/mq
SUP. COP. = mq 446,72	Rc esist 34%	< Rc max 50%
H = m 10,50 ~	H esist m 10,50	< H max m 13,15
Dc = m 5,05 n/14,74 e/8,50 s	Dc esist min 5,05	> Dc min m 5,00
Df = m 0,00/5,05/9,90	Df esist	< Df min m 10,00
Ds = m 0	Ds esist	= Ds min per edificazioni a cortina
SUPERFICIE DRENANTE		
Sd = mq 0,00	Sd esist 0%	< Sd min 30%

L'area è inoltre soggetta ai seguenti vincoli:

- a) Ambientale: ricade in zona tutelata sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, lettera F del D.Lgs. n. 42/2004, area compresa all'interno del Parco lombardo della Valle del Ticino;
- b) Fascia rispetto pozzi: rispetto di 200 mt, art. 27.6 NTA
- c) Geologico: classe di fattibilità geologica 3
- d) Classe sensibilità paesistica: V – molto alta, dovuta prevalentemente per la sua collocazione all'interno del perimetro del Centro Storico.

Non rientra invece tra gli interventi soggetti al regolamento sull'Invarianza Idraulica in quanto non sono previste nuove superfici impermeabili rispetto l'esistente e il nuovo volume in progetto è all'interno della superficie già occupata dal fabbricato esistente.

5- CARATTERI DELL'INTERVENTO EDILIZIO

Il progetto prevede l'ampliamento del fabbricato esistente all'interno del cortile, verso est, dove ora si trova una struttura a sbalzo ad uso terrazza di dimensioni mt 3.80 x mt 12.10.

I nuovi spazi ai piani terra e primo saranno utilizzati per la formazione di nuove aule e laboratori dell'istituto secondario già in essere.

L'ampliamento avrà una SLP in aumento pari a mq 91,96 < mq 112,93 ottenuti utilizzando l'indice premiale del 15% della SLP esistente.

L'ampliamento manterrà l'allineamento di gronda e colmo esistenti, pertanto le altezze non saranno aumentate.

Contemporaneamente è prevista la posa di una scala metallica esterna, ad uso uscita secondaria, che collegherà i due piani delle aule e il piano sottotetto esistente, dove saranno collocati alcuni spazi a uso ripostiglio, privi però dei requisiti di abitabilità (per mancanza di altezza minima e superfici di areazione), e pertanto non rientranti nel conteggio della SLP nelle verifiche edificatorie.

Le distanze del fabbricato dai confini e dai fabbricati resteranno invariate in quanto le norme per tale verifica comprendono già nei predetti conteggi lo sbalzo di mt 3,80 della terrazza esistente, di cui il nuovo corpo di fabbrica ricalca il perimetro, mentre si riporta la verifica delle distanze e della superficie coperta che sono modificate dalla posa della nuova scala esterna.

Si avranno pertanto i seguenti parametri urbanistici:

DATI URBANISTICI PROGETTO (tav. 02)		e verifica parametri PGT
SLP = mq 844,87	Uf 0,58 mq/mq	< mq 865,84 max (=752,91+112,93)
SUP. COP. = mq 451,67	Rc 35%	< Rc max 50%
H = m 10,50 ~		< H max m 13,15
Dc = m 5,05 n/13,25 e/8,50 s		> Dc min m 5,00
Df = m 0,00/5,05/9,90		= Df esistente
Ds = m 0		= Ds esistente

Di seguito si riporta la verifica per la superficie drenante, per la quale si chiede la deroga, riportando il confronto tra i minimi richiesti da art. 3.2.3 del RLI e la richiesta di concessione deroga:

<i>SUPERFICIE A VERDE EX ART. 3.2.3. RLI</i>		
SUPERFICIE LOTTO		MQ 1293,63
<i>SUPERFICIE DRENANTE</i>	<i>R.L.I. VIGENTE</i>	<i>DEROGA</i>
<i>SUPERFICIE DRENANTE MINIMA</i>	<i>30% S.F.</i>	<i>9,90% S.F.</i>
QUANTITA' MINIMA Sd Minima da RLI 30%: $(1.293,63 \times 0,30) =$ Minima con richiesta deroga 9,90%	 MQ 388,09	 MQ 128,12
SUPERFICIE DRENANTE PROGETTO TOTALE (tav. 02)		MQ 128,12
<i>SUPERFICIE A VERDE EX ART. 99 R.E. (PER AMPLIAMENTO)</i>		
Minimo 30% Sup. Coperta Ampliamento: [(3.80 x 12.10)+(1.50 x 3.30)] x 0,30=		MQ 15,28
Superficie a verde in progetto TOTALE		MQ 128,12
VERIFICA: MQ 128,12 (prog.) > MQ 15,28 (min)		VERIFICATO
Piantumazione prima grandezza: n. 1 elemento ogni 80 mq di verde: $(128,12/80) = 1,60$		N. min 2

Elementi di prima grandezza in progetto:	N.	3
Piantumazione seconda grandezza: n. 1 elemento ogni 40 mq di verde: $(128,12/40)= 3,20$	N. min	4
Elementi di seconda grandezza in progetto: non previsti sostituiti da n. 1 elemento di prima grandezza	N.	0
VERIFICA	VERIFICATO	

Gli altri parametri urbanistici, per i quali non è richiesta deroga, sono invece tutti verificati.

Con la presente si richiede pertanto deroga ai contenuti del Regolamento Locale di Igiene, in particolare all'art. 3: 3.2.3 – Distanze e superficie scoperta.

La deroga è richiesta in quanto:

- a) non è possibile recuperare all'interno della superficie fondiaria la quantità di superficie drenante;
- b) l'area è compresa nel nucleo del Centro Storico, caratterizzato da un'alta densità edilizia;
- c) la porzione in ampliamento interessa una parte già occupata dalla superficie coperta del fabbricato senza modificare gli spazi scoperti, con la sola eccezione di una scala esterna che sarà però priva di copertura, e collocata in un'area già pavimentata.

La soluzione tecnica alternativa al fine di raggiungere lo stesso fine della norma derogata è così proposta: realizzazione di una superficie drenante minima pari al 9.9% della superficie fondiaria che risulta comunque superiore a quella esistente e pertanto migliorativa delle condizioni anche se non sono pienamente rispettati i parametri previsti dal Regolamento.

Si prevede infine la posa di una fascia di mitigazione arborea in prossimità del confine est.

Per ulteriori dettagli si rimanda alle tavole grafiche e alla documentazione allegata.

In fede

Magenta, 10/12/2021

Il progettista

