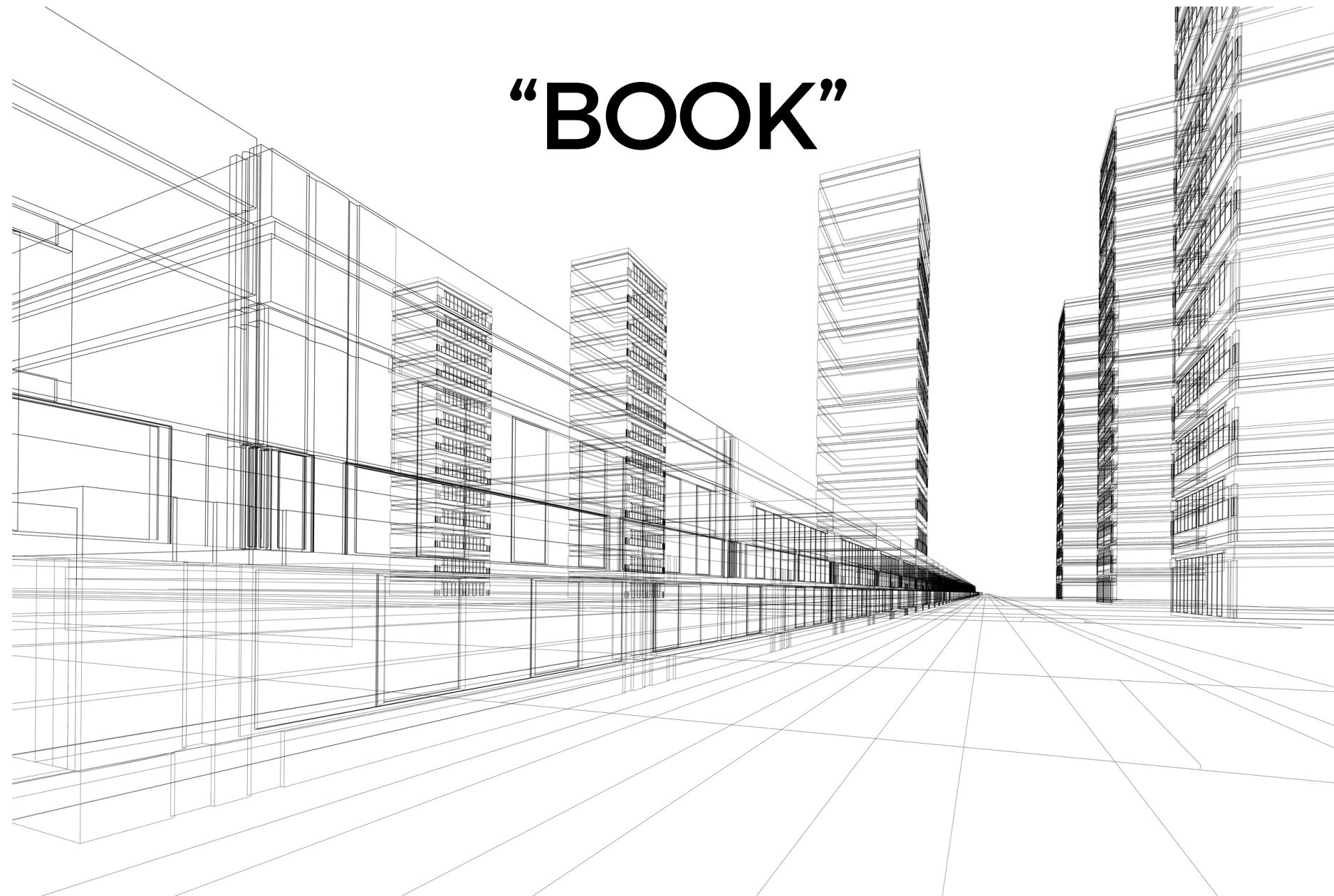




ELABORATO DA SOTTOPORRE ALL'ESAME DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

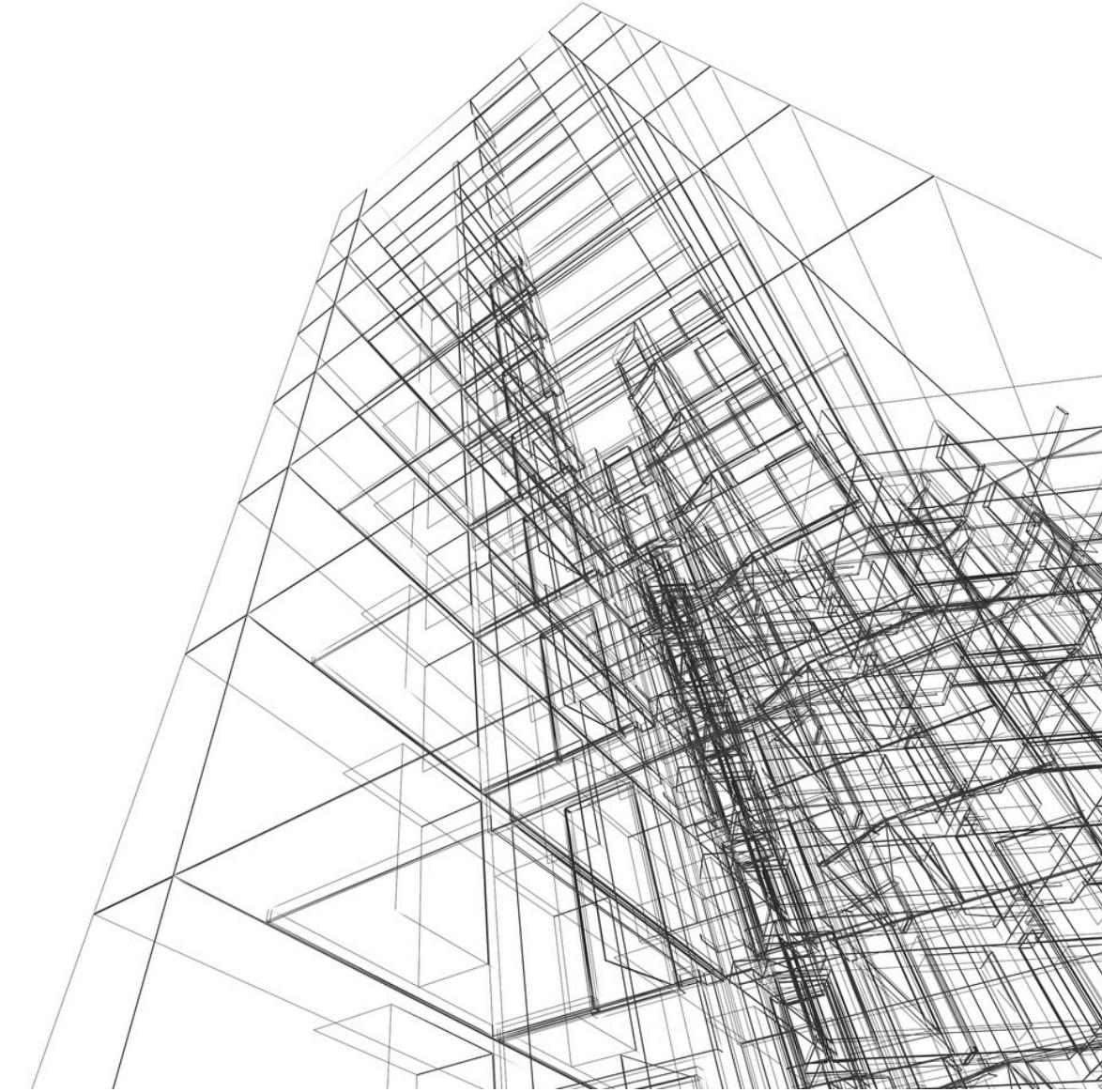
“BOOK”



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 (COMPRENSIVI 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)		Committente:
PROGETTO ARCHITETTONICO E COORDINAMENTO		PERMESSO DI COSTRUIRE (art. 20, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)		Progettazione architettonica:
PROGETTO IMPIANTI TERMOMECCANICI		PROGETTO IMPIANTI ELETTRICI		Progettazione impianti:
PROGETTO ACUSTICA		PROGETTO LANDSCAPE		Progetto idrogeotecnico:
Oggetto Istruttoria Preliminare ai sensi art. 40 R.E.		PROGETTO STRUTTURE		
Categoria ISTRUTTORIA PRELIMINARE		Emissione DATA	§	
Titolo del documento BOOK ILLUSTRATIVO		02/08/2024	00 PRPS	EMISSIONE
Elaborato n° XX-PRN_007		ELABORATO		
Nome n° 2010 C3 XXX.XXX.XX.XXX.PRN.007		Relazione Paesistica e Tecnica		
Cognome MTST		Codice commessa	CODICE PROGETTO SBO	
Apprezzato PP			LEVELLO DI PROGETTAZIONE DEFINITIVO	DISCIPLINA ARCHITETTONICO
			LOTTO / EDIFICIO	ZONA / PIANO
			REVISIONI	
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.				
Data 10/2024 Scala n.d. Formato A4				



INQUADRAMENTO TERRITORIALE

CON SOGLIE STORICHE IN RIFERIMENTO AL PROGETTO



ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO DI MILANO
1:2.000



Comune di
Milano

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

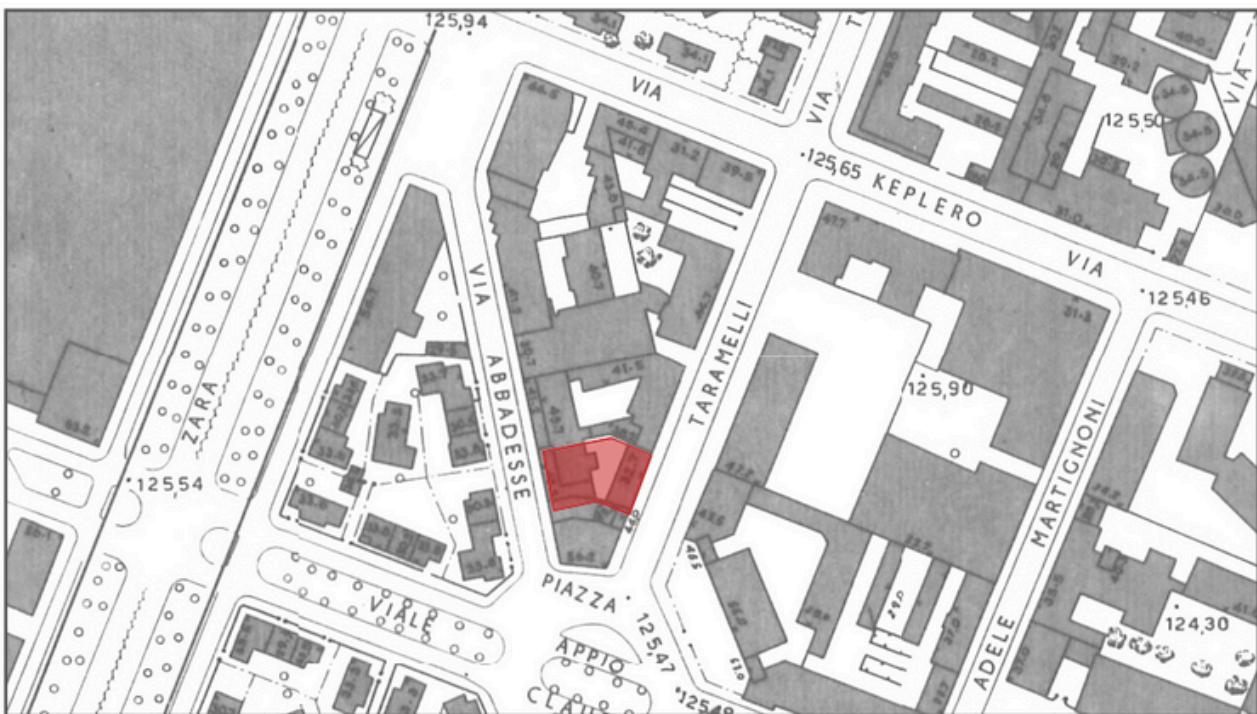
CARTA TECNICA COMUNALE, 1965
1:2.000



CARTA TECNICA COMUNALE, 1972
1:2.000



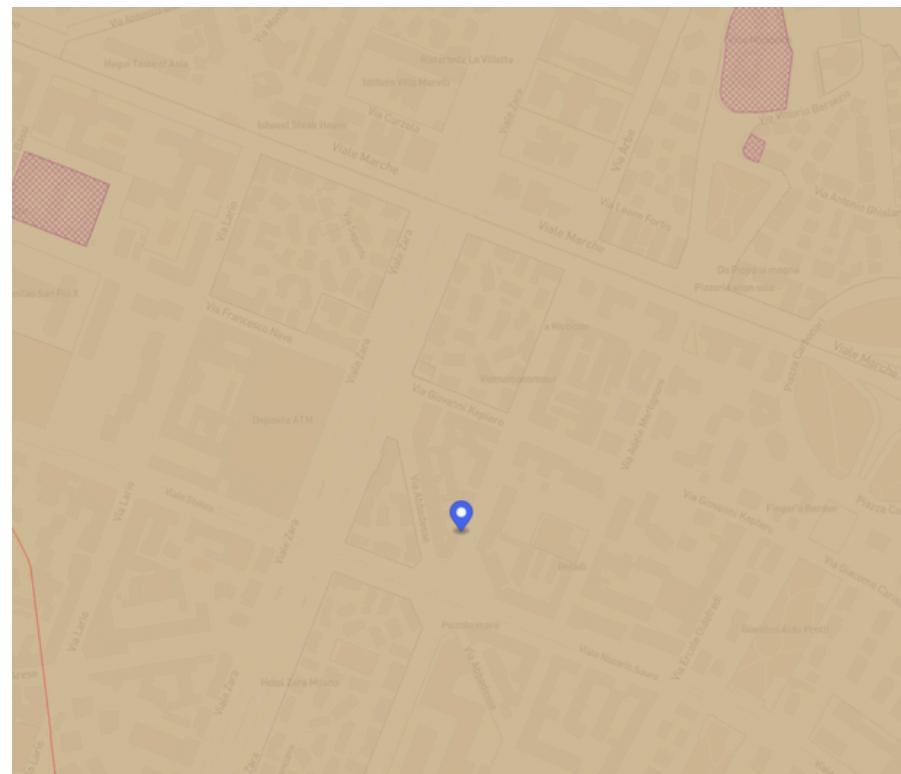
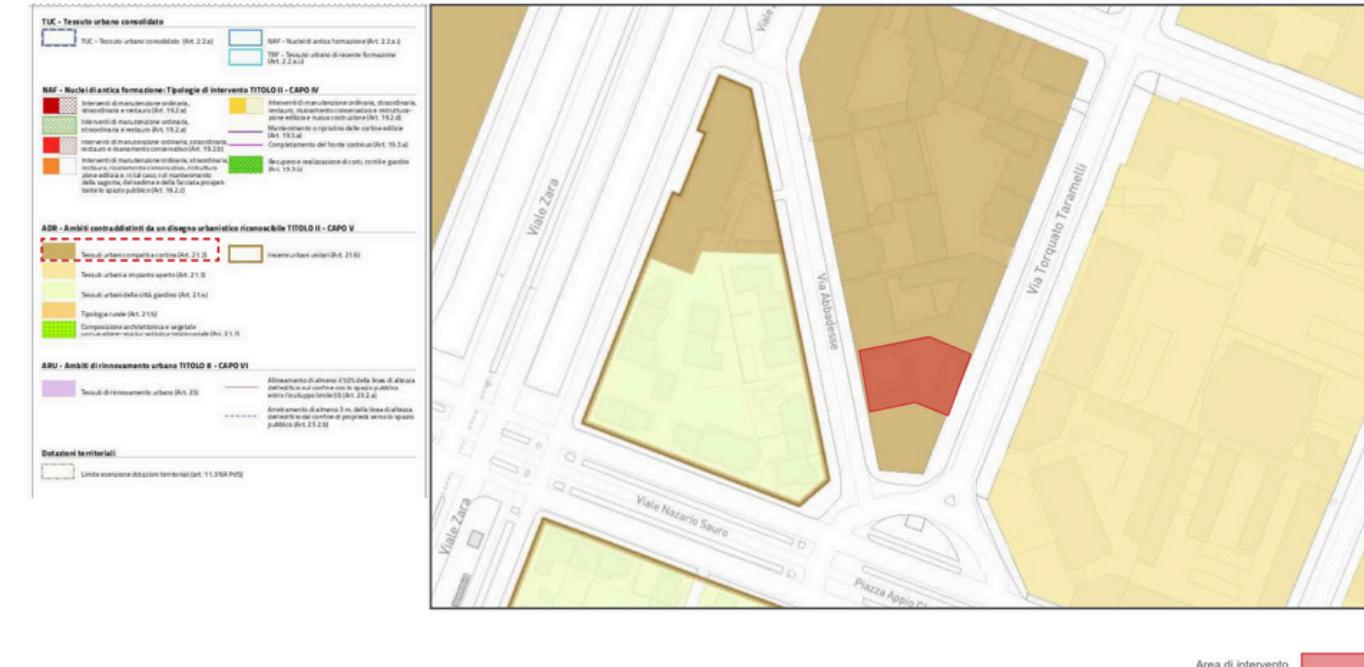
CARTA TECNICA COMUNALE, 2012
1:2.000



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



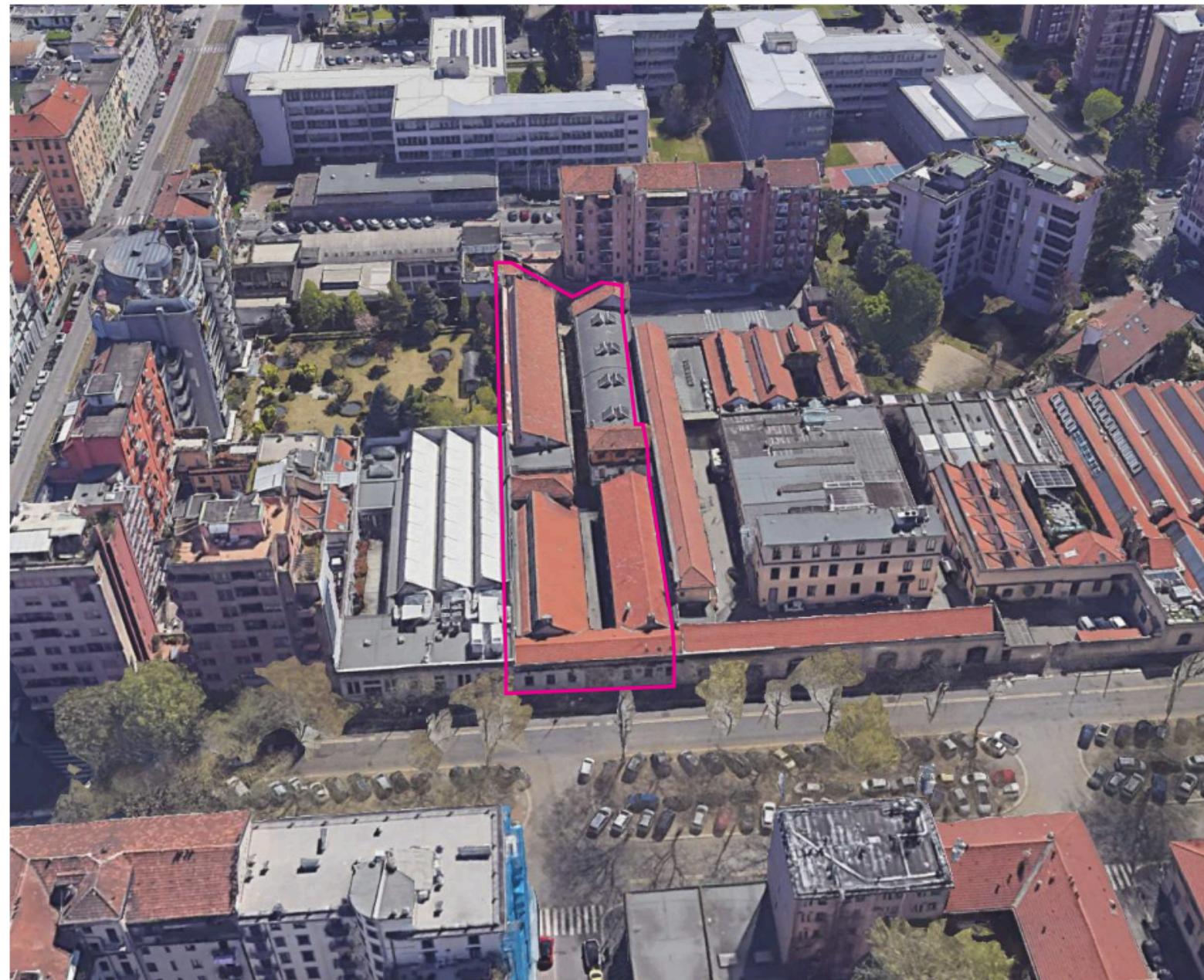
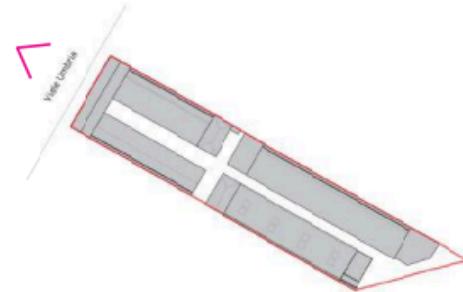
ESAME DI IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO AI SENSI DELL'ART. 30 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE CON D.G.R. 8 NOVEMBRE 2002 N. 7/II045

PGT - ESTRATTO PdR TAVOLA RAI. 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



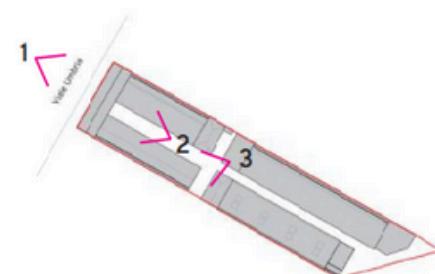
Vista 1



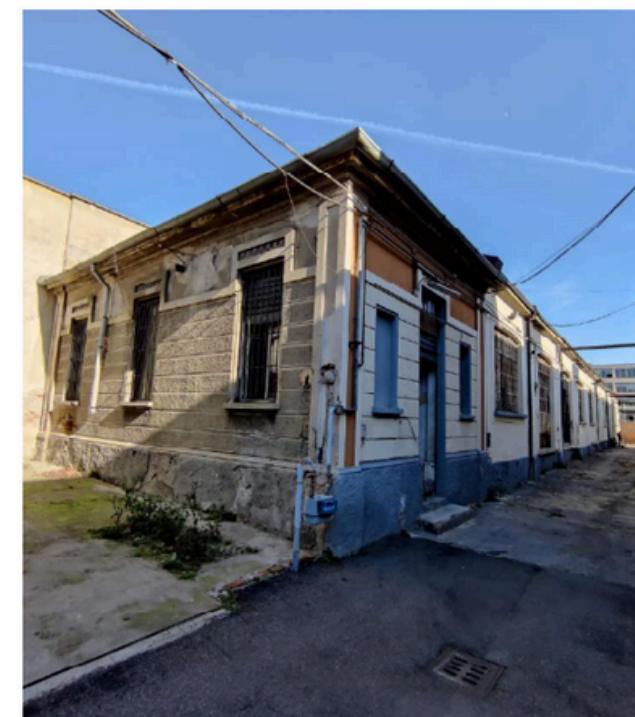
Vista 2



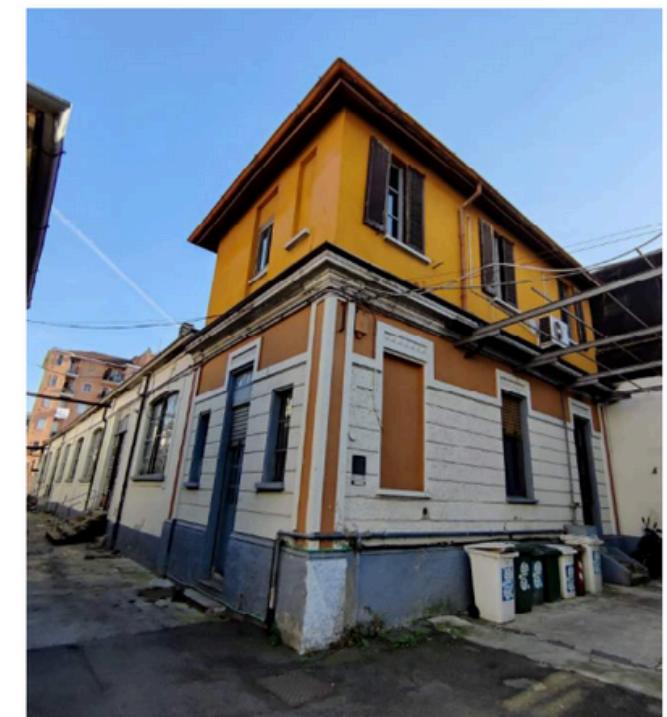
Vista 3



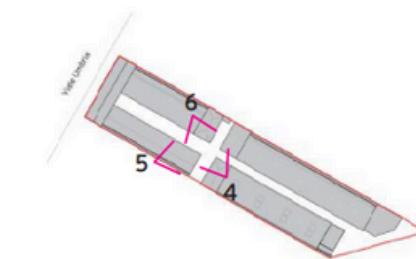
Vista 4



Vista 5



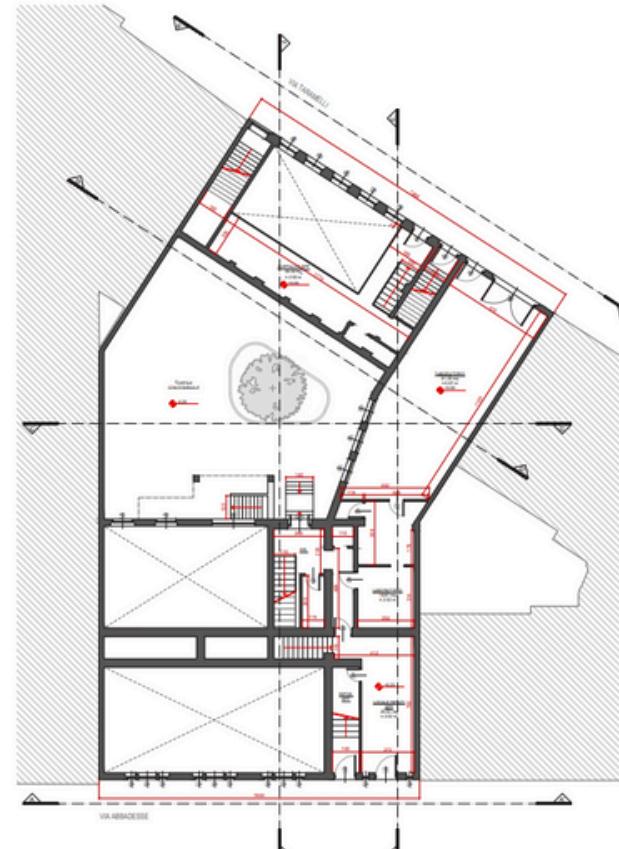
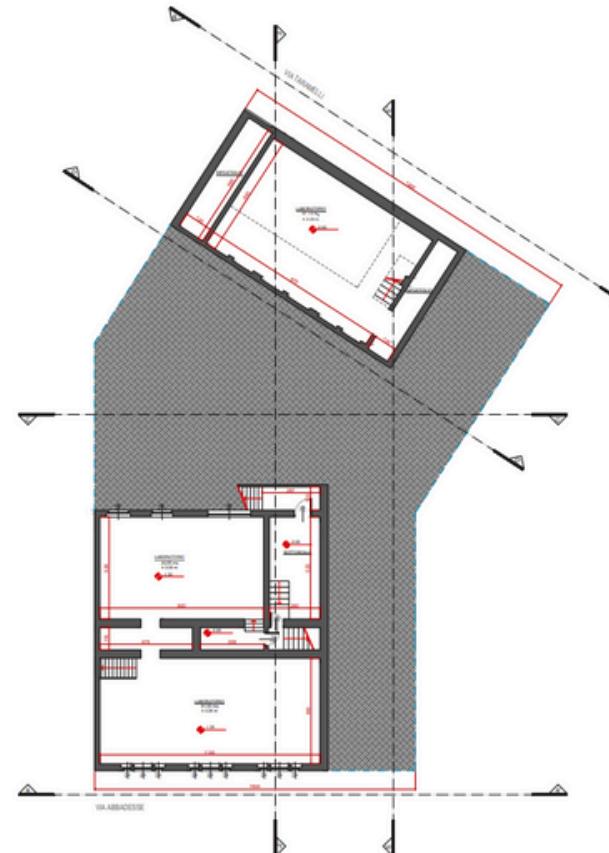
Vista 6



TAVOLE STATO DI FATTO

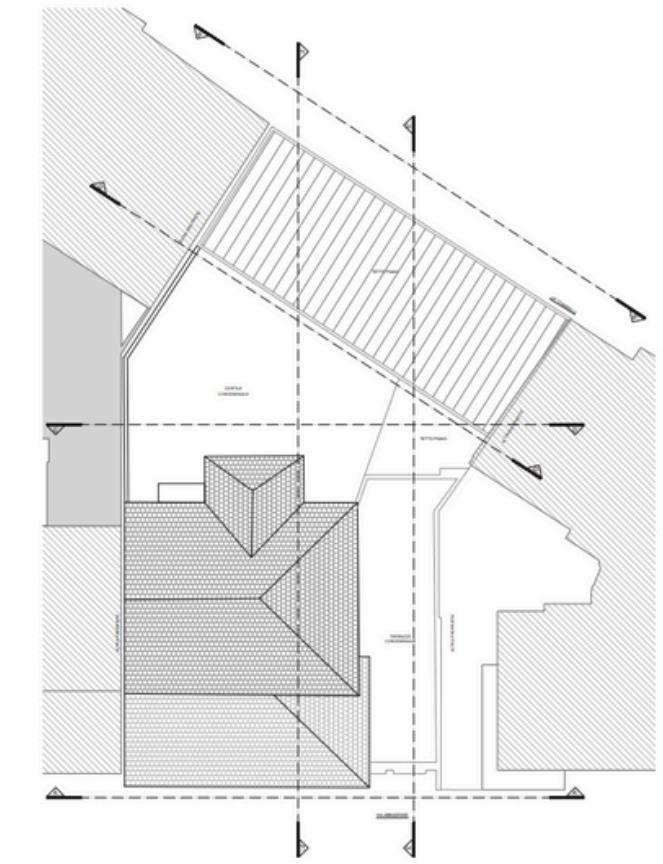
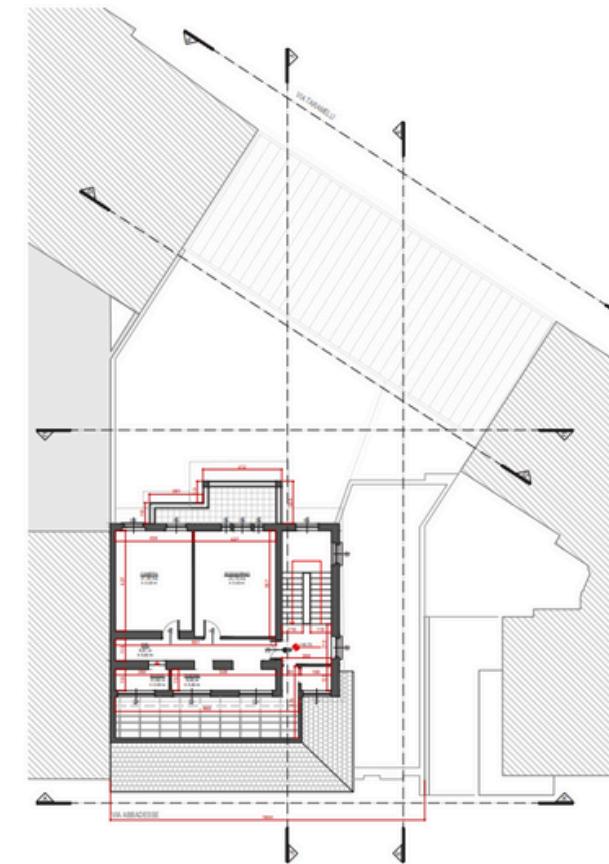
RAPPRESENTAZIONE COMPLETA ED ESAUSTIVA DELLO STATO DI FATTO, CON PLANIMETRIA GENERALE, PIANTE (A TUTTI I LIVELLI DELL'EDIFICIO, COMPRESA PLANIMETRIA DELLE COPERTURE), SEZIONI, SEZIONI URBANE E PROSPETTI QUOTATI CON INDICAZIONE DEI MATERIALI E DEI COLORI ESISTENTI E, SE PRESENTI, ANCHE LE ESSENZE ESISTENTI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

PIANTA PIANO SEMINTERRATO - PIANA PIANO TERRA



Scala 1:200

PIANTA PIANO QUINTO - PIANA PIANO SOTTOTETTO



Scala 1:200

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



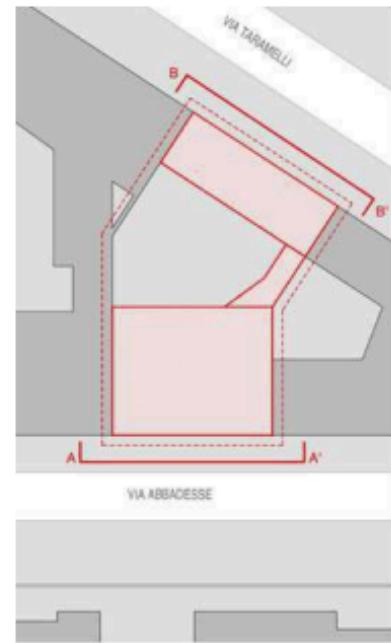
STATO DI FATTO - PROSPETTO AA'



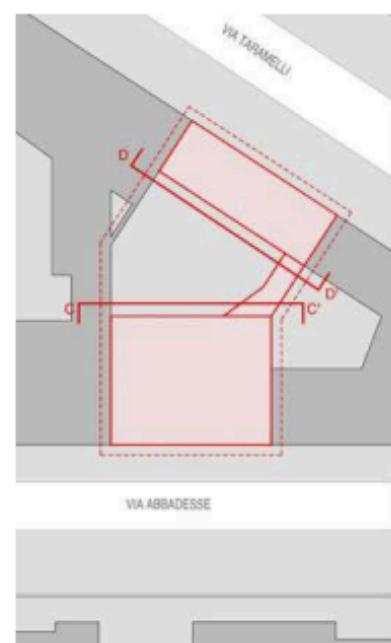
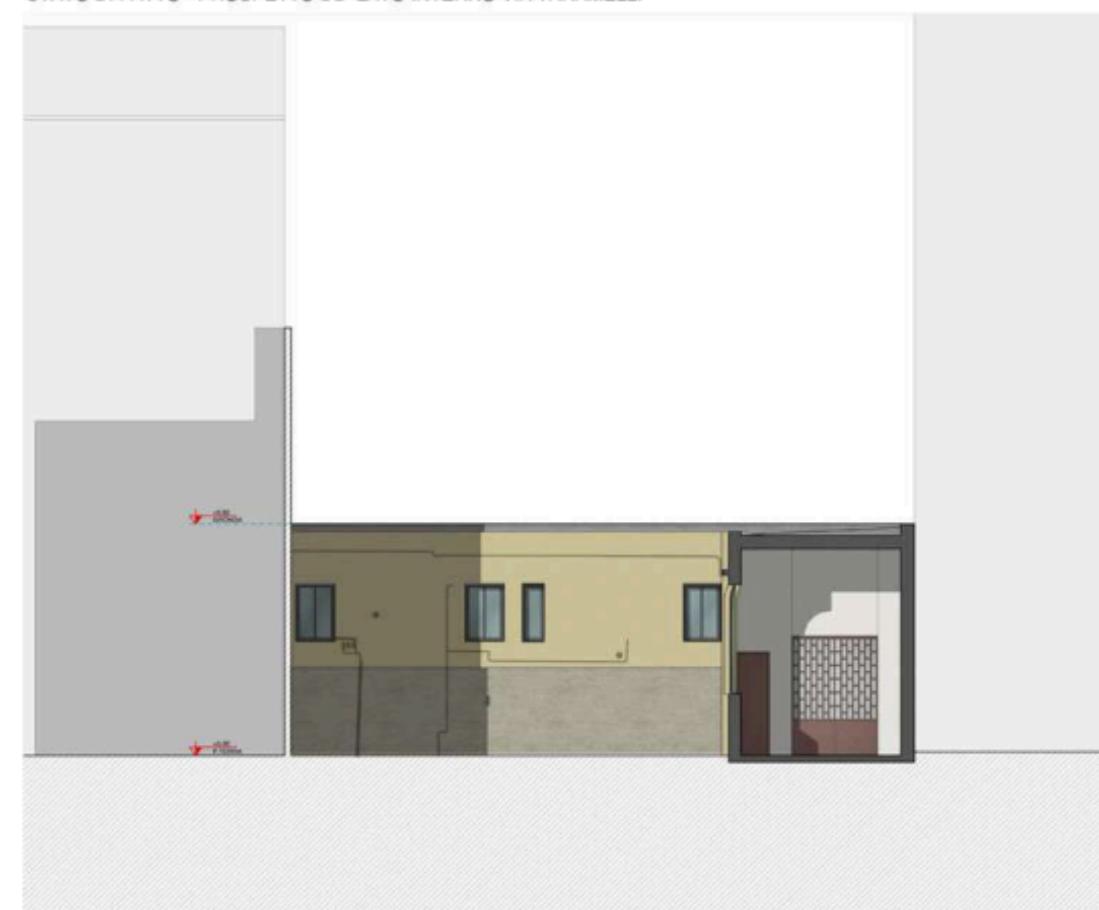
STATO DI FATTO - PROSPETTO BB'



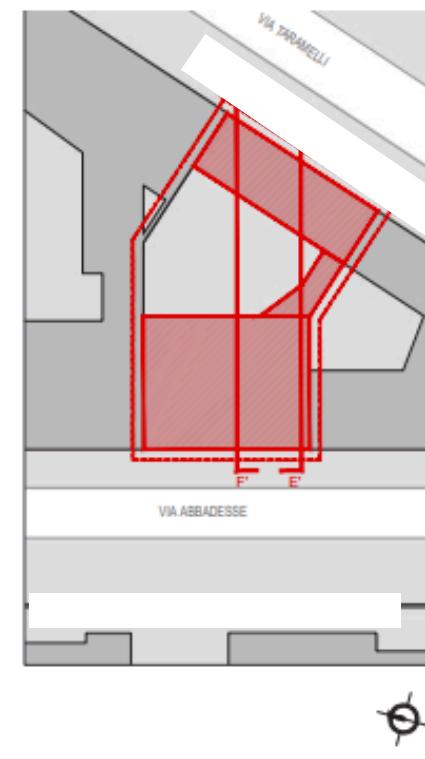
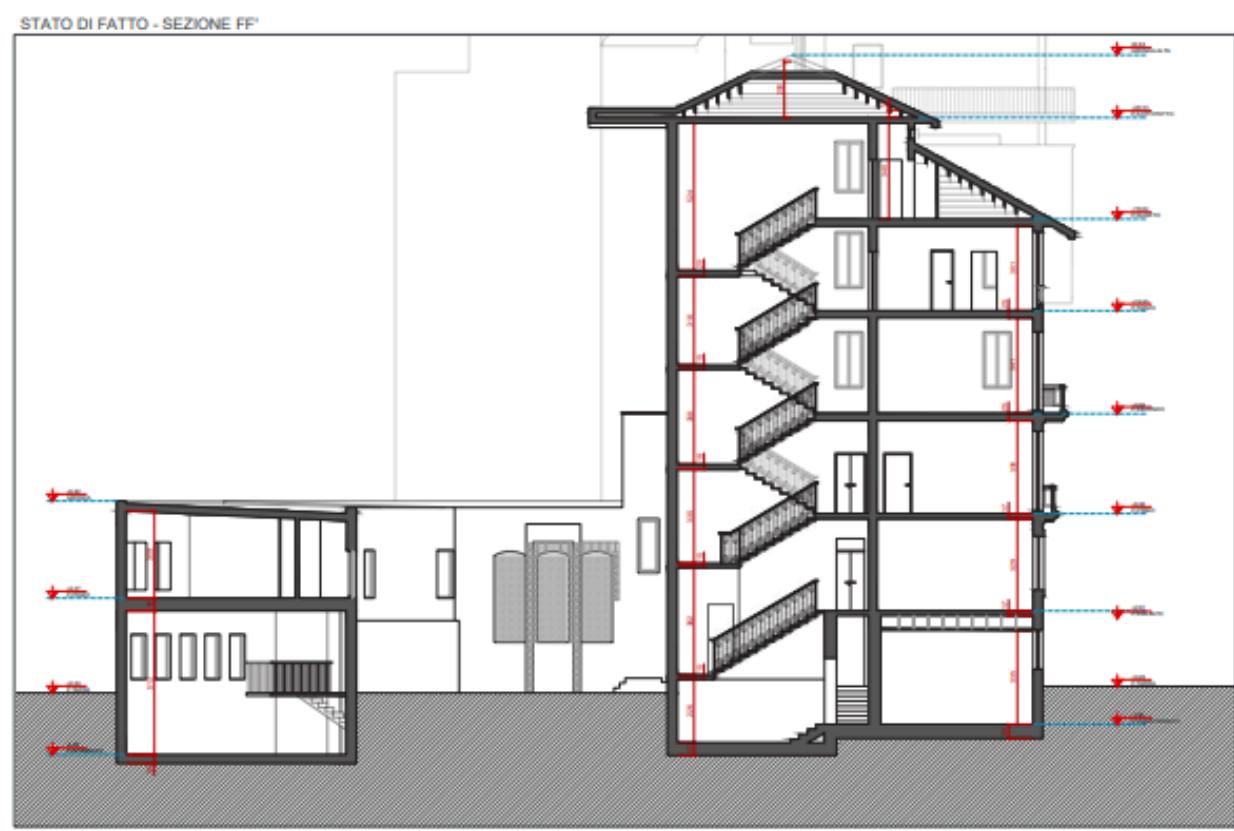
PROSPETTI E SEZIONI'



STATO DI FATTO - PROSPETTO CC' LATO INTERNO



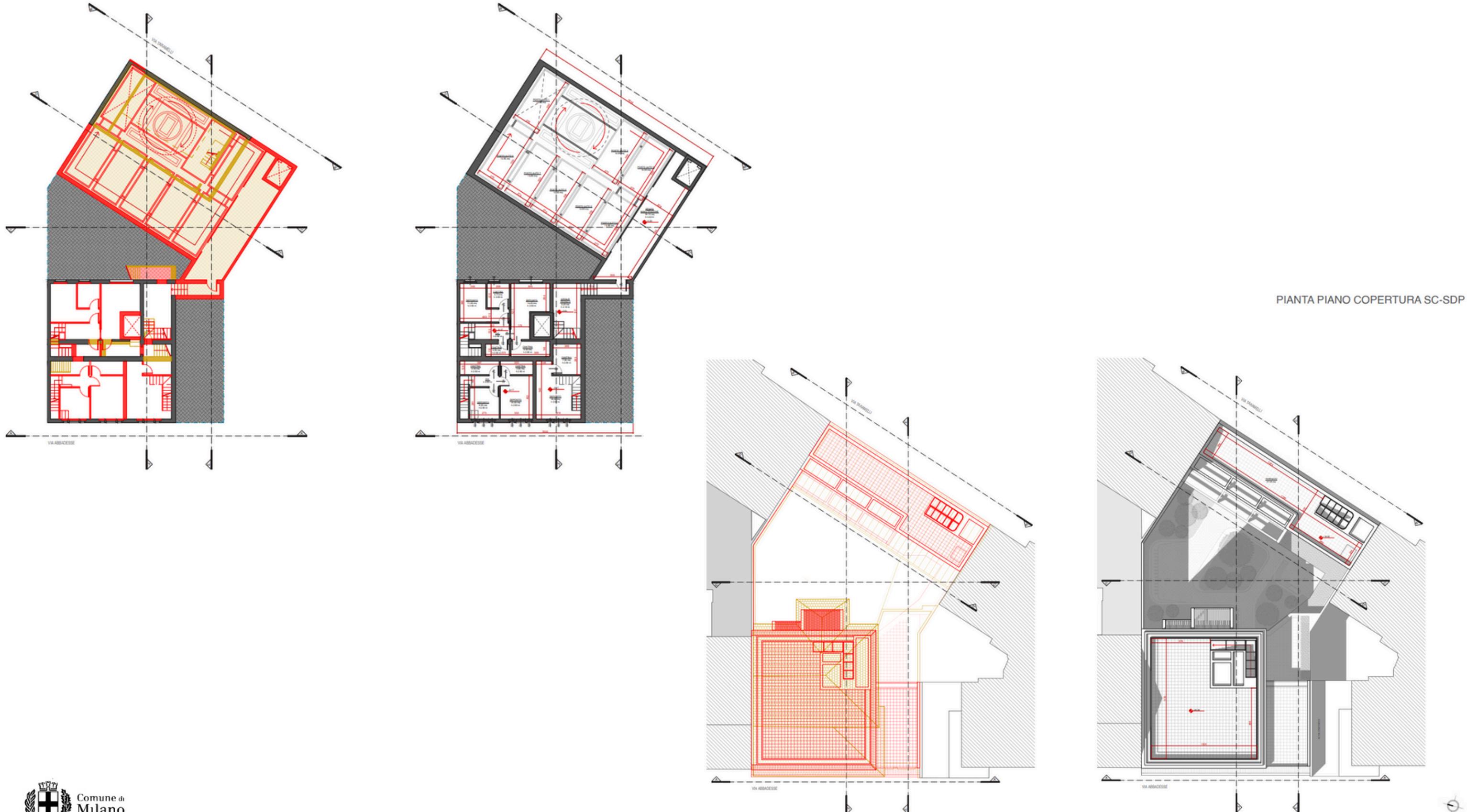
PROSPETTI E SEZIONI'





TAVOLE DI CONFRONTO

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

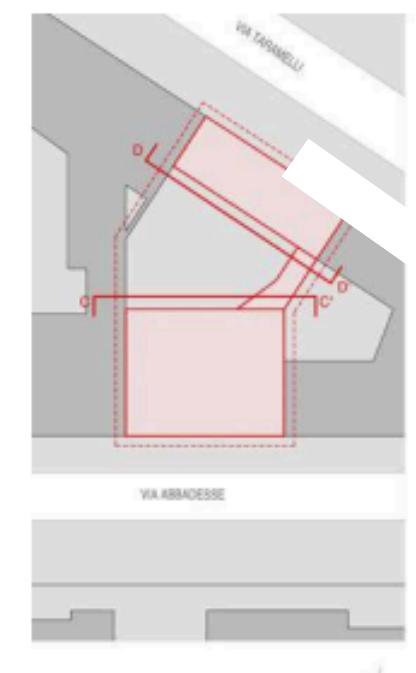


Comune di
Milano

SEZIONE DI PROGETTO CC'
SC



Scala 1:100



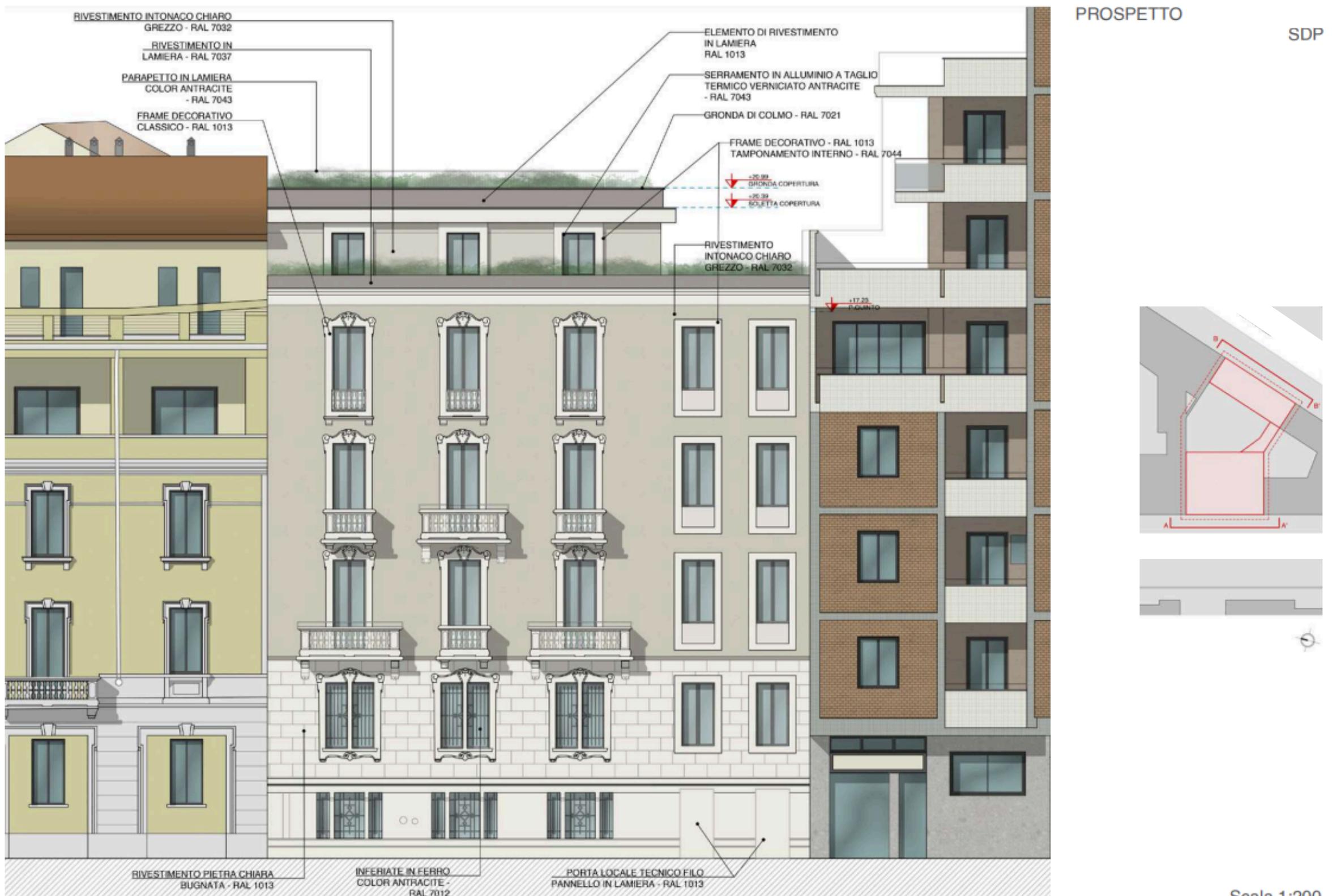


Scala 1:100



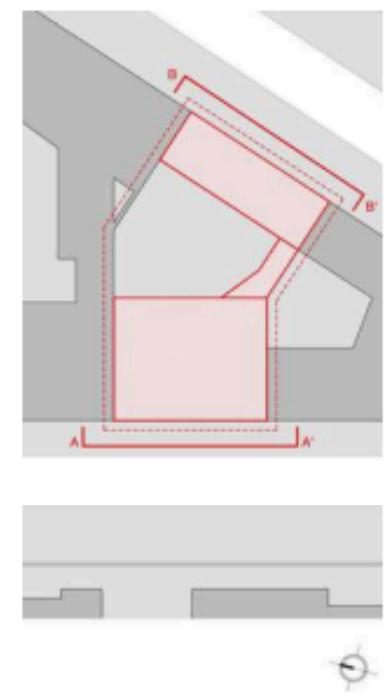
TAVOLE DI PROGETTO

- 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

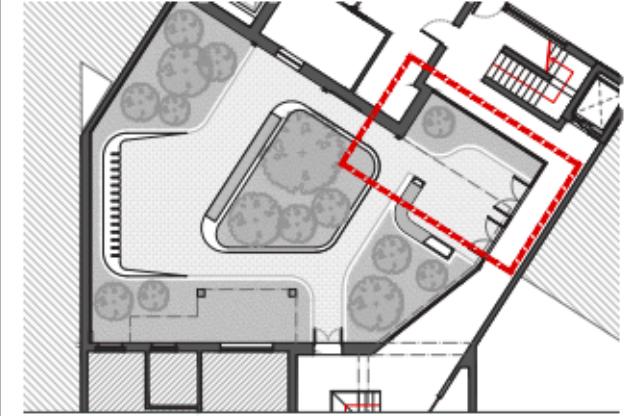
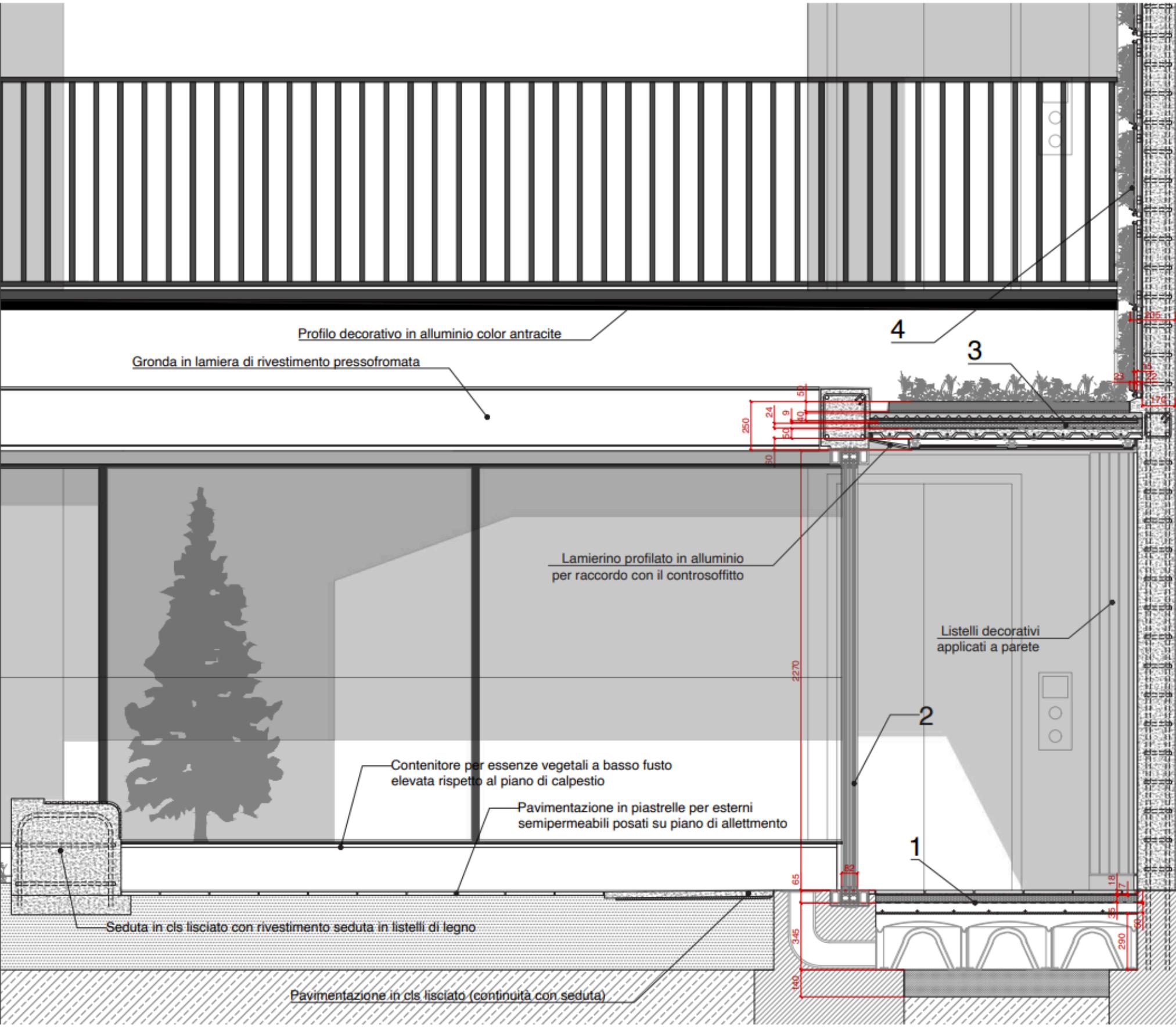


Scala 1:100



PARTICOLARI COSTRUTTIVI, MATERIALI E COLORI

DETTAGLIO TECNICO



I- VESPAIO AREATO 550 mm

- Pavimentazione in parquet prefinito (18 mm)
 - Fondo di allettamento per posa parquet (7 mm)
 - Pannello isolante con serpentina per riscaldamento a pavimento incorporata (35 mm)
 - Barriera al Vapore (5 mm)
 - Gettata di completamento con rete eletrosaldata (50+5 mm)
 - Sistema di aerazione ad Iglu a perdere in colata di cls (290 mm)
 - Platea di fondazione (140 mm)

2- INFISSO FACCIATA CONTINUA

- Telaio in alluminio affogato nella soletta, con taglio termico
 - Doppio vetro stratificato e antisfondamento
 - con gas inerte Argon in vetrocamera (82 mm)

3- SOLAIO DI COPERTURA A SECCO 250 mm

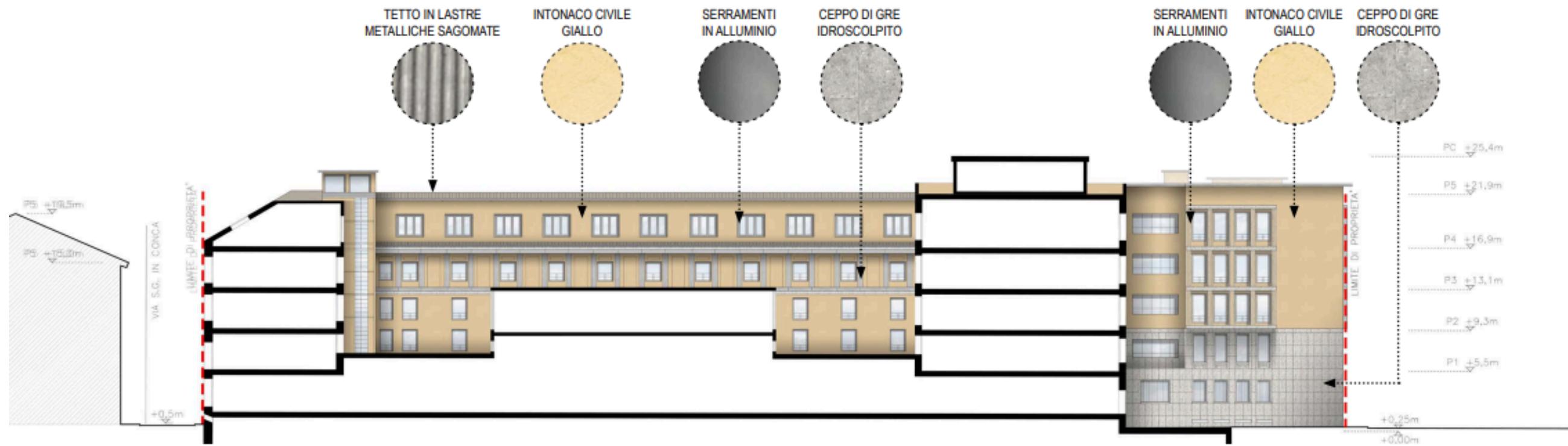
- Substrato naturale per copertura verde (50 mm)
 - Guaina antiradice (10 mm)
 - Strato filtrante biologico (40 mm)
 - Guaina Idrostop (2 mm)
 - Sottofondo cls di base per tetto verde (9 mm)
 - Guaina impermeabile (2 mm)
 - Pannello isolante (24 mm)
 - Barriera al Vapore (4 mm)
 - Soletta in lamiera grecata (50 mm)
 - Spazio tecnico controsoffitto (47 mm)
 - Pannelli ctg controsoffitto (12 mm)

I- PARETE VERDE 235 mm

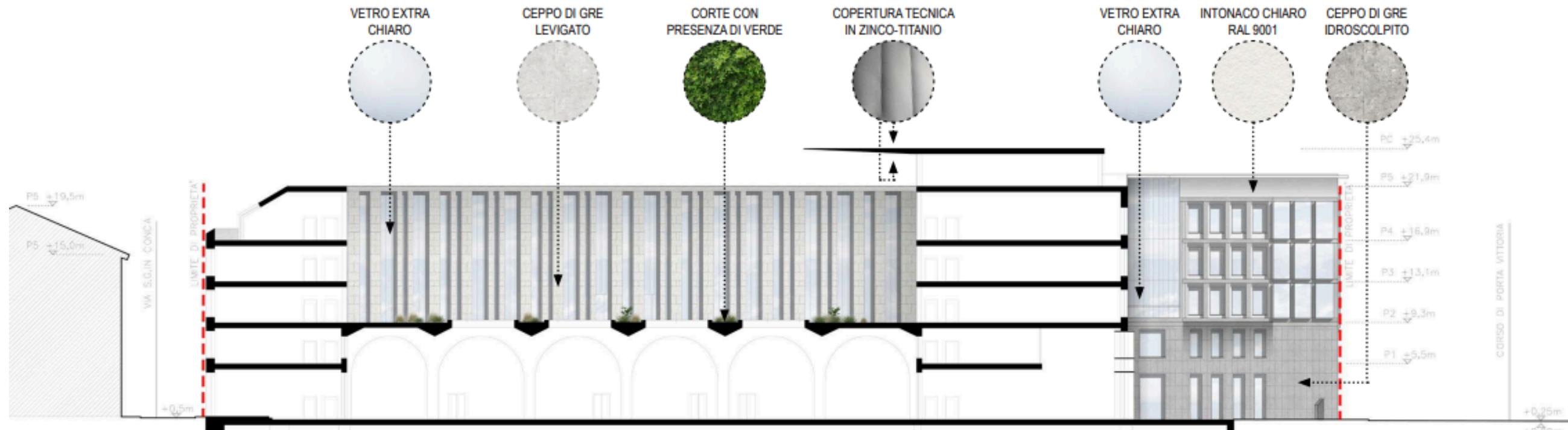
- Strato naturale per parete verde (23 mm)
 - Substrato di coltivazione filtrante biologico (15 mm)
 - Guaina Idrostop (2 mm)
 - Layer di ritenzione geocomposito (20 mm)
 - Barra tassellata di fissaggio (inizio e fine pannelli)
 - Asola per lamella di irrigazione (tra i pannelli)



STATO DI FATTO E STATO DI PROGETTO



STATO DI FATTO

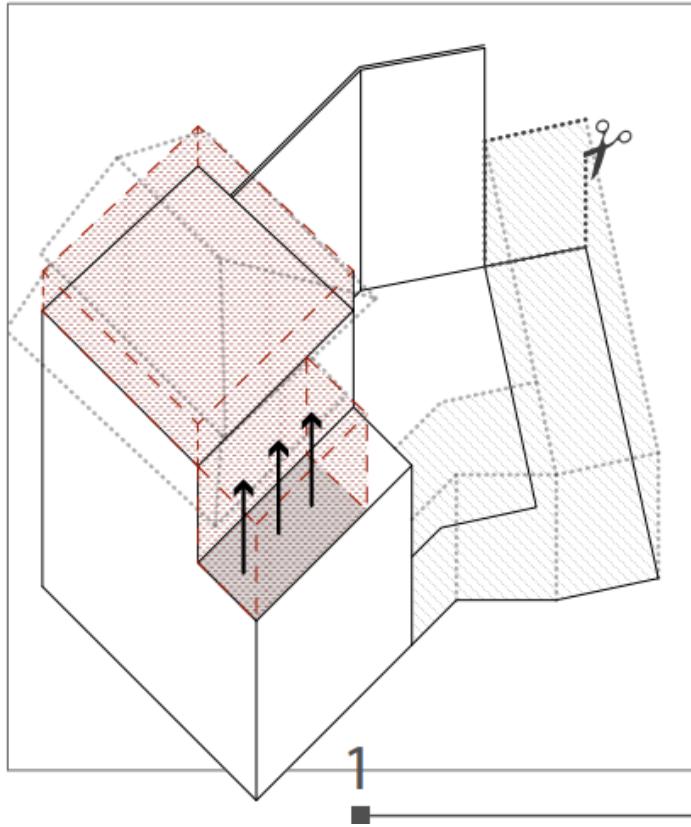


STATO DI PROGETTO

STRATEGIE INSEDIATIVE

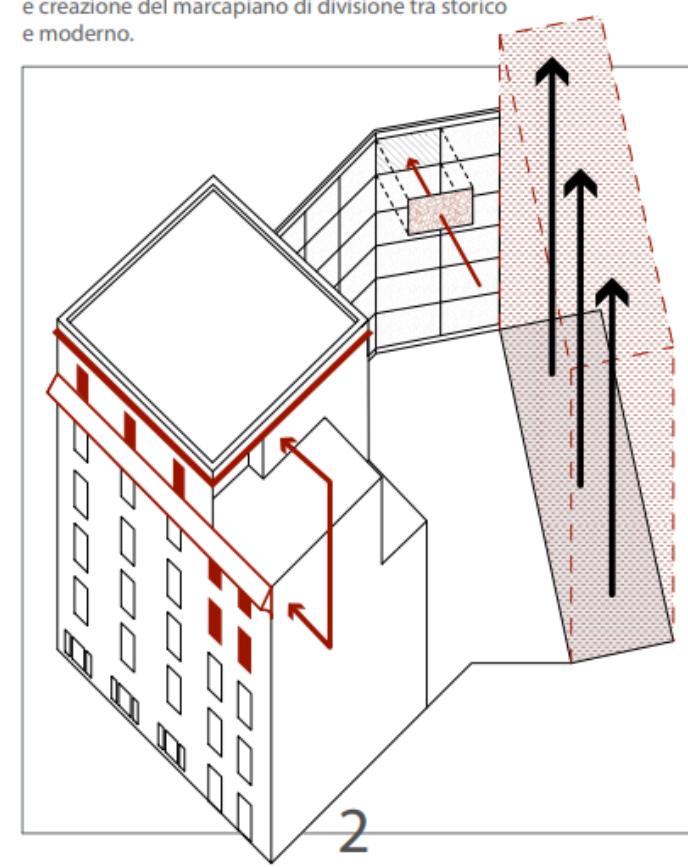
FASE 1:

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



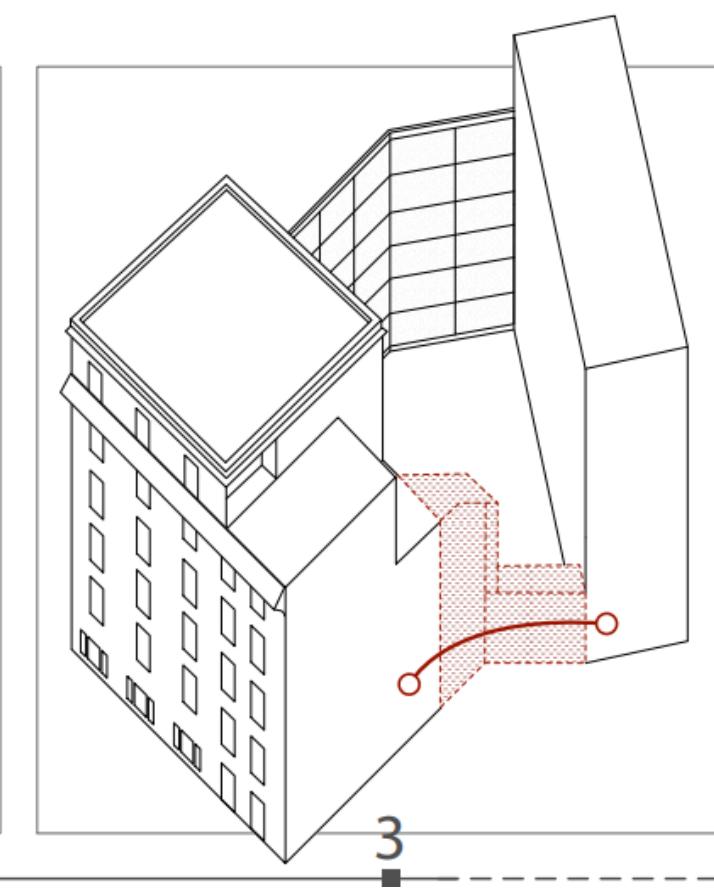
FASE 2:

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 marcapano di divisione tra storico
e moderno.



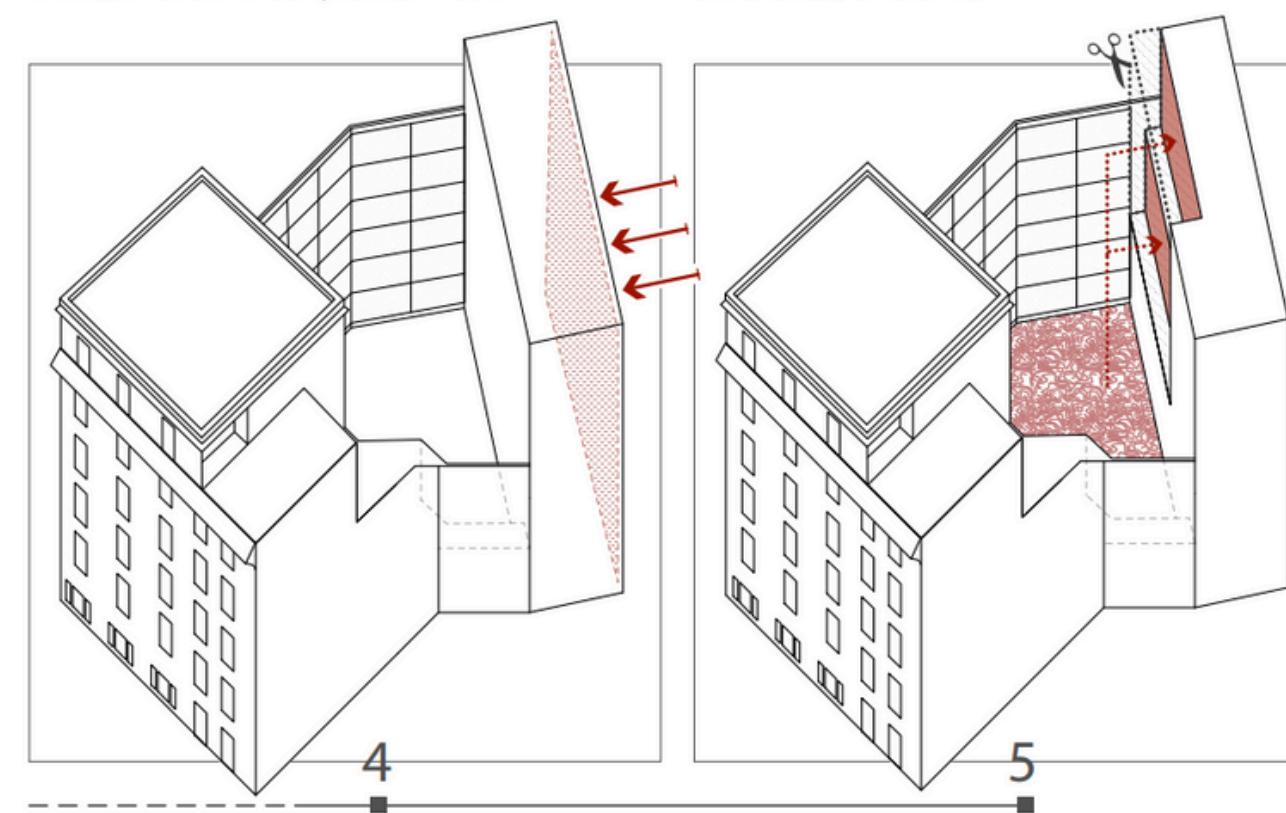
FASE 3:

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



FASE 4:

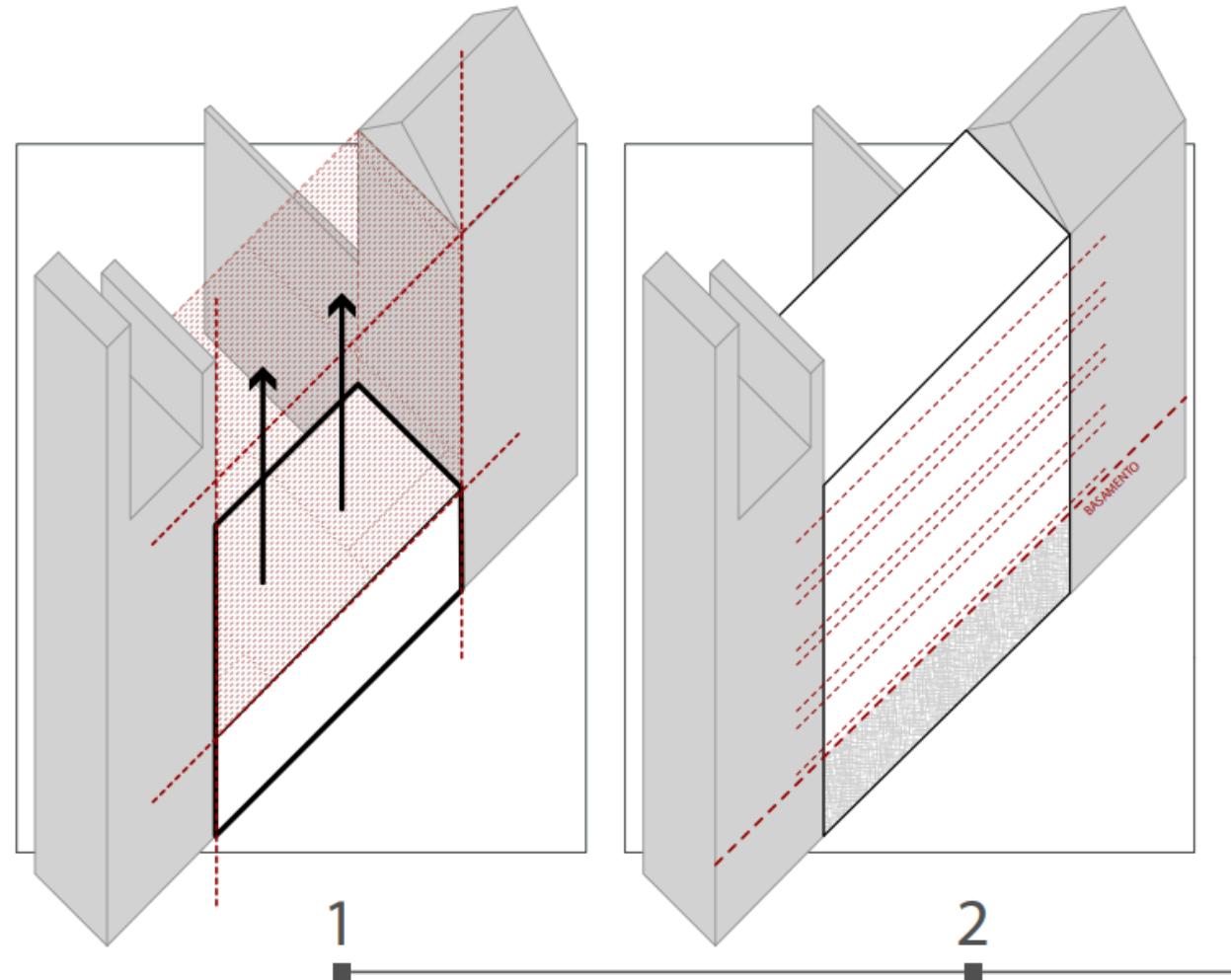
Il fronte del volume di
verrà trattato come illustrato nella
tav. 22, in modo tale da essere posto a sistema con l'immediato
contesto, tramite l'alternanza di aperture e simmetria.



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.



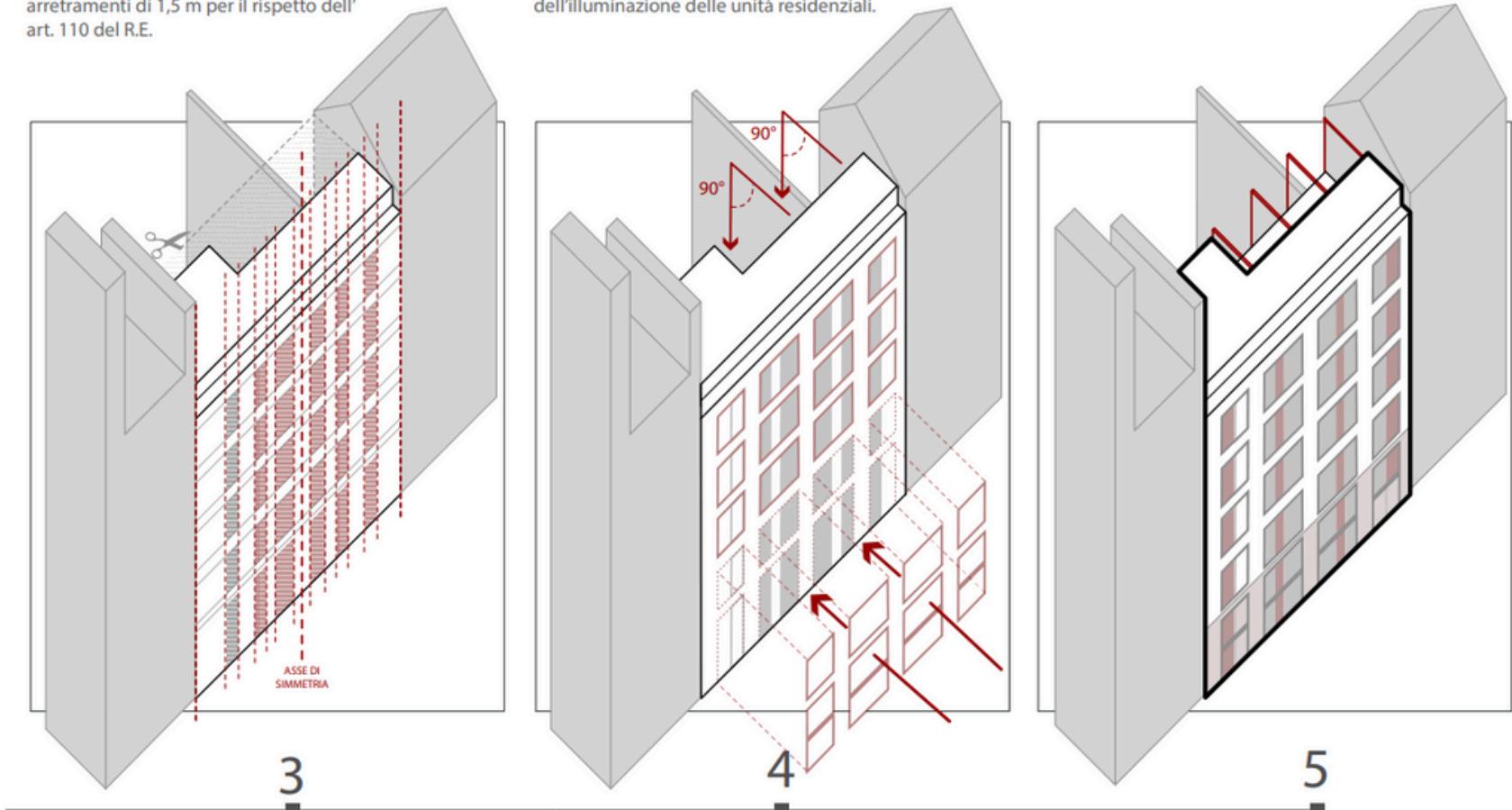
FASE 2:

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 definisce 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

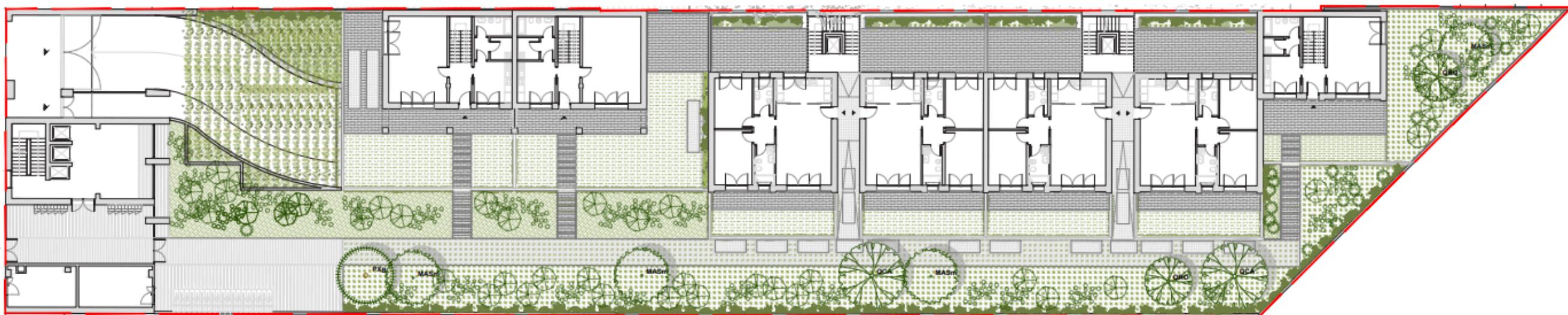
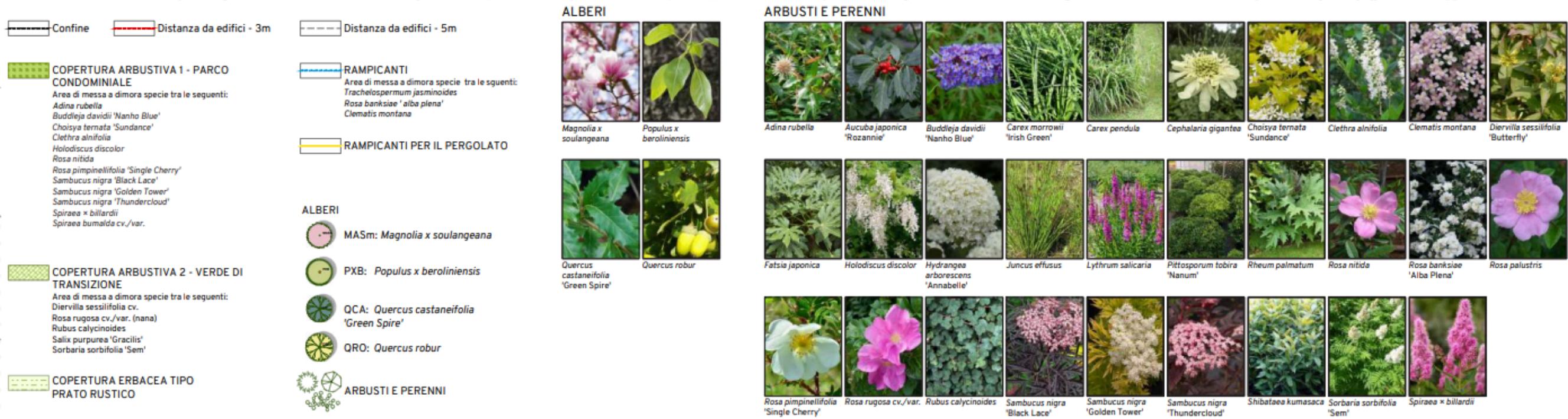
- VISUALIZZAZIONI TRIDIMENSIONALI SIGNIFICATIVE RISPETTO AL CONTESTO CIRCOSTANTE E AL RAPPORTO CON LO SPAZIO PUBBLICO NELLA FORMA GRAFICA PIÙ CHIARA E OPPORTUNA (FOTOMONTAGGIO, RENDER, DISEGNO A MANO LIBERA) E SIMULAZIONI FOTOGRAFICHE
- RAPPRESENTAZIONE DEL RAPPORTO DELL'INTERVENTO CON LO SPAZIO PUBBLICO 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



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

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", FACCIADE, TERRAZZE, BALCONATE, RAPPRESENTAZIONE DEI PROSPETTI E DELLE VISUALIZZAZIONI TRIDIMENSIONALI CON E SENZA LA VEGETAZIONE



Planimetria della vegetazione

RELAZIONE TECNICA

RELAZIONE TECNICA CHE ILLUSTRI:

- 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 destinazione residenziale ubicata al quinto piano sottotetto (sesto piano fuori terra) di un palazzo 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 sviluppo 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 grondaia 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 terrazzino comunicante con la cucina dell'appartamento oggetto di intervento. Su questo strettino è presente una piccola cappuccina che consente il percorso in uscita dalla cucina con 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 ingloba 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 due lucernari. La tamponatura

Presenza di eventuali vincoli paesaggistici, tipi di vicoli e relativi criteri
Il fabbricato non è soggetto a vincolo paesaggistico. Sulla non ci sono fabbricati soggetti a vincolo paesaggistico.

Nell'intorno compaiono i seguenti vicoli:

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

Descrizione dei principi insediativi (soprattutto in caso di demolizione/riconstruzione e nuova costruzione), indicando caratteristiche e aspetti significativi del contesto, allineamenti, numero dei piani fuori terra, lotto, ingressi carraio e pedonale, corpi ascensore/scala ecc.
L'intervento non costituisce un nuovo insediamento. Esso non prevede opere di demolizione o riconstruzione, né di nuova costruzione; non prevede la costituzione di nuovi accessi carriabili 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 ALLEGANO:
ALLEGATO A: TAVOLA GRAFICA DI RAPPRESENTAZIONE DEGLI ELEMENTI IN DISCOSTAMENTO DALLE NORME MORFOLOGICHE - scala 1:100 - (F1)

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

COMPLETAMENTO DELLA CORTINA

SEZIONE AA - STATO DI FATTO

SEZIONE AA - STATO DI PROGETTO


Come evidenziato nel prospetto territoriale, il completamento della cortina su via XX settembre 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 cotto di Gré idrosolcito nel basamento e in Cotto di Gré levigato nella parte superiore e nella copertura.

RELAZIONE PAESAGGISTICA

RELAZIONE PAESAGGISTICA CHE ILLUSTRI L'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:

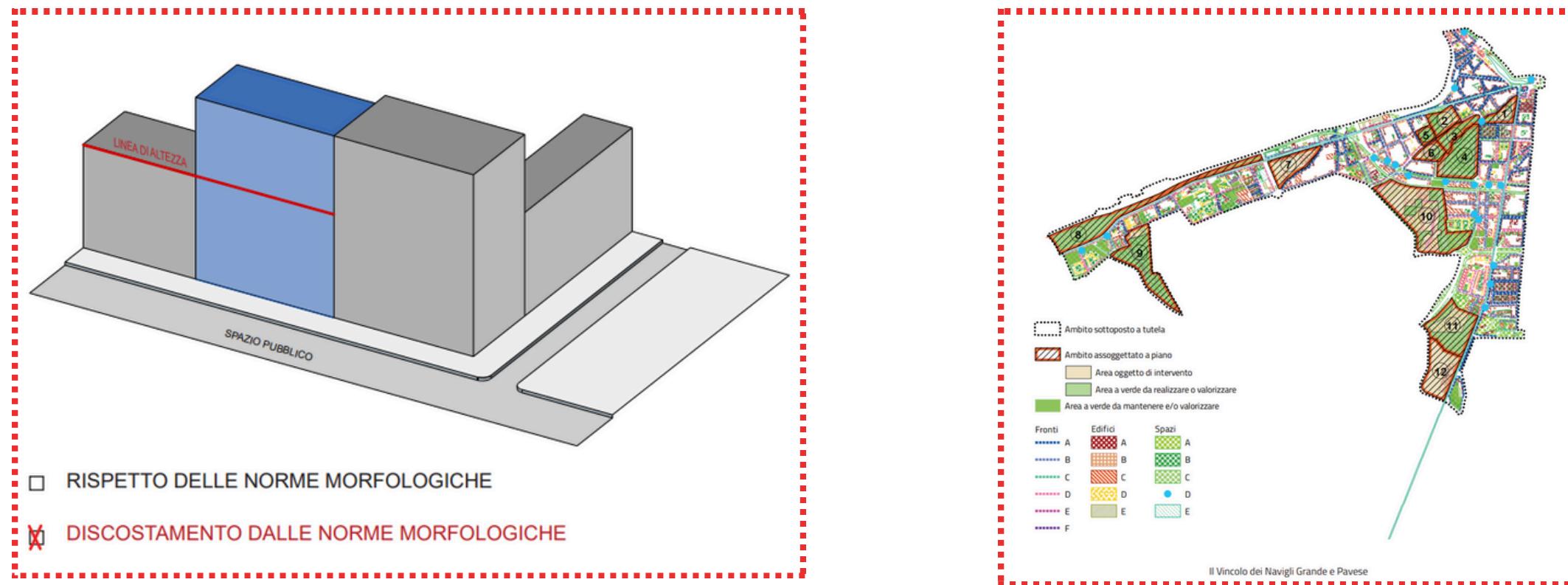
- LA RELAZIONE PAESAGGISTICA DEVE INDICARE ANCHE IL TIPO DI VINCOLO PAESAGGISTICO PRESENTE NELL'AMBITO OGGETTO DI INTERVENTO ED I CRITERI INTERESSANTI L'INTERVENTO OGGETTO DI ESAME
- RAPPRESENTAZIONI DEL PROGETTO CON INDICAZIONE DI TUTTE LE QUOTE IN PIANTA, PROSPETTI E SEZIONI, E QUOTE ESTRADOSSO E PONENDO 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



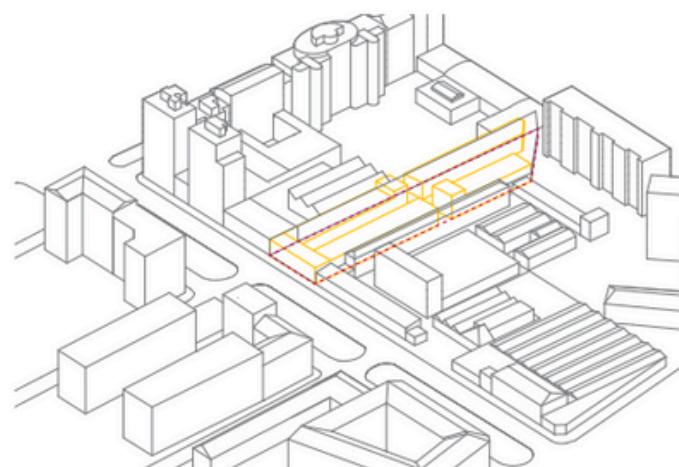
- NEL CASO DI DIVERSA SOLUZIONE PLANIVOLUMETRICA O DIVERSA ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI MORFOLOGICHE STABILITE AGLI ART. 21 DEL PIANO DELLE REGOLE, DEVE ESSERE ALLEGATA IDONEA RELAZIONE CHE EVIDENZIA LE MOTIVAZIONI ARCHITETTONICHE-TIPOLOGICHE-MORFOLOGICHE DELLA RICHIESTA DI DISCOSTAMENTO, CONTENENTE ALMENO 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

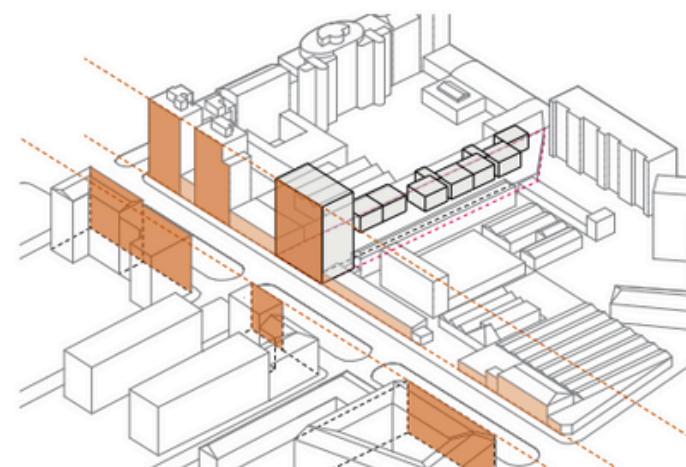
Il progetto nasce dalla volontà della committente di trasformare la destinazione d'uso del lotto da prevalentemente produttiva, con una quota minoritaria di destinazione residenziale, a totalmente residenziale. Muovendo da questa richiesta l'intervento si pone l'obiettivo di una riqualificazione del 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 Viale Umbria, che 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.

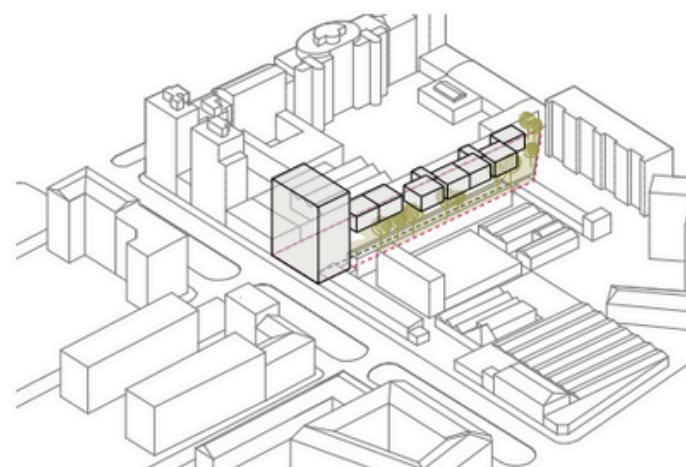
Questo vincolo non risponde però alle esigenze del contesto più ampio del viale. Il discostamento dalle norme morfologiche deriva da due ragioni principali: in primo luogo l'intento di dare una continuità alla cortina residenziale già presente nell'isolato e in quelli prospicienti il lotto, al fine di 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

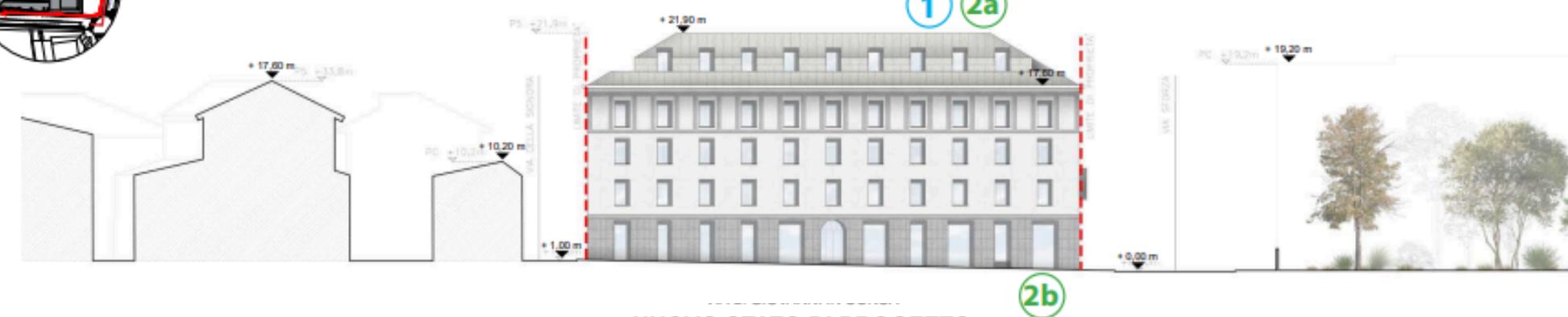
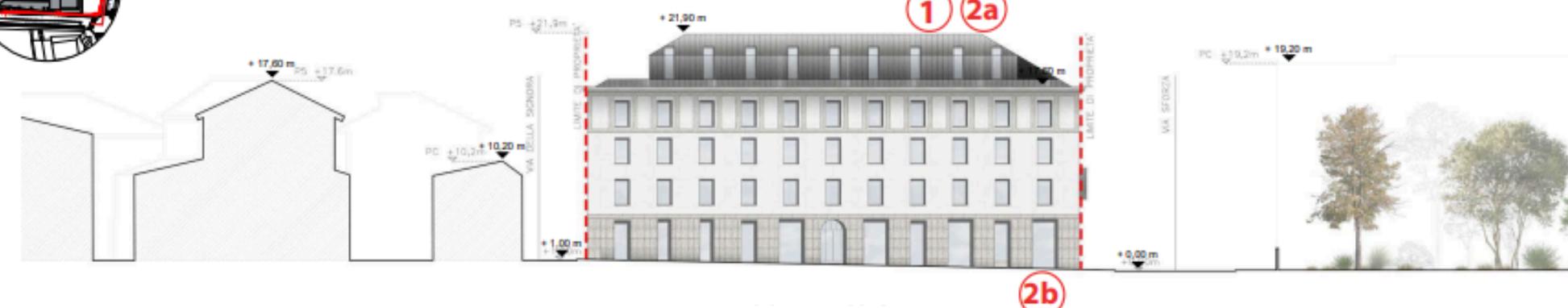
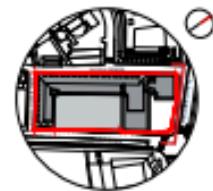
RIPRESENTAZIONE DI UN PROGETTO: CONFRONTO TRA PROGETTO NUOVO E PRECEDENTE

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 DEBBONO 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



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.**

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 Rivestitimento 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.