

Comune di Segrate  
(Provincia Milano)

Proponente:  
**HOTEL LUNA DOTI S.R.L.**

**Realizzazione di una Residenza Sanitaria  
per Anziani edificio Commerciale  
Via Rivoltana, Segrate**

Fase:  
**Richiesta di Permesso di costruire (PDC)**  
(articolo 20 del Decreto del Presidente della Repubblica  
06/06/2001, n. 380 e articolo 7 del Decreto del Presidente  
della Repubblica 07/09/2010, n. 160)

**ELABORATO D.01  
RELAZIONE TECNICA**

**MASTERPLANSTUDIO s.r.l.**

Via Massena, 18\_Milano



**Progettista responsabile:**  
**Arch. Stefano Gaudimundo**  
Ordine di Milano N. 7659  
s.gaudimundo@masterplanstudio.it  
**con arch. Simone La Sala**

**Progettisti collaboratori:**  
arch. Oyuki Manidi  
arch. Nadia Mawed

*Aprile 2023*

|      |      |         |         |            |           |
|------|------|---------|---------|------------|-----------|
| E02  | DCB  | 638_PDC | N.M     | S.L.S.     | S.G.      |
| rev. | Data | Codice  | Redatto | Verificato | Approvato |



## Indice

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>PREMESSE ECONOMICHE E PROCEDURALI (SUAP)</b> .....                                    | <b>5</b>  |
| 1.1      | RELAZIONE SULL'ATTIVITÀ ECONOMICA IN ESSERE E LE SUE TRASFORMAZIONI FUTURE TRAMITE SUAP5 |           |
| 1.2      | PREMESSE GENERALI PROCEDURALI.....   | 6         |
| 1.3      | PREMESSE SULLA PROPOSTA DI CONVENZIONE .....   | 6         |
| <b>2</b> | <b>ASPETTI URBANISTICI</b> .....   | <b>7</b>  |
| 2.1      | CONTESTO E INQUADRAMENTO .....   | 7         |
| 2.2      | CLASSIFICAZIONE URBANISTICA DELL'AREA.....   | 7         |
| 2.3      | PROPOSTA DI VARIANTE AL PGT .....  | 8         |
| <b>3</b> | <b>CRITERI PROGETTUALI</b> .....   | <b>16</b> |
| 3.1      | STATO DI PROGETTO .....  | 16        |
| 3.2      | PLANIVOLUMETRICO .....   | 16        |
| 3.3      | SCELTE ARCHITETTONICHE .....   | 17        |
| <b>4</b> | <b>CONFORMITÀ DEL PROGETTO</b> .....   | <b>42</b> |
| 4.1      | VERIFICA VINCOLI .....   | 42        |
| 4.2      | VERIFICA PARAMETRI URBANISTICI .....   | 42        |
| 4.3      | VERIFICA SUPERFICIE LORDA .....  | 42        |
| 4.4      | VERIFICA RAI.....  | 42        |
| 4.5      | ACCESSIBILITÀ E VISITABILITÀ .....   | 42        |



# 1 Premesse economiche e procedurali (SUAP)

## 1.1 Relazione sull'attività economica in essere e le sue trasformazioni future tramite SUAP

Dati societari

**HOTEL LUNA DOTI S.r.l.**

Sede Legale - Via Sebastiano Veniero 4 - 20148 - Milano

Cod. Fiscale P. IVA n° 09900180150 - Reg. Im. Milano n° 300136

Camera Commercio di Milano n° 1326387

Ufficio Strada Provinciale Rivoltana 63 - Novegro

Telefono 02 / 70200530 - Fax 02/70208118

L'Hotel Luna è una struttura alberghiera moderna, con grandi spazi esterni, ubicata nella località Novegro di Segrate, a poche centinaia di metri dall'aeroporto di Linate e a due chilometri dal centro di Milano.

Dotato di 80 camere, 10 Suite e 2 Royal Suite disposte su un unico livello al piano terra, con accesso diretto individuale sia dall'interno che da posto auto, l'hotel si trova in una posizione strategica. È collocato, infatti, nelle immediate vicinanze dell'aeroporto di Linate e della città di Milano, ed è raggiungibile agevolmente in breve tempo, grazie ad una rete infrastrutturale particolarmente sviluppata: la nuova linea metropolitana, la tangenziale est (uscite Viale Forlanini Linate, Viale Mecenate) e l'autostrada Milano-Brescia.

La società di gestione ha sempre chiuso tutti gli esercizi di bilancio in utile e con un buon grado di occupazione delle camere.

Dopo il periodo del boom economico creato dall'indotto dell'Expo, l'hotel ha avuto un significativo calo di fatturato anche per effetto della maggiore offerta di camere messe a disposizione da iniziative private tramite Airbnb, booking e altre piattaforme on line.

In seguito, la Pandemia Covid ha ridotto il fatturato per il 2020 e il 2021 e solo nel corso del 2023 c'è stata una piccola ripresa delle presenze. A causa della guerra in Ucraina, della crisi economica dovuta all'aumento dei prezzi e allo smart Working il futuro del turismo e delle presenze aziendali non è più sicuro come un tempo.

Per i motivi sopra esposti, è volontà della società Hotel Luna Doti S.r.l. diversificare la propria attività ed entrare nel mercato delle strutture sanitarie assistenziali, sia con la nuova costruzione di una RSA nell'area di pertinenza attualmente libera, sia anche eventualmente con una futura riqualificazione e adeguamento del fabbricato esistente come Silver Residence per anziani autosufficienti.

Si tratta di un mercato con ottime prospettive per la costante e crescente richiesta di posti letto. In aggiunta si ritiene che la posizione strategica dell'attuale Hotel abbia le caratteristiche per trasformare tale area in un polo sanitario assistenziale nella città metropolitana di Milano e nella zona di Bergamo e Brescia.

Pertanto, per il completamento di questo complesso sanitario assistenziale, la società scrivente, essendo altresì proprietaria del terreno di circa 13.000 mq adiacente alla struttura alberghiera, ha intrapreso le pratiche per poter realizzare una casa di riposo e cura per anziani non autosufficienti, facendo richiesta di permesso di edificare allo Sportello Unico delle Attività Produttive (SUAP) del Comune di Segrate.

Per concludere, la riqualificazione della struttura alberghiera esistente e l'edificazione di una nuova RSA nell'area adiacente, con la realizzazione di 160 posti letto per anziani autosufficienti (hotel esistente) e 120 posti letto per anziani non autosufficienti (nuova RSA) costituirebbero l'individuazione di una regione polare in grado di coprire tutta la fascia di mercato, garantendo alla società dei ricavi più stabili che non risentono delle fluttuazioni del turismo e delle attività produttive.

## 1.2 **Premesse Generali procedurali**

Premesso che:

- in data 15.02.21 il Motel Luna Doti srl ha protocollato una richiesta di parere preventivo per lo sviluppo dell'area adiacente il Motel (prot. 6157/21);
- in data 26.10.2021 il Motel Luna Doti srl ha stipulato un contratto preliminare di cessione delle quote della società IL MORETTONE srl proprietaria delle aree del cosiddetto "Golfo Agricolo" identificate al foglio 4, particella 4 di superficie catastale 48.560 mq
- in data 28.03.22 il Motel Luna Doti srl ha protocollato presso il Parco Agricolo Sud Milano la richiesta di parere di conformità sull'iniziativa di sviluppo di un edificio RSA sull'area adiacente al Motel Luna in via Rivoltana 63;
- in data 28.04.22 il Parco Agricolo Sud Milano ha espresso con proprio parere alcune criticità in merito alla conformità del progetto, rimandando al Comune di Segrate la competenza;
- in data 29.06.2022 il Motel Luna Doti srl ha protocollato una richiesta di PDC per la realizzazione di una RSA sul mappale 146, foglio 40 (prot. 256652/22);
- in data 03.11.2022 il Comune di Segrate ha diniegato la richiesta di PdC n. 17/22
- in data 16.03.2023 il Motel Luna Doti srl ha rinnovato il contratto preliminare di cessione delle quote della società IL MORETTONE srl proprietaria delle aree del cosiddetto "Golfo Agricolo" identificate al foglio 4, particella 4 di superficie catastale 48.560 mq;

Tutto ciò premesso, la seguente relazione illustra la Richiesta al SUAP di Permesso di costruire ai sensi dell'articolo 20 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380 e articolo 7 del Decreto del Presidente della Repubblica 07/09/2010, n. 160), in variante urbanistica finalizzata alla realizzazione di una RSA nelle superfici definite dal progetto allegato ed alla contestuale **cessione al Comune di Segrate** delle aree di cui alla premesse nel cosiddetto "Golfo Agricolo", il tutto disciplinato da specifica Convenzione.

La relazione in sintesi illustra:

- il contesto in cui si colloca l'intervento;
- lo stato di diritto ovvero la classificazione urbanistica;
- i criteri e contenuti della proposta progettuale;
- le verifiche di conformità dei parametri di progetto.

## 1.3 **Premesse sulla proposta di Convenzione**

In relazione agli incontri preliminari svoltasi presso il Comune di Segrate tra l'Operatore e l'Amministrazione comunale, il Motel Luca doti intende significare sinteticamente la proposta di offerta ai servizi sociali del Comune all'interno della struttura RSA ed in particolare:

- Quota riservata di posti letto 8% della capienza complessiva ;
- Sconto sulle prestazioni di RSA offerte 30%
- Sconto sui servizi alla persona 20%
- Sconto su eventuali alloggi Silver Residence identificati all'interno del Motel Luna 30%

Tale proposta verrà successivamente oggetto di concertazione con il Comune nella stesura condivisa di una Bozza di Convenzione.

## 2 Aspetti urbanistici

### 2.1 Contesto e inquadramento

Lo sviluppo del Comune di Segrate è stato fortemente influenzato dalla realizzazione, negli anni Venti del XX secolo, del principale scalo di smistamento di treni ferroviari della città di Milano (Milano Smistamento). Come è possibile notare, infatti, tale scalo, divide Segrate in due zone che si distinguono soprattutto nei caratteri morfologici: a nord, sono riconoscibili insediamenti residenziali, produttivi e terziari, che compongono una discreta densità insediativa seppur priva di un disegno unitario; a sud è presente una maggiore rarefazione dell'edificato con le più differenti destinazioni d'utilizzo. È necessario menzionare, come ulteriori elementi che hanno portato al differente sviluppo morfologico l'Idroscalo (completato nel 1930) e l'Aeroporto di Milano Linate (inaugurato nel 1937), attorno ai quali si sono insediati tutti i servizi e attività ad essi correlati (sede dell'Aeronautica Militare, hotel, parcheggi, noleggio auto, ecc..).

L'area di intervento si localizza nel quadrante sud-occidentale della Città di Segrate, caratterizzato dalla vicinanza con lo scalo di smistamento di treni ferroviari della città di Milano (Milano Smistamento, a nord), l'Idroscalo (a est) e il Parco Esposizioni Novegro (a ovest), oltre che dalla presenza dell'importante asse viabilistico di via Rivoltana.

Il PGT vigente, nella tavola PdR10, in cui si identificano gli ambiti dei nuclei di identità urbana, comprende l'area all'interno del nucleo di Novegro.

Di diversa natura, ma non di secondaria importanza, è l'inclusione all'interno del perimetro del Parco Agricolo Sud.

### 2.2 Classificazione urbanistica dell'area

L'area d'intervento è classificata dal PGT vigente all'interno delle zone *Zone C - Terziarie/Direzionali e commerciali*, in particolare come C1.1 - *Aree terziarie direzionali esistenti e di completamento*, normato dall'art.18 delle NTA del Piano delle Regole di seguito riportato:

**“Art.18 Zone C – Aree terziarie o commerciali esistenti.**

1. Le zone C sono aree a carattere terziario o commerciale per le quali il PdR non prevede aumenti volumetrici e trasformazioni, ad eccezione di trasferimenti dei diritti volumetrici residui tra aree con la medesima destinazione o dell'impiego di diritti edificatori perequativi sulla base dell'articolo 11 delle norme del Documento di Piano e dell'articolo 40 delle presenti norme per l'attuazione interventi di adeguamento/ammodernamento finalizzati a garantire la funzionalità degli edifici esistenti rispetto a sopravvenute esigenze organizzative delle attività insediate. Nei successivi commi sono indicati i contenuti prescrittivi relativi alle singole sottozone funzionali.

2. Nelle zone C comprese nelle aree di rispetto aeroportuale tutti gli interventi sono subordinati a quanto previsto al successivo Art.23 e al relativo allegato - sub A delle presenti Norme. Per le aree che siano comprese nel perimetro del Parco Agricolo Sud Milano si rinvia a quanto indicato all'articolo 21 delle presenti norme.

3. C1.1 \_ *Aree terziarie/direzionali esistenti e di completamento*. Comprendono parti del territorio comunale già edificate da edifici direzionali. In queste aree si prevedono i seguenti interventi:

- a) destinazione d'uso principale: direzionale e alta tecnologia
- b) modalità di intervento: intervento diretto
- c) slp: esistente
- d) Rc: esistente

(omissis)”

Con riferimento ai vincoli principali di interesse si indicano:

#### **Vincoli tecnici**

- classificazione dell'intera area all'interno della Zona di rispetto aeroportuale (D.Lgs 09/05/2005 n. 96 art. 707 D. Lgs. 15/03/2006 n. 151), normata dall'art. 23 delle NTA PR;
- fascia di rispetto ferroviario (DPR 11/07/1980 art. 49), normata dall'art. 25 delle NTA PR, lungo il confine nord;
- vicinanza con tratti del reticolo idrografico, di tipo inattivo e intubato.

#### **Vincoli storici e architettonici**

- vincolo di tutela dei beni di interesse paesaggistico, stante l'inclusione dell'intera area all'interno del Parco Agricolo Sud – Parco Regionali (D.Lgs 42/2004 art. 142 lettera f).

Si fa dunque riferimento all'art. 21 delle NTA del PR, secondo cui:

*“All'interno di tale perimetro prevale l'azzonamento, nonché la connessa normativa e strumentazione di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) del Parco, approvato con D.G.R 7/818 del 3 agosto 2000 e successive modifiche e integrazioni.*

*I contenuti normativi e cartografici del PTC del Parco medesimo che sono recepiti di diritto nel PGT, prevalgono su previsioni difformi (ivi comprese quelle contenute nella presente normativa del Piano delle Regole). Tutti gli intereventi attuativi comunque denominati, ovvero gli strumenti urbanistici comunali interni al Parco sono soggetti al parere del Parco medesimo e dovranno corrispondere a obiettivi di tutela del paesaggio, valorizzazione degli elementi e delle caratteristiche morfotipologiche del paesaggio agrario irriguo tipico del Parco Agricolo Sud Milano.*

*Ai sensi del PTC vigente, il territorio del Comune di Segrate compreso nel perimetro del Parco Agricolo Sud Milano appartiene interamente ai “Territori agricoli e verde di cintura urbana – Ambito dei Piani di Cintura Urbana (PCU)” (Comparto 4 – Parco Est “Idroscalo”), che sono sottoposti all'articolo 26 delle NTA del PTC (si rinvia a tale articolo anche per la disciplina applicabile agli interventi edilizi nelle more dell'approvazione dei Piani di Cintura Urbana).*

(omissis)”.

#### **Fattibilità geologica**

- classificazione in classe 2BMi (Unità di Minoprio) – Fattibilità di modeste limitazioni. Si tratta infatti di “aree pianeggianti, litologicamente costituiti da ghiaie a matrice sabbiosa o sabbioso limosa, sabbie ghiaiose, sabbie e sabbie limose. Terreni granulari con buone caratteristiche portanti a partire da 3 m da p.c.”. Secondo le prescrizioni del Piano delle Regole è possibile edificare “con modeste limitazioni connesse alla verifica puntuale delle caratteristiche portanti e di drenaggio dei terreni superficiali, alla salvaguardia dell'acquifero libero” (cfr. TavGeo09);
- scenario di pericolosità sismica locale assegnato Z4a, ambito di approfondimento di secondo livello, per cui è necessario un approfondimento “di verifica locale solo nei casi di edilizia singola uni-bifamiliare, 3 piani al massimo, di limitata estensione. In tal caso, se  $F_a > \text{soglia}$ : analisi di approfondimento di 3° livello o uso degli spettri di normativa per la categoria di suolo superiore. In tutti gli altri casi: analisi di approfondimento di 3° livello o uso degli spettri di normativa per la categoria di suolo superiore”.

#### **Sensibilità paesistica**

- attribuzione all'intera area della classe di sensibilità paesistica media.

### **2.3 Proposta di variante al PGT**

L'ipotesi che viene proposta prevede la modifica della classificazione dell'area di intervento da Zone C - Terziarie/Direzionali e commerciali, in particolare come C1.1 - Aree terziarie direzionali esistenti e di

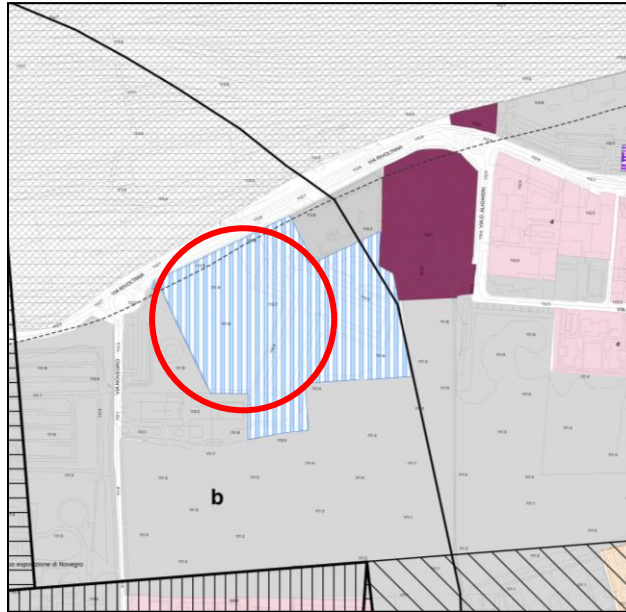


completamento, a *Servizi pubblici esistenti e di progetto*, ovvero tra gli ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi di cui all'art. 28 delle NTA del PR.

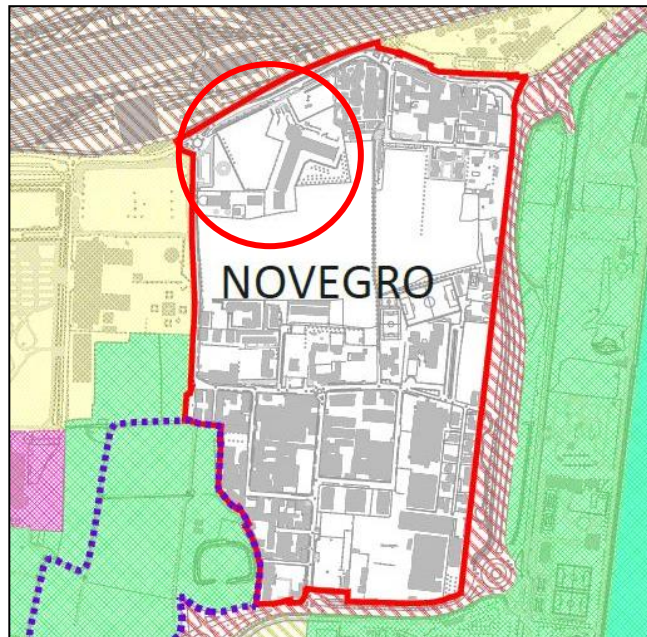
La proposta è illustrata alla seguente Figura 6 e, con maggiore definizione progettuale, al seguente capitolo.



Figura 1. Vista satellitare



*Tav PdR08e – Azzonamento*

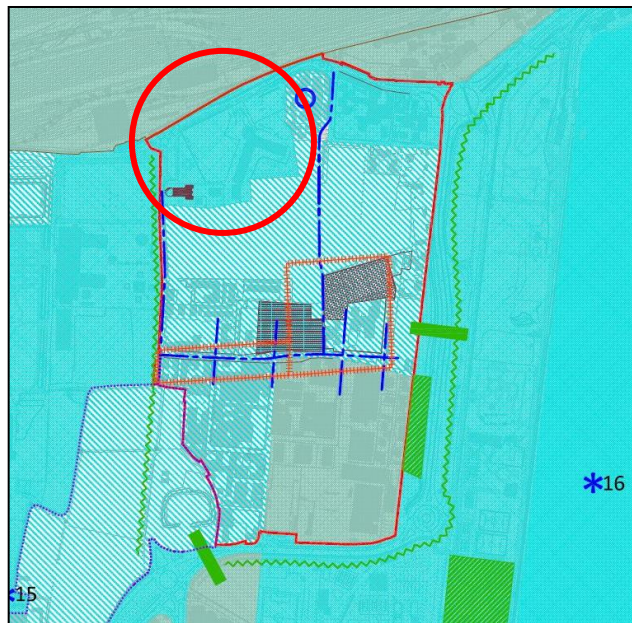


*Tav PdR10 – Identificazione nuclei urbani*

Figura 2. PGT vigente

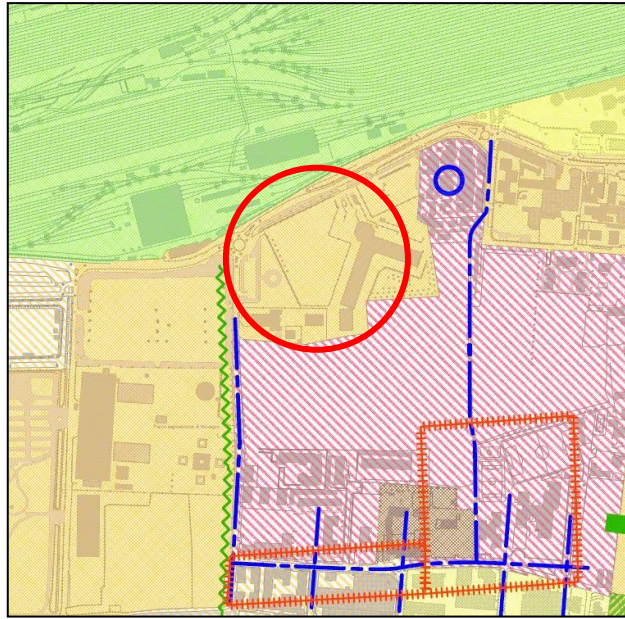


*Tav PdR09 – Vincoli*

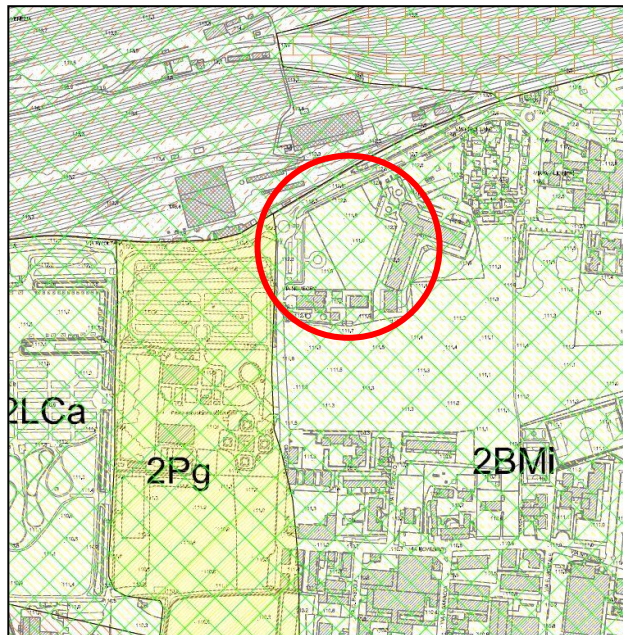


*Tav PdR07 – Carta della sensibilità paesistica*

Figura 3. PGT vigente



*Tav PdR08e – Classi di sensibilità paesistica*



*Tav PdR07 – Fattibilità geologica*

Figura 4. PGT vigente

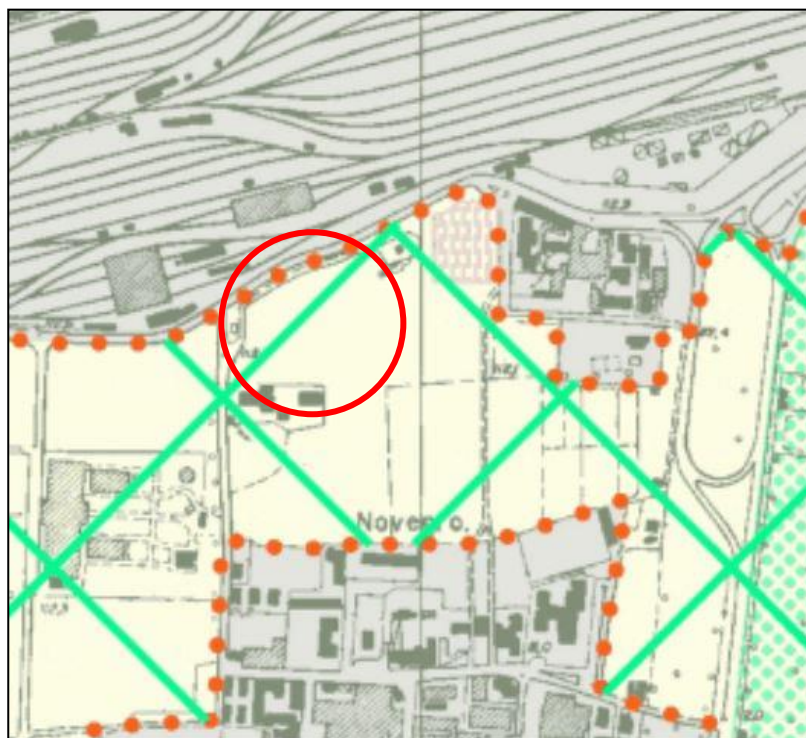


Figura 5. PTC Parco agricolo Sud Milano

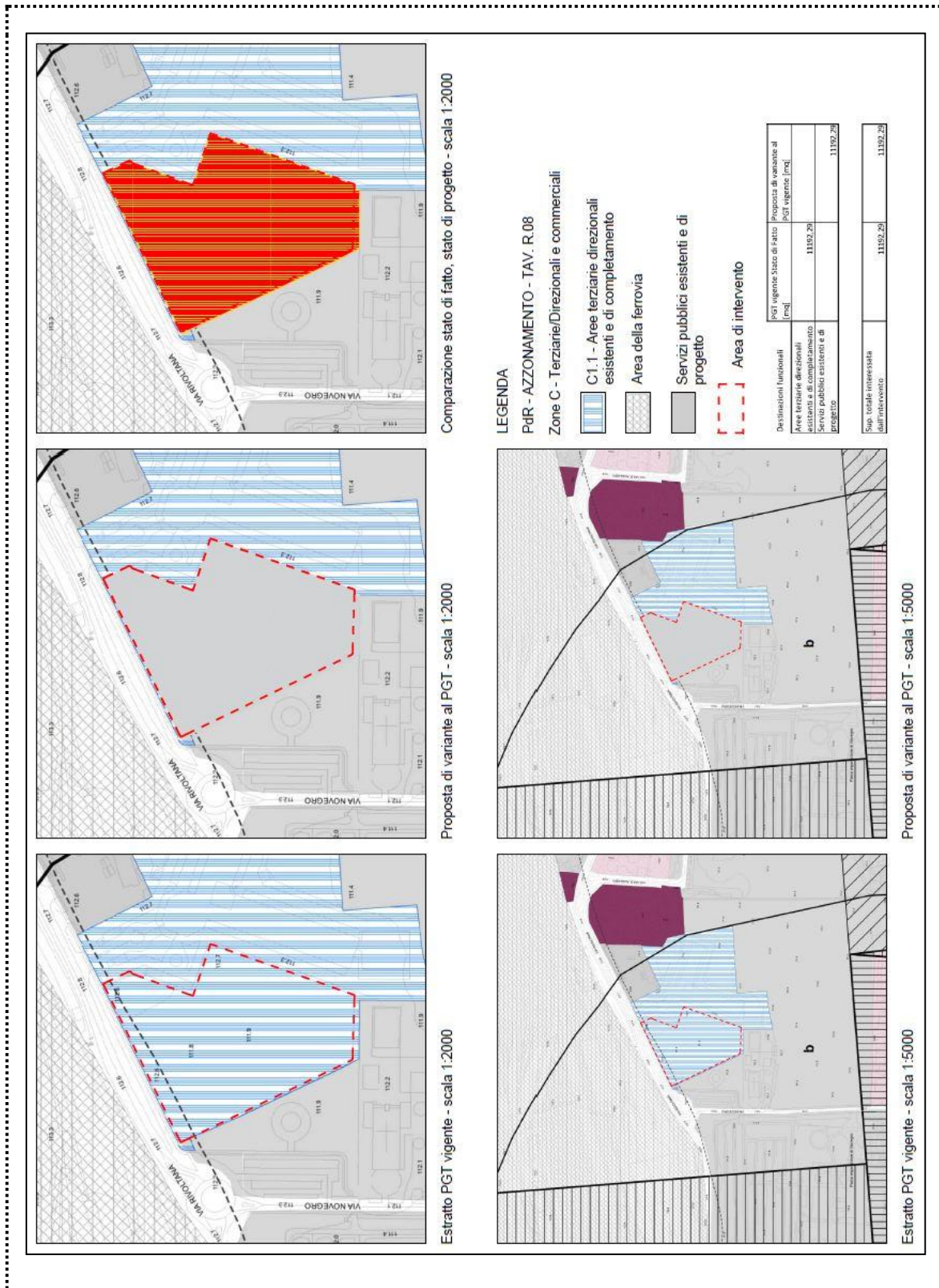


Figura 6. Tavola Proposta di variante

## 3 Criteri progettuali

### 3.1 Stato di progetto

L'area di intervento è situata lungo la direttrice di via Rivoltana nella zona più a sud del Comune di Segrate. Si presenta al momento libera da edificazione e caratterizzata prevalentemente da verde spontaneo.

La proposta è quella di realizzare una Residenza Sociale Assistenziale (RSA), dotata di una viabilità interna, spazi verdi, parcheggi e un edificio a disposizione della comunità dedicata ad attività commerciali. Oltre all'intervento sull'area è stata prevista l'aggiunta di uno svincolo alla rotonda esistente al fine di collegare il nuovo insediamento alla rete infrastrutturale del Comune di Segrate e limitrofi.

### 3.2 Planivolumetrico

L'intervento prevede dunque la realizzazione di due edifici, uno a funzione commerciale posizionato in prossimità di via Rivoltana e un RSA, tenuti insieme dal verde e dal disegno della viabilità interna. L'accesso all'area avviene attraverso il nuovo svincolo della rotonda di via Rivoltana e via Novegro. Il percorso interno si divide privilegiando le diverse utenze. Infatti, è presente una viabilità continua, che permette l'accesso alle attività relative all'edificio commerciale, e una viabilità controllata, attraverso cancelli e recinzioni, per l'ingresso al sistema dell'RSA (cfr. Figura 9/ Figura 9).

#### **Edificio commerciale.**

Si tratta di un edificio in linea a un solo piano (H 5,00m) diviso in tre unità, ognuna delle quali può essere adibita ad attività di tipo commerciale. Esso è stato progettato per essere accessibile sia a sud-est, dall'interno dell'area di progetto, che a nord-ovest, ovvero da via Rivoltana. Questo permette di dare l'edificio un carattere estroverso, ponendosi alla cittadinanza come vero e proprio servizio di quartiere e non un luogo esclusivo del polo socioassistenziale. L'architettura è caratterizzata da un involucro che alterna parti vetrate e parti opache (in calcestruzzo) e una copertura in lamiera grigia antracite. Quest'ultima aggetta di 1,40m dalla sagoma dell'edificio costituendo, insieme ai pilastri in legno a "V", un porticato sui lati lunghi. In adiacenza all'edificio sono stati inseriti dei parcheggi, anche disabili, un'area carico-scarico e un punto di sosta temporanea per il drive-in (cfr. Figura 12/ Figura 9).

#### **Edificio RSA.**

Si tratta di un edificio con impianto a corte aperta o "C", composto da tre piani fuori terra e un piano tecnico in copertura. L'orientamento segue una delle inclinazioni dell'area di progetto facendo ruotare l'edificio di circa 50° verso ovest. L'edificio è così articolato:

- piano terra (livello +0,00m, H interpiano 5,00m): è il piano in cui si concentrano tutte le attività dedicate all'amministrazione, all'accoglienza e ai servizi per l'intera struttura. L'accesso degli utenti e dei visitatori avviene in corrispondenza della pensilina dell'ala sud-est, area in cui si concentrano tutte le funzioni amministrative: la hall con sala d'aspetto, gli uffici, la camera ardente (con annessi servizi). L'accesso degli operatori è stato posizionato nell'ala opposta (nord-ovest) in corrispondenza degli spogliatoi e aree comuni a loro dedicate, degli ambulatori, della cucina e della lavanderia. Questa ripartizione degli accessi è necessaria al fine di ridurre al minimo le interferenze tra i percorsi degli operatori e degli utenti e visitatori. Il corpo centrale, invece, ospita una grande sala polivalente, un piccolo ambulatorio e i servizi igienici "pubblici". Il sistema dei percorsi orizzontali avviene attraverso corridoi interni che permettono alle differenti sale di affacciarsi verso



l'esterno. Le connessioni verticali (scale e ascensori) sono state posizionate agli estremi delle ali e nel cuore del corpo centrale, individuando una forte simmetria che verrà ripetuta anche negli spazi serviti dei piani superiori. Come appendice e prolungamento della "C" è stato inserito un locale rifiuti opportunamente dimensionato, di fronte al quale è stato predisposto uno spazio di carico-scarico (cfr. Figura 13);

- piano Tipo (p1-p2) (livello +5,50m/+10.25m, H interpiano 4,25m): si parla di piano tipo poiché il piano primo e il secondo condividono lo stesso layout interno e le stesse caratteristiche architettoniche e formali. A questi due livelli, infatti, sono state collocate le camere per gli utenti e tutti i servizi necessari a completamento dei nuclei, il tutto distribuito e dimensionato ai sensi del DPR 14/01/1997, del DGR n°7435 del 14/12/2001, dal Ministero della Salute e del DM 236/1989. Come anticipato al punto precedente, l'edificio è impostato su una forte simmetria che permette di collocare le camere e i servizi in maniera speculare. L'organizzazione planimetrica mostra chiaramente come le camere si distribuiscano nel cuore delle ali laterali e della parte centrale, lasciando nei nodi e negli estremi le attività comuni e di servizio. Per ogni piano sono state progettate 30 camere doppie (60 utenti per piano) ognuna dotata di bagno, a norma secondo le prescrizioni normative vigenti (DM 236/1989), per un complessivo di 60 camere e 120 utenti. Le attività e servizi inseriti sono stati progettati seguendo la normativa vigente e con l'obiettivo di garantire il soddisfacimento delle necessità psico-fisiche degli utenti. Infatti, per ogni nucleo, ritroviamo: una palestra, un piccolo ambulatorio, un soggiorno/sala da pranzo, una sala proiezioni e una sala occupazionale. A tutto ciò si aggiungono spazi di deposito e servizi per gli operatori, tra cui: una piccola caffetteria e spogliatoi provvisti di servizi igienici (cfr. Figura 15);
- piano Locale tecnico e piano copertura (livello +15,00m, H interpiano 2,30m): in copertura è stato inserito un locale tecnico in cui collocare le macchine. Esso è raggiungibile attraverso una rampa di scale, collocato nel corpo centrale, e un ascensore. Sempre in copertura sono stati riportate delle aree con piantumazione verde e dei pannelli fotovoltaici con orientamento a sud per garantirne il massimo delle prestazioni (cfr. Figura 17, Figura 19).

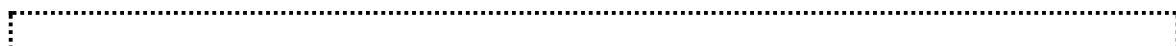
### 3.3 Scelte architettoniche

Per quanto concerne le scelte architettoniche e formali dell'involucro sono da distinguere due elementi (cfr. Figura 20, Figura 21):

- la facciata verde: si tratta di un sistema a doppia facciata. Questa soluzione tecnologica è stata inserita in corrispondenza del lato sud- ovest, uno dei più esposti alle radiazioni solari poiché, la presenza di speci arboree rampicanti, è in grado di aiutare la termoregolazione degli spazi interni passivamente. Il doppio involucro è composto da una struttura principale di pilastri in legno a "V" e una struttura secondaria in acciaio. Nello spazio tra l'edificio e la doppia facciata sono collocate delle passerelle per la manutenzione delle fioriere. La scansione degli elementi di tale sistema tecnologico segue quanto accade sul fronte a cui è sovrapposto, quindi: i pilastri in legno sono allineati alla mezzera dei serramenti, le aste in acciaio raddoppiano il modulo dei pilastri a "V", le passerelle sono in corrispondenza dei solai dell'edificio e le fioriere riprendono la scansione orizzontale dei serramenti (lato inferiore, parapetto e lato superiore). Oltre ad avere un ruolo tecnologico, e quindi garantire un confort termico, questo sistema a doppia facciata definisce un carattere iconico e riconoscibile all'intero intervento;
- l'involucro: è stato progettato secondo la tripartizione: basamento, corpo e coronamento, con alcune variazioni sul tema. Il basamento è composto dal piano terra che ha un'altezza maggiore rispetto ai piani superiori e si articola in grandi vetrate, con serramenti grigio antracite, interrotte da pilastri in calcestruzzo, dalla finitura grezza, che si alternano con il gioco dei pilastri a sezione

triangolare dei piani superiori. È da evidenziare la presenza di una pensilina in lamiera, di miesiana memoria, sorretta da una figura sinuosa e plastica in calcestruzzo. Nel corpo si ripete il gioco tra serramenti e pilastri a sezione triangolare, con finitura in lamiera microforata, che si alternano, specchiandosi. Ad interrompere la scansione verticale e a creare un gioco di ombre accentuando alcune profondità, sono stati inseriti dei marcapiani, uno di ordine maggiore al di sopra del basamento e uno più sottile nel corpo centrale. A coronamento troviamo un cornicione in lamiera grigia antracite. Infine, è stata fatta una distinzione cromatica tra i prospetti esterni, sui toni del grigio, e quelli interni in rosso mattone.

Nella corte interna è stato inserito il “Giardino degli anziani”. Si tratta di uno spazio verde attrezzato disegnato appositamente per gli utenti della struttura e le loro necessità cognitive. Come riferimento, sono stati considerati i giardini terapeutici per persone affette da demenza. Si tratta di un giardino chiuso e protetto in cui la recinzione si mimetizza con le essenze arboree. Ciò che caratterizza questo giardino, infatti, è la presenza di una vegetazione variegata, in tipologia, colorazioni e odori, in grado di stimolare i sensi dell'olfatto, tatto, e vista; un percorso ad anello privo di bivi o biforcazioni, per evitare sensazioni di smarrimento; alcuni luoghi di sosta che fungono anche da punto di riferimento. Per la scelta delle essenze arboree è stato consultato il Regolamento per la tutela del verde urbano del Comune di Segrate, approvato con delibera C.C. n. 26 del 20/06/2016. È stata fatta particolare attenzione nell'inserire alberature consigliate per i nuovi impianti e con la specifica indicazione d'uso (Allegato 1-Alberature consigliate per i nuovi impianti o sostituzioni, Regolamento per la tutela del verde urbano) (cfr. Figura 15Figura 23).





*Fotografia – Rotatoria di Via Rivoltana-Via Novegro*



*Fotografia – Via Rivoltana*

Figura 7. Viste dell'area di progetto



*Fotografia – Via Rivoltana ingresso Motel Luna*



*Fotografia –Via Novegro*

Figura 8. Viste dell'area di progetto



Figura 9. Planimetria generale Stato di Progetto (T.06)



Figura 10. Viste dell'area di progetto



Figura 11. Viste dell'area di progetto

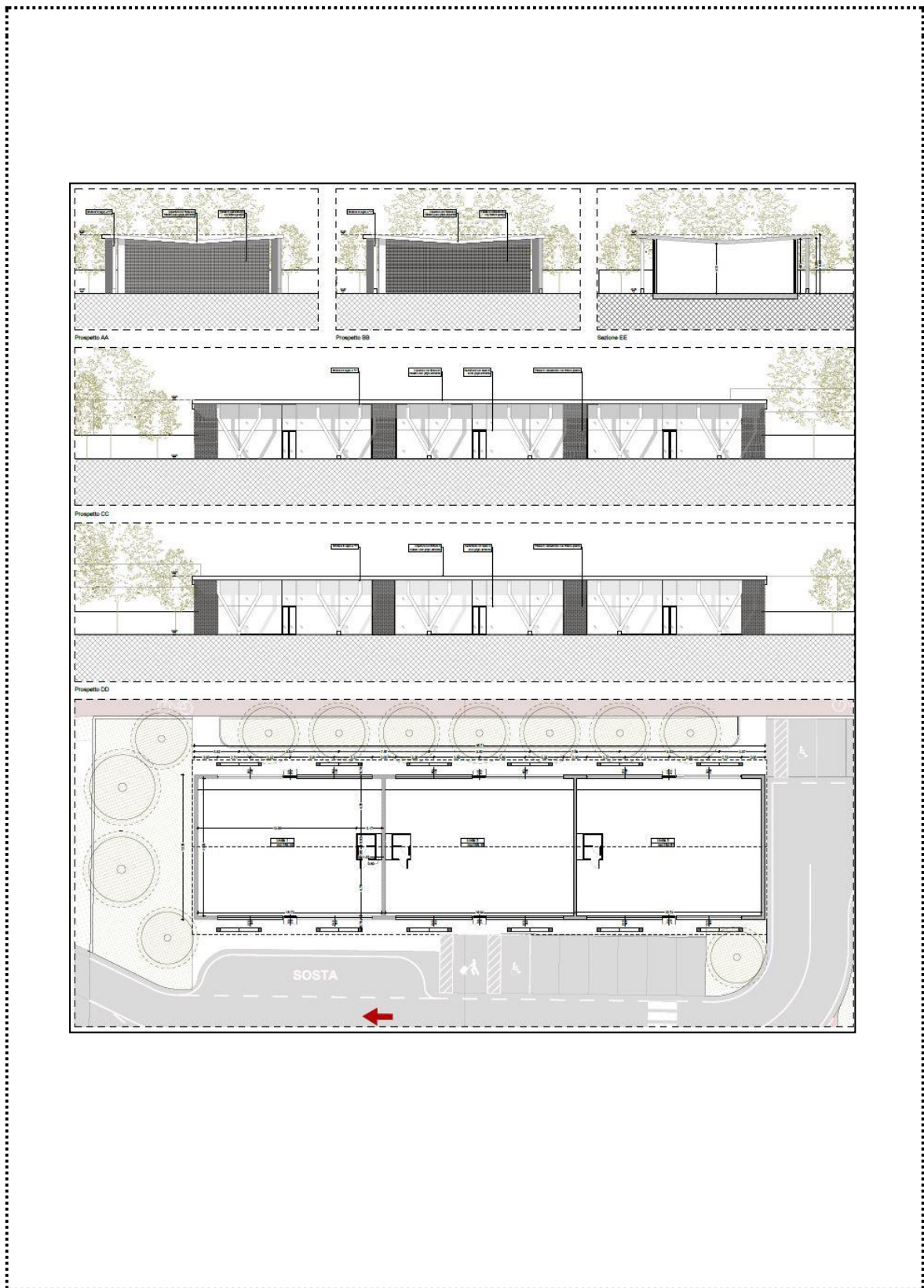


Figura 12. Estratti tavole di progetto – edificio commerciale (T.13)





Figura 13. Estratti tavole di progetto – pianta piano terra RSA (T.08a)

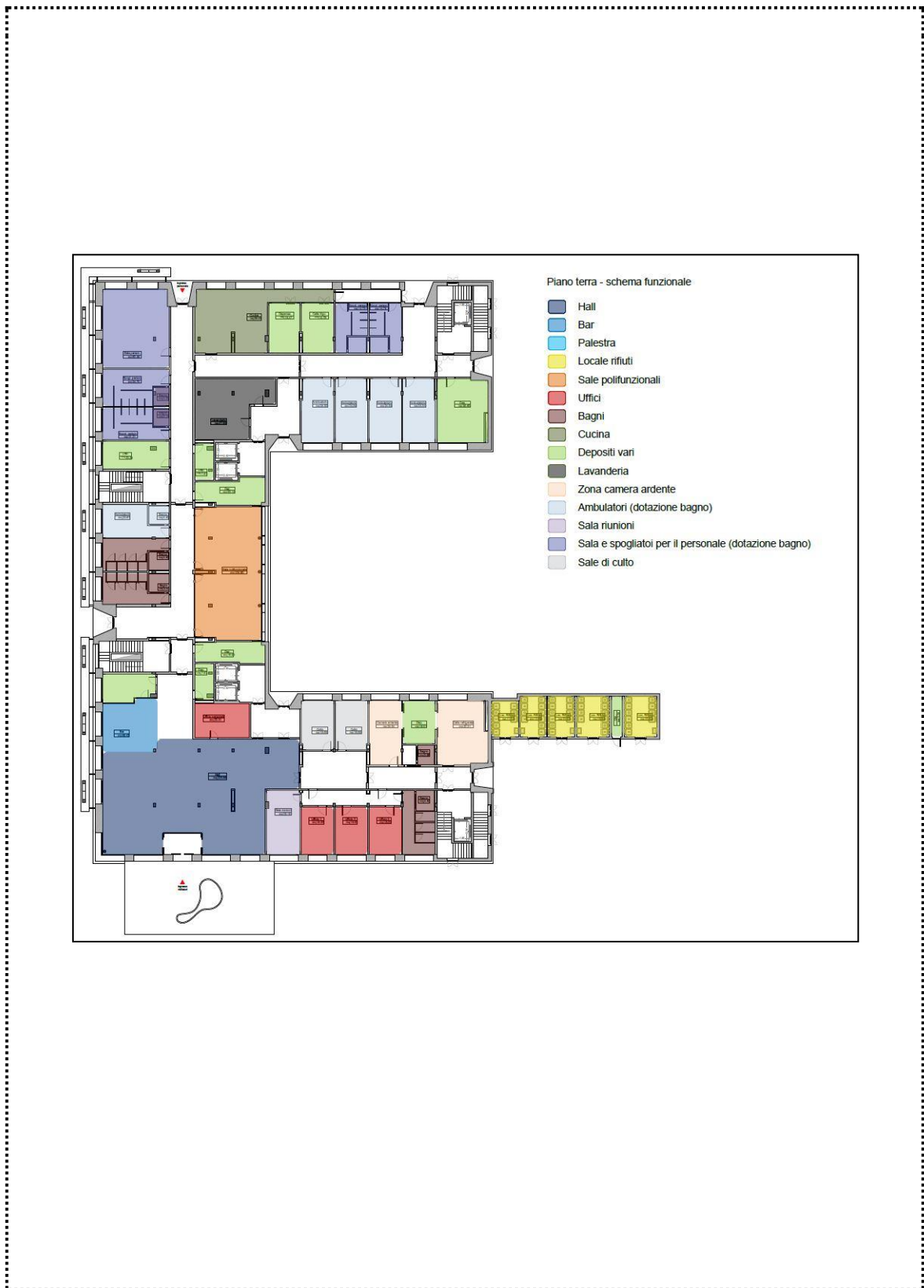


Figura 14. Schema funzionale pianta piano terra RSA



Figura 15. Estratti tavole di progetto – pianta piano tipo RSA (T.09a)

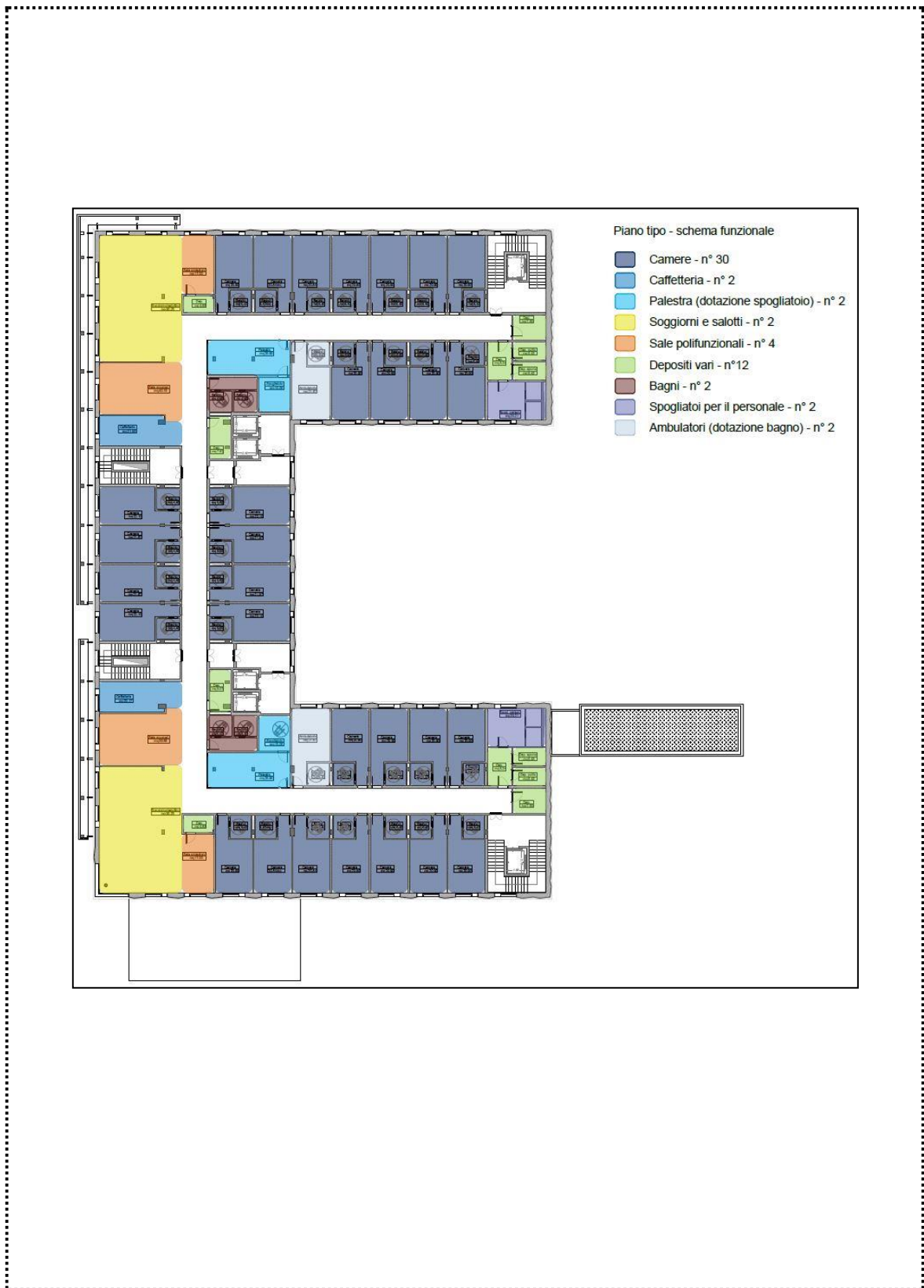


Figura 16. Schema funzionale pianta piano tipo RSA

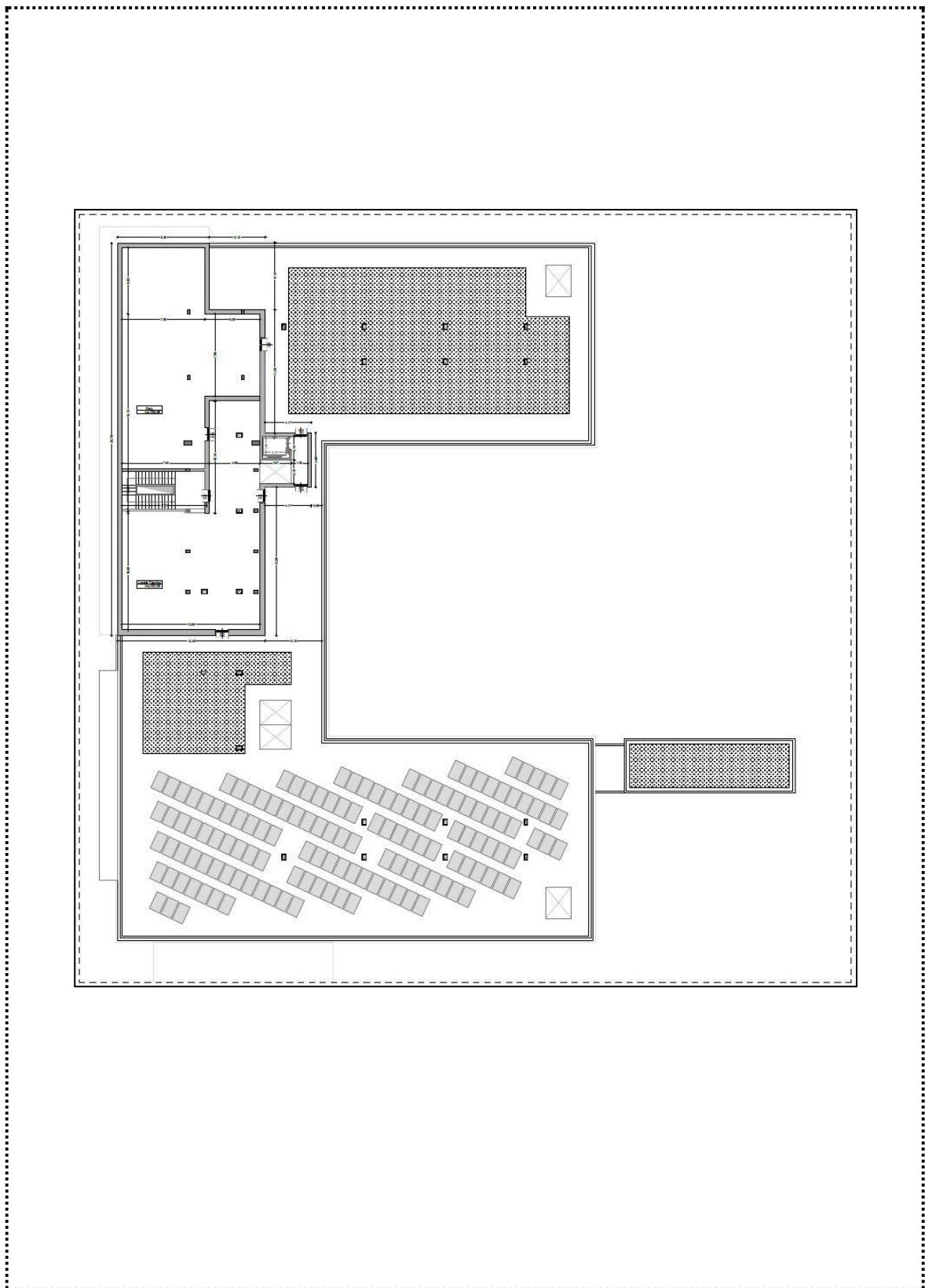


Figura 17. Estratti tavole di progetto – pianta piano locale tecnico RSA (T.10)

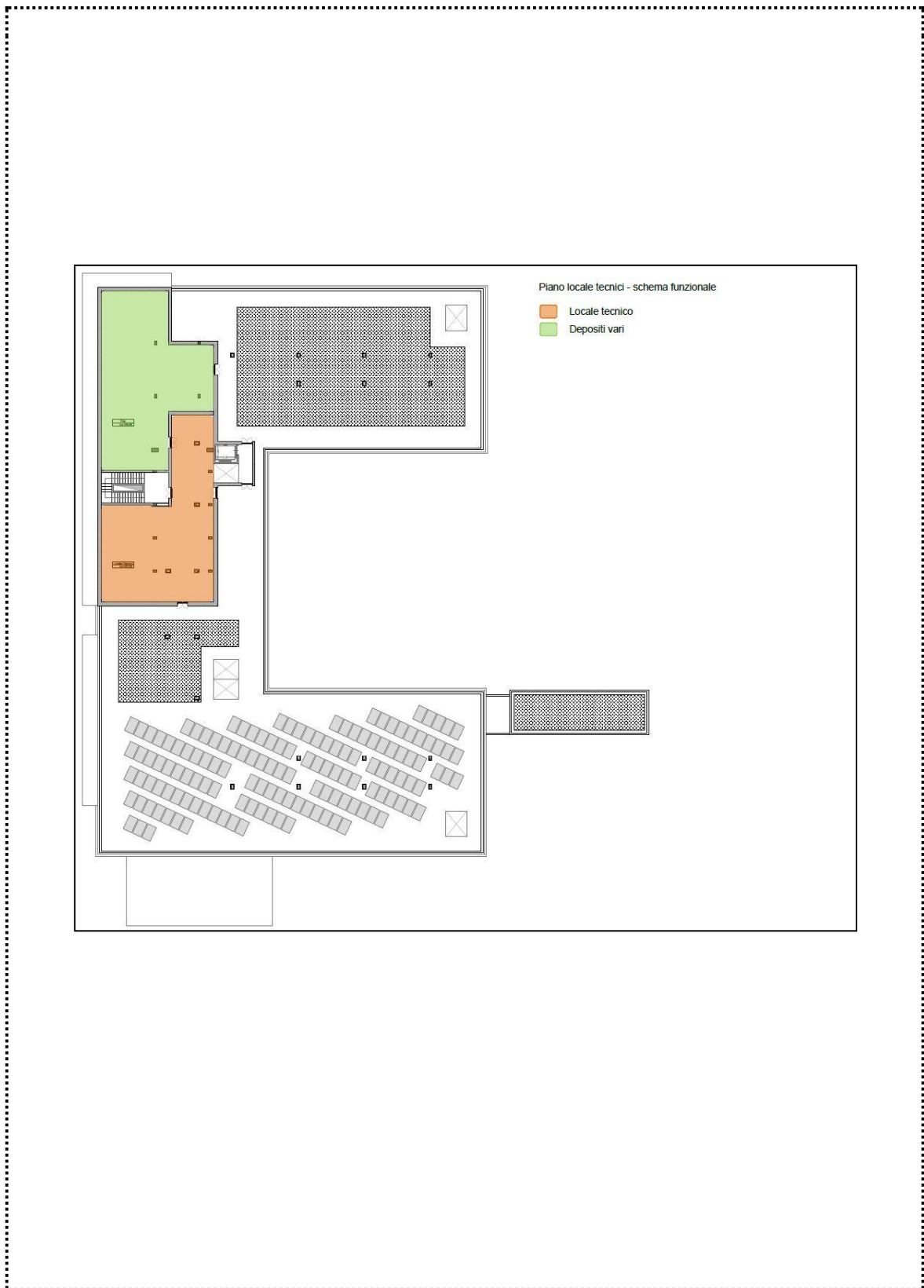


Figura 18. Schema funzionale pianta piano locale tecnico RSA

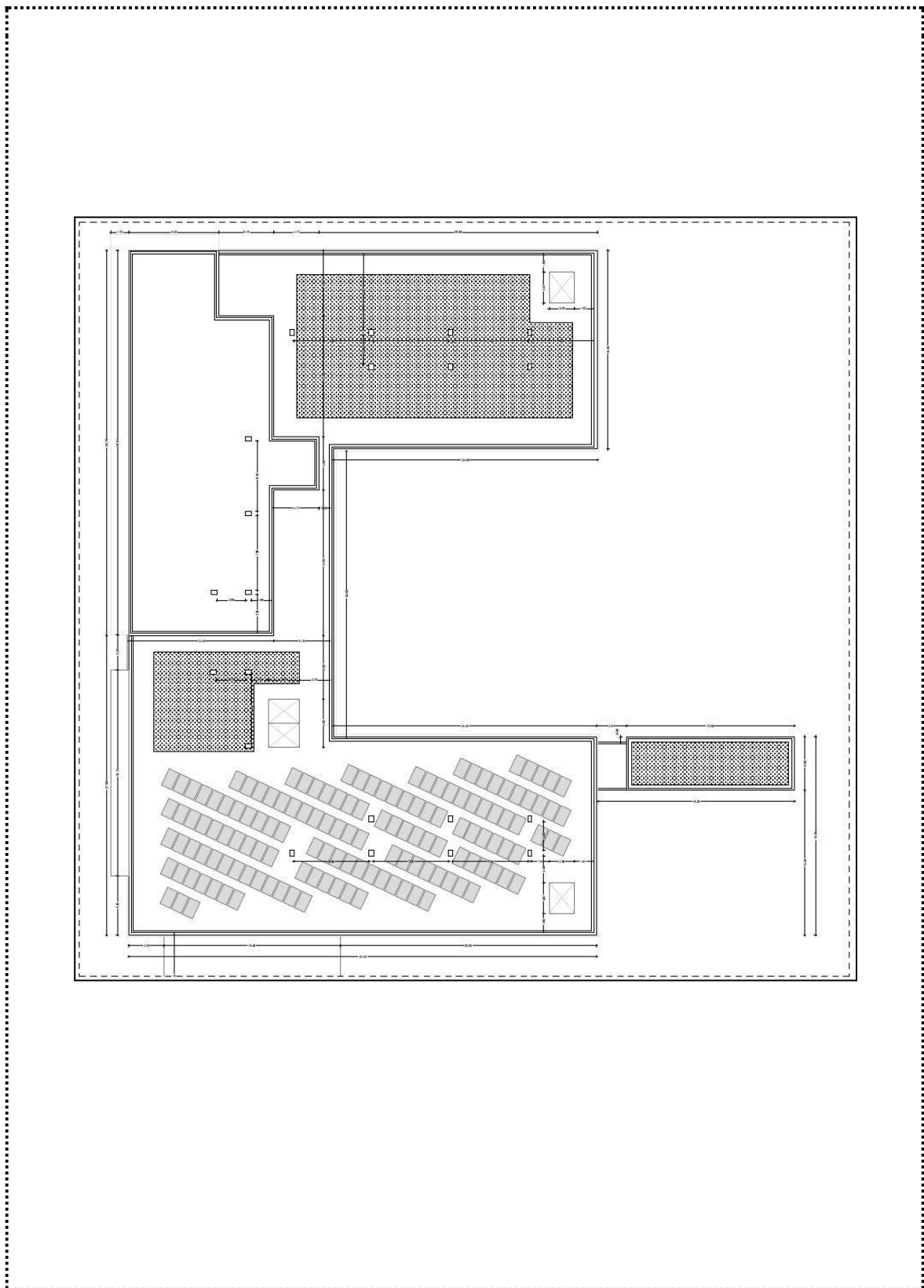


Figura 19. Estratti tavole di progetto – pianta piano copertura RSA (T.11)



Figura 20. Estratti tavole di progetto – prospetti e sezioni (T.12)



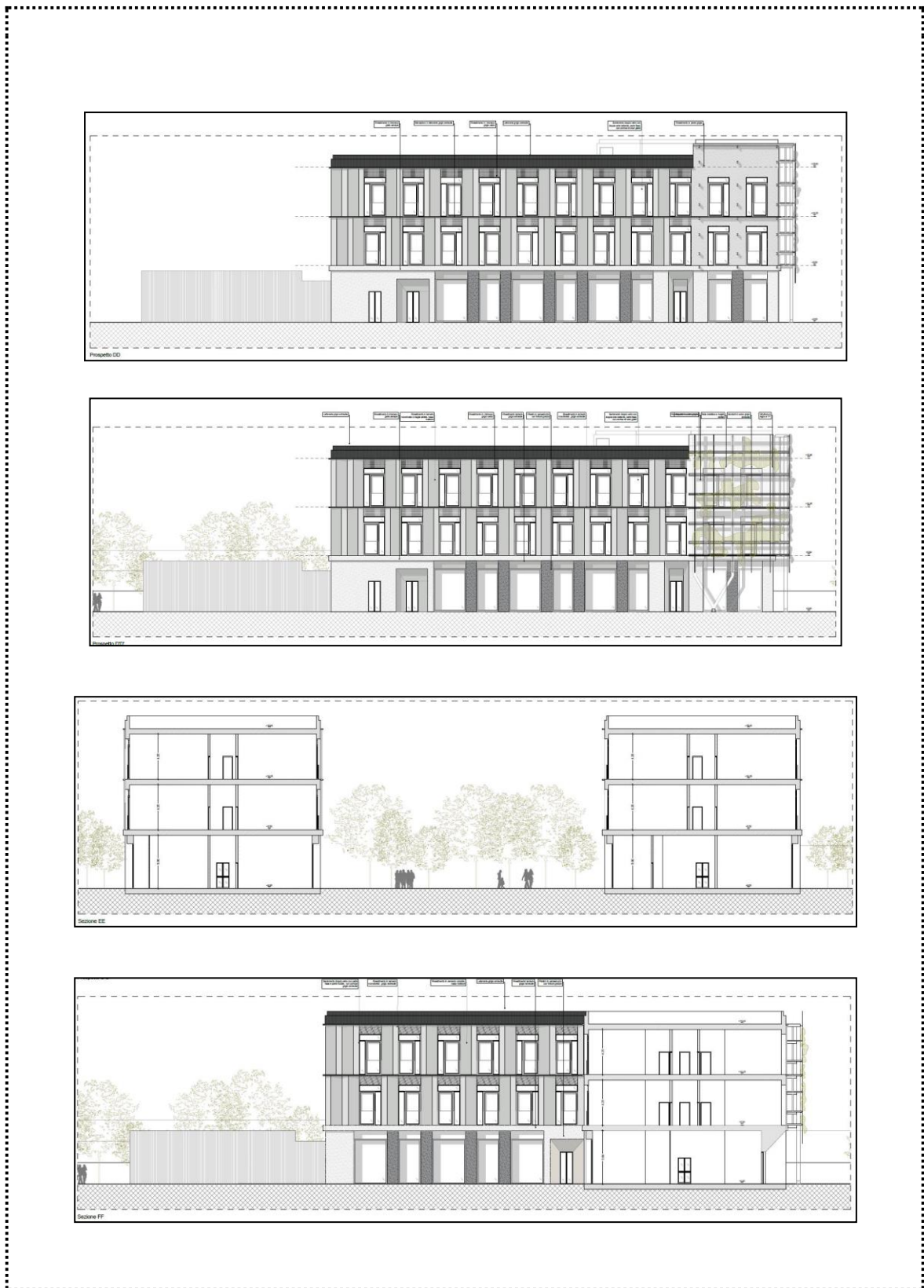


Figura 21. Estratti tavole di progetto – prospetti e sezioni (T.12)

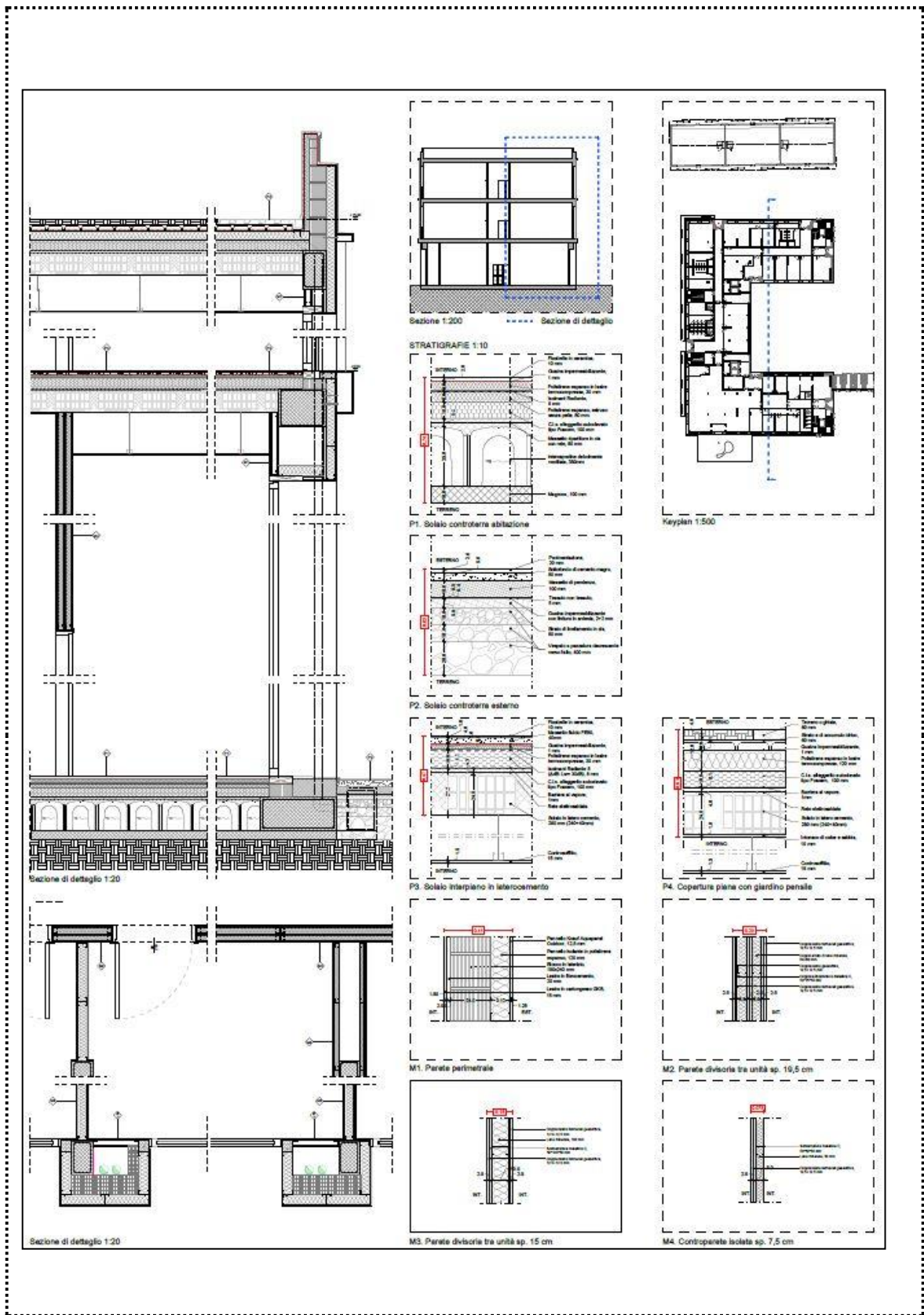


Figura 22. Estratti tavole di progetto – dettaglio costruttivo (T.14)

















| LEGENDA  |  |   |  |
|--|--|---|--|
|   |   |  | [1] INGRESSO   |
| ACER ROBRUM  | ACER PLATINOIDE DRUMMIDII  | AESCULUS X CAREA  | - SALIX ALBA<br>- CERCIS SILIQUASTRUM  |
|   |   |  | [2] FILARE N°1   |
| AESCULUS PAVIA   | ALBIZIA JULIBRISSIM  | CEDRUS LIBANI   | - POPULUS NIGRA ITALICA  |
|   |   |  | [3] AIUOLA N°1   |
| CARPINUS BETULUS   | CERCIS SILIQUASTRUM  | CORNUS ALBA   | - ACER ROBRUM<br>- ACER PLATINOIDE DRUMMIDII   |
|   |   |  | [4] PARCO  |
| LIRIODENDRON TULIPIFERA  | POPULUS NIGRA ITALICA  | SALIX PURPUREA  | - ACER ROBRUM<br>- ACER PLATINOIDE DRUMMIDII<br>- CERCIS SILIQUASTRUM<br>- CORNUS ALBA<br>- GINKGO BILBOA<br>- LIRIODENDRON TULIPIFERA<br>- SALIX PURPUREA<br>- SALIX ALBA |
|  |  |   | [5] FILARE N°2   |
| GINKGO BILBOA  | SALIX ALBA   |   | - POPULUS NIGRA ITALICA  |
|  |  |   | [6] AIUOLA N°2   |
|  |  |   | - ACER ROBRUM<br>- ACER PLATINOIDE DRUMMIDII   |
|  |  |   | [7] GIARDINO DEGLI ANZIANI   |

Figura 23. Estratti tavole di progetto – verde ed essenze arboree (T.21)



Figura 24. Estratti tavole di progetto – render



Figura 25. Estratti tavole di progetto – render

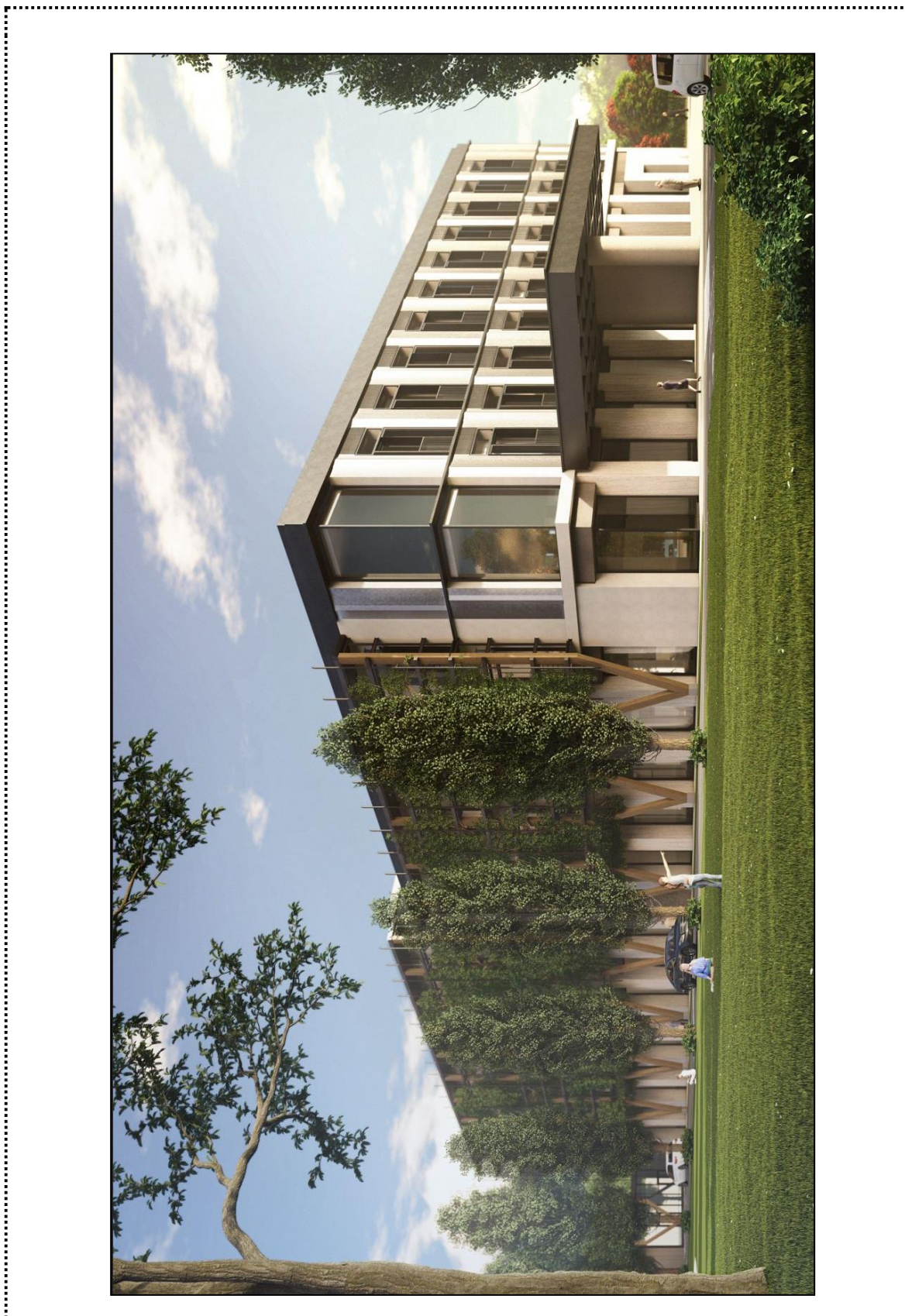


Figura 26. Estratti tavole di progetto – render



Figura 27. Estratti tavole di progetto – render



Figura 28. Estratti tavole di progetto – render



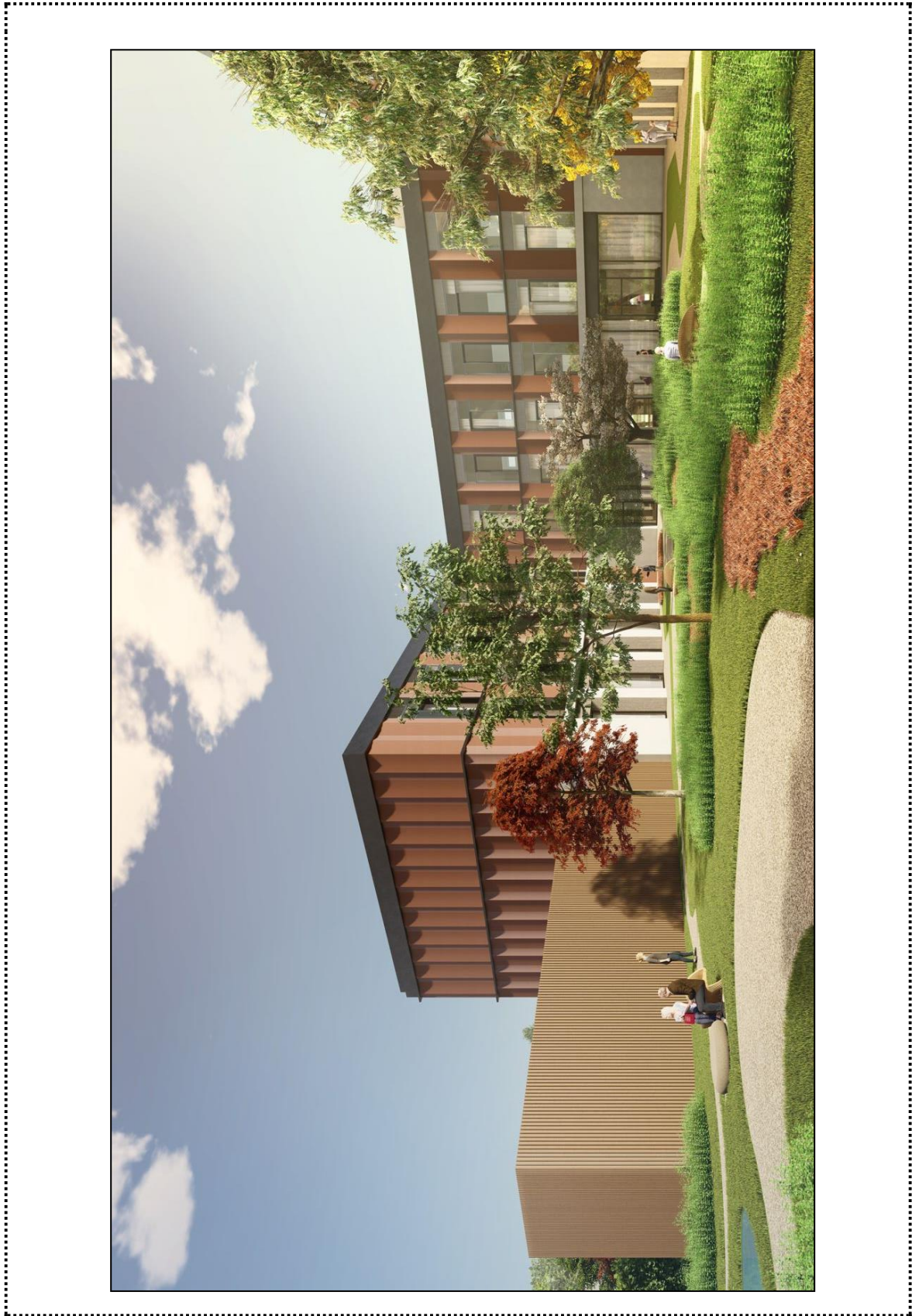


Figura 29. Estratti tavole di progetto – render

## 4 Conformità del progetto

### 4.1 *Verifica vincoli*

L'intervento tiene conto dei vincoli definiti dalle NTA del Piano delle Regole del PGT del Comune di Segrate, dall'ENAC (Ente Nazionale per l'Aviazione Civile) e delle prescrizioni del Regolamento Edilizio Locale. Nell'estratto planimetrico in Figura 30 e nelle sezioni urbane in Figura 31, si riporta la verifica delle distanze relative alle strade (NTA - ART 5.3), al rispetto ferroviario (PdR.09 Rispetto ferroviario D.P.R. 11/07/1980 ART. 49), ai confini (NTA - ART 5.4), all'edificato (NTA - ART 5.2), nonché i vincoli aeroportuali (H massima compresa tra i 35 e i 55 m) (T.05).

### 4.2 *Verifica parametri urbanistici*

I rapporti areanti e illuminanti sono conformi ai sensi delle NTA del Piano delle Regole del PGT vigente e della Legge Tognoli n. 122 del 1989 (cfr. tavola T.15a e T.15b).

### 4.3 *Verifica superficie lorda*

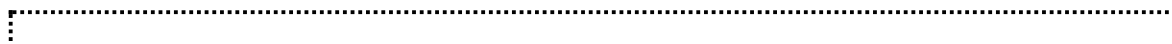
Si riporta di seguito un estratto della tavola (cfr. tavola T.16).

### 4.4 *Verifica RAI*

I rapporti areanti e illuminanti sono conformi ai sensi del Regolamento Edilizio vigente (cfr. tavola T.17). Si riporta di seguito un estratto della tavola.

### 4.5 *Accessibilità e visitabilità*

Il progetto prevede l'adeguamento per i disabili grazie alla predisposizione ed all'inserimento futuro dell'ascensore esterno, che sarà oggetto di ulteriore pratica edilizia. Pertanto, il progetto rispetta della normativa vigente DM 236/1989 (cfr. tavola T.18).



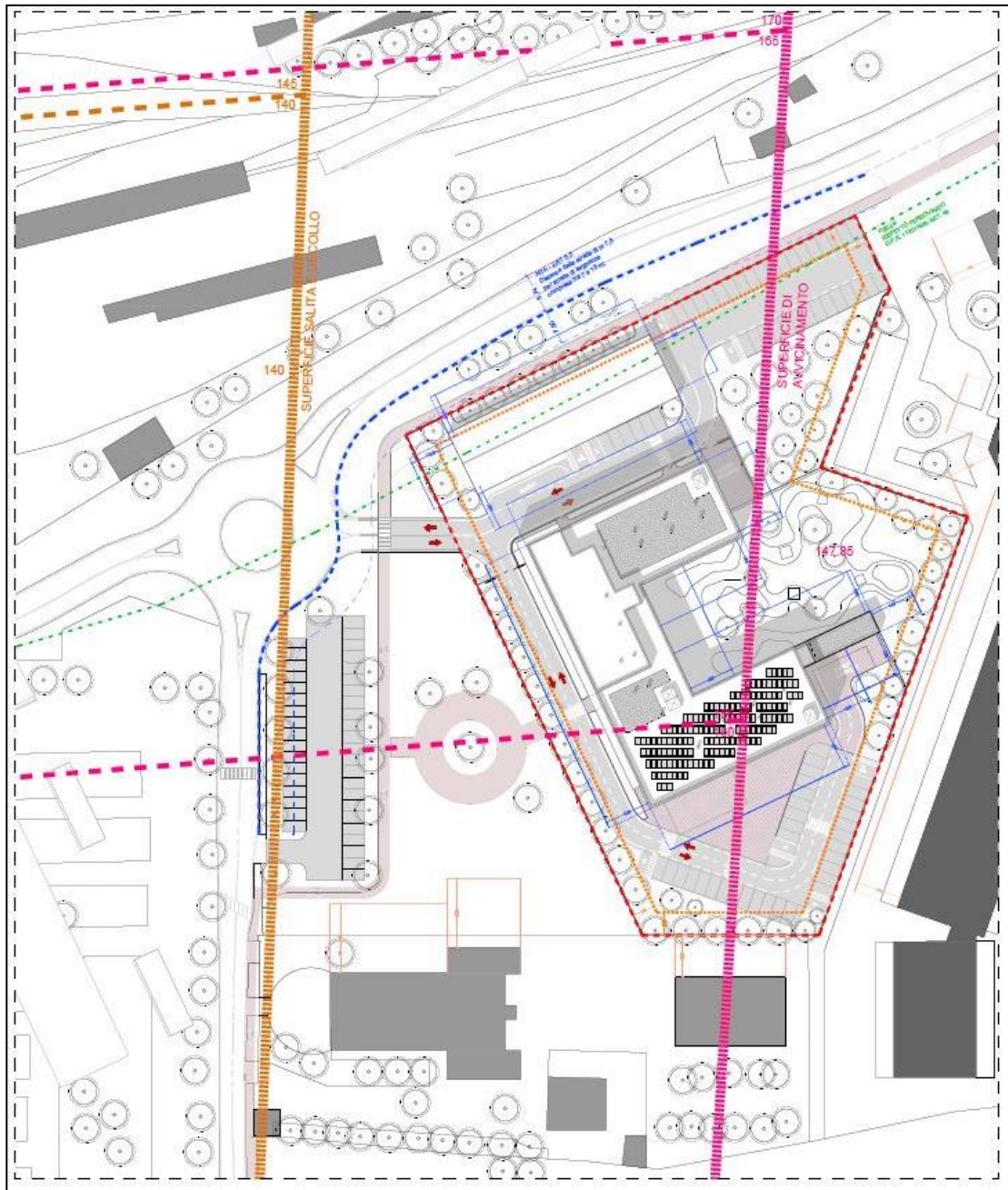


Figura 30. Verifica vincoli – planimetria (T.05)

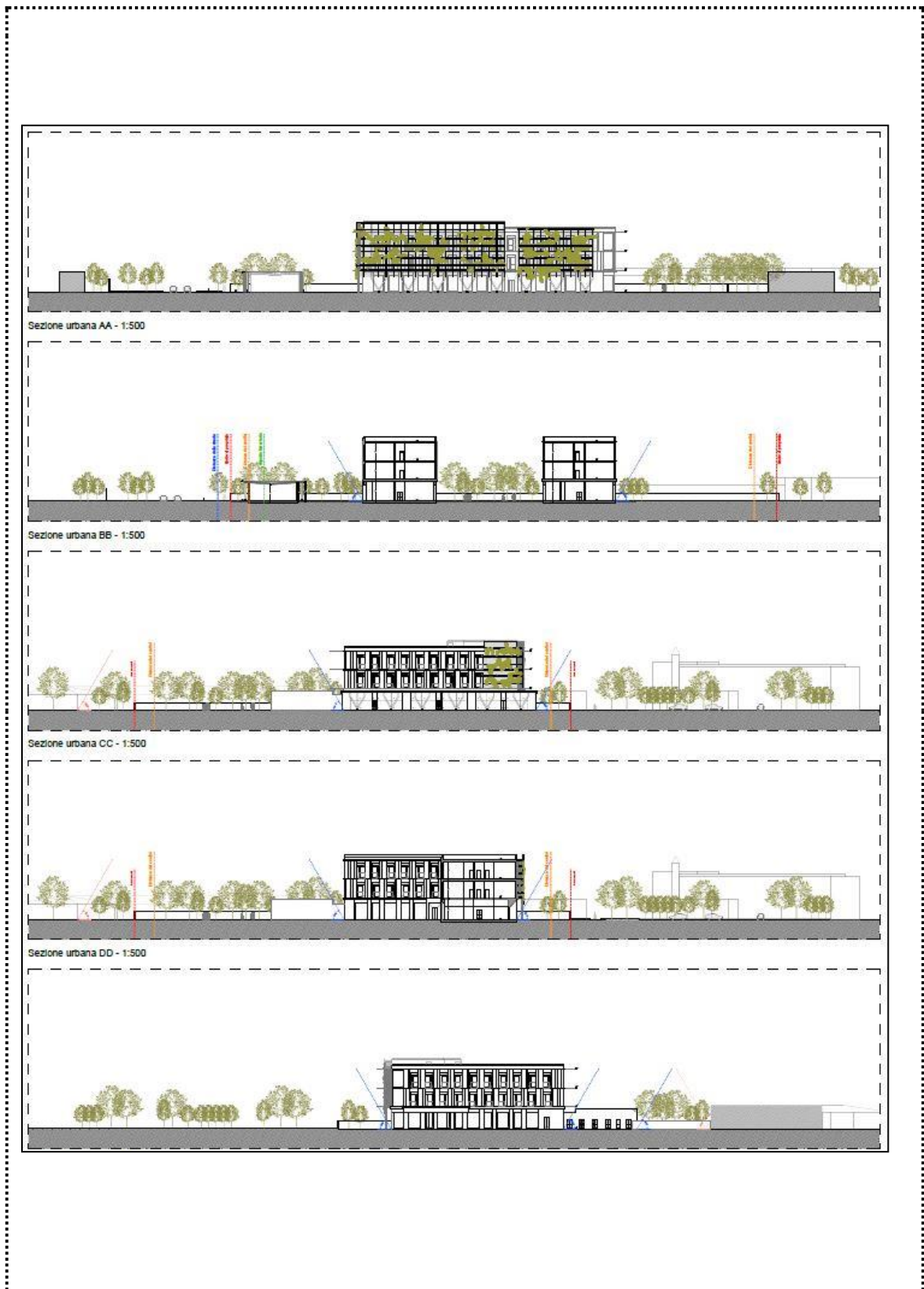


Figura 31. Verifica vincoli – prospetti e sezioni (T.05)

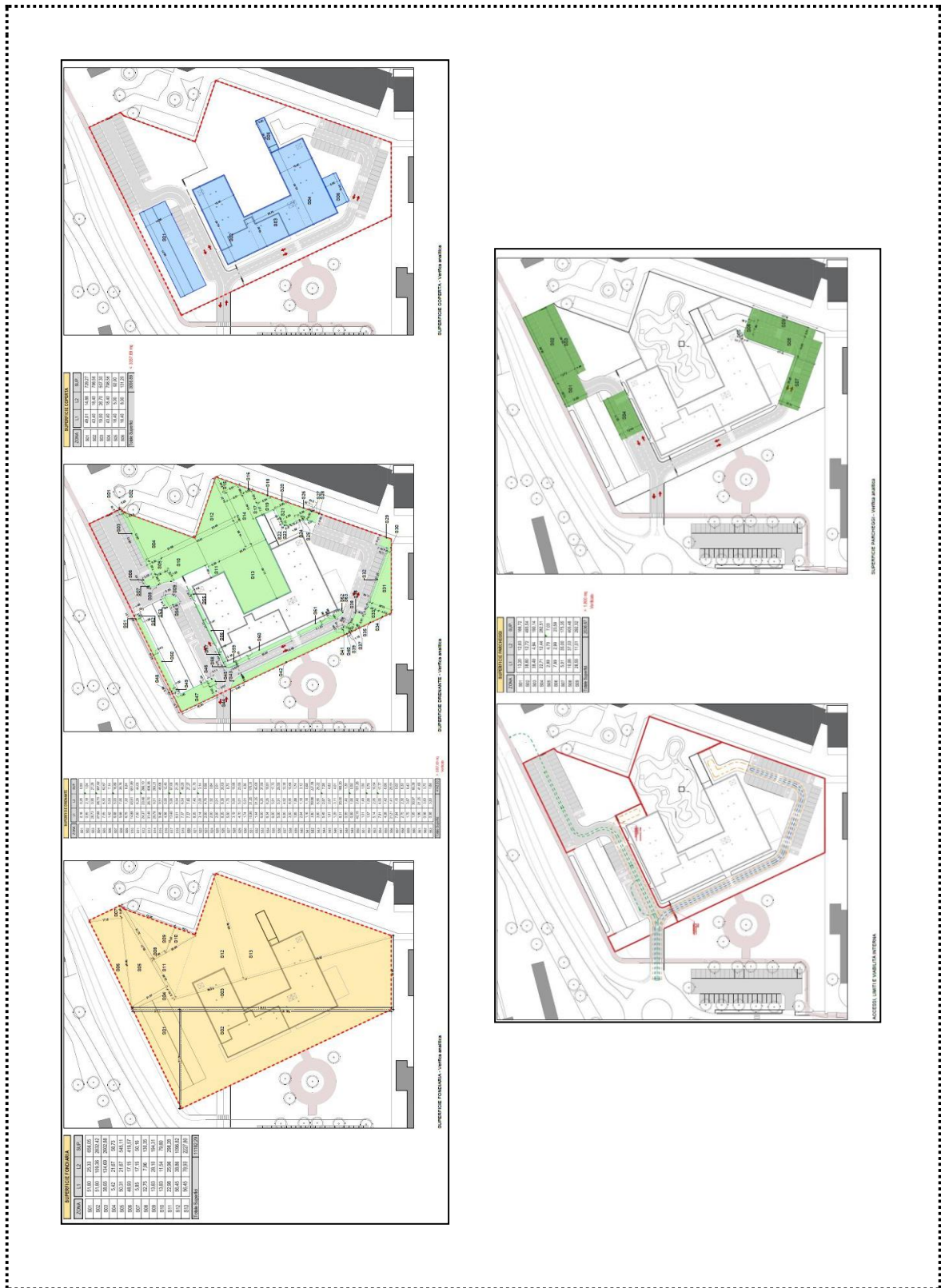


Figura 32. Verifica parametri urbanistici (T.15a-b)

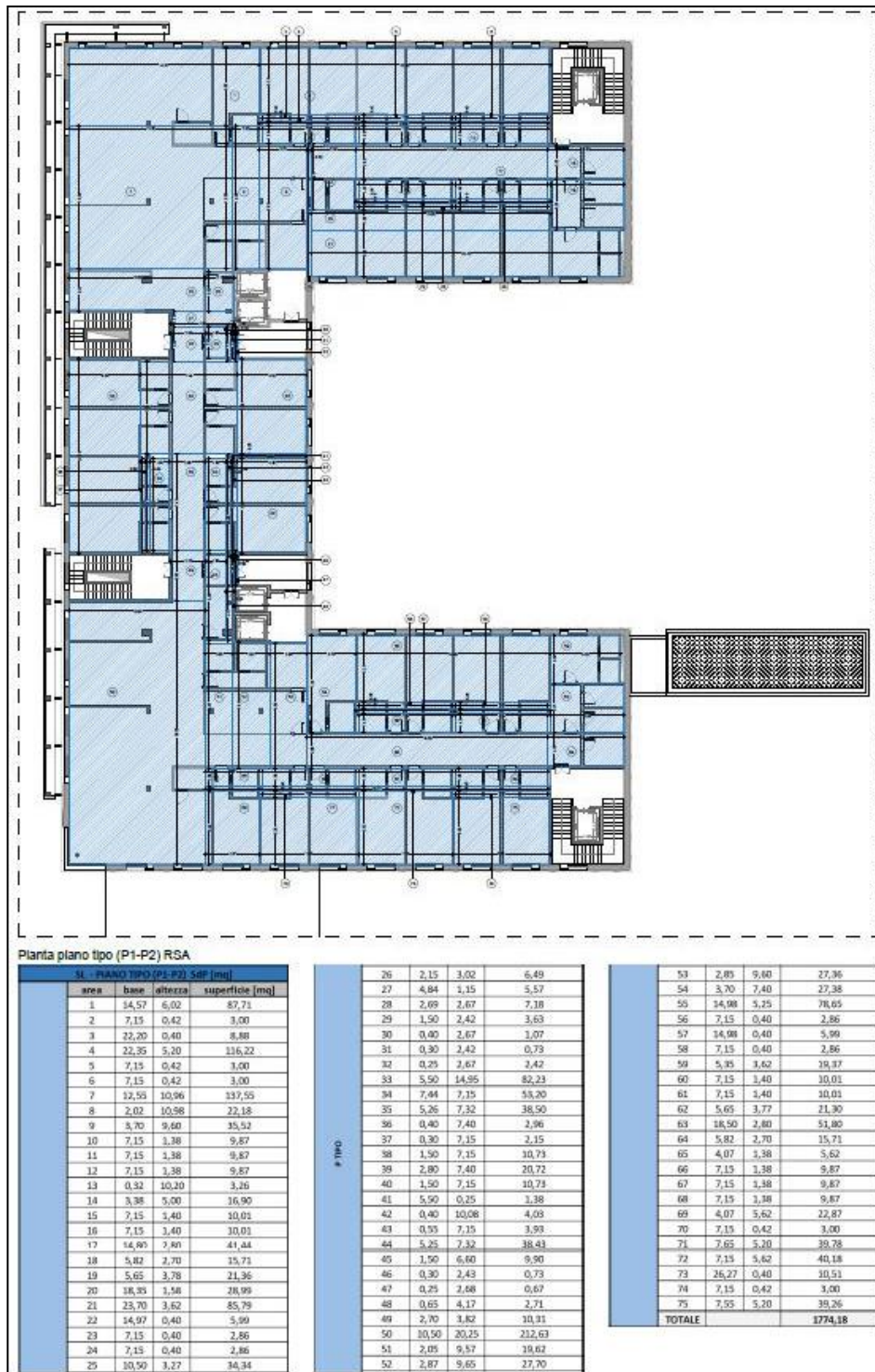
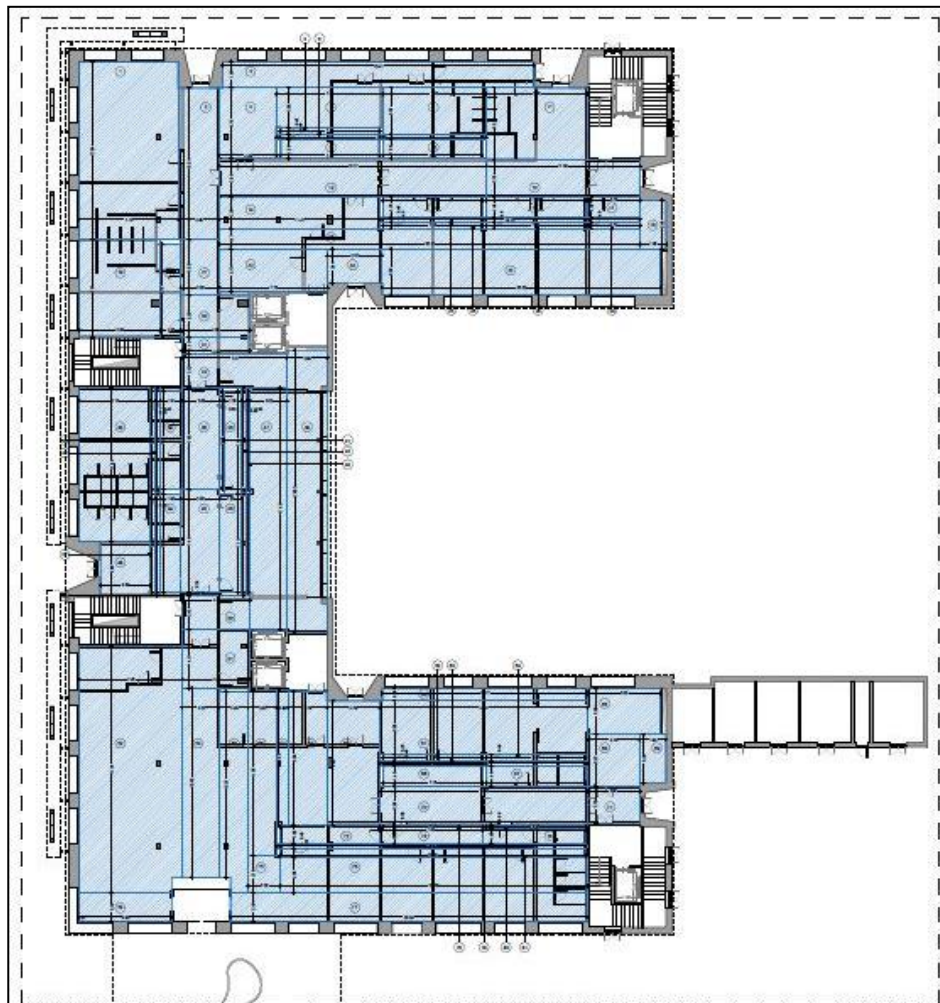


Figura 33. Verifica superficie lorda – pianta piano terra (T.16)



Pianta piano terra RSA

| SI - PIANO TERRA SdP (mq) |       |         |                 |    |      |       |        |        |       |      |         |
|---------------------------|-------|---------|-----------------|----|------|-------|--------|--------|-------|------|---------|
| area                      | base  | altezza | superficie (mq) |    |      |       |        |        |       |      |         |
| 1                         | 7,10  | 12,84   | 91,16           | 28 | 7,15 | 0,40  | 2,86   | 57     | 0,85  | 9,65 | 8,20    |
| 2                         | 3,00  | 10,94   | 32,82           | 29 | 3,76 | 0,40  | 1,50   | 58     | 2,78  | 9,60 | 26,09   |
| 3                         | 22,43 | 1,90    | 42,58           | 30 | 4,95 | 3,02  | 14,95  | 59     | 3,78  | 8,90 | 33,64   |
| 4                         | 4,08  | 5,10    | 20,81           | 31 | 4,84 | 1,15  | 5,57   | 60     | 14,77 | 0,90 | 13,29   |
| 5                         | 7,15  | 0,42    | 3,00            | 32 | 7,51 | 2,42  | 2,42   | 61     | 14,97 | 3,90 | 58,38   |
| 6                         | 15,05 | 0,40    | 6,02            | 33 | 5,10 | 11,05 | 56,36  | 62     | 7,15  | 0,40 | 2,86    |
| 7                         | 7,65  | 2,90    | 22,19           | 34 | 1,61 | 7,15  | 11,51  | 63     | 14,98 | 0,40 | 5,99    |
| 8                         | 7,15  | 1,38    | 9,87            | 35 | 2,89 | 7,40  | 19,91  | 64     | 7,15  | 0,40 | 2,86    |
| 9                         | 7,40  | 3,32    | 24,57           | 36 | 1,20 | 7,40  | 8,88   | 65     | 5,15  | 3,33 | 17,48   |
| 10                        | 7,15  | 1,38    | 9,87            | 37 | 3,62 | 17,48 | 48,80  | 66     | 7,15  | 1,40 | 10,01   |
| 11                        | 7,30  | 5,20    | 37,96           | 38 | 2,88 | 20,32 | 58,52  | 67     | 7,15  | 1,40 | 10,01   |
| 12                        | 19,12 | 2,80    | 53,54           | 39 | 0,30 | 7,15  | 2,15   | 68     | 3,75  | 3,67 | 13,76   |
| 13                        | 11,08 | 2,70    | 29,92           | 40 | 0,40 | 14,95 | 5,88   | 69     | 1,90  | 3,48 | 6,63    |
| 14                        | 11,47 | 2,20    | 25,23           | 41 | 0,30 | 7,15  | 2,15   | 70     | 14,80 | 2,80 | 41,44   |
| 15                        | 7,15  | 1,40    | 10,01           | 42 | 0,40 | 15,05 | 6,02   | 71     | 5,83  | 2,70 | 16,29   |
| 16                        | 7,15  | 1,40    | 10,01           | 43 | 0,30 | 14,55 | 4,37   | 72     | 7,14  | 1,38 | 9,85    |
| 17                        | 3,76  | 1,40    | 5,26            | 44 | 1,50 | 7,15  | 10,73  | 73     | 7,40  | 1,18 | 8,71    |
| 18                        | 1,89  | 3,48    | 6,58            | 45 | 2,80 | 7,40  | 20,72  | 74     | 7,40  | 1,08 | 7,99    |
| 19                        | 5,80  | 2,01    | 40,66           | 46 | 1,50 | 7,15  | 10,73  | 75     | 2,28  | 2,70 | 6,16    |
| 20                        | 1,50  | 6,76    | 10,14           | 47 | 0,30 | 7,15  | 2,15   | 76     | 12,08 | 2,55 | 56,30   |
| 21                        | 2,80  | 3,98    | 11,14           | 48 | 3,58 | 3,90  | 14,00  | 77     | 25,62 | 2,10 | 53,82   |
| 22                        | 7,70  | 3,12    | 24,02           | 49 | 2,70 | 0,26  | 0,70   | 78     | 7,15  | 0,20 | 1,41    |
| 23                        | 30,23 | 1,47    | 44,41           | 50 | 4,90 | 2,42  | 11,86  | 79     | 22,20 | 0,40 | 8,88    |
| 24                        | 3,57  | 2,44    | 9,69            | 51 | 4,85 | 4,17  | 20,22  | 80     | 7,15  | 0,30 | 2,15    |
| 25                        | 18,71 | 0,40    | 7,48            | 52 | 7,40 | 17,75 | 131,35 | 81     | 23,95 | 0,57 | 12,51   |
| 26                        | 7,15  | 0,40    | 2,86            | 53 | 8,63 | 2,10  | 13,92  | TOTALE |       |      | 1861,04 |
| 27                        | 20,02 | 3,32    | 66,47           | 54 | 2,70 | 13,62 | 36,77  |        |       |      |         |
|                           |       |         |                 | 55 | 2,05 | 13,37 | 27,41  |        |       |      |         |
|                           |       |         |                 | 56 | 2,02 | 11,85 | 23,94  |        |       |      |         |

Figura 34. Verifica superficie lorda – pianta piano tipo (T.16)

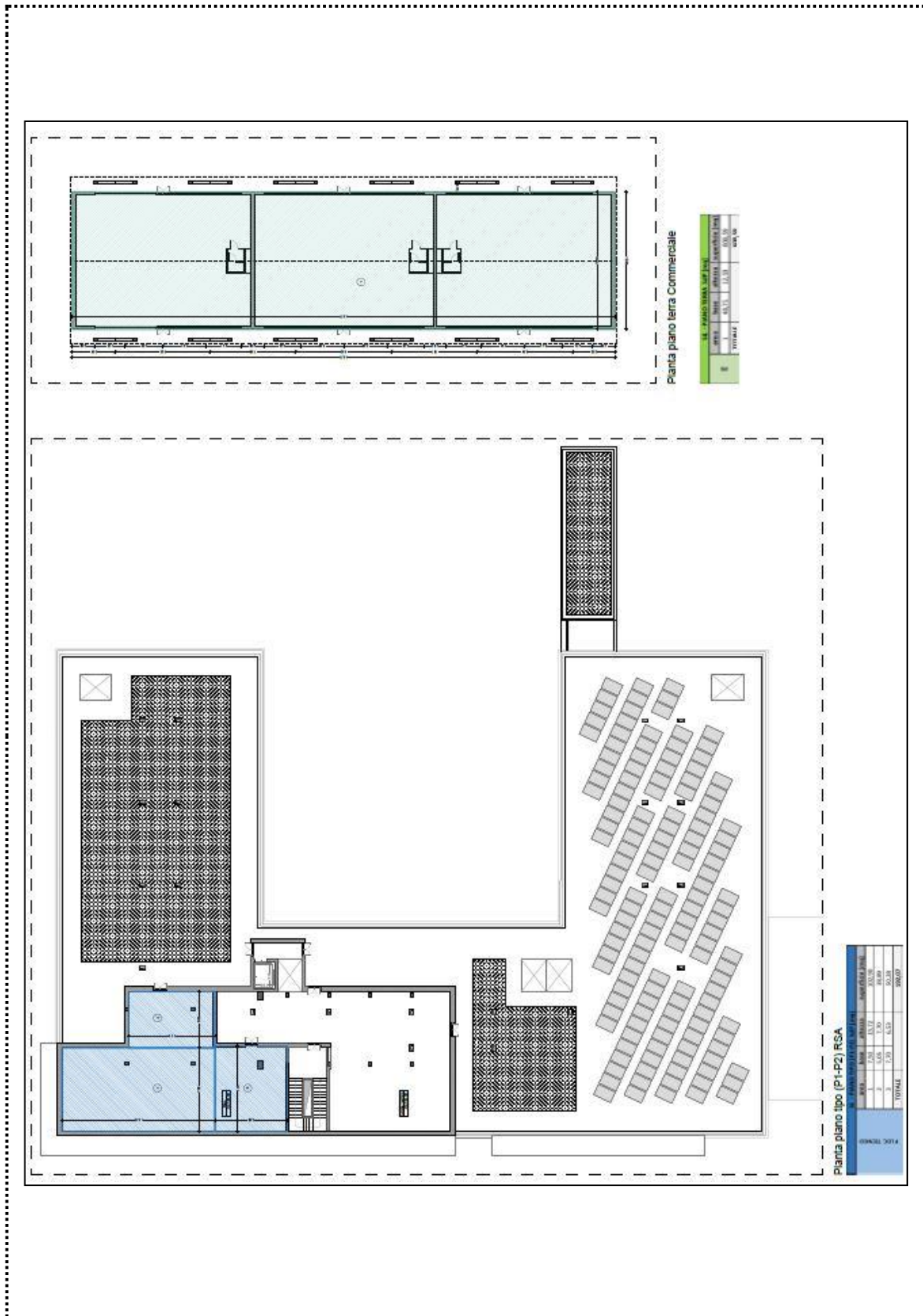


Figura 35. Verifica superficie lorda – pianta piano locale tecnico (T.16)



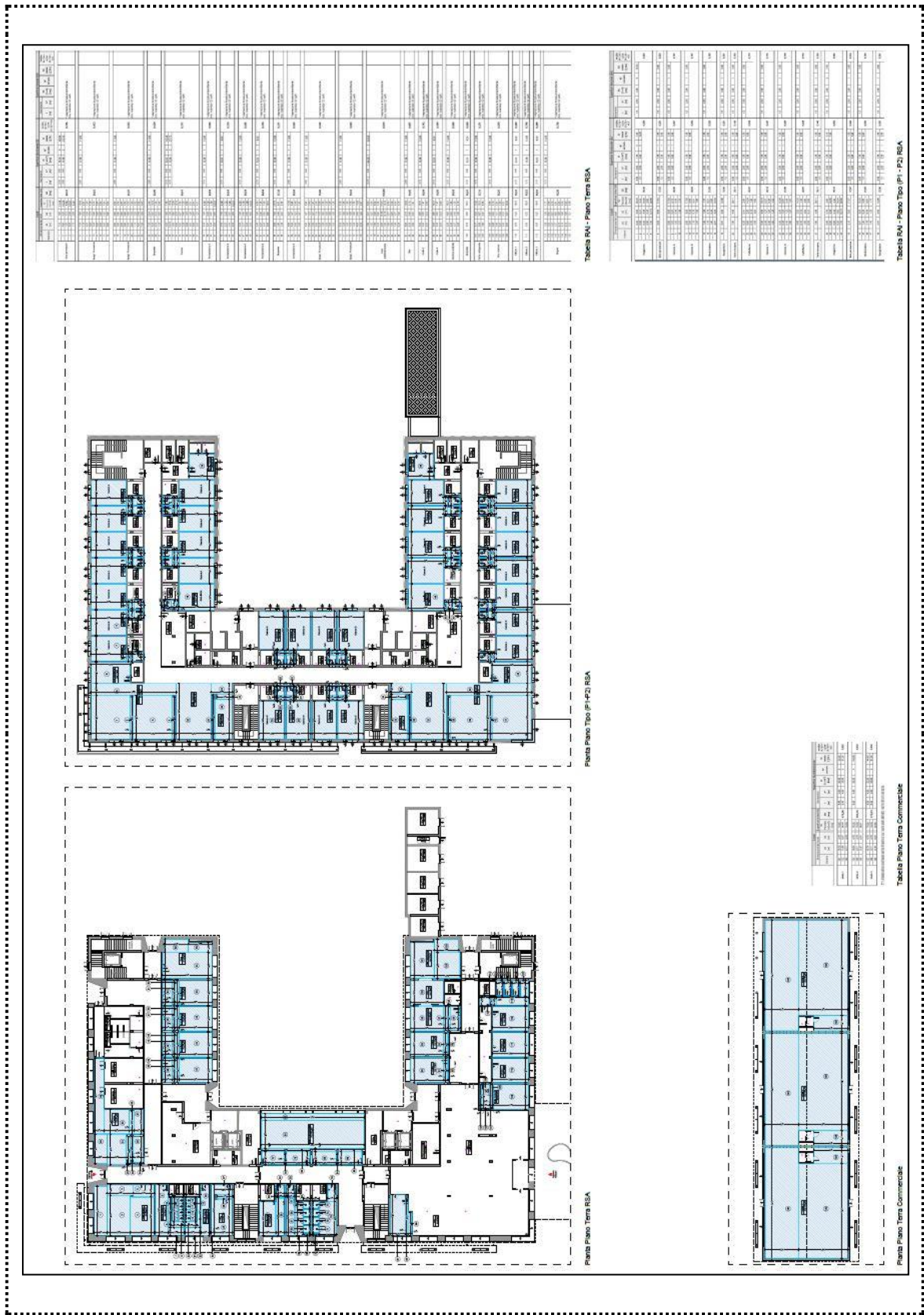


Figura 36. Verifica RAI (T.17)

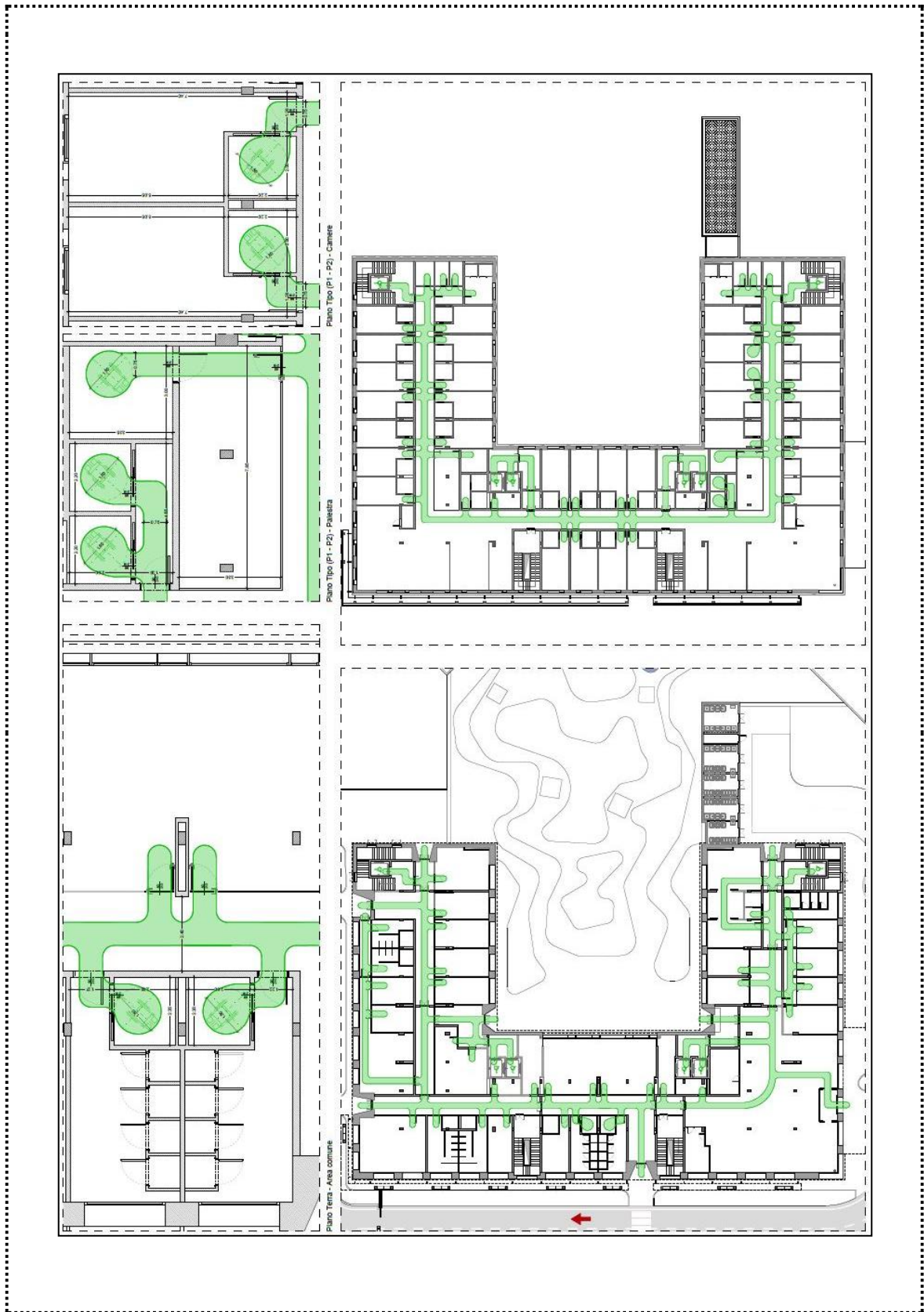


Figura 37. Verifica accessibilità visitabilità (T.18)