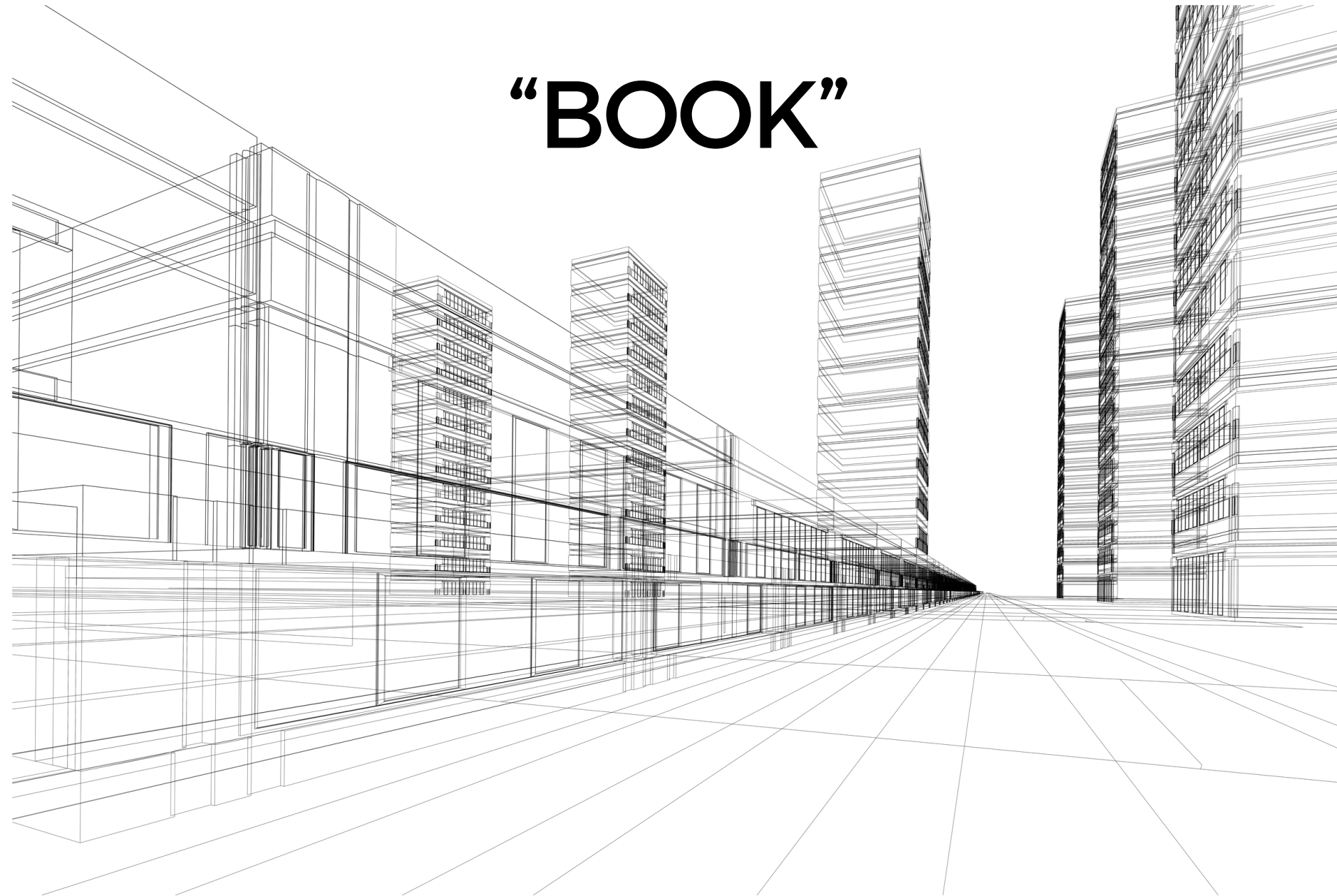




ELABORATO DA SOTTOPORRE ALL'ESAME DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

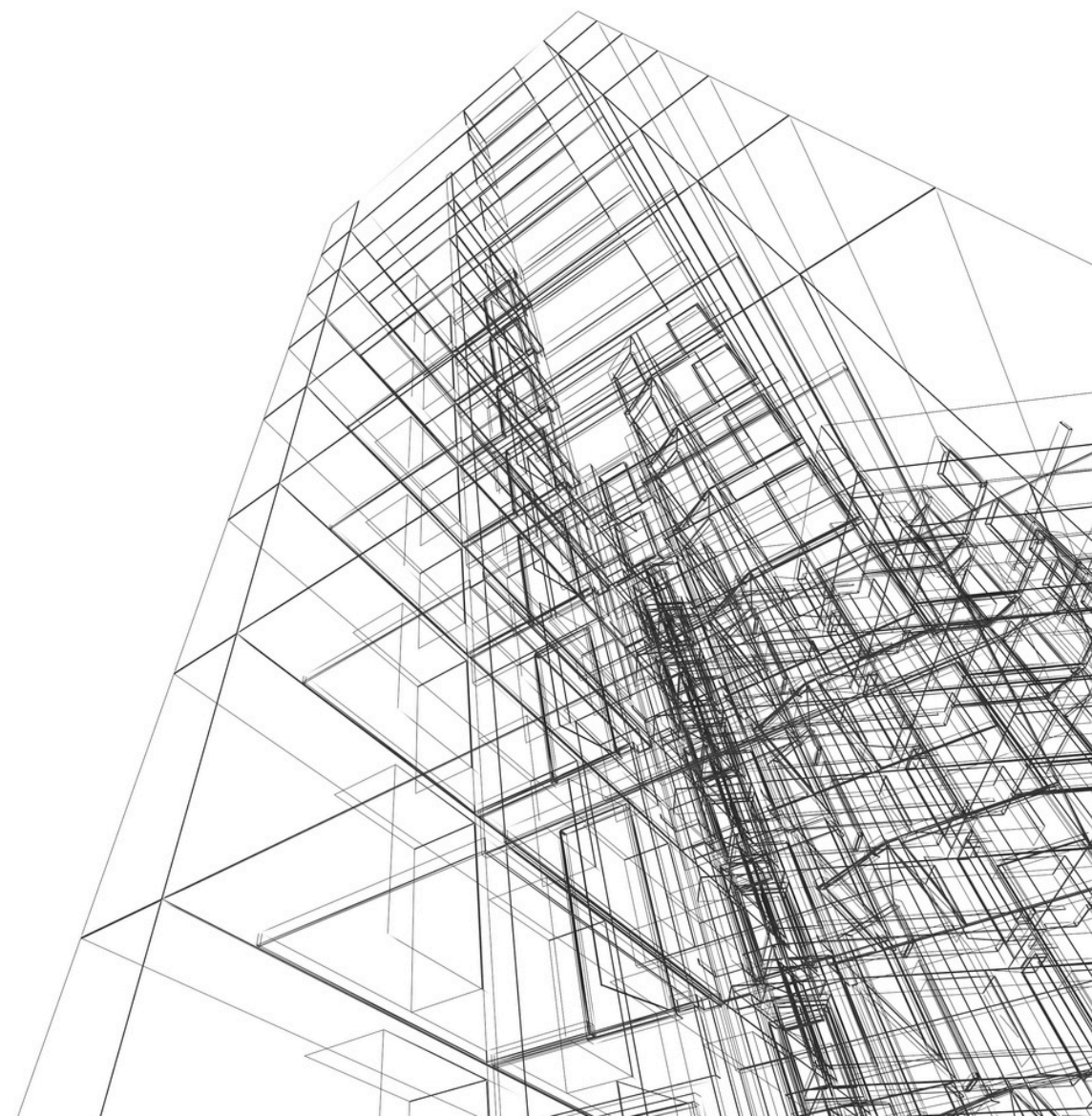
“BOOK”



Le immagini riportate sono puramente esemplificative e inserite a scopo illustrativo

L'ELABORATO DA SOTTOPORRE ALL'ESAME DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO "BOOK" È COSTITUITO DALLA MEDESIMA DOCUMENTAZIONE PRESENTATA SEPARATAMENTE CON L'ISTANZA, SALVATA IN UN UNICO FILE, DA PRODURRE OBBLIGATORIAMENTE INSIEME ALLA DICHIARAZIONE LIBERATORIA ALLEGATA - PENA LA MANCATA CALENDARIZZAZIONE ALL'ORDINE DEL GIORNO DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO (ART.11 COMMA 4 DCC DEL 7 OTTOBRE 2024), CON IL SEGUENTE INDICE:

- ELENCO NOMINATIVI
- INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- INQUADRAMENTO DI PGT E VINCOLI
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- TAVOLE STATO DI FATTO
- TAVOLE DI CONFRONTO
- TAVOLE DI PROGETTO
- PARTICOLARI COSTRUTTIVI E MATERIALI
- STRATEGIE INSEDIATIVE
- SCHEMI PROGETTUALI
- FOTOINSERIMENTI TRIDIMENSIONALI
- PROGETTO DELLE AREE VERDI
- RELAZIONE TECNICA
- RELAZIONE PAESAGGISTICA
- DESCRIZIONE E MOTIVAZIONI DELL' EVENTUALE RICHIESTA DI DISCOSTAMENTO DAL PGT VIGENTE
- RIPRESENTAZIONE DI UN PROGETTO: CONFRONTO TRA PROGETTO NUOVO E PRECEDENTE



ELENCO NOMINATIVI

Ai fini della compilazione della dichiarazione di insussistenza di conflitto di interessi

ELENCO NOMINATIVI COMPLETO DEI COMMITTENTI (SOCIETÀ E RELATIVI NOMINATIVI) E DEI PROGETTISTI DELL'INTERVENTO IN ESAME (COMPRESIVI DI NOMINATIVI DELLE PROGETTAZIONI SPECIALISTICHE QUALI IMPIANTO ELETTRICO, MECCANICO, STRUTTURE, CONSUMI ENERGETICI, VERDE, AMBIENTE, BONIFICHE, ECC...), NOMINATIVI DI EVENTUALI CONSULENTI (ANCHE LEGALI), ALTRI EVENTUALI NOMINATIVI DI FIGURE PROFESSIONALI COINVOLTE NEL PROGETTO A VARIO TITOLO.

A titolo esemplificativo si riporta di seguito l'elenco dei nominativi dei soggetti obbligatori, nonché degli eventuali previsti per l'intervento edilizio:

- Titolare dell'intervento/promissario acquirente/procuratore;
- Progettista delle opere architettoniche;
- Direttore dei lavori delle opere architettoniche;
- Impresa/e esecutrice/i dei lavori;
- Direttore tecnico dell'impresa;
- Direttore tecnico di cantiere;
- Progettista delle opere strutturali;
- Direttore dei lavori delle opere strutturali;
- Progettista degli impianti;
- Direttore dei lavori degli impianti;
- Responsabile della sicurezza in fase di progettazione;
- Responsabile della sicurezza in fase di esecuzione;
- Paesaggista;
- Tecnico competente in acustica ambientale;
- Professionista antincendio;
- Agronomo;
- Geologo;
- Certificatore energetico;
- Termotecnico;
- Collaudatore delle strutture;
- Certificatore degli impianti;
- Eventuali altri tecnici incaricati.

IMMOBILE IN INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE
(art.3, comma 1, lettera e - d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

PERMESSO DI COSTRUIRE
(art. 20, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

PROGETTO ARCHITETTONICO E COORDINAMENTO PROGETTO STRUTTURALE

PROGETTO IMPIANTI TERMOMECCANICI PROGETTO IMPIANTI ELETTRICI

PROGETTO ACUSTICA PROGETTO LANDSCAPE

Oggetto: Istruttoria Preliminare ai sensi art. 40 R.E.

| | | | | | | |
|----------------------|------------------------------|--------------|------------|----|------|------------|
| Categoria | ISTRUTTORIA PRELIMINARE | Emissione | 02/08/2024 | 00 | PRPS | EMMISSIONE |
| Titolo del documento | BOOK ILLUSTRATIVO | | | | | |
| Elaborato | XX-PRN_007 | | | | | |
| Nome | 210 C3 XX XXX XX XXX PRN 007 | Codice comma | | | | |
| Completato | MTST | Approvato | PP | | | |

Elaborato: **Relazione Paesistica e Tecnica**

CODICE PROGETTO: SBO LIVELLO DI PROGETTAZIONE: DEFINITIVO DISCIPLINA: ARCHITETTONICO LOTTO / EDIFICIO: ZONA / PIANO:

REVISIONI:

Comittente:

Progettazione architettonica:

Progettazione impianti:

Progetto idrogeotecnico:

Data 10/2024
Scala n.d.
Formato A4

SNF-PAE-01-01_rev04
Book per la valutazione del progetto da parte della Commissione del Paesaggio

A norma delle vigenti leggi sul diritto d'autore il documento non può essere riprodotto né divulgato a terzi senza consenso. Tutte le quote devono essere verificate in sito.

Si allega elenco nominativi riferiti al progetto in esame corredato da informativa privacy (vedi dichiarazione liberatoria pubblicata sul portale comunale)



INQUADRAMENTO TERRITORIALE

CON SOGLIE STORICHE IN RIFERIMENTO AL PROGETTO

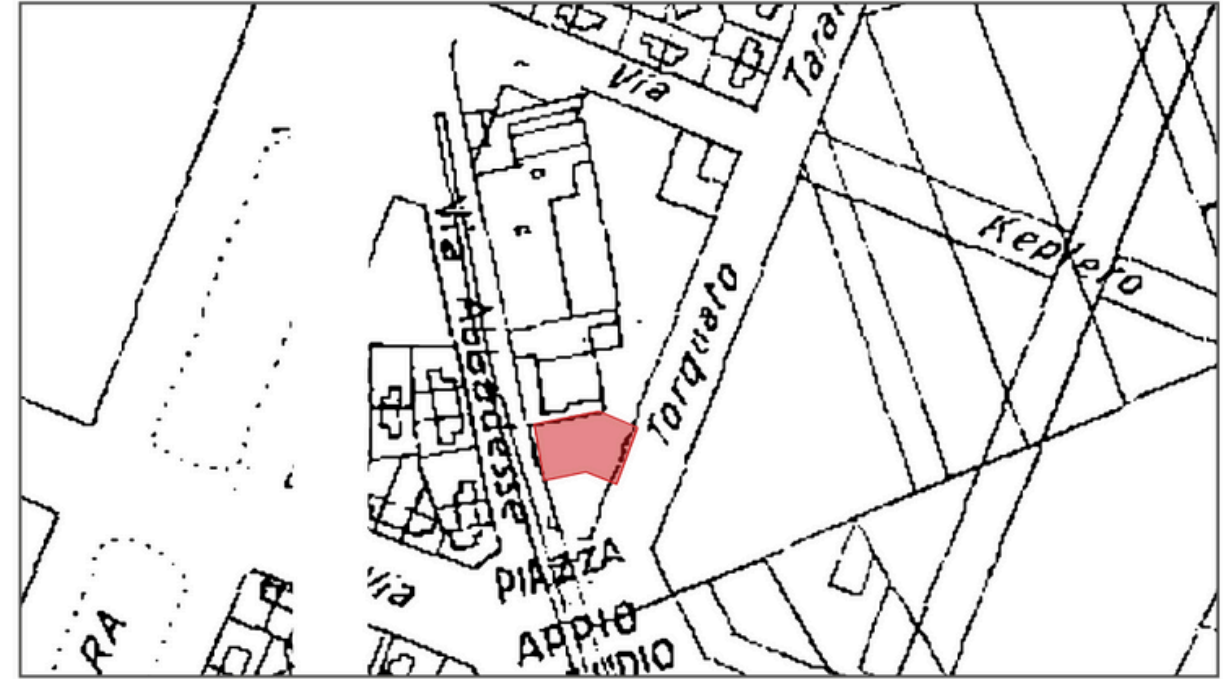



ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO DI MILANO
1:2.000




ESTRATTO MAPPA CATASTALE
Foglio 226, Mappale 28-29-30-31-32-33

CARTA TECNICA COMUNALE, 1965
1:2.000

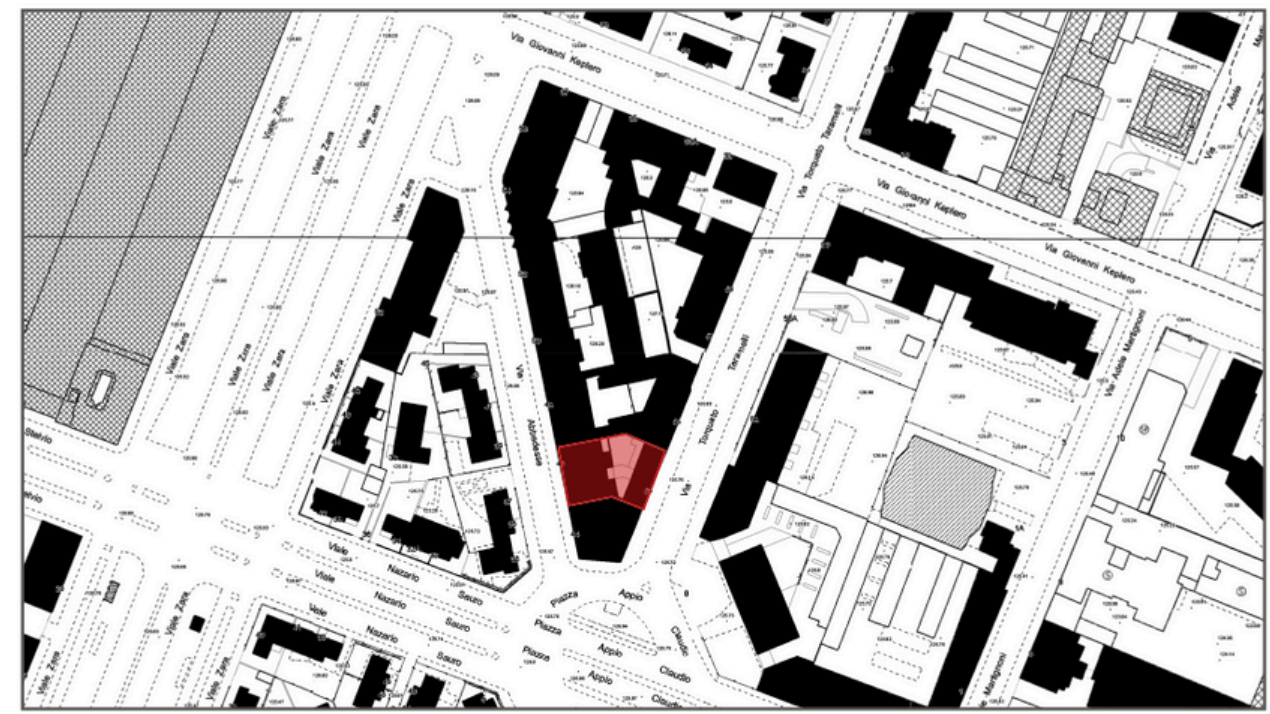
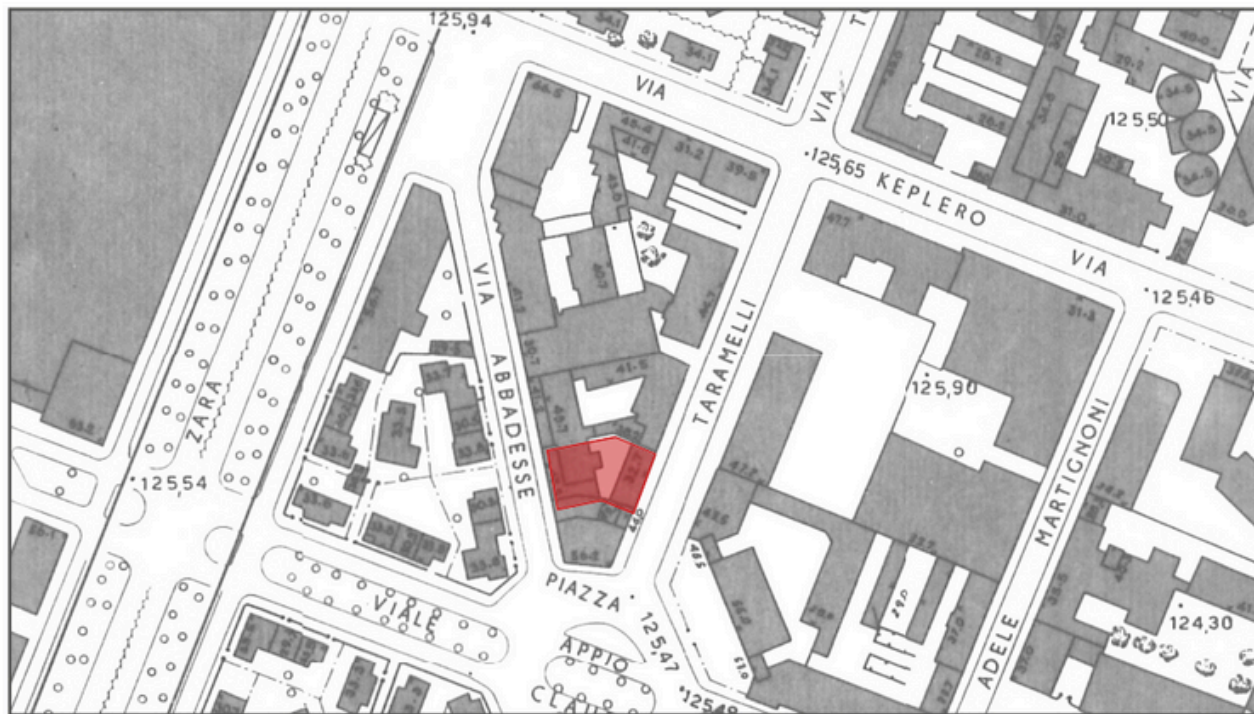


Area di intervento 

Area di intervento 

CARTA TECNICA COMUNALE, 1972
1:2.000

CARTA TECNICA COMUNALE, 2012
1:2.000



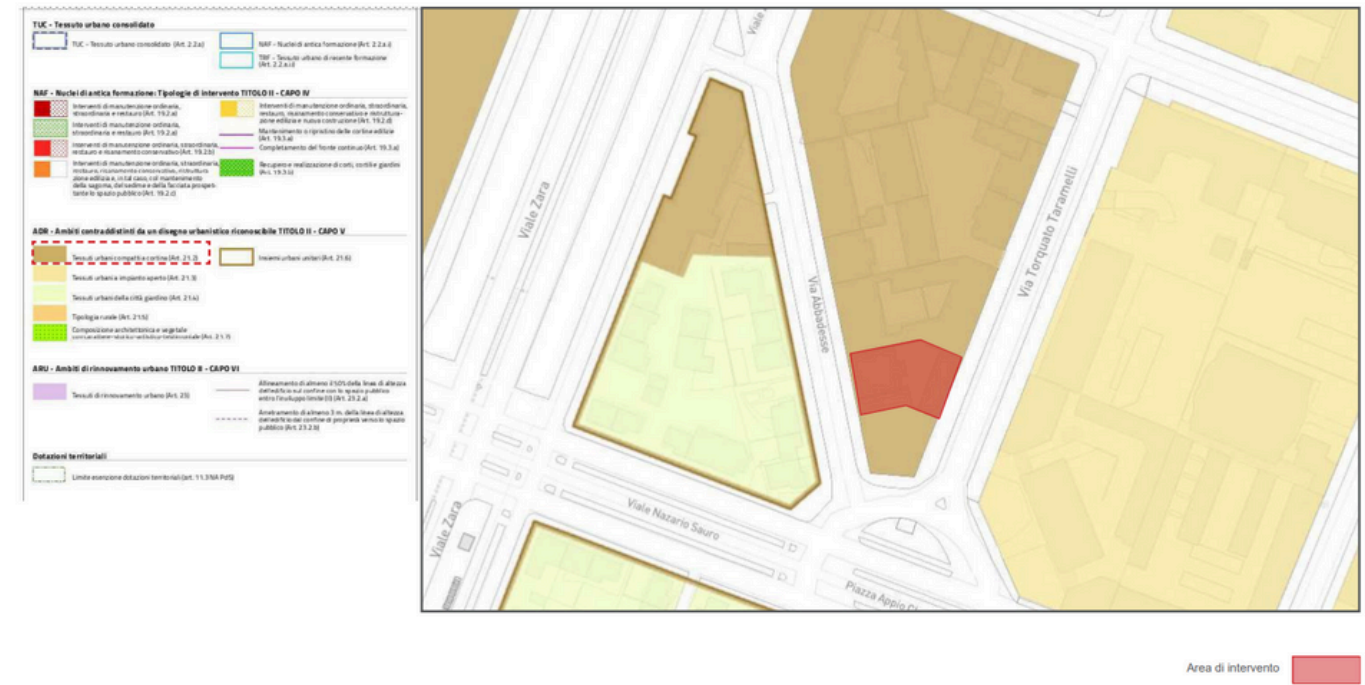
Area di intervento 

Area di intervento 

INQUADRAMENTO DI PGT E VINCOLI

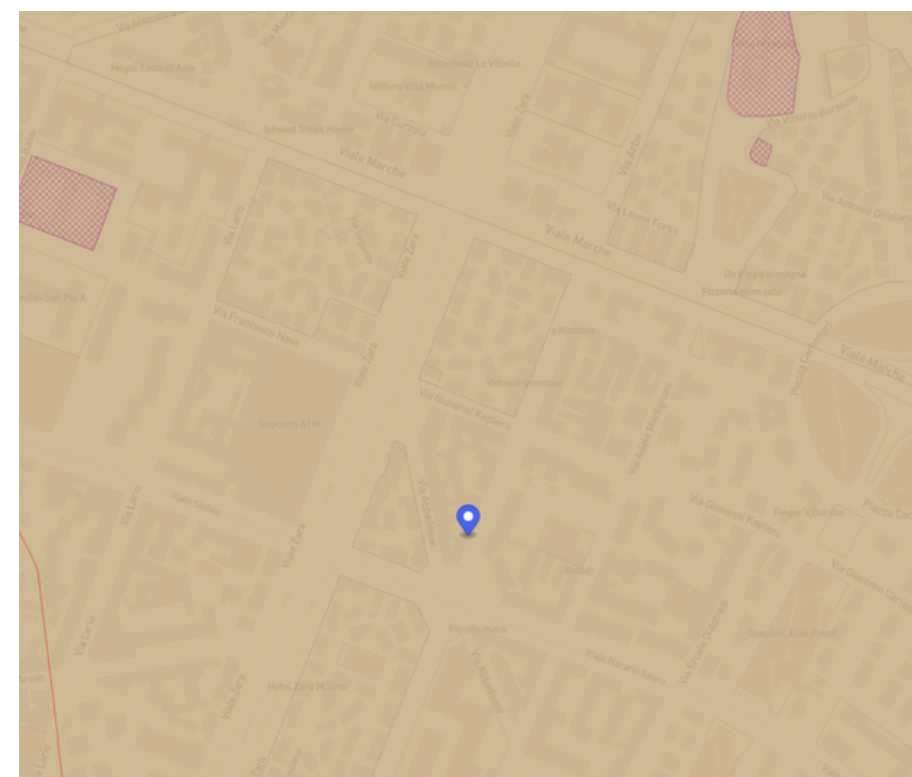
INQUADRAMENTO DI PGT CON INDICAZIONI CHIARE E SINTETICHE DELL'AMBITO NORMATIVO IN CUI SI COLLOCA (STRALCIO TAV. R02, R03, R06 E ALTRE DI RIFERIMENTO PER IL PROGETTO) CON EVIDENZA DEI VINCOLI INTERESSATI DAL PROGETTO

PGT - ESTRATTO PdR TAVOLA R02 - Indicazioni urbanistiche



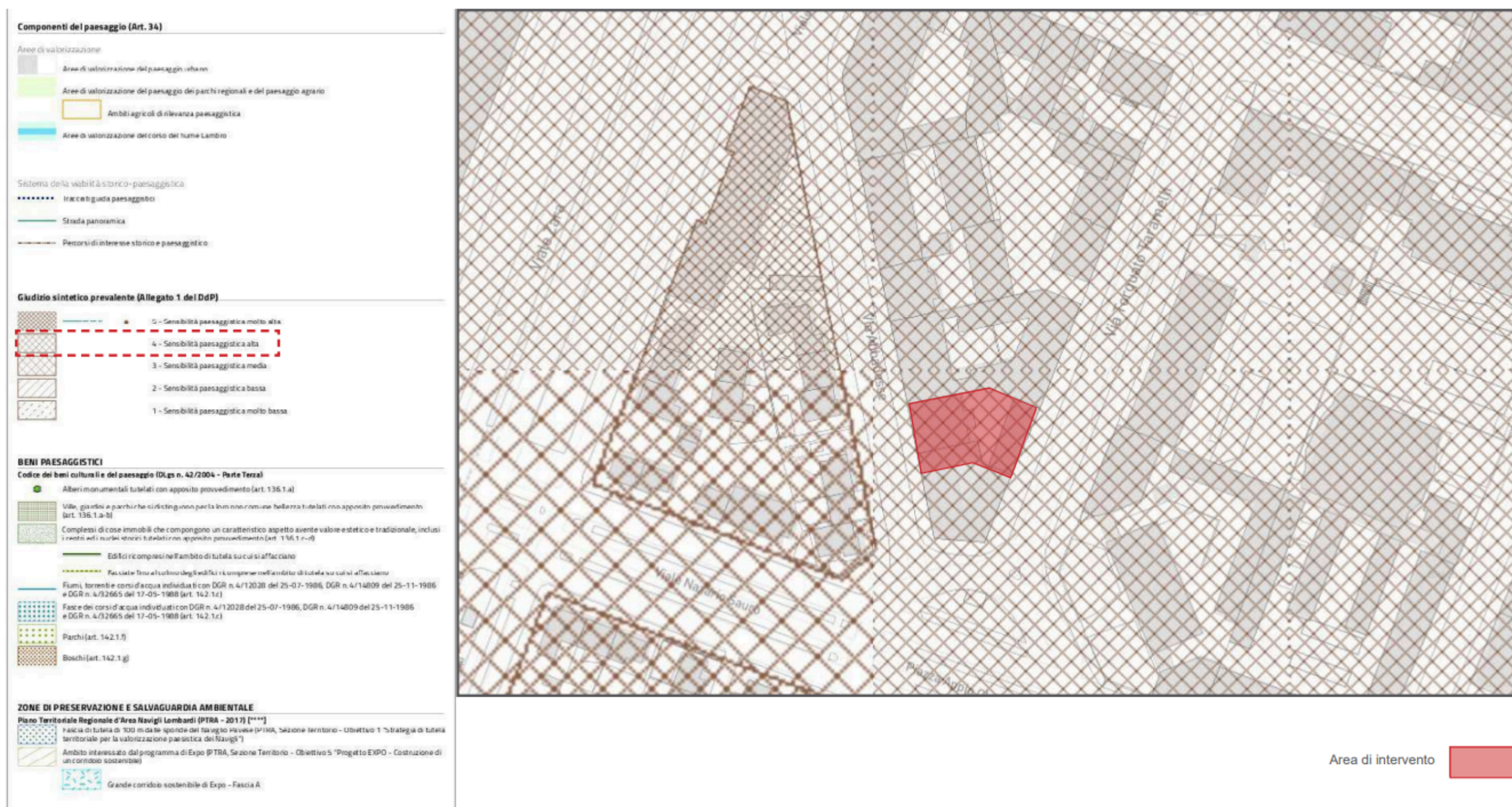
R06 - VINCOLI DI TUTELA E SALVAGUARDIA

- BENI CULTURALI**
Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs. n. 42/2004 - Parte Seconda) e Protezione del diritto di autore e di altri diritti connessi al suo esercizio (Legge n. 633/1991)
- Inesistente sottoposto a tutela diretta con apposito provvedimento (art. 10, D.lgs. n. 42/2004)
 - Facciata sottoposta a tutela diretta con apposito provvedimento (art. 10, D.lgs. n. 42/2004)
 - Inesistente sottoposto a tutela diretta per legge (*) (art. 12, D.lgs. n. 42/2004)
 - Inesistente con protezione di tutela indiretta con apposito provvedimento (art. 45, D.lgs. n. 42/2004)
 - Inesistente con protezione del diritto di autore con apposito provvedimento (art. 20, Legge n. 633/1991)
- BENI PAESAGGISTICI**
Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs. n. 42/2004 - Parte Seconda)
- Alberi monumentali tutelati con apposito provvedimento (*) (art. 136, l. 4)
 - Ville, giardini e parchi che si distinguono per la loro non comune bellezza tutelati con apposito provvedimento (art. 136, l. 4)
 - Complesso di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri edili, nuclei storici tutelati con apposito provvedimento (art. 136, l. 4)
 - Edificio o complesso nell'ambito di tutela su cui si affacciano
 - Facciata fissa di colore degli edifici ricompresa nell'ambito di tutela su cui si affacciano
 - Area a verde da mantenere allo stato naturale o da realizzare (art. 2, Norme e criteri per la tutela delle aree verdi, DGR n. 5422/21 del 30-12-1994)
 - Punti torrensi come di attuazione individuati con DGR n. 4/12028 del 25-01-1986, DGR n. 4/14809 del 25-11-1986 e DGR n. 4/32865 del 17-05-1988 (**)(art. 142, l. 1)
 - Facce dei centri storici individuati con DGR n. 4/12028 del 25-01-1986, DGR n. 4/14809 del 25-11-1986 e DGR n. 4/32865 del 17-05-1988 (**)(art. 142, l. 1)
 - Parchi (**)(art. 142, l. 1)
 - Boschi (**)(art. 142, l. 1)
- (*) Intervento approvato con DM n. 5400 del 10-12-2017 ai sensi dell'art. 7 della Legge n. 102/13 "Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani"
(**) Ambienti sottoposti a tutela per legge



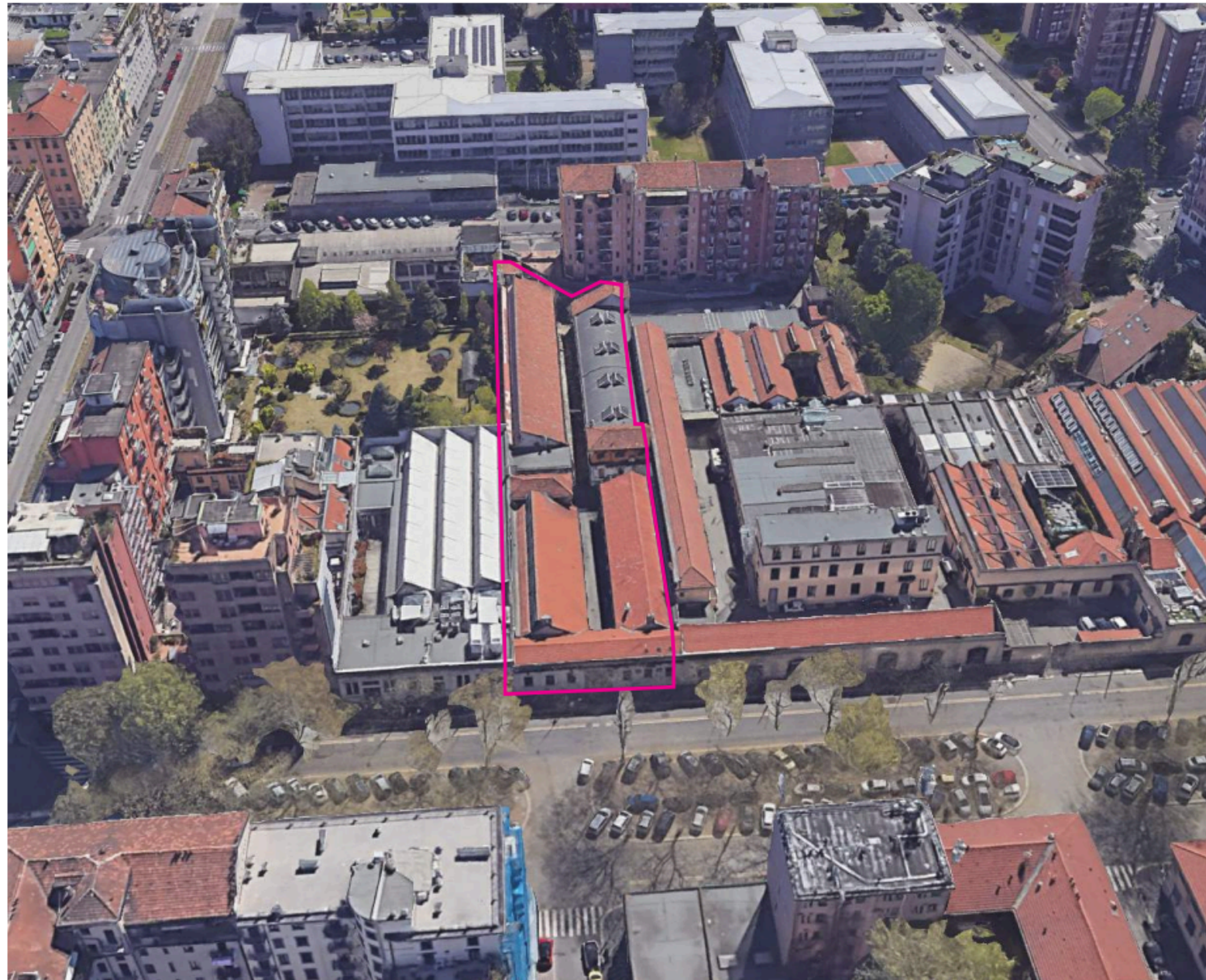
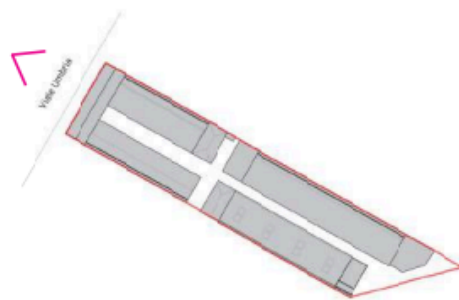
ESAME DI IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO AI SENSI DELL'ART. 30 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE CON D.G.R. 8 NOVEMBRE 2002 N. 7/II045

PGT - ESTRATTO PdR TAVOLA RAII. 1 - Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL CONTESTO E DELL'EDIFICIO, CON PLANIMETRIA DEI PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA, E RAPPRESENTAZIONE DA PIÙ PUNTI DI VISTA DELL'EDIFICIO E DELL'AREA OGGETTO DELL'INTERVENTO, ANCHE DALLA QUOTA TERRENO
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA COMPLETA DELL'AREA E DELL'IMMOBILE OGGETTO DI INTERVENTO, CON IMMAGINE ZENITALE DELL'AMBITO DI INTERVENTO E, IN CASO DI RELAZIONE DEL PROGETTO CON EDIFICI MODERNI DI PREGIO O DI RILEVANZA STORICO-TESTIMONIALE, CON ULTERIORI DETTAGLI



Vista aerea

Estesa all'intero edificio e del contesto e non limitatamente alla porzione interessata dall'intervento



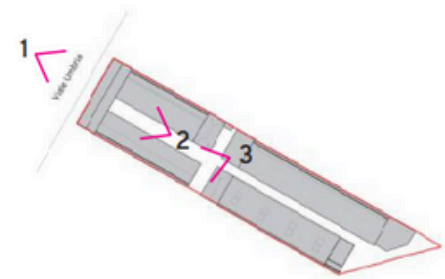
Vista 1



Vista 2



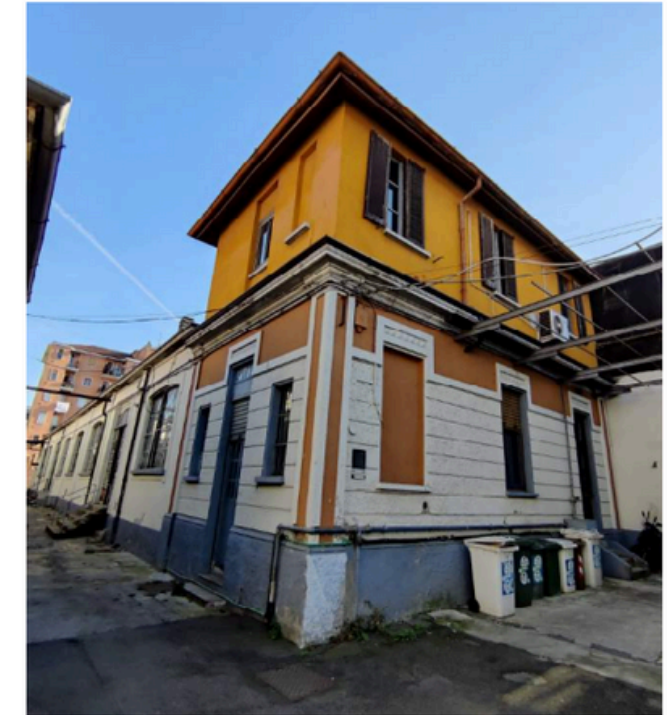
Vista 3



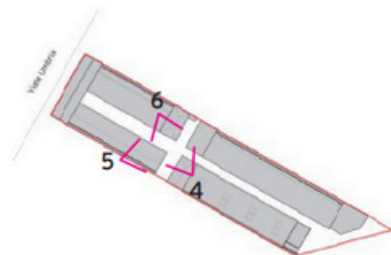
Vista 4



Vista 5



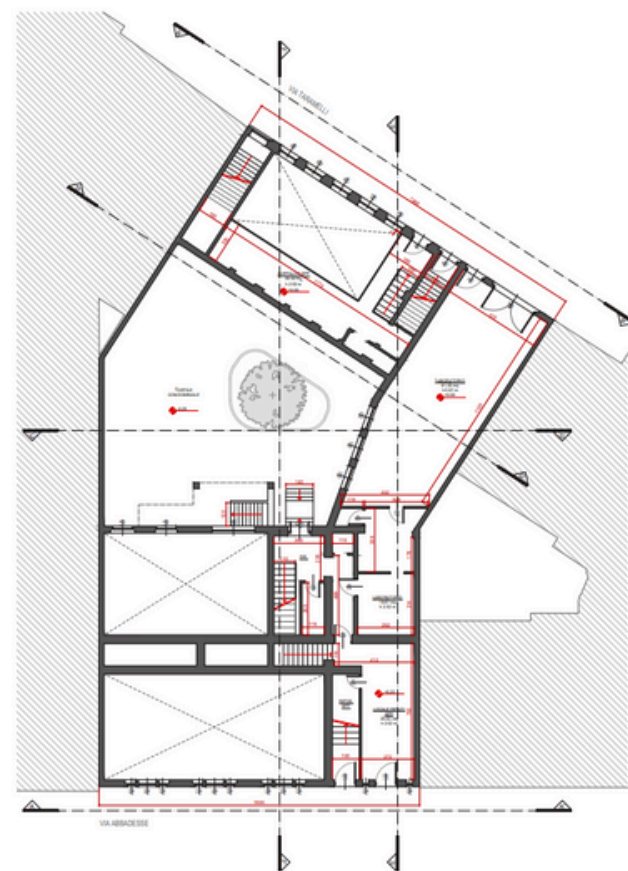
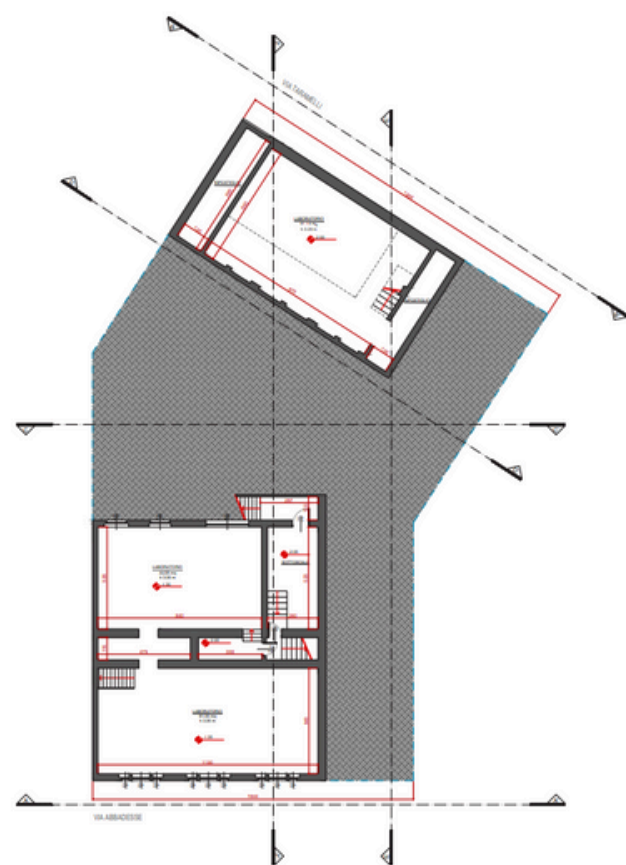
Vista 6



TAVOLE STATO DI FATTO

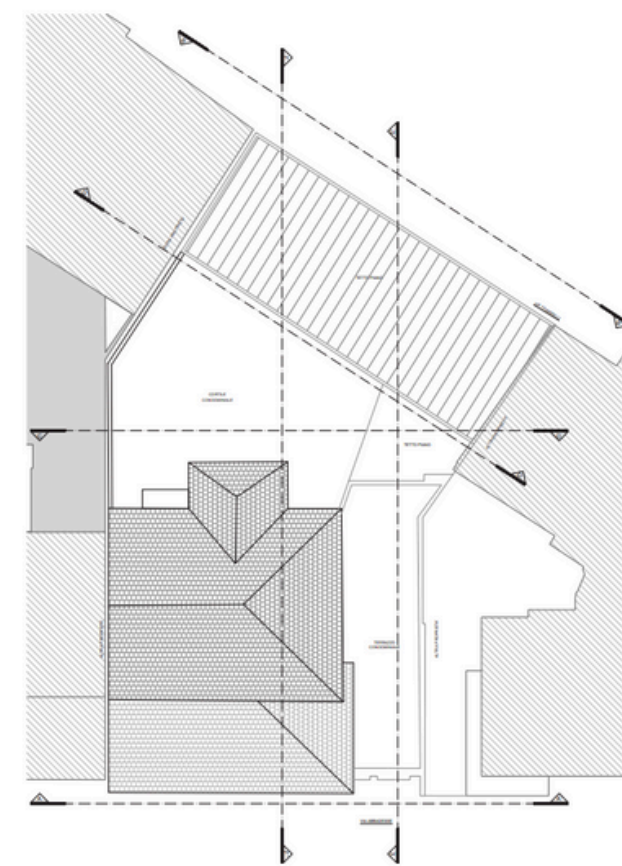
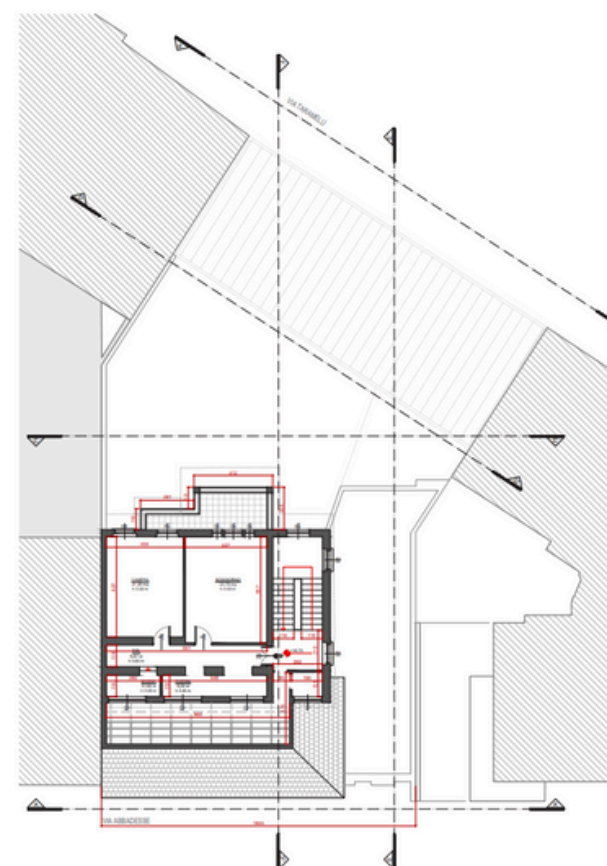
RAPPRESENTAZIONE COMPLETA ED ESAUSTIVA DELLO STATO DI FATTO, CON PLANIMETRIA GENERALE, PIANTE (A TUTTI I LIVELLI DELL'EDIFICIO, COMPRESA PLANIMETRIA DELLE COPERTURE), SEZIONI, SEZIONI URBANE E PROSPETTI QUOTATI CON INDICAZIONE DEI MATERIALI E DEI COLORI ESISTENTI E, SE PRESENTI, ANCHE LE ESSENZE ESISTENTI (PIANTE DI ALTO FUSTO)

PIANTA PIANO SEMINTERRATO - PIANTE PIANO TERRA



Scala 1:200

PIANTA PIANO QUINTO - PIANTE PIANO SOTTOTETTO



Scala 1:200

Planimetria generale, piante, sezioni e prospetti dell'intero progetto e non limitatamente alla porzione interessata dall'intervento

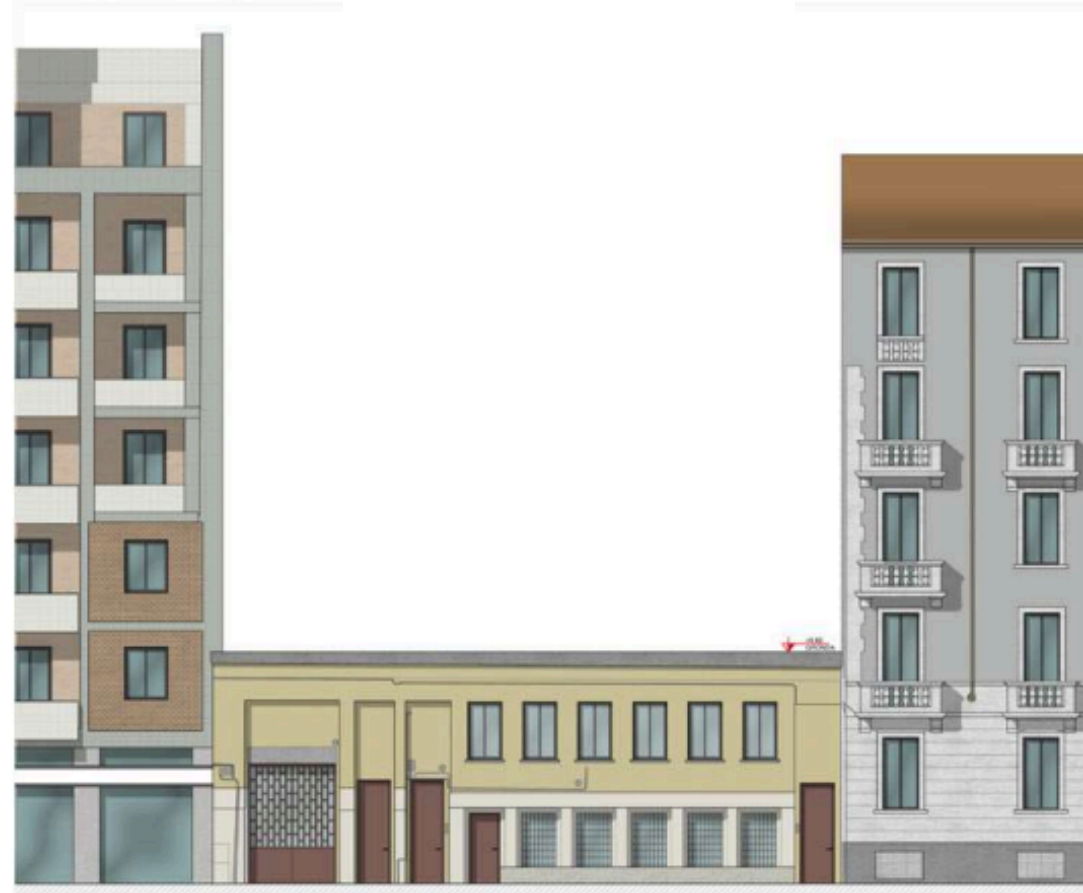


Comune di
Milano

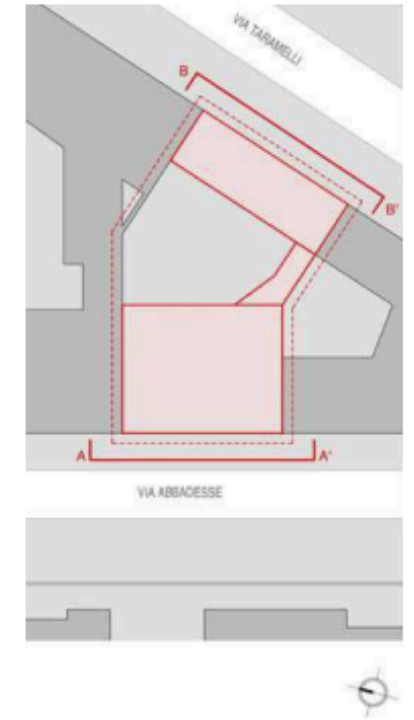
STATO DI FATTO - PROSPETTO AA'



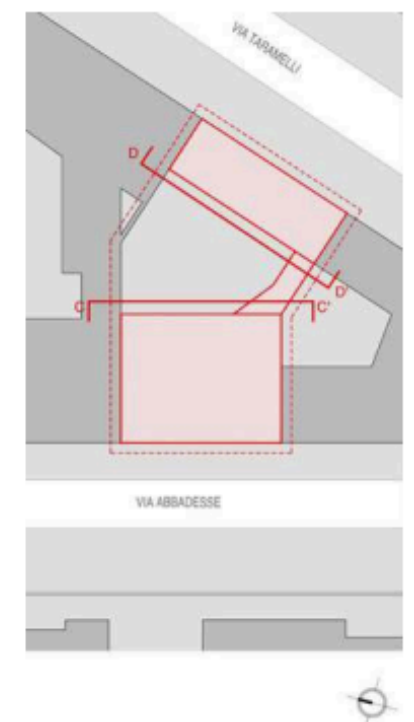
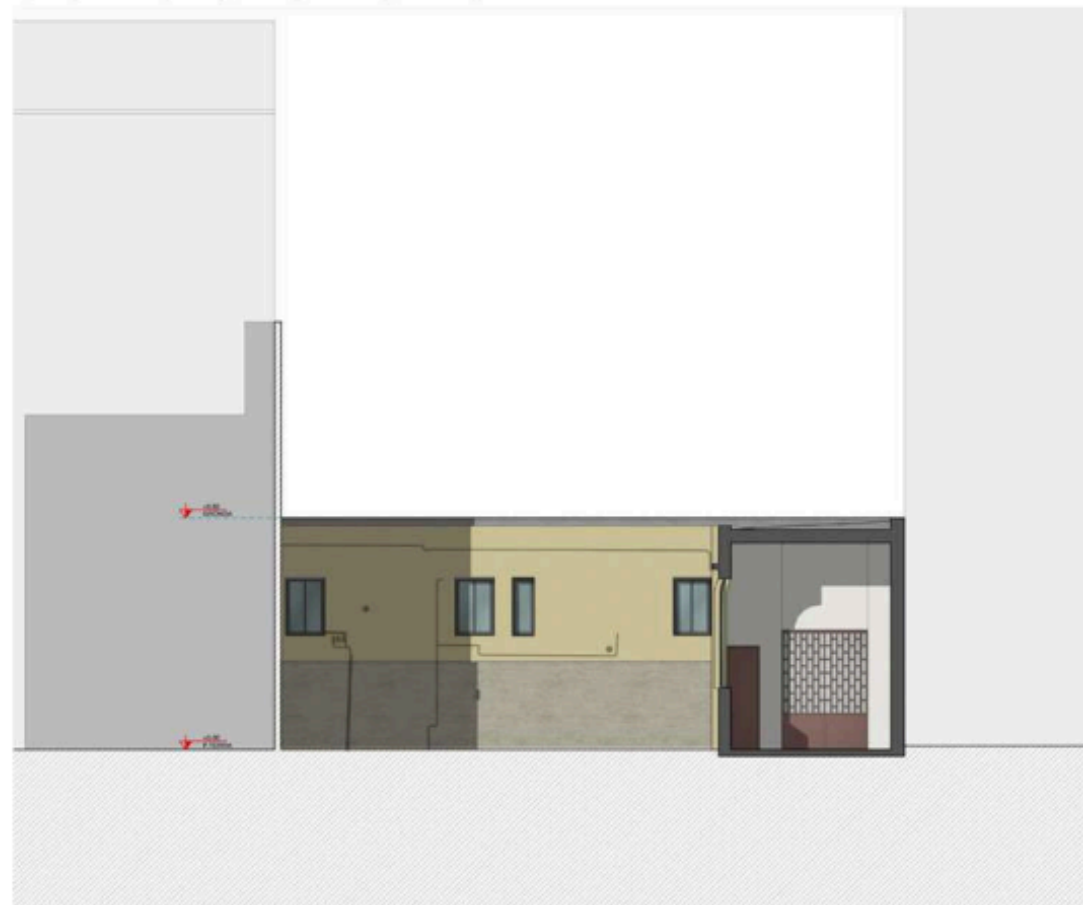
STATO DI FATTO - PROSPETTO BB'



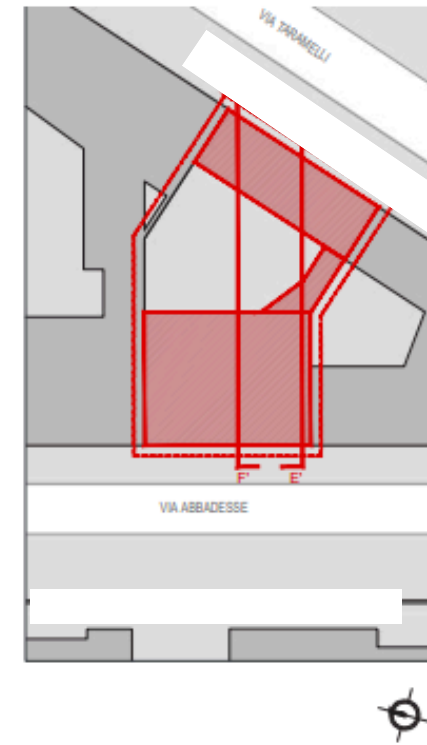
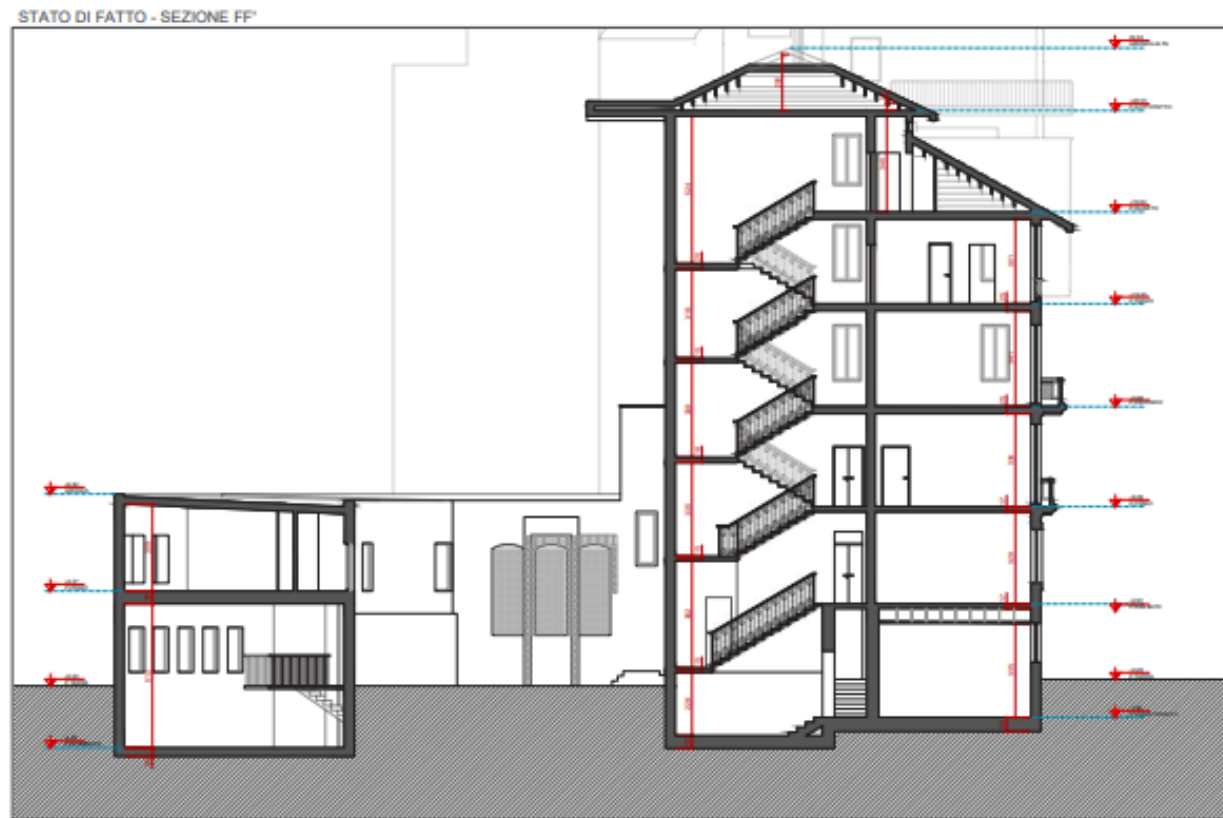
PROSPETTI E SEZIONI'



STATO DI FATTO - PROSPETTO CC' LATO INTERNO



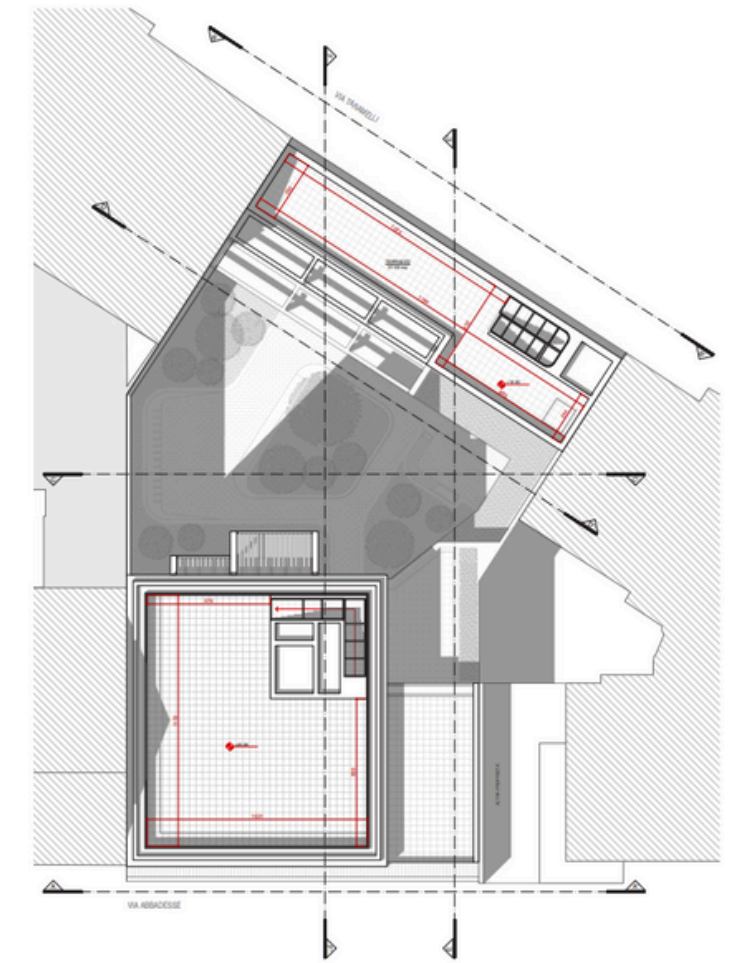
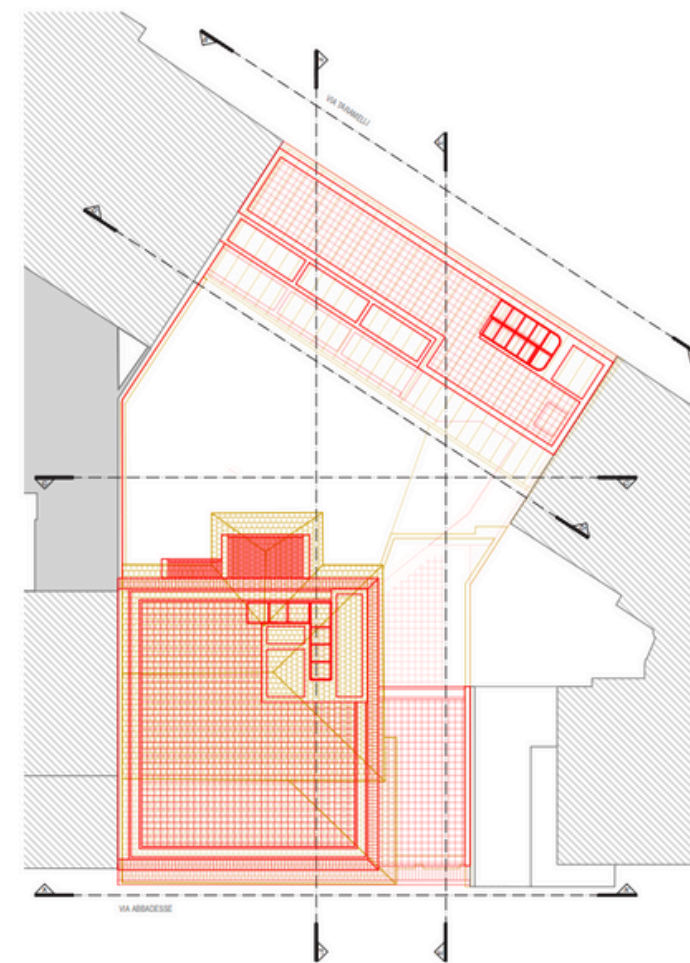
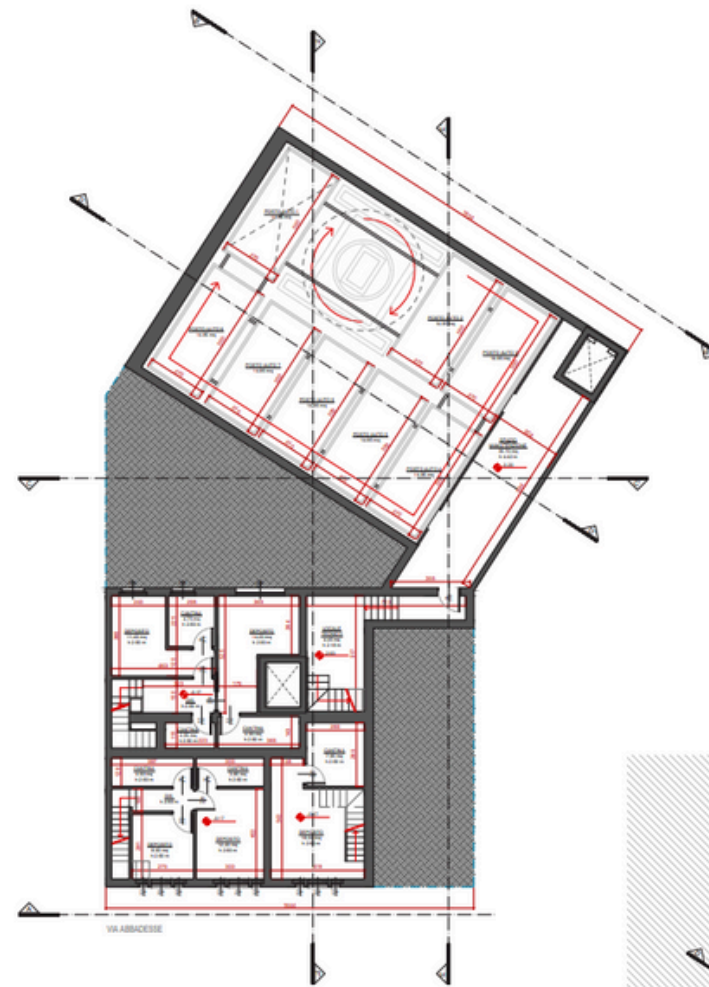
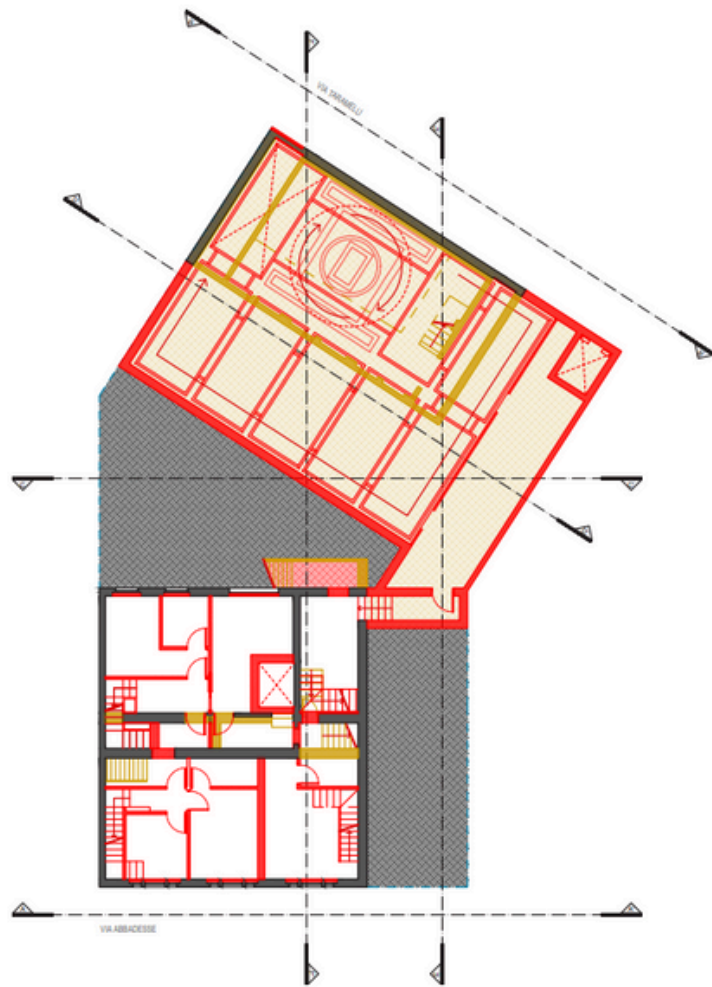
Scala 1:200





TAVOLE DI CONFRONTO

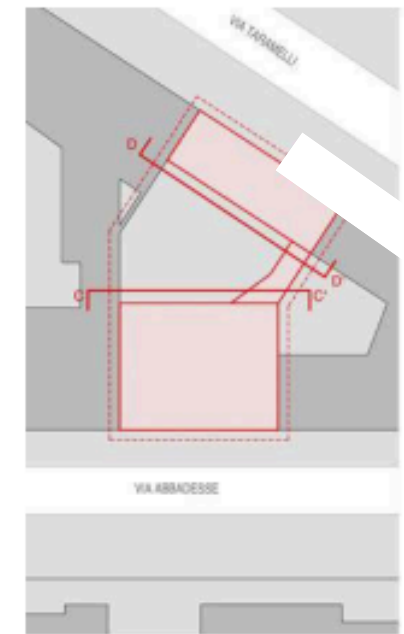
TAVOLE DI CONFRONTO FRA LO STATO DI FATTO E IL PROGETTO: GIALLI E ROSSI DI PIANTE, PROSPETTI, SEZIONI E SEZIONI URBANE, COMPRESSE LE DEMOLIZIONI DI PIANTE PREVISTE



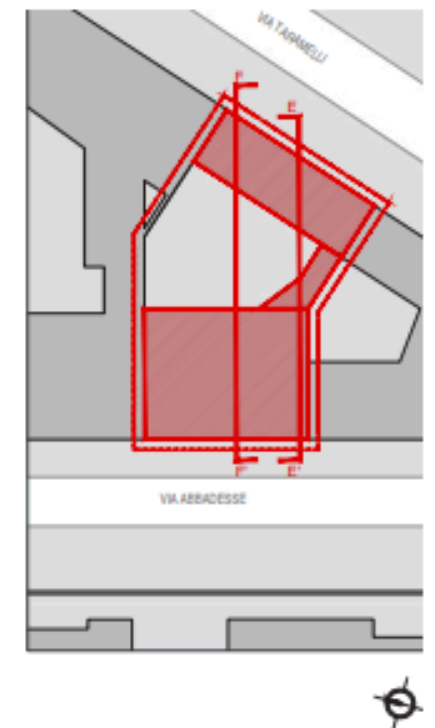
PIANTA PIANO COPERTURA SC-SDP

Planimetria generale, piante, sezioni e prospetti dell'intero prospetto e non limitatamente alla porzione interessata dall'intervento

SEZIONE DI PROGETTO CC'
SC



Scala 1:100



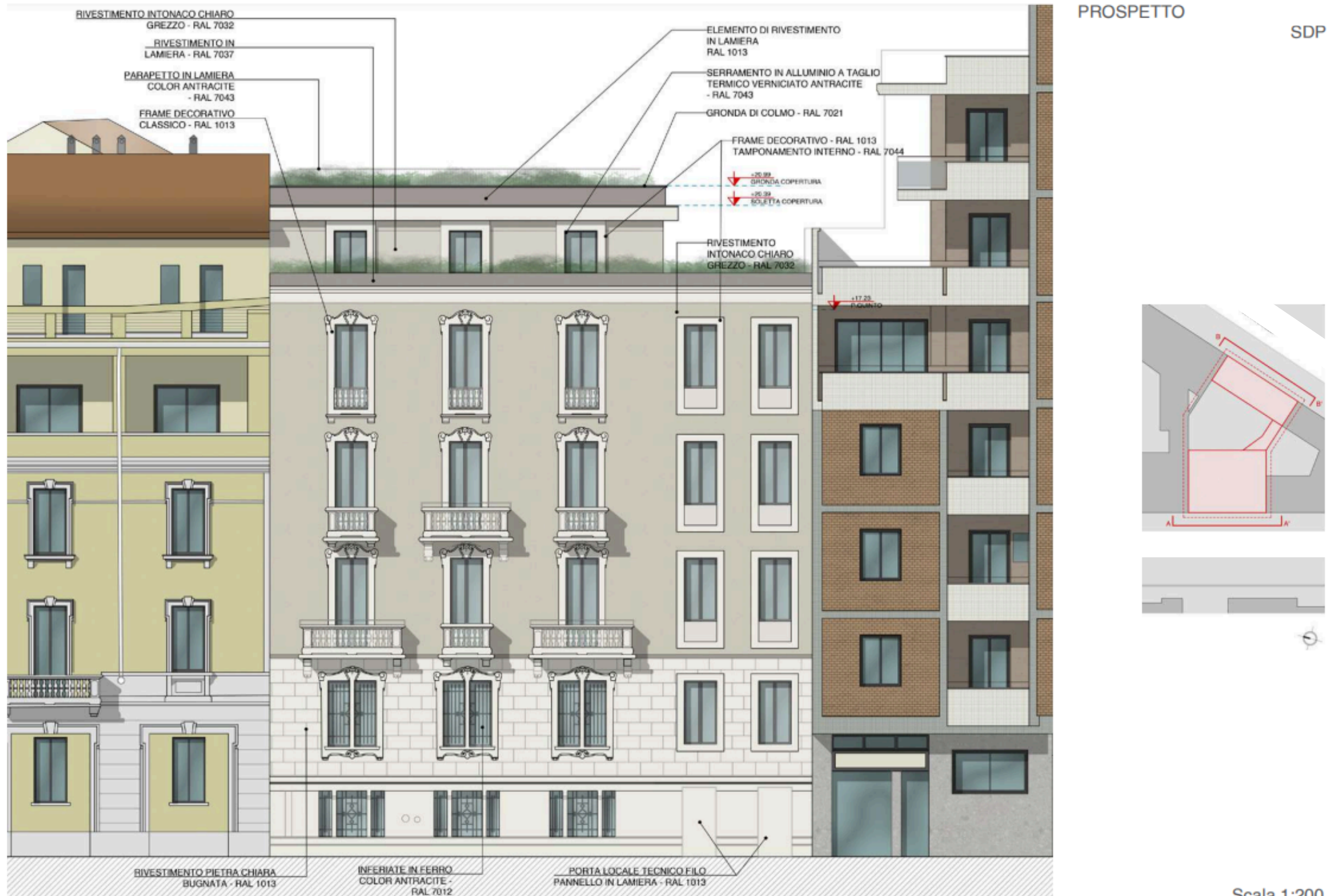
Scala 1:100



Comune di
Milano

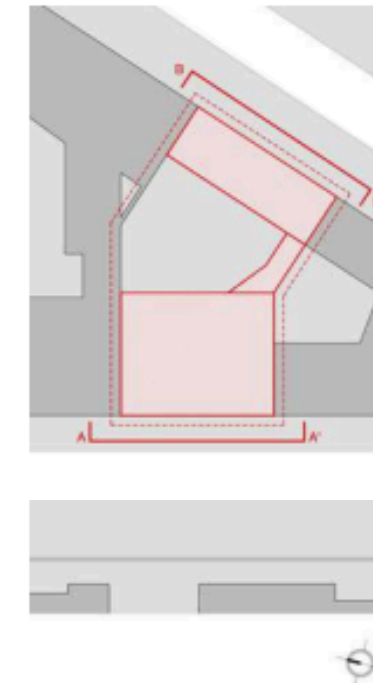
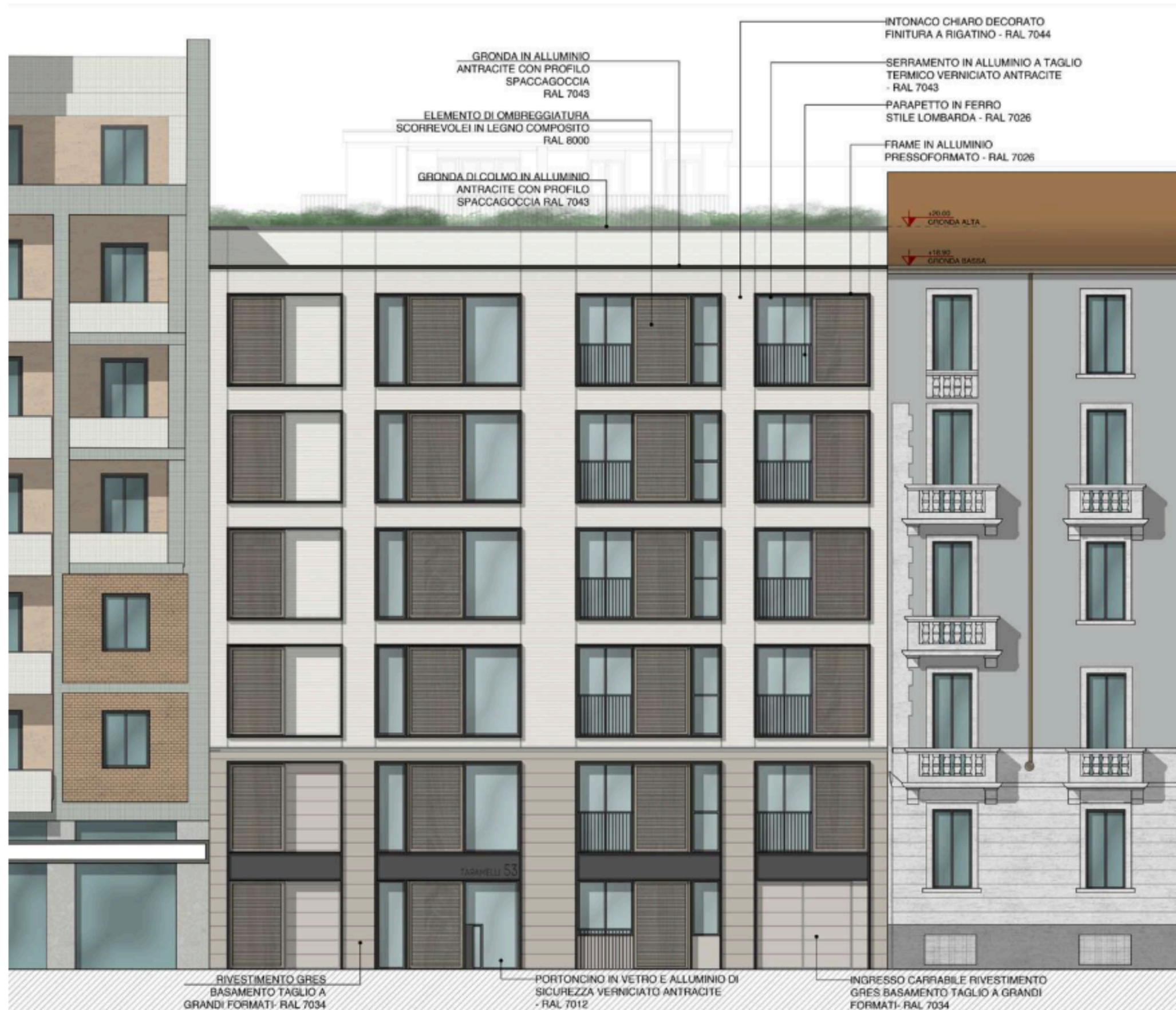
TAVOLE DI PROGETTO

- PIANTE (COMPRESA PLANIMETRIA DELLE COPERTURE), SEZIONI, SEZIONI URBANE, PARTICOLARI COSTRUTTIVI E PROSPETTI (ESTESI AL CONTESTO CON RAPPRESENTAZIONE DI ALMENO DUE EDIFICI ADIACENTI) CON INDICAZIONE DEI MATERIALI, DEI COLORI (N. CARTELLA RAL O NCS), DELLE QUOTE ALTIMETRICHE
- VERIFICA GRAFICA DI CONFORMITÀ O MENO ALLE NORME MORFOLOGICHE DEL PGT VIGENTE



Planimetria generale, piante, sezioni e prospetti dell'intero prospetto e non limitatamente alla porzione interessata dall'intervento

PROSPETTO



Scala 1:100



Scala 1:100

52

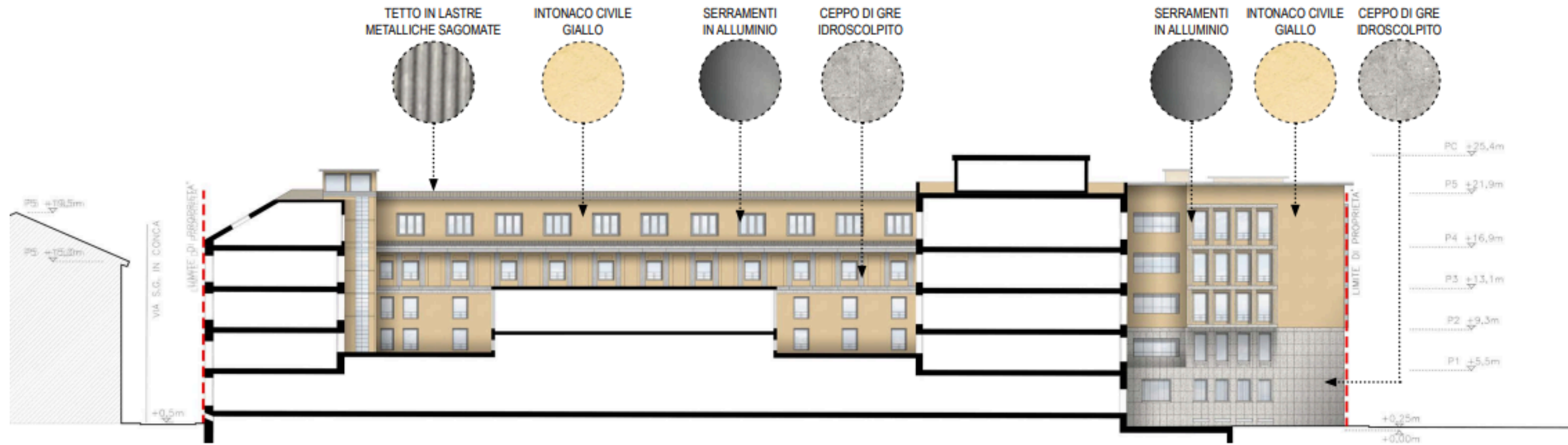


Scala 1:100

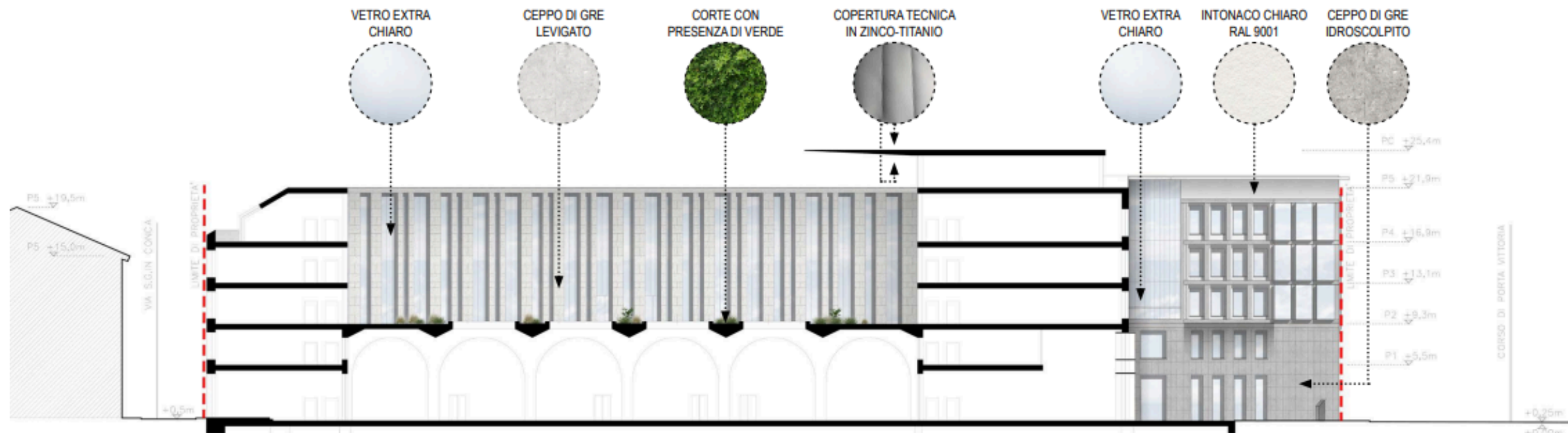


Comune di
Milano

STATO DI FATTO E STATO DI PROGETTO



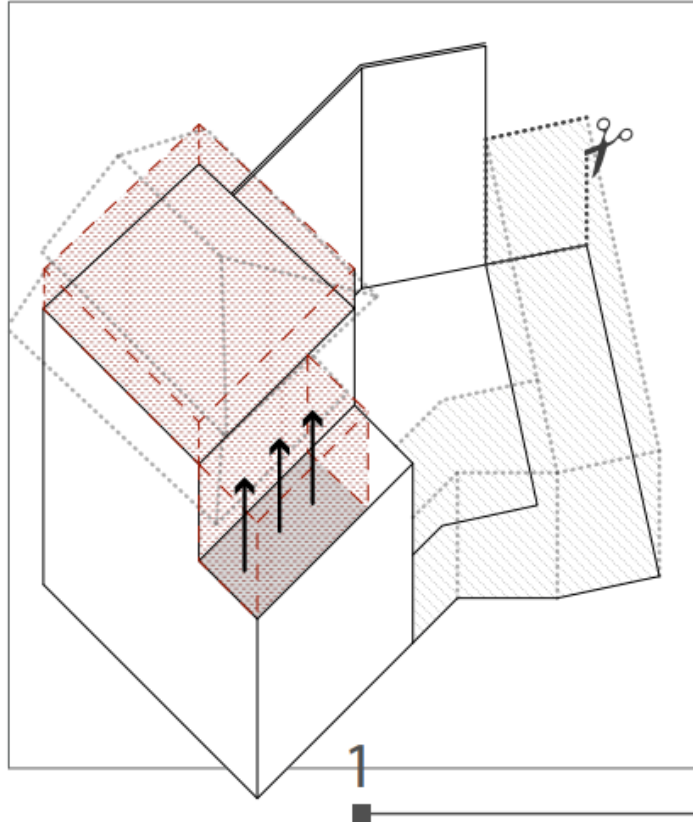
STATO DI FATTO



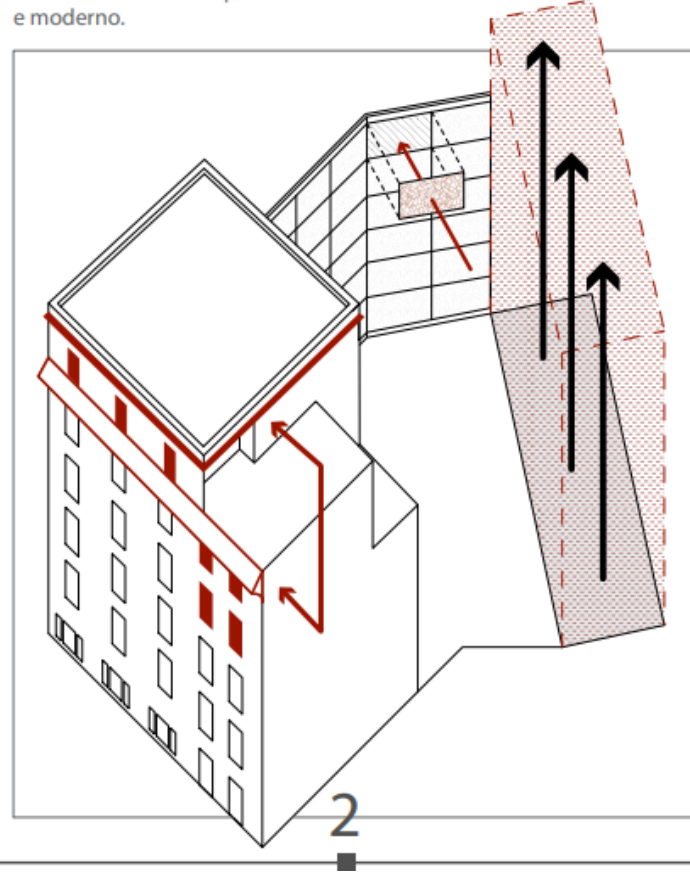
STATO DI PROGETTO

STRATEGIE INSEDIATIVE

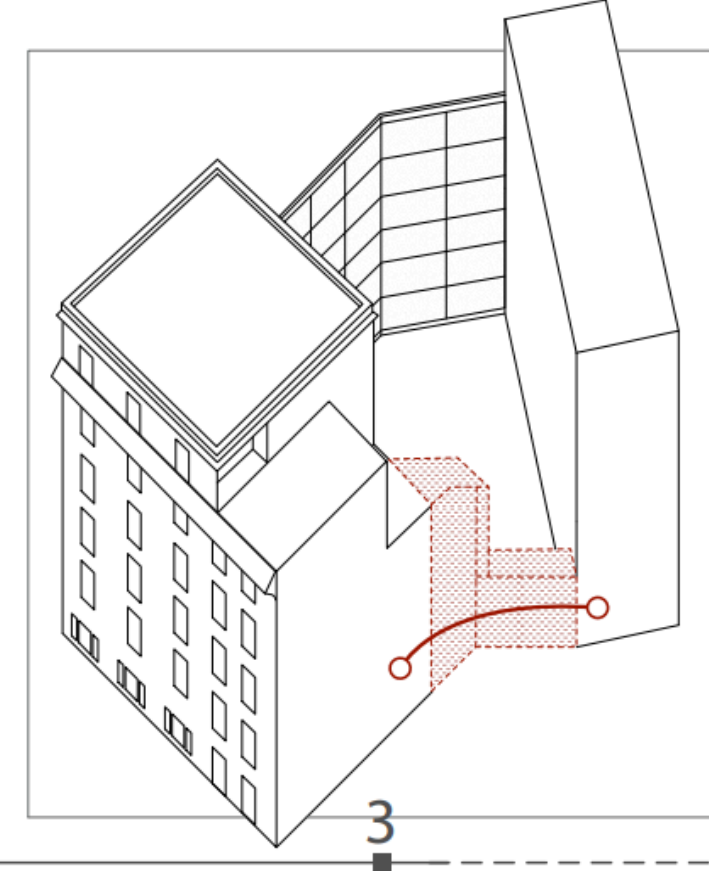
FASE 1:
Recupero volume del primo sottotetto e riallineamento della porzione
Riprogettazione completa dell'immobile di via



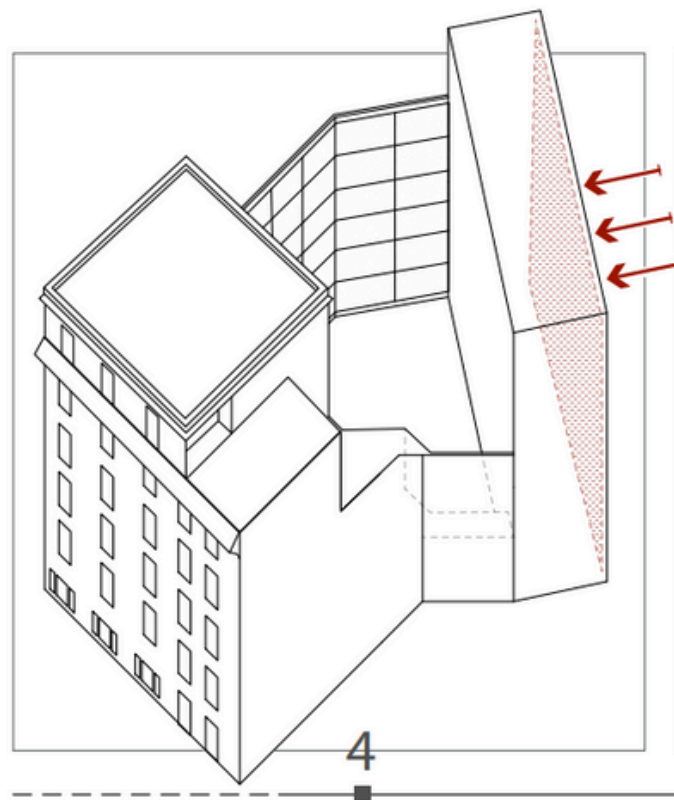
FASE 2:
Riallineamento dell'immobile di
dell'edificio limitrofo. Creazione delle pareti verdi sulle murature
perimetrali del lotto. Estensione delle aperture sulle porzioni aggiunte
e creazione del marcapiano di divisione tra storico
e moderno.



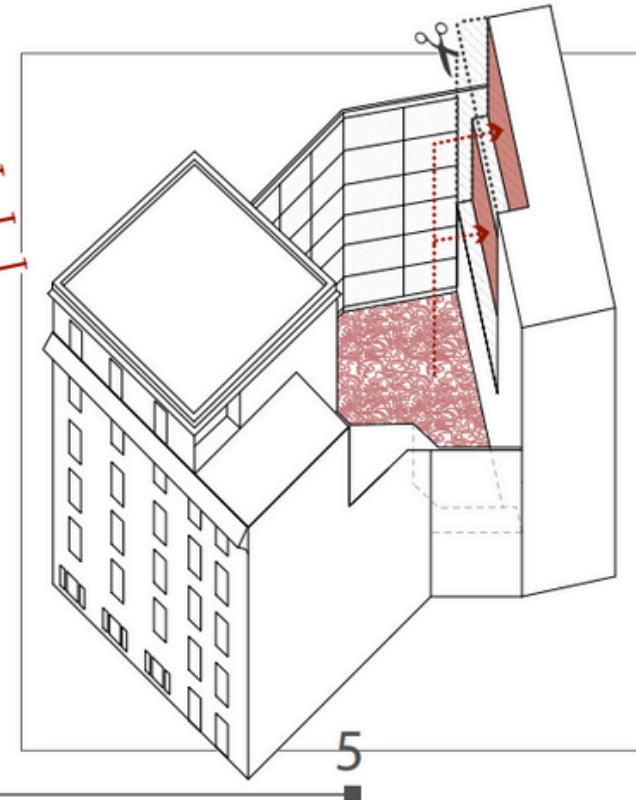
FASE 3:
Creazione di un elemento di collegamento tra i due blocchi residenziali
tramite un volume di distribuzione che permetta l'accesso del progetto
da a conseguente distribuzione dell'intero immobile.



FASE 4:
Il fronte del volume di verrà trattato come illustrato nella
tav. 22, in modo tale da essere posto a sistema con l'immediato
contesto, tramite l'alternanza di aperture e simmetria.



FASE 5:
Creazione dei due arretramenti a terrazzamento nella porzione
dell'immobile di per il rispetto della normativa sul rapporto
cortile/facciata (art. 110 del R.E.).



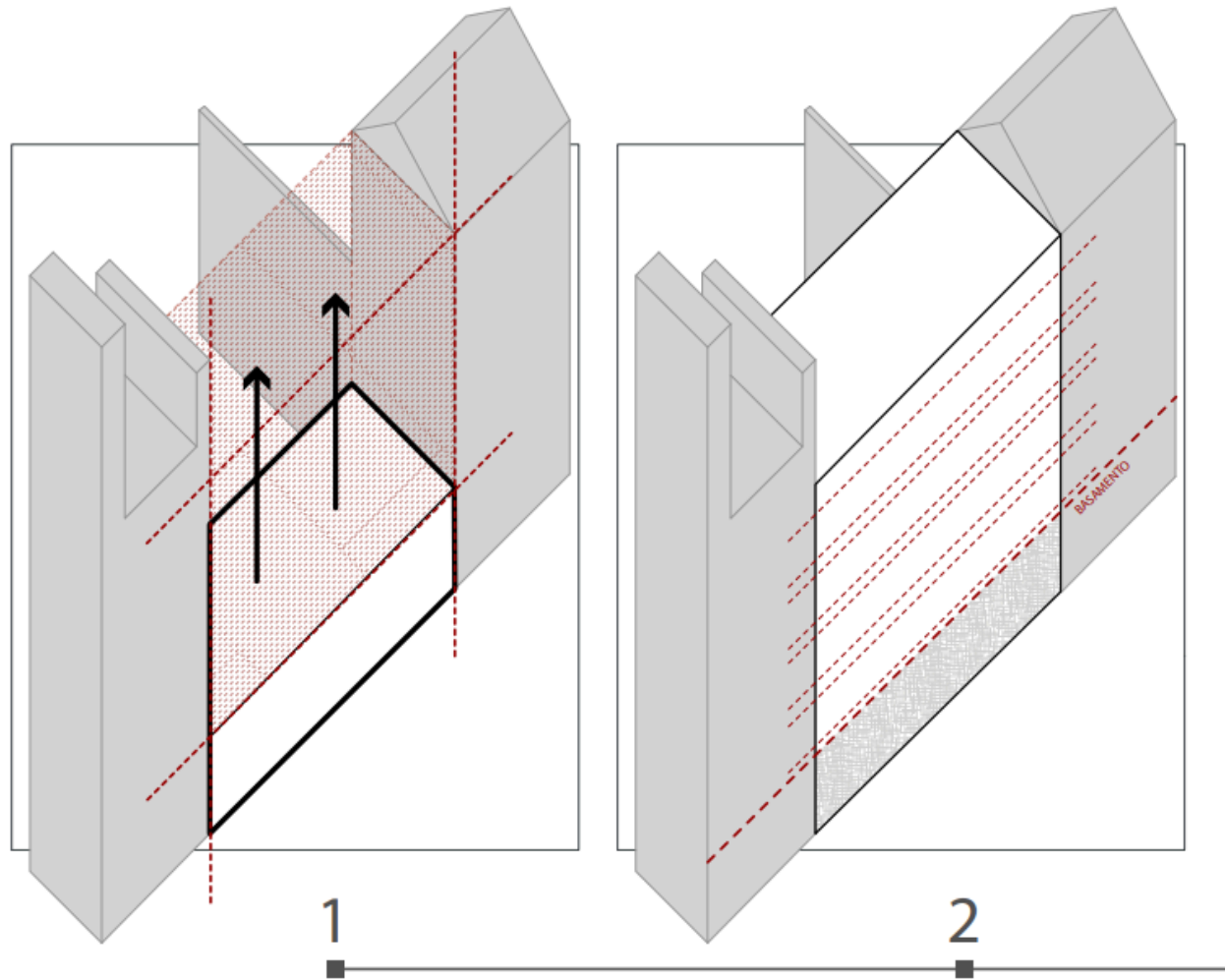
SCHEMI PROGETTUALI

FASE 1:

Partendo dal volume esistente si procederà con la demolizione e l'innalzamento di un nuovo volume che mira al riallineamento in cortinaa con la linea di gronda dell'edificio limitrofo.

FASE 2:

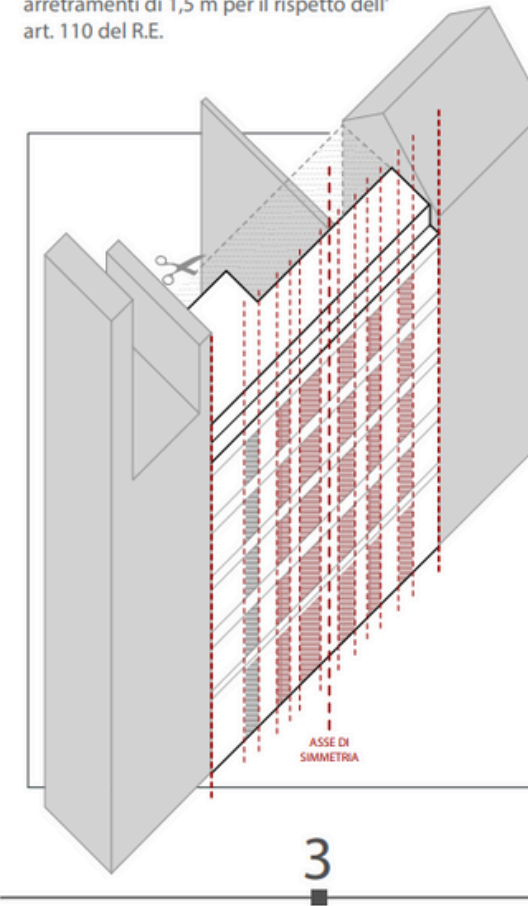
Il volume verrà suddiviso orizzontalmente definendo il basamento che si pone in continuità con gli edifici limitrofi, rispettando così il rapporto con l'immediato contesto ed i piani residenziali nella porzione superiore.



FASE 3:

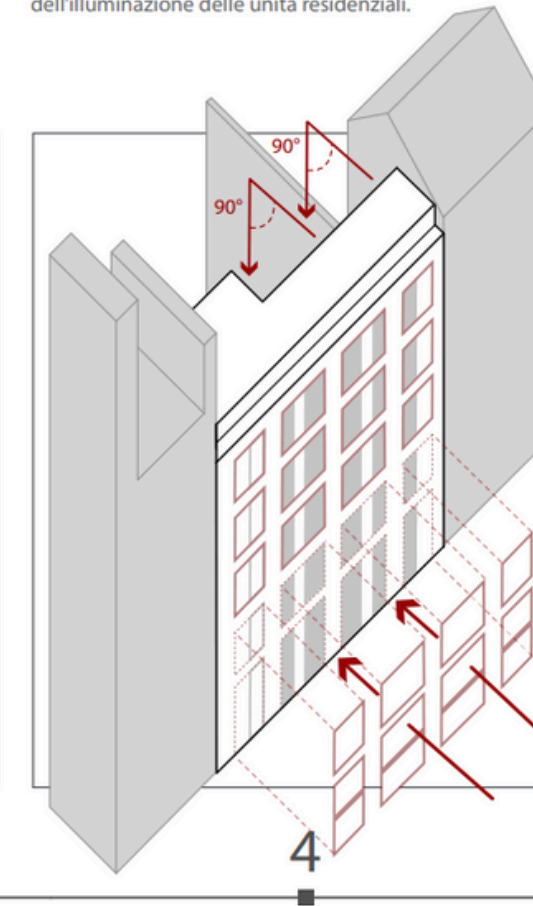
Alla divisione orizzontale verrà quindi sommata quella verticale, basata sulla realizzazione di un asse di simmetria centrale, che definisca una scansione ordinata e rigorosa delle aperture.

Il lato interno del progetto, prospiciente il cortile, vedrà 2 arretramenti di 1,5 m per il rispetto dell'art. 110 del R.E.



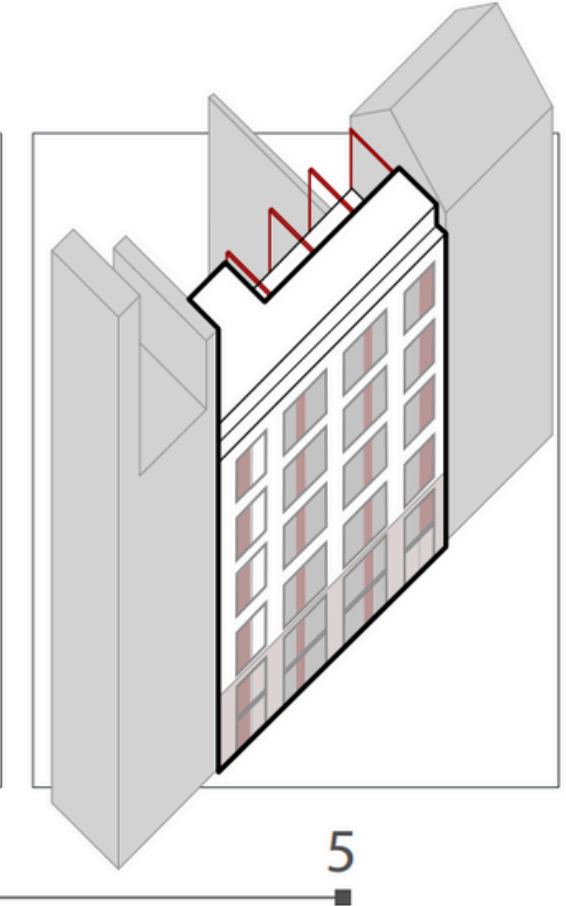
FASE 4:

Le aperture verranno poi semplificate a livello di "lettura architettonica" tramite frame che rendano la facciata più lineare e regolare, permettendo un migliore bilanciamento tra pieni e vuoti percepiti. All'interno del modulo così ottenuto verrà posto un pannello scorrevole in legno composito, per permettere un miglior controllo dell'illuminazione delle unità residenziali.



FASE 5:

Stato di progetto.



VISUALIZZAZIONI TRIDIMENSIONALI

- VISUALIZZAZIONI TRIDIMENSIONALI SIGNIFICATIVE RISPETTO AL CONTESTO CIRCOSTANTE E AL RAPPORTO CON LO SPAZIO PUBBLICO NELLA FORMA GRAFICA PIÙ CHIARA E OPPORTUNA (FOTOMONTAGGIO, RENDER, DISEGNO A MANO LIBERA) E SIMULAZIONI FOTOGRAFICHE
- RAPPRESENTAZIONE DEL RAPPORTO DELL'INTERVENTO CON LO SPAZIO PUBBLICO O AD USO PUBBLICO, DELL'INSERIMENTO URBANO (DISTACCHI, ALLINEAMENTI, RELAZIONI CON LO SPAZIO APERTO, GIARDINI PUBBLICI, RAPPORTI VOLUMETRICI CON IL CONTESTO, ECC.) E, PER I SOPRALZI E I SOTTOTETTI, ANCHE DELLA/E VISTE DALL'ALTO PER L'INSERIMENTO DEL PROGETTO NELLA COSTRUZIONE ESISTENTE



56

RENDER VISTA 1



58

STATO DI FATTO VISTA 3



PROGETTO AREE VERDI

- PROGETTO DELLE AREE VERDI, QUALORA PRESENTI, CON PLANIMETRIA, ELENCHI E IMMAGINI DELLE SPECIE VEGETALI INSERITE, CONCEPT E APPROCCIO PROGETTUALE
- NEL CASO DI PROGETTO DI ARCHITETTURA CON SIGNIFICATIVA PRESENZA DI VEGETAZIONE "VERTICALE", FACCIATE, TERRAZZE, BALCONATE, RAPPRESENTAZIONE DEI PROSPETTI E DELLE VISUALIZZAZIONI TRIDIMENSIONALI CON E SENZA LA VEGETAZIONE

Confine
 Distanza da edifici - 3m
 Distanza da edifici - 5m

COPERTURA ARBUSTIVA 1 - PARCO CONDOMINIALE
 Area di messa a dimora specie tra le seguenti:
Adina rubella
Buddleja davidii 'Nanho Blue'
Choisya ternata 'Sundance'
Clethra alnifolia
Holodiscus discolor
Rosa nitida
Rosa pimpinellifolia 'Single Cherry'
Sambucus nigra 'Black Lace'
Sambucus nigra 'Golden Tower'
Sambucus nigra 'Thundercloud'
Spiraea x billardii
Spiraea bumalda cv./var.

COPERTURA ARBUSTIVA 2 - VERDE DI TRANSIZIONE
 Area di messa a dimora specie tra le seguenti:
Diervilla sessilifolia cv.
Rosa rugosa cv./var. (nana)
Rubus calycinoides
Salix purpurea 'Gracilis'
Sorbaria sorbifolia 'Sem'

COPERTURA ERBACEA TIPO PRATO RUSTICO

RAMPICANTI
 Area di messa a dimora specie tra le seguenti:
Trachelospermum jasminoides
Rosa banksiae 'alba plena'
Clematis montana

RAMPICANTI PER IL PERGOLATO

ALBERI

MASm: *Magnolia x soulangeana*

PXB: *Populus x berolinensis*

QCA: *Quercus castaneifolia* 'Green Spire'

QRO: *Quercus robur*

ARBUSTI E PERENNI

ALBERI

Magnolia x soulangeana *Populus x berolinensis*

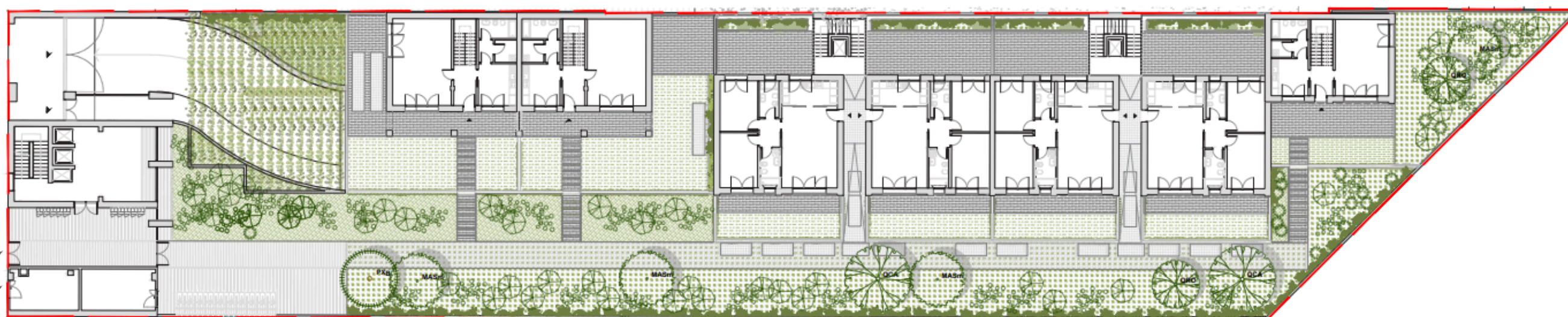
Quercus castaneifolia 'Green Spire' *Quercus robur*

ARBUSTI E PERENNI

Adina rubella *Aucuba japonica* 'Rozannie' *Buddleja davidii* 'Nanho Blue' *Carex morrowii* 'Irish Green' *Carex pendula* *Cephalaria gigantea* *Choisya ternata* 'Sundance' *Clethra alnifolia* *Clematis montana* *Diervilla sessilifolia* 'Butterfly'

Fatsia japonica *Holodiscus discolor* *Hydrangea arborescens* 'Annabelle' *Juncus effusus* *Lythrum salicaria* *Pittosporum tobira* 'Nanum' *Rheum palmatum* *Rosa nitida* *Rosa banksiae* 'Alba Plena' *Rosa palustris*

Rosa pimpinellifolia 'Single Cherry' *Rosa rugosa* cv./var. *Rubus calycinoides* *Sambucus nigra* 'Black Lace' *Sambucus nigra* 'Golden Tower' *Sambucus nigra* 'Thundercloud' *Shibataea kumasaca* *Sorbaria sorbifolia* 'Sem' *Spiraea x billardii*



Planimetria della vegetazione

RELAZIONE TECNICA

RELAZIONE TECNICA CHE ILLUSTRÌ:

- L'AMBITO E IL SUO INQUADRAMENTO STORICO, IL PROGETTO E LE MOTIVAZIONI DELLE SCELTE PROGETTUALI ANCHE IN RELAZIONE AL CONTESTO
- LA PRESENZA DI EVENTUALI VINCOLI PAESAGGISTICI, INDICANDONE ANCHE IL TIPO ED I RELATIVI CRITERI
- I PRINCIPI INSEDIATIVI (SOPRATTUTTO IN CASO DI DEMOLIZIONE/RICOSTRUZIONE E NUOVA COSTRUZIONE), INDICANDO CARATTERISTICHE E ASPETTI SIGNIFICATIVI DEL CONTESTO, ALLINEAMENTI, NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA, LOTTO DI RIFERIMENTO, INGRESSI CARRAIO E PEDONALE, CORPI ASCENSORE/SCALE ECC.)
- NEL CASO DI PROGETTI DI INTEGRAZIONE, SOSTITUZIONE E NUOVA COSTRUZIONE, L'APPROCCIO PROGETTUALE, LE SCELTE TIPOLOGICHE E MORFOLOGICHE PROPOSTE IN RELAZIONE AL CONTESTO, ANCHE CON DIAGRAMMI
- NEL CASO DI PROGETTI RELATIVI A INTERVENTI SU EDIFICI DEL MODERNO DI QUALITÀ O SU EDIFICI IN CUI SONO PRESENTI ELEMENTI DEL '900 TIPICAMENTE LOCALI O IN CUI SONO RICONOSCIBILI CARATTERI SIGNIFICATIVI PER I MATERIALI ESISTENTI O STILISTICI E DETTAGLI ARCHITETTONICI DI PREGIO, LA RELAZIONE TIPOLOGICA, DIMENSIONALE E MATERICA DI DETTAGLIO DELLE SOLUZIONI PROPOSTE IN RIFERIMENTO ALL'EDIFICIO ESISTENTE
- I PRINCIPI PROGETTUALI APPLICATI PER IL RISPETTO DELLE NORME MORFOLOGICHE O DI DEROGA DALLE STESSE, MEDIANTE SCHEMI E DIAGRAMMI

RELAZIONE TECNICO-PAESAGGISTICA

Ambito e inquadramento storico. Progetto e motivazioni delle scelte progettuali anche in relazione al contesto

Premessa

La presente istanza di parere paesistico interessa alcuni lavori da eseguirsi su un'unità immobiliare a destinazione residenziale ubicata al quinto piano sottotetto (sesto piano fuori terra) di un palazzo a destinazione prevalentemente residenziale sito in Milano, in zona decentramento 02. L'unità immobiliare oggetto di intervento è censita al catasto sub. 502.

Aspetti descrittivi

Il fabbricato è realizzato in aderenza a due fabbricati, ha una pianta ad "E" con una copertura a doppia falda lungo l'asse principale maggiore direzione nord-sud e a padiglione lungo tre assi trasversali più corti direzione est-ovest. L'orditura principale della struttura della copertura a vista ed è in legno di castagno, l'orditura secondaria è sempre in legno ma celata dal cartongesso. Sull'orditura secondaria sono posate a secco le tegole marsigliesi in cotto. I canali di gronda discendenti sono in alluminio, a sezione quadrata e color testa di moro.

Su tutti i lati della copertura sono presenti lucernari. Sulla falda lato est è presente un terrazzo a tasca comunicante con la cucina dell'appartamento oggetto di intervento. Su questo terrazzo è presente una piccola cappuccina che consente il percorso in uscita dalla cucina un'altezza pari a ml. 2.74.

Il progetto in esame interviene sulla falda est prospiciente la corte interna, lasciando immutato il prospetto ovest prospiciente la via Farini.

Sulla falda est, sulla cucina e su parte dell'ingresso, è prevista la realizzazione di una cappuccina che inglobi quella esistente e che permetta l'inserimento di una portafinestra a tre ante e di una finestra in luogo della portafinestra esistente ad un'anta e dei due lucernari. La tamponatura

Presenza di eventuali vincoli paesaggistici, tipi di vincoli e relativi criteri

Il fabbricato non è soggetto a vincolo paesaggistico. Sulla falda est non ci sono fabbricati soggetti a vincolo paesaggistico.

Nell'intorno compaiono i seguenti vincoli:

- Su: sono presenti tre fabbricati soggetti a vincolo paesaggistico.
- Su: sono presenti i due torrioni di

Descrizione dei principi insediativi (soprattutto in caso di demolizione/ricostruzione e nuova costruzione), indicando caratteristiche e aspetti significativi del contesto, allineamenti, numero dei piani fuori terra, lotto, ingressi carraio e pedonale, corpi ascensore/scale ecc.

L'intervento non costituisce un nuovo insediamento. Esso non prevede opere di demolizione e ricostruzione, né di nuova costruzione; non prevede la costituzione di nuovi accessi carrabili e pedonali; non prevede la realizzazione di nuovi corpi ascensori, né di corpi scala; non varia il numero dei piani fuori terra; non varia né la superficie, né la forma del lotto.

Verifica grafica di conformità o meno alle norme morfologiche del P.G.T. vigente.

Si allega la tavola grafica di discostamento dalle norme morfologiche.

Analisi tipo-morfologica del contesto e degli aspetti architettonici intrinseci del manufatto oggetto di intervento, della maggiore qualità insediativa e architettonica che il nuovo intervento genererebbe rispetto all'adeguamento alla norma stessa (in caso di richiesta di discostamento dalle norme morfologiche del P.G.T. vigente).

Per il fabbricato in esame il Piano delle regole prevede la possibilità di realizzare interventi di manutenzione straordinaria, restauro o risanamento conservativo. Nel caso in esame l'intervento apporta modifiche alla sagoma, all'altezza, al prospetto, alle superfici. Il tutto come meglio illustrato nella tavola allegata: "Rappresentazione degli elementi in discostamento dalle norme morfologiche".

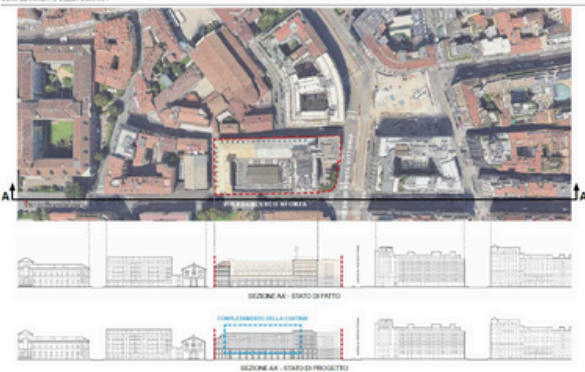
SI ALLEGA:

ALLEGATO A: TAVOLA GRAFICA DI RAPPRESENTAZIONE DEGLI ELEMENTI IN DISCOSTAMENTO DALLE NORME MORFOLOGICHE - scala 1:100 - (A1)

Relazione Tecnica di progetto Architettonico


La proposta di progetto si pone come obiettivo la valorizzazione dell'immobile attraverso un intervento sartoriale di ricostruzione della cortina edilizia prospiciente via Farini, tramite la ricucitura tra i due fronti principali, andando a riempire il grande vuoto che li contrappone, oggi utilizzato come locale tecnico a cielo aperto. La ricucitura avverrà tramite un volume materico in ceppo di Gré levigato, in continuità con il rivestimento del basamento e degli elementi decorativi delle facciate esistenti.

COMPLETAMENTO DELLA CORTINA



Come evidenziato nel prospetto territoriale, il completamento della cortina su via Farini ha l'obiettivo di uniformare i caratteri morfologici dell'isolato al contesto urbano in cui si colloca, composto da isolati chiusi con edifici dai cinque ai sette piani di altezza.

Il volume di completamento avrà continuità materica con l'esistente mantenendo il rivestimento in ceppo di Gré idroscopito nel basamento e in Ceppo di Gré levigato nella parte superiore e nella copertura.

 Comune di Milano

Direzione Specialistica Attuazione Diretta PGT e SUE
Ufficio Tutela Paesaggio

26

RELAZIONE PAESAGGISTICA

RELAZIONE PAESAGGISTICA CHE ILLUSTRIL'EDIFICIO, IL PROGETTO, I MATERIALI, I COLORI E I SISTEMI COSTRUTTIVI E IL CONTESTO ANCHE MEDIANTE LO STUDIO E L'INDIVIDUAZIONE DELLE TIPOLOGIE, DEI MATERIALI E DEI COLORI RICORRENTI, CORREDATA DA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

NEL CASO DI ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA:

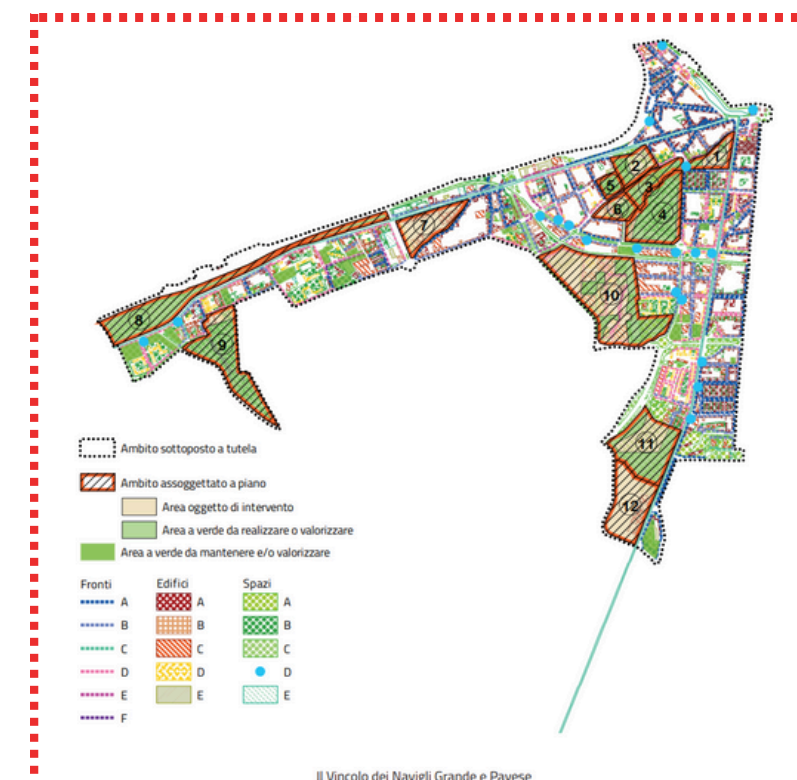
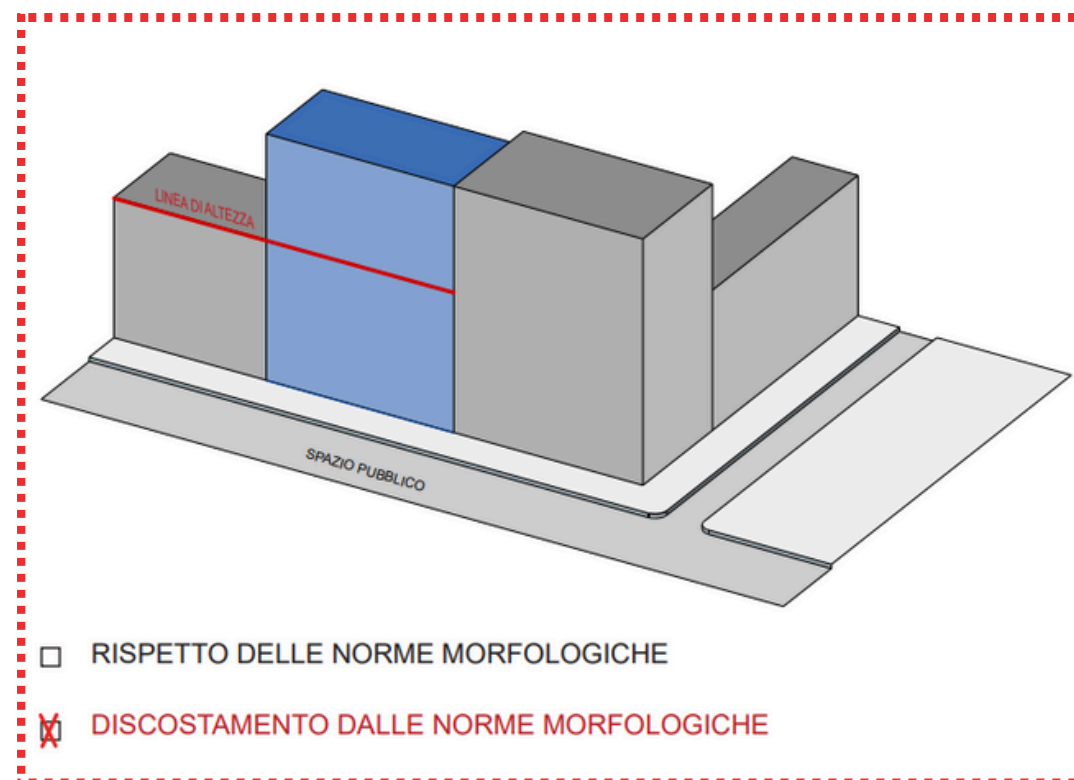
- LA RELAZIONE PAESAGGISTICA DEVE INDICARE ANCHE IL TIPO DI VINCOLO PAESAGGISTICO PRESENTE NELL'AMBITO OGGETTO DI INTERVENTO ED I CRITERI INTERESSANTI L'INTERVENTO OGGETTO DI ESAME
- RAPPRESENTAZIONI DEL PROGETTO CON INDICAZIONE DI TUTTE LE QUOTE IN PIANTA, PROSPETTI E SEZIONI, E QUOTE ESTRADOSSO E PONENDO PARTICOLARE ATTENZIONE ALL'INDICAZIONE DI MATERIALI E COLORI, SIA NELLO STATO DI FATTO CHE DI PROGETTO (SE L'INTERVENTO RIGUARDA UNA SOLA UNITÀ IMMOBILIARE RAPPRESENTAZIONE DI MATERIALI E COLORI ANCHE DELL'INTERO PROSPETTO DELL'EDIFICIO ESISTENTE SU CUI SI INTERVIENE)

PER LE RICHIESTE DI:

- AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA SEMPLIFICATA: RELAZIONE ALL'ALLEGATO D (ART. 8 COMMA 1 DEL DPR 31/2017)
- PARERE PRELIMINARE ART. 55 RE: RELAZIONE DI IMPATTO PAESAGGISTICO AI SENSI DELL'ART. 30 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.T.P.R. CON D.G.R. 8 NOV 2002 N. 7/II045, PRESENTE IN "MODULISTICA EDILIZIA SUE" DEL SITO WEB DEL COMUNE DI MILANO
- PARERE PRELIMINARE ART. 40 RE IN DISCOSTAMENTO: DESCRIZIONE DELLE MOTIVAZIONI DEL DISCOSTAMENTO DALLE NORME MORFOLOGICHE DEL PGT VIGENTE

DESCRIZIONI E MOTIVAZIONE DELLA RICHIESTA DI DISCOSTAMENTO DAL PGT VIGENTE

- NEL CASO IL PROGETTO PREVEDA UNA DIVERSA TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI RISPETTO A QUELLI INDICATI DALL'ART. 19.2 DEL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT VIGENTE, (TAV. R03) ALLEGARE IDONEA DOCUMENTAZIONE STORICO DOCUMENTALE CHE EVIDENZI IL RAPPORTO TRA LE QUALIFICHE INDICATE NELLA TAV. R03 DEL PGT E LA NUOVA TIPOLOGIA DI INTERVENTO PROPOSTA. AI SENSI DELL'ART. 19 COMMA 4 DEL PDR, LA RELAZIONE DEVE CONTENERE UN'ANALISI-TIPO MORFOLOGICA DEL CONTESTO, UN'ANALISI DEGLI ASPETTI ARCHITETTONICI INTRINSECI DELL'EVENTUALE MANUFATTO ARCHITETTONICO OGGETTO DI MODIFICA E DELLE RELAZIONI ARCHITETTONICHE CHE IL NUOVO INTERVENTO GENEREREBBE CON IL MANUFATTO SU CUI SI INTERVIENE O COMUNQUE CON IL CONTESTO DI RIFERIMENTO, INDICANDO LA MAGGIORE QUALITÀ INSEDIATIVA ED ARCHITETTONICA CHE IL NUOVO INTERVENTO GENEREREBBE RISPETTO ALL'ADEGUAMENTO ALLA NORMA STESSA
- NEL CASO IN CUI IL PROGETTO PREVEDA UNA SOLUZIONE PLANIVOLUMETRICA IN ORDINE ALLA DIVERSA ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI MORFOLOGICHE STABILITE AGLI ARTT. 19.3 LETT. A E B NA - PDR, ALLEGARE IDONEA RELAZIONE CHE EVIDENZI LE MOTIVAZIONI IN AMBITO ARCHITETTONICO-TIPOLOGICO-MORFOLOGICO DELLA RICHIESTA DI DISCOSTAMENTO, CONTENENTE ALMENO UN'ANALISI TIPO-MORFOLOGICA DEL CONTESTO, UN'ANALISI DEGLI ASPETTI ARCHITETTONICI INTRINSECI DELL'EVENTUALE MANUFATTO ARCHITETTONICO OGGETTO DI MODIFICA E DELLE RELAZIONI ARCHITETTONICHE CHE IL NUOVO INTERVENTO GENEREREBBE CON IL MANUFATTO SU CUI INTERVIENE O COMUNQUE CON IL CONTESTO DI RIFERIMENTO



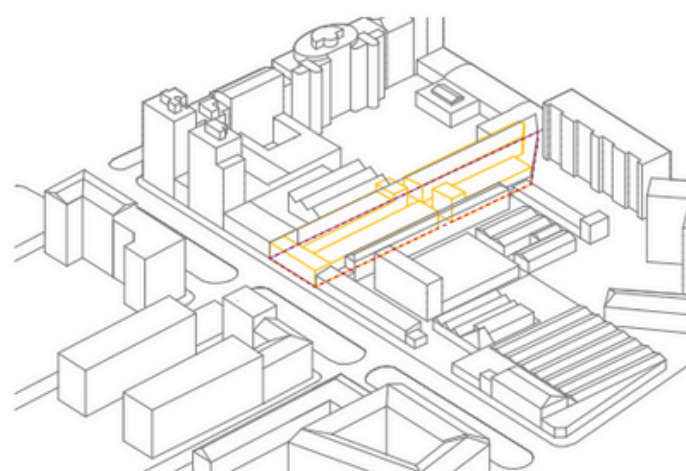
- NEL CASO DI DIVERSA SOLUZIONE PLANIVOLUMETRICA O DIVERSA ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI MORFOLOGICHE STABILITE AGLI ART. 21 DEL PIANO DELLE REGOLE, DEVE ESSERE ALLEGATA IDONEA RELAZIONE CHE EVIDENZIA LE MOTIVAZIONI ARCHITETTONICHE-TIPOLOGICHE-MORFOLOGICHE DELLA RICHIESTA DI DISCOSTAMENTO, CONTENENTE ALMENO UN'ANALISI TIPO-MORFOLOGICA DEL CONTESTO, UN'ANALISI DEGLI ASPETTI ARCHITETTONICI INTRINSECI DEL MANUFATTO ARCHITETTONICO OGGETTO DI MODIFICA, DELLE RELAZIONI ARCHITETTONICHE CHE IL NUOVO INTERVENTO GENEREREBBE CON IL MANUFATTO SU CUI INTERVIENE O COMUNQUE CON IL CONTESTO DI RIFERIMENTO
- NEL CASO DI VALUTAZIONE DELLA DIVERSA ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI STABILITE ALL'ART. 23 COMMA 2 NA PDR POSSIBILMENTE ALLEGARE IDONEA RELAZIONE CHE EVIDENZI LE MOTIVAZIONI IN AMBITO ARCHITETTONICO-TIPOLOGICO-MORFOLOGICO DELLA RICHIESTA DI DISCOSTAMENTO CONTENENTE ALMENO UN'ANALISI TIPO-MORFOLOGICA DEL CONTESTO, UN'ANALISI DEGLI ASPETTI ARCHITETTONICI INTRINSECI DELL'EVENTUALE MANUFATTO ARCHITETTONICO OGGETTO DI MODIFICA, DELLE RELAZIONI ARCHITETTONICHE CHE IL NUOVO INTERVENTO GENEREREBBE CON IL MANUFATTO SU CUI INTERVIENE O COMUNQUE CON IL CONTESTO DI RIFERIMENTO

DISCOSTAMENTO DALLE NORME MORFOLOGICHE DEL PGT VIGENTE

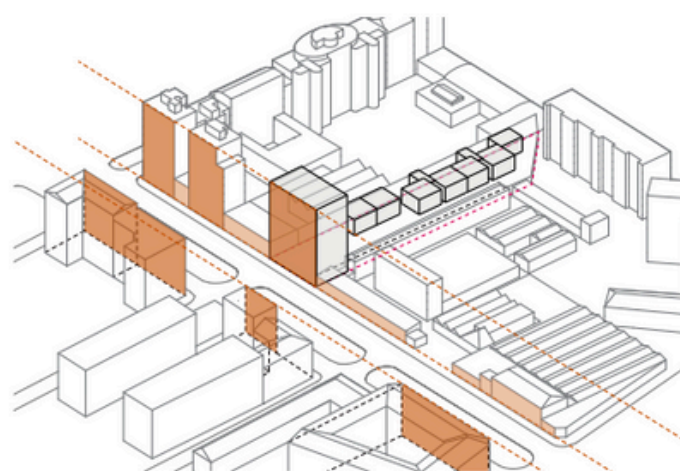
Il progetto nasce dalla volontà della committenza di trasformare la destinazione d'uso del lotto da prevalentemente produttiva, con una quota minoritaria di destinazione residenziale, a totalmente residenziale. Muovendo da questa richiesta l'intervento si pone l'obiettivo di una riqualificazione del lotto a livello urbano, paesaggistico ed edilizio, partendo da una chiara definizione delle gerarchie proprie dell'area e della loro relazione con il contesto circostante. Il progetto si articola in due interventi e propone sia il sistema compatto della cortina, confermandolo attraverso un nuovo edificio di nove piani fuori terra lungo Via _____ a il

sistema di ville urbane in linea da inserire nell'area interna del lotto di progetto. Quest'ultima infatti viene liberata dalla presenza degli edifici produttivi esistenti, che ne saturano la superficie rendendola interamente impermeabile, per restituire una gerarchia di spazi pieni e vuoti al piano terreno. L'isolato in cui si trova il civico _____ è classificato dal PGT come Tessuto urbano compatto a cortina (art. 20.2.a delle NTA), e tale definizione comporta la realizzazione del nuovo comparto residenziale con un edificio che preservi la continuità della cortina esistente, che si attesta sui due piani fuoriterra dei civici 38 e 42 su Viale Umbria.

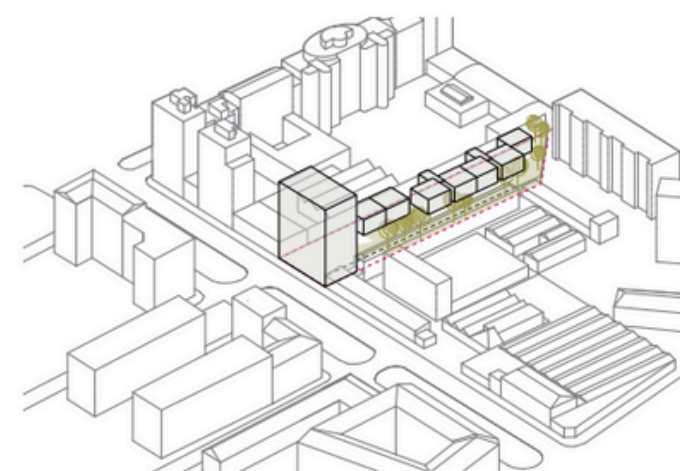
Questo vincolo non risponde però alle esigenze del contesto più ampio del viale. Il discostamento dalle norme morfologiche deriva da due ragioni principali: in primo luogo l'intento di dare una continuità alla cortina residenziale già presente nell'isolato e in quelli prospicienti il lotto, al fine di ricostruire la quinta scenica di _____ attualmente frammentata ed eterogena. Secondariamente, dalla volontà di liberare il più possibile l'interno del lotto dagli edifici esistenti, massimizzando la destinazione a verde e concentrando il volume nel fabbricato su strada.



Edifici esistenti in demolizione



Fronti in cortina su Viale Umbria



Inserimento del verde

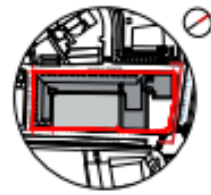
RIPRESENTAZIONE DI UN PROGETTO: CONFRONTO TRA PROGETTO NUOVO E PRECEDENTE

DOCUMENTAZIONE DI CONFRONTO (PIANTE, PROSPETTI, SEZIONI, RENDER DAI MEDESIMI PUNTI DI VISTA, ECC.) TRA STATO DI FATTO, PRECEDENTI SOLUZIONI E NUOVO PROGETTO, RICHIAMANDO I PRECEDENTI PARERI (CONTRARIO, FAVOREVOLE CON OSSERVAZIONI/PRESCRIZIONI, FAVOREVOLE SUL PROGETTO PRELIMINARE) ED EVIDENZIANDO LE MODIFICHE PROGETTUALI APPORTATE CON LA NUOVA SOLUZIONE MEDIANTE APPOSITE NOTE

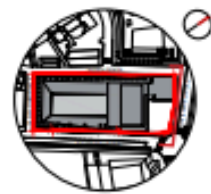
- SUCCESSIVAMENTE AD UN PARERE CONTRARIO: RICHIAMARE IL PARERE CONTRARIO ALL'INTERNO DEL BOOK E METTERE A CONFRONTO I RENDER DELLA PRECEDENTE SOLUZIONE (CON PARERE CONTRARIO) E I RENDER DELLA NUOVA SOLUZIONE PROGETTUALE (CON MEDESIMA VISTA/E).
- SUCCESSIVAMENTE AD UN PARERE FAVOREVOLE CON OSSERVAZIONI/PRESCRIZIONI: RICHIAMARE IL PARERE FAVOREVOLE CON OSSERVAZIONI/PRESCRIZIONI ALL'INTERNO DEL BOOK E METTERE A CONFRONTO I RENDER DELLA PRECEDENTE SOLUZIONE E I RENDER DELLA SOLUZIONE PROGETTUALE CHE RECEPISCE LE OSSERVAZIONI/PRESCRIZIONI (CON MEDESIMA VISTA/E). INDICARE CHIARAMENTE SE LE OSSERVAZIONI/PRESCRIZIONI SONO STATE ASSOLTE, RICHIAMANDO SCHEMATICAMENTE CON SPECIFICHE NOTE NEGLI ELABORATI I TEMI PROGETTUALI AFFRONTATI. EVENTUALI ULTERIORI VARIAZIONI E/O INTRODUZIONE DI NUOVI ELEMENTI PROGETTUALI RISPETTO ALLA SOLUZIONE PROGETTUALE DI CUI AL PARERE FAVOREVOLE CON OSSERVAZIONI/PRESCRIZIONI DEBONO ESSERE RESI CHIARAMENTE EVIDENTI NEGLI ELABORATI, ANCHE CON SPECIFICHE NOTE.
- IN CASO DI VARIANTE PROGETTUALE: METTERE A CONFRONTO I RENDER RELATIVI AL PROGETTO APPROVATO E I RENDER DI VARIANTE, SEGNALANDO LE DIFFERENZE CON SPECIFICHE NOTE.
- IN CASO DI PRESENTAZIONE DI PROGETTO CON TITOLO EDILIZIO A SEGUITO DI PARERE PRELIMINARE FAVOREVOLE, SE IL PROGETTO È IDENTICO A QUELLO APPROVATO, NON OCCORRE CHE LO STESSO VENGA SOTTOPOSTO NUOVAMENTE ALLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO.
- IN CASO DI MODIFICA DI UN PROGETTO RISPETTO AD UN PARERE PRELIMINARE FAVOREVOLE, OCCORRE SEMPRE PRESENTARE IL BOOK, ED ANCHE IN QUESTO CASO EVIDENZIARE LE DIFFERENZE DEL NUOVO PROGETTO ALLEGATO AL TITOLO EDILIZIO RISPETTO AL PROGETTO PER IL QUALE È GIÀ STATO ACQUISITO UN PARERE PRELIMINARE FAVOREVOLE.

PROGETTO

PROSPETTO

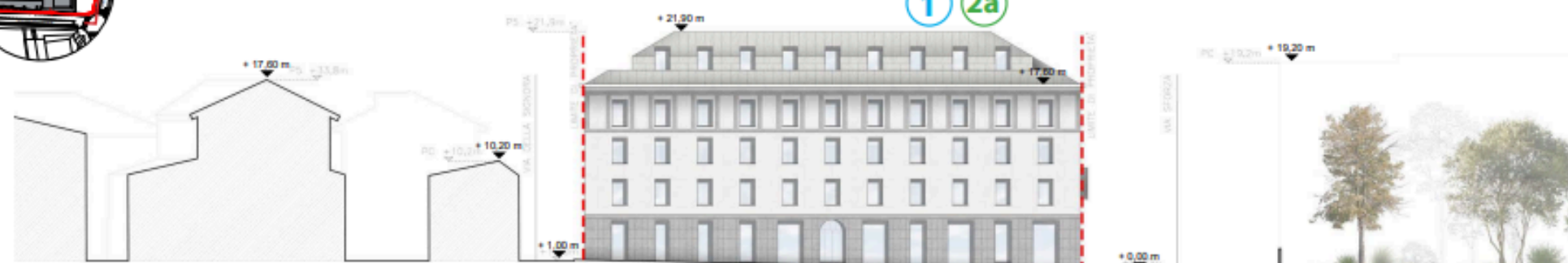


STATO DI FATTO



2b

STATO DI PROGETTO PARERE CONTRARIO



2b

NUOVO STATO DI PROGETTO

Parere della Commissione Paesaggio

PARERE CONTRARIO:

In relazione alla richiesta di Verifica Preliminare, la Commissione per il Paesaggio, considerato il discostamento dalle indicazioni morfologiche del PGT, esaminata la documentazione presentata, vista la relazione degli uffici sentito il Rappresentante del Municipio, se condivide sia l'apertura dello spazio cortilizio sul fronte sua trasformazione in un'area ad uso pubblico, sia la trasformazione della base dell'edificio, mediante la modifica delle finestre in aperture/vetrine verso lo spazio pubblico, finalizzate alla collocazione di nuovi spazi commerciali, ritiene gli interventi nel suo complesso non ammissibili in quanto gli stessi appaiono modificare in modo invasivo gli equilibri dell'architettura dell'edificio esistente, sia in termini compositivi che di utilizzo di materiali.

1

2

Si richiede una progettazione maggiormente conservativa delle linee compositive esistenti, nonché del suo assetto tipologico e morfologico, anche in relazione all'ambito di particolare pregio in cui si inseriscono gli interventi, in adiacenza a, oltre che, in prospettiva della retrostante Basilica di Santo Stefano, e del frontistante spazio a verde del Giardino

Si ritiene quindi che il limite di qualifica (ristrutturazione edilizia senza modifica della sagoma) previsto dalle norme di PGT, sia "superabile" solo a fronte di un progetto differente e di particolare qualità. Si richiede infine che la rappresentazione di progetto sia completa, con render che illustrino anche la corte interna in progetto.

RISPOSTA PROGETTUALE:

1

Rivestimento della nuova volumetria a completamento della cortina si della copertura in Ceppo di Grè levigato in continuità con la presenza dominante di questo materiale nel contesto.

2a

Progettazione maggiormente conservativa nel rispetto delle linee compositive della facciata esistente su mediante la regolarizzazione delle aperture del volume di completamento in continuità con il ritmo di pieni e vuoti già presente nell'immobile.

2b

Migliore identificazione dell'attacco a terra con funzione collettiva.

La commissione ha espresso parere **CONTRARIO** a tutte e tre le soluzioni in quanto non presentano caratteristiche congrue al contesto, chiedendo un nuovo conferimento in presenza nel quale si è identificata come soluzione da sviluppare un **prospetto ordinato con aperture sviluppate su un asse simmetrico verticale privo di aggetti** (schema riportato nelle pagine seguenti come numero 4).



Qui di seguito è riportato il giudizio espresso dalla commissione paesaggio riguardo all'ultima versione del progetto presentato. **In particolare, si sottolinea il parere espresso rispetto alla soluzione architettonica proposta su lato Abbadesse, condivisa dalla commissione ed oggetto di questa pratica edilizia.** Nelle pagine seguenti vengono allegate alcune delle viste di progetto relative alla versione precedente del progetto presentato.