



ANDREA BONELLI ingegnere
AMILCARE FOPPOLI perito edile
GABRIELLA CROCI perito edile
ELENA DOTTI perito edile
FRANCESCO ZUSSINO architetto

COOPERATIVA SOCIALE "SAN GIUSEPPE" A R.L.
via BORGO VICO n. 6 - COMO

RESIDENZA SANITARIA ASSISTENZIALE "NIDASIO GALETTI"
via San Giovanni Bosco n. 13 - AROSIO (CO)

PIANO ATTUATIVO
ADEGUAMENTO FUNZIONALE
CON AMPLIAMENTO VOLUMETRICO

RESPONSABILI DEL PROGETTO

LA PROPRIETA'

dott. ing. ANDREA BONELLI
albo ingegneri di Como n° 1593 A

dott. arch. FRANCESCO ZUSSINO
albo architetti di Monza e Brianza n° 1849

RELAZIONE TECNICA

11

scala	MAGGIO 2015	data aggiornamento
numero archivio	disegno	numero aggiornamento
040		

PREMESSA

Il presente Piano Attuativo, viene proposto ai sensi dell'art. 19 delle norme tecniche del piano dei servizi del P.G.T. del Comune di Arosio.

1. INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Nel P.G.T vigente del Comune di Arosio il complesso edilizio e i terreni limitrofi, di proprietà della Cooperativa Sociale "San Giuseppe" a r.l., insistono su area classificata dal Piano delle Regole quale zona SS (per servizi privati di interesse pubblico di rilevanza sovracomunale), come evidenziato nella Tav. PR 1B "Assetto di Piano" con la ulteriore specificazione di aree per servizi e attrezzature socio-sanitarie (SS 1).

2. INDIVIDUAZIONE CATASTALE

I terreni di proprietà della Cooperativa Sociale "San Giuseppe" a r.l., oggetto del progetto di piano attuativo, risultano censiti in mappa del catasto terreni del Comune di Arosio nel foglio 9 ai seguenti numeri:

Mappale	Sup.	Qualità	Cl.	R.D.	R.A.
1629	0,30 are	Semin. Arbor.	2°	€ 0,13	€ 0,14
3206	0,65 are	Relitto stradale	--	-----	-----
3208	1,75 are	Semin. Arbor.	2°	€ 0,77	€ 0,81
3210	10,00 are	Semin. Arbor.	2°	€ 4,39	€ 4,65
3212	1,10 are	Semin. Arbor.	2°	€ 0,48	€ 0,51

I fabbricati esistenti insistono invece sul mappale 630 e sono stati dichiarati al N.C.E.U. con denuncia di variazione prot. n° CO0261625 del 10/12/2010:

Mappale 630, sub 701, foglio 5, Cat. B1, Cl. U, Cons. 14089 mc, Sup. Cat. 4635 Rendita 9459,21

3. STATO DI FATTO

Sul mappale 630 insiste la casa di riposo ampliata all'inizio del nuovo millennio come da Concessione Edilizia n° 28/2001 del 13/02/2002 e successiva D.I.A. per opere di completamento e variante presentata in data 10/08/2005. Internamente l'edificio è stato poi oggetto di opere di adeguamento ai fini antincendio dichiarate con C.I.L. del 06/12/2011.

I sopraccitati terreni di proprietà sono invece utilizzati come parcheggio per visitatori e dipendenti.

Il comparto in cui è inserita la R.S.A. oggetto di intervento risulta inoltre idoneamente già dotato delle infrastrutturazioni atte a supportare le funzioni insediate (fognatura mista, rete gas, acquedotto, oltre alla linea elettrica e telefonica) anche in relazione alle previsioni in ampliamento del presente Piano.

4. LE LINEE DI PROGETTO

4.1. Generalità

Il progetto nasce dall'esigenza della struttura sanitaria di ampliare gli spazi per attività comuni a disposizione degli ospiti senza consumo di nuovo suolo e senza modifiche della superficie coperta esistente.

A tale fine è stata individuata la possibilità al piano terzo di effettuare la chiusura dell'ampio terrazzo coperto con posa di vetrata perimetrale, dal momento che già in fase realizzativa (anni 2005-2006) sotto il pavimento era stata predisposta la serpentina per un eventuale futuro riscaldamento a pavimento derivato dall'attiguo salone.

Si tratta pertanto di intervento assai poco "invasivo" dal punto di vista estetico, realizzato utilizzando materiali e colori coerenti con quanto già presente.

Considerato che l'area su cui insiste la R.S.A. risulta già satura, al fine di consentire l'attuazione delle opere in progetto, in attuazione dell'art. 14 delle Norme Tecniche

del Piano dei Servizi del P.G.T. vigente) si utilizzerà parte della superficie edificabile assegnata all'area di proprietà, utilizzata quale parcheggio, come esplicitato nel successivo paragrafo. A tal fine viene pertanto proposto il presente Piano Attuativo che non intende peraltro consumare l'intera capacità edificatoria disponibile.

4.2 Dati dimensionali

Le aree costituenti il Piano Attuativo risultano dettagliatamente rappresentate nelle tavole 1 e 2 con la precisazione che la superficie perimetrata, come da previsione di Piano di Governo del Territorio, è riferita alla individuazione rappresentata sulla tavola di azionamento di cui alla vigente normativa urbanistica raffrontata con le risultanze catastali.

La superficie fondiaria del mappale su cui insiste il complesso della casa di riposo è pari a $Sf_{RSA} = 4.206,74 \text{ m}^2$.

Il volume autorizzato (C.E. N° 28/2001 del 31/02/2002 e successiva D.I.A. In variante del 10/08/2005) insistente sul medesimo mappale risulta pari a $V_{RSA} = 13.994,97 \text{ m}^3$

L'area risulta pertanto satura.

La superficie fondiaria dei terreni di proprietà, costituenti l'area a parcheggio della RSA interna al P.A., è pari a $Sf_{terreni} = 1.144,09 \text{ m}^2$

La SLP edificabile, calcolata con riferimento alle superfici sopraddette ed all'indice di utilizzazione fondiaria (IT) per le aree SS 1 ($1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$), risulta pari a $1.144,09 \text{ m}^2$.

La SLP di progetto, v. Tav. 6, risulta pari a $102,36 \text{ m}^2$ e pertanto inferiore alla SLP edificabile ($1.144,09 \text{ m}^2$).

La dotazione di standard a norma dell'art. 9 delle N.T. del Piano dei Servizi per il dimensionamento del piano attuativo, considerato che la destinazione d'uso è la U19 (attività sanitarie e assistenziali), è la seguente:

aree a parcheggio pubblico (P2): $102,36 \text{ m}^2 / 50 \text{ m}^2 \times 20 \text{ m}^2 = 40,95 \text{ m}^2$

aree a verde (U): $102,36 \text{ m}^2 / 50 \text{ m}^2 \times 30 \text{ m}^2 = 61,42 \text{ m}^2$

Stante le ridotte dimensioni delle aree oggetto di cessione, ai sensi dell'art. 11 del Piano dei Servizi, si prevede la monetizzazione delle stesse.

I valori parametrici sono definiti dall'art.5 dell'allegato alla Delibera del C.C. n° 12 del 11/06/2012.

Valore parametrico parcheggio : 250 €/m²

Valore parametrico verde attrezzato: 100 €/m²

Da cui si desume:

Importo da corrispondere per la monetizzazione delle aree a parcheggio:

$40,95 \text{ m}^2 \times 250 \text{ €/m}^2 = 10.237,50 \text{ €}$

Importo da corrispondere per la monetizzazione delle aree a verde attrezzato:

$61,42 \text{ m}^2 \times 100 \text{ €/m}^2 = 6.142 \text{ €}$

5. OPERE DI URBANIZZAZIONE

Ai sensi di quanto stabilito all'art. 17 comma 3° lettera c) del D.P.R. 380/2001, per gli interventi oggetto del presente P.A. non è dovuto il contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione di cui all'art. 16 del sopra citato Testo Unico per l'edilizia.

Como, maggio 2015

I PROGETTISTI