

**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**  
**AMPLIAMENTO EDIFICIO SCOLASTICO**  
**AREE A – CENTRO STORICO**

**Proprietà: BEAUTY PROFESSIONAL INSTITUTE S.R.L.**  
**– via Crivelli, 25/A – 20013 Magenta (MI)**

**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

Magenta, 21/12/2020

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, con riferimento alla istanza di attivazione di Piano di Recupero per "Ampliamento Edificio Scolastico" presentato da BEAUTY PROFESSIONAL INSTITUTE SRL, cui la presente si ricollega, 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.

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: alla fine della via, verso nord, si trova infatti una piccola chiesetta dedicata a San Rocco, parte importante del culto della tradizione locale.

Il lotto si colloca in un contesto 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 Ossoa (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.

Da sottolineare è anche la presenza verso sud lungo la via Crivelli di un fabbricato con tipologia in linea dotato di elementi decorativi molto particolari che rappresentano un elemento caratterizzante la zona.

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 circa il 10% della superficie fondiaria, come meglio di seguito specificato.

Nel contesto del lotto di proprietà, in confine nord, attualmente è presente una tettoia metallica realizzata dalla precedente proprietà e non utilizzata e quindi in predicato di demolizione; tale demolizione è già stata avviata e sarà completata durante i lavori di ampliamento di cui al presente piano di recupero.

#### 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.

Il Piano di Recupero relativo ad interventi di ristrutturazione urbanistica è soggetto alla cessione al comune delle aree per servizi e spazi pubblici nella misura stabilita dal Piano dei Servizi, ridotta del 50% (art. 13.7 NTA).

In sintesi:

| <b>FABBISOGNO AREE PER SERVIZI PUBBLICI (art. 9 NTA PdS)</b>                    |          |
|---|----------|
| SLP in ampliamento: 91,96 mq (tav. 04)  |          |
| Servizi per destinazione d'uso terziaria 100% SLP:<br>(91,96 x 1,00) = 91,96 mq |          |
| Riduzione del 50% per ristrutturazione: (91,96 x 0,50) =                        | mq 45,98 |

Ai sensi dell'art. 11 delle NTA del Piano dei Servizi, tali aree potranno essere monetizzate.

In riferimento alla dotazione dei parcheggi privati pertinenziali connessi alla destinazione terziaria si precisa che le NTA (art. 6) non prescrivono tale dotazione aggiuntiva e pertanto dovranno essere verificati soltanto i parcheggi privati ex lege 122/89 (1/10 del volume virtuale).

#### 5- REQUISITI URBANISTICI, PAESISTICI, VINCOLI E CONDIZIONI

Le tavole grafiche nn. 01 e 04 riportano in dettaglio i conteggi urbanistici con le verifiche rispetto il PGT vigente con l'indice premiale del 15% della SLP esistente, qui riassunto:

| <b>PARAMETRI URBANISTICI DA PGT (art. 13.5.2)</b> |
|---|
| Uf = 0,40 mq/mq                                   |
| Rc = 50%  |
| H = m 13,15 salvo rispetto allineamento cortina   |
| Dc = H/2 – minimo m 5                             |
| Df = H – minimo m 10                              |
| Ds = m 5  |

| <b>DATI URBANISTICI STATO DI FATTO (tav. 01)</b>   |   |
|--|---|
| 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 nord / 14,74 est / 8,50 sud  | Dc esist > Dc min                       |
| Df > m 10  |   |
| Ds = m 0   |   |
| INDICE PREMIALE ex art. 13.7 NTA = 15% SLP esistente<br>(752,91 x 0,15) = mq 112,93 aggiuntivi massimi ammessi |   |

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 perché all'interno del perimetro del Centro Storico.

#### 6- 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 in 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:

| <b>DATI URBANISTICI PROGETTO</b>        |                   |
|---|-------------------|
| SLP = mq 844,87                         | (Uf = 0,65 mq/mq) |
| SUP. COP. = mq 451,67                   | (Rc = 35%)        |
| H = m 10,50 ~                           |                   |
| Dc = m 5,05 nord / 13,25 est / 8,50 sud |                   |
| Df > m 10                               |                   |
| Ds = m 0                                |                   |

A questi parametri si aggiunge il recupero di una porzione di area all'interno del cortile che sarà con manto erboso e con n. 3 elementi arborei scelti tra le specie autoctone del Parco della Valle del Ticino, con una superficie di circa 130 mq, pari al 10% della Superficie fondiaria.

Si precisa che l'intervento comporta una ristrutturazione urbanistica che aumenta la volumetria complessiva del lotto ma, in considerazione del fatto che interessa una struttura privata di interesse pubblico tanto da essere elencata tra la dotazione dei servizi pubblici all'interno del Piano dei Servizi, la stessa può essere considerata di valenza "strategica" all'interno del mantenimento delle funzioni di interesse pubblico all'interno del Centro Storico della città.

A questo si aggiunge l'inserimento di elementi di mitigazione, anche se non visibili dalla via pubblica, quali elementi arborei e un'aera a verde che, seppur di limitate dimensioni (10% della Sf), rappresenta comunque un miglioramento rispetto lo stato di fatto, che ne è completamente privo.

## 7- CARATTERI COMPOSITIVI E AMBIENTALI

La scelta di realizzare un ampliamento in corrispondenza di una porzione del corpo di fabbrica esistente, poco coerente con la morfologia del contesto del Centro Storico, permette di realizzare un volume fuori sagoma di impatto più contenuto in quanto

l'ingombro complessivo in planimetria non cambia e il disegno di facciata vede ridistribuiti i volumi eliminando lo sbalzo eccessivo della terrazza e riproponendo una sagoma compatta, portando avanti anche la copertura.

La facciata sarà pertanto riproposta con le medesime finiture e colorazioni, riprendendo anche i moduli delle finestre esistenti.

Unico elemento differente è la scala esterna, che è però stata posizionata all'interno del cortile, in un'area non visibile dallo spazio pubblico, e inoltre la scelta di una struttura metallica, aperta e priva di copertura, ne riduce l'impatto da un punto di vista visivo. Inoltre il colore grigio scuro si ricollega ai colori del contesto, come meglio evidenziato sulle tavole di progetto e sulla documentazione fotografica allegate.

Da un punto di vista ambientale, si nota come le modifiche non sono direttamente visibili dalla via pubblica e vengono comunque mantenute le morfologie esistenti, evitando di creare nuove sagome in un fabbricato che è già poco coerente con le tipologie costruttive del Centro Storico.

Per mitigare l'intervento, come già detto, si è scelto inoltre di realizzare una fascia a verde all'interno del cortile, dove saranno piantumati tre elementi arborei scelti tra le specie autoctone del Parco Lombardo della Valle del Ticino.

#### 8- OPERE DI URBANIZZAZIONI ESISTENTI E PREVISTE

L'intervento non interessa opere di urbanizzazione o viabilità.

#### 9- VALUTAZIONE DEL CLIMA ACUSTICO E DI IMPATTO ACUSTICO PER TUTTI I CASI PREVISTI DALLA LEGGE

Trattandosi di intervento in ampliamento di un edificio scolastico dovrà essere prodotta la relazione di Clima acustico così come previsto dalla normativa vigente.

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

In fede

Il tecnico



