

Spett. Parco Agricolo Sud Milano

Viale Piceno, 60
20129 Milano

Servizio parere di conformità

Alla cortese attenzione:

- Arch. Giovanni Chiaruzzi
- Arch. Chiara Ferrari

Oggetto: richiesta di parere di conformità sull'iniziativa di sviluppo di un edificio RSA sull'area adiacente al Hotel Motel Luna in via Rivoltana 63

Egredi Architetti,

a valle della nostra proposta di fattibilità presentata presso gli uffici del Comune di Segrate in data 12/02/2021 seguito da loro parere positivo, al fine di trovare ipotesi attuative dell'iniziativa proposta, riteniamo utile formalizzare la richiesta di un ulteriore vostro parere preventivo di conformità in relazione alla compatibilità di tale insediamento con il Parco Agricolo Sud Milano.

In allegato, fascicolo illustrativo dello sviluppo e qui di seguito riprendiamo alcuni contenuti e considerazioni funzionali utili alla migliore comprensione dell'iniziativa.

Cordialmente

Arch. Stefano Gaudimundo

Ipotesi attuativa proposta.

Oggetto e destinazione funzionale. Rispetto ai riconosciuti *trend* di invecchiamento della popolazione, si ritiene che l'offerta di servizi erogati "in regime privato" possa contribuire positivamente a colmare i crescenti fabbisogni socio-assistenziali; in questo scenario è possibile prevedere forme di assistenza del tipo Residenza Sanitaria Assistita, contrassegnate però da un più ampio ventaglio di prestazioni quali a titolo di esempio:

- moduli di assistenza temporanea di sollievo;
- assistenza giornaliera (C.D.I.) anche in un possibile percorso di avvio graduale alla Assistenza estesa alle ventiquattro ore;
- servizi sanitari riferiti al contenimento delle patologie tipiche dell'anziano (centri di fisioterapia di mantenimento e di riabilitazione) che possano essere rivolti all'utenza esterna.

Sono questi dei semplici riferimenti esemplificativi dell'offerta di servizi di qualità per la Terza Età che potrebbero trovare collocazione nell'area di circa 11.000 m² di Proprietà del Proponente in via Rivoltana 63, in parte attualmente occupata dall'hotel "Motel Luna".

La coerenza funzionale con il contesto è legata al fatto che la destinazione ricettiva esistente, così come originariamente concepita, non appare poter sostenere a lungo le nuove sfide di mercato, e quindi le possibili sinergie con l'offerta sanitaria appaiono creare nuove condizioni potenzialmente positive.

La posizione urbana, pur in prossimità dell'asta ferroviaria, di fatto, gode di una certa contiguità con le aree verdi del Parco Sud (verso sud) e una buona accessibilità generale (sia da Milano che dall'hinterland). Si tratta quindi "un'attrezzatura pubblica e di interesse pubblico generale" attuata da "soggetto privato" di cui all'art. 4 delle NTA del PS.

Ipotesi preliminari sviluppate dallo Studio. Lo Studio di fattibilità in oggetto sviluppa la seguente ipotesi, senza coinvolgimento dell'area confinante pubblica a servizi:

Superfici di progetto:

- | | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| • superficie lotto 11000 mq | • Rc 19% |
| • sedime edificio principale 2000 mq | • Superficie a Verde 5800 mq |
| • sedime locale tecnico 92 mq | • Superficie vialetti 575 mq |
| • superficie coperta 2092 mq | • Superficie a parcheggio 2580 mq |

La superficie edificata è la seguente:

- Superficie Totale 5400 mq (RSA) + 600 mq (commerciale di supporto)
- 3 piani, H edificio 15,00 m