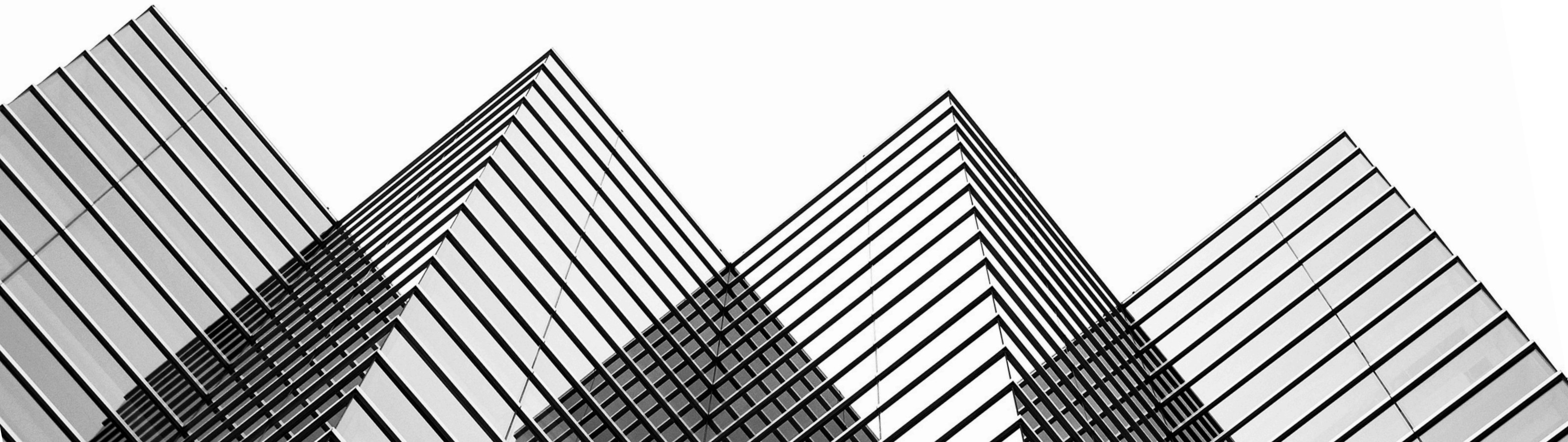


Le immagini riportate sono puramente esemplificative e inserite a scopo illustrativo



LINEE GUIDA PER BOOK DA SOTTOPORRE ALL'ESAME DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO





INDICE

1. ELENCO NOMINATIVI
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE
3. INQUADRAMENTO DI PGT E VINCOLI
4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
5. TAVOLE STATO DI FATTO
6. TAVOLE DI CONFRONTO
7. TAVOLE DI PROGETTO
8. PARTICOLARI COSTRUTTIVI E MATERIALI
9. STRATEGIE INSEDIATIVE
10. SCHEMI PROGETTUALI
11. FOTOINSERIMENTI TRIDIMENSIONALI
12. PROGETTO DELLE AREE VERDI
13. RELAZIONE PAESAGGISTICA E TECNICA
14. DESCRIZIONE E MOTIVAZIONI DELLA RICHIESTA
DI DISCOSTAMENTO DAL PGT


1. 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.

						
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 di		XX-PRN_007				
Codice commessa		210 C3 XX XXXX XX XXXX PRN 007				
Completato		MTST				
Approvato		SIP				
Disegno di proprietà dello Studio Standing S.r.l. - Tutti i diritti riservati a norma di legge.						

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)				
EVALUATORE				
PROGETTO ARCHITETTONICO / COORDINAMENTO GENERALE				
PROGETTO STRUTTURE				
PROGETTO IMPIANTI				
ELABORATO				
Relazione Paesistica e Tecnica				
CODICE PROGETTO	LIVELLO DI PROGETTAZIONE	DISCIPLINA	LOTTO / EDIFICIO	ZONA / PIANO
SBO	DEFINITIVO	ARCHITETTONICO		
REVISIONI:				

Committente:
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

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE



ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO DI MILANO
1:2.000



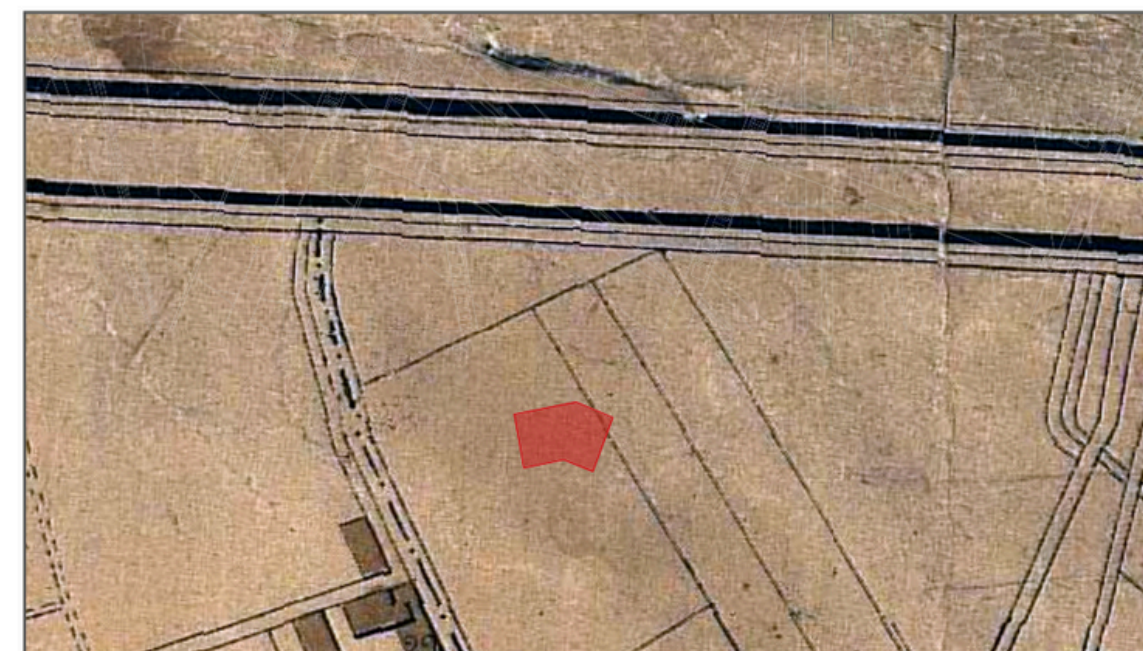
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

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

CARTA TECNICA COMUNALE, 1884
1:2.000

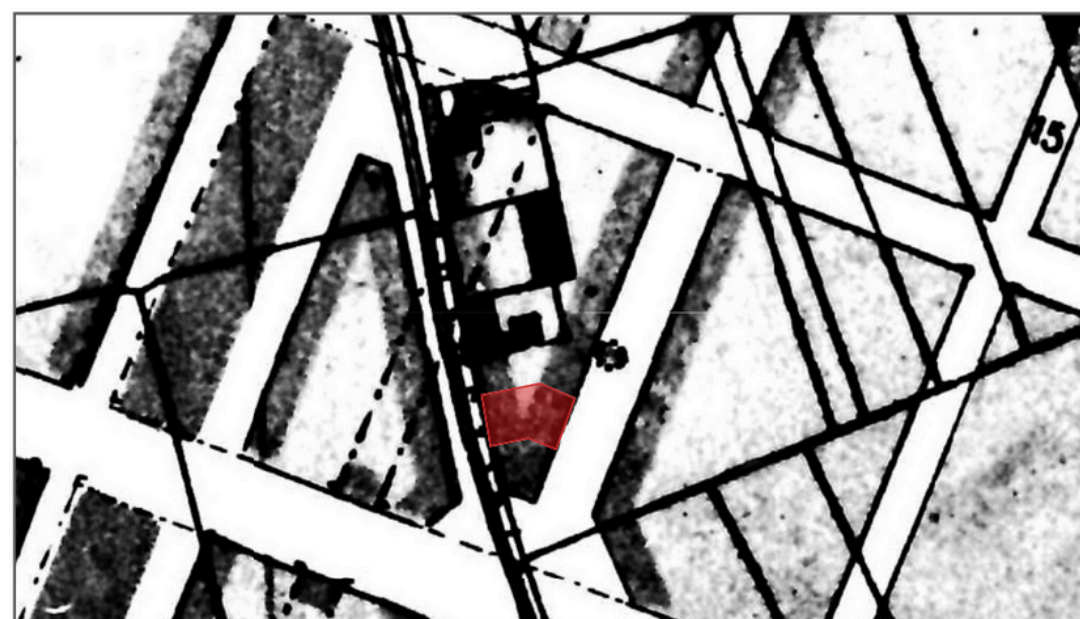


Area di intervento



Area di intervento

CARTA TECNICA COMUNALE, 1910
1:2.000



Area di intervento

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

CARTA TECNICA COMUNALE, 1930
1:2.000



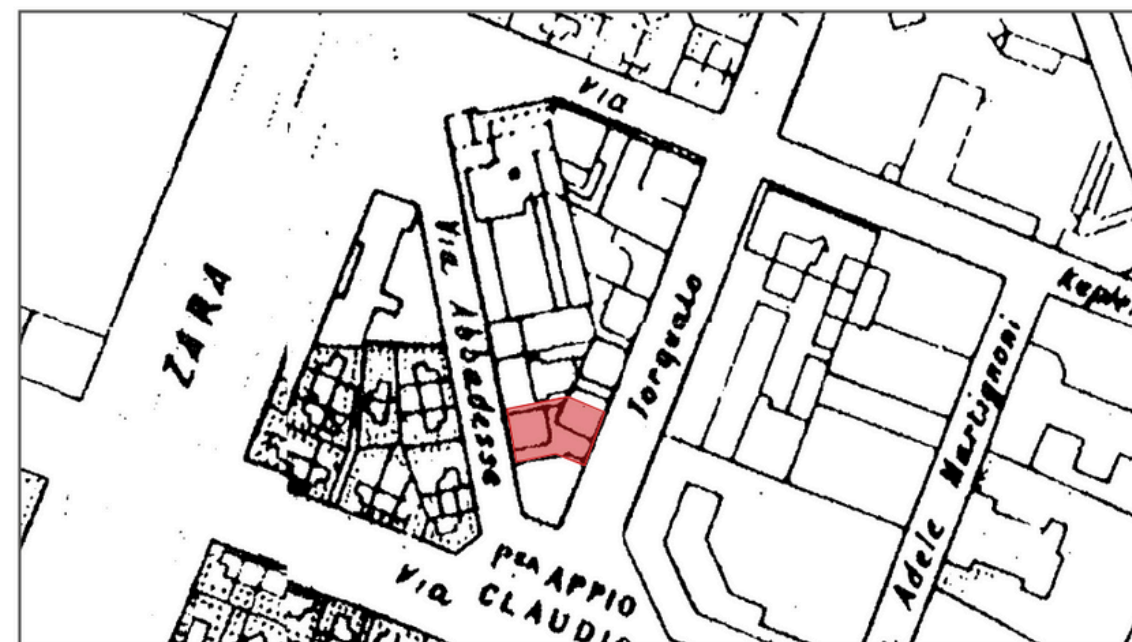
Area di intervento

CARTA TECNICA COMUNALE, 1956
1:2.000



Area di intervento

CARTA TECNICA COMUNALE, 1946
1:2.000



Area di intervento

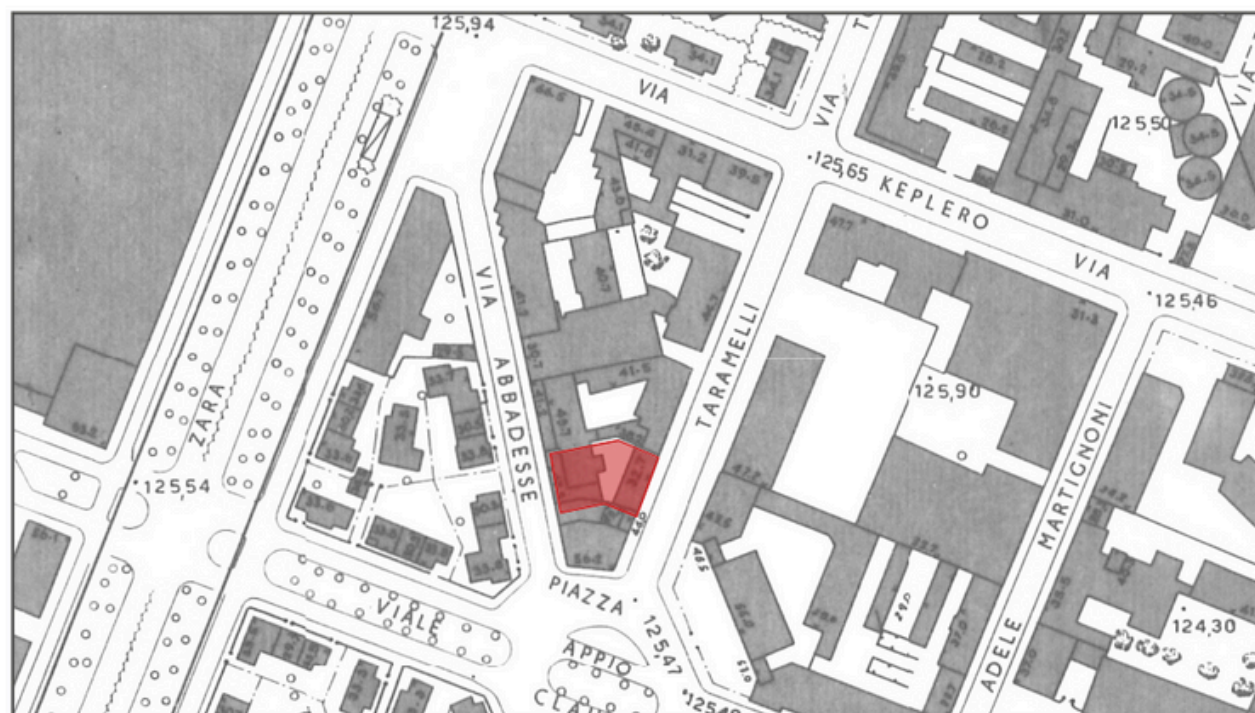
CARTA TECNICA COMUNALE, 1965
1:2.000



Area di intervento

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

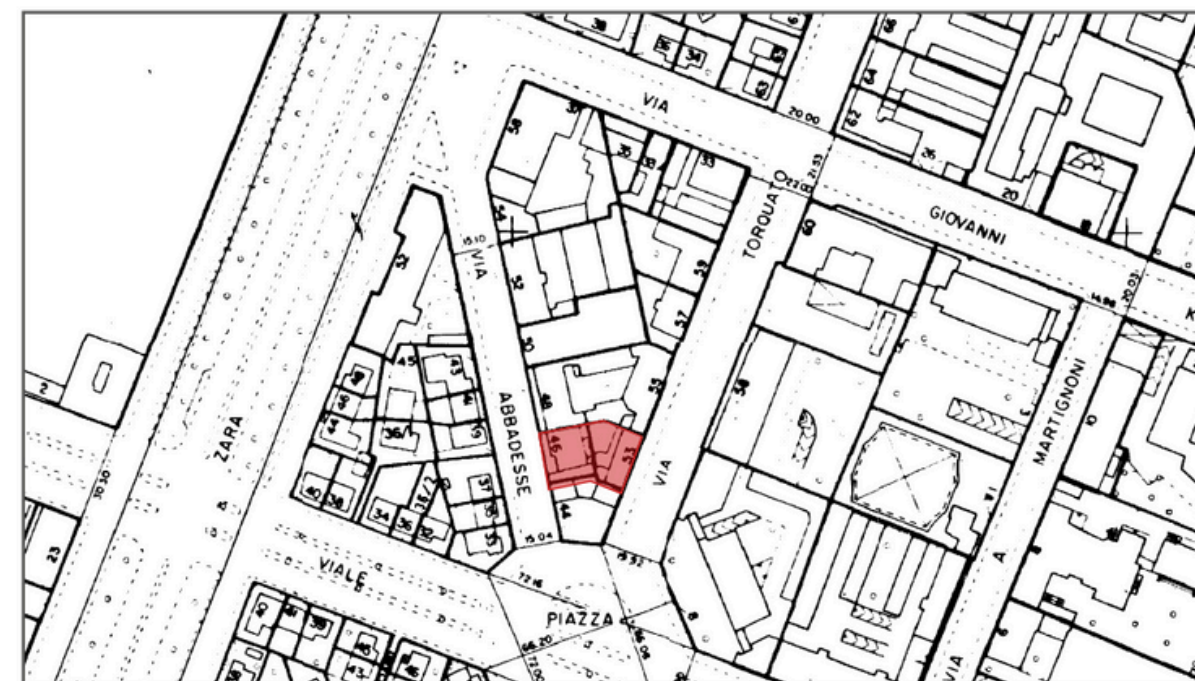
CARTA TECNICA COMUNALE, 1972
1:2.000



Area di intervento



CARTA TECNICA COMUNALE, 1990
1:2.000



Area di intervento



CARTA TECNICA COMUNALE, 2006
1:2.000



Area di intervento



CARTA TECNICA COMUNALE, 2012
1:2.000



Area di intervento



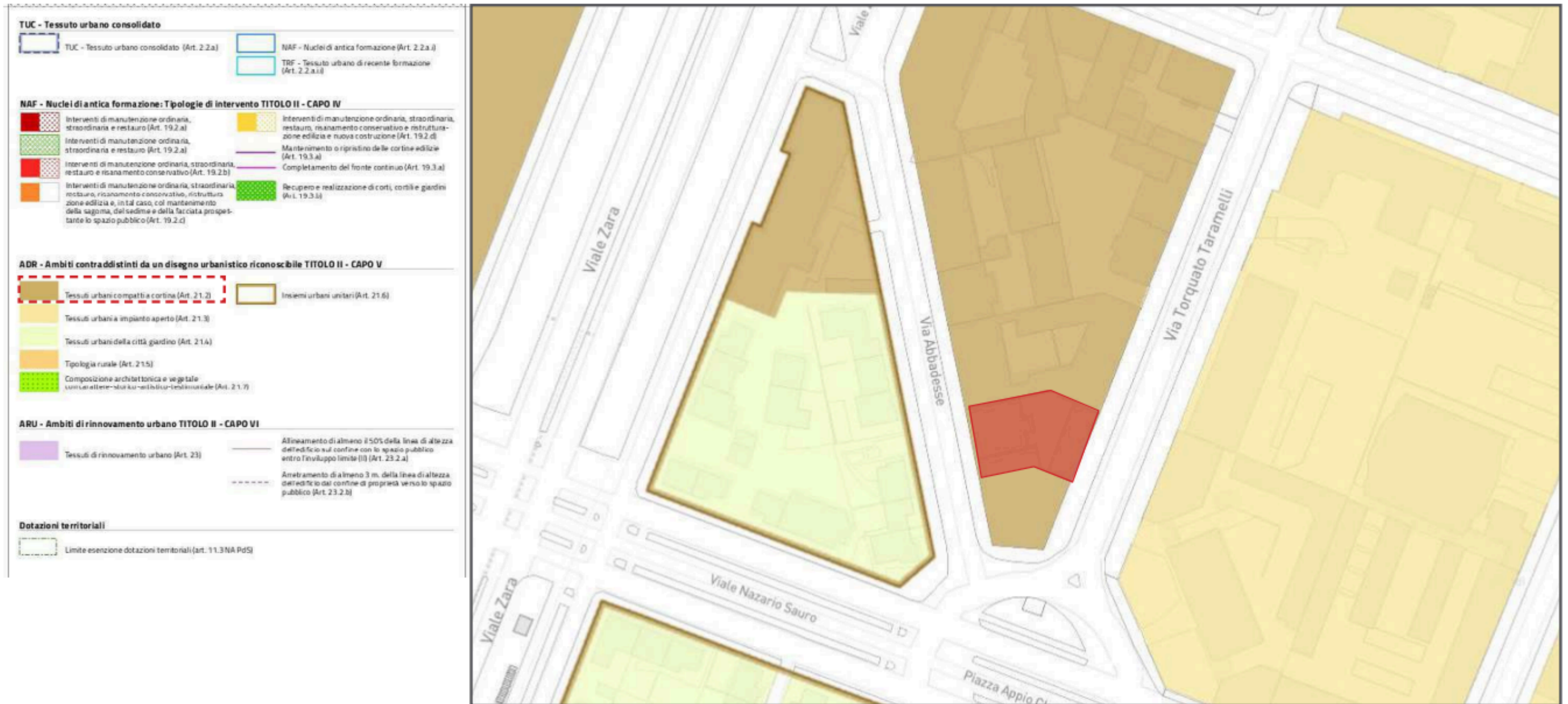
3. INQUADRAMENTO DI PGT E VINCOLI


Inquadramento di PGT con indicazioni chiare e sintetiche dell'ambito normativo in cui si colloca (stralcio tav. R03, R06 e altre di interesse per il progetto) con esplicazione dei vincoli rispetto al progetto.

PGT - ESTRATTO PdR TAVOLA R02 - Indicazioni urbanistiche



3. INQUADRAMENTO DI PGT E VINCOLI



Area di intervento 



Comune di Milano








3. INQUADRAMENTO DI PGT E VINCOLI

R06 - VINCOLI DI TUTELA E SALVAGUARDIA

BENI CULTURALI

Codice dei beni culturali e del paesaggio (DLgs n. 42/2004 - Parte Seconda) e Protezione del diritto d'autore e di altri diritti connessi al suo esercizio (Legge n. 633/1941)











Es Monumentali Ex Archeologo

-   Immobile sottoposto a tutela diretta con apposito provvedimento (art. 10, DLgs n. 42/2004)
-  Facciata sottoposta a tutela diretta con apposito provvedimento (art. 10, DLgs n. 42/2004)
-  Immobile sottoposto a tutela diretta per legge [*] (art. 12.1, DLgs n. 42/2004)
-   Immobile con prescrizione di tutela indiretta con apposito provvedimento (art. 45, DLgs n. 42/2004)
-  Immobile con protezione del diritto d'autore con apposito provvedimento (art. 20, Legge n. 633/1941)

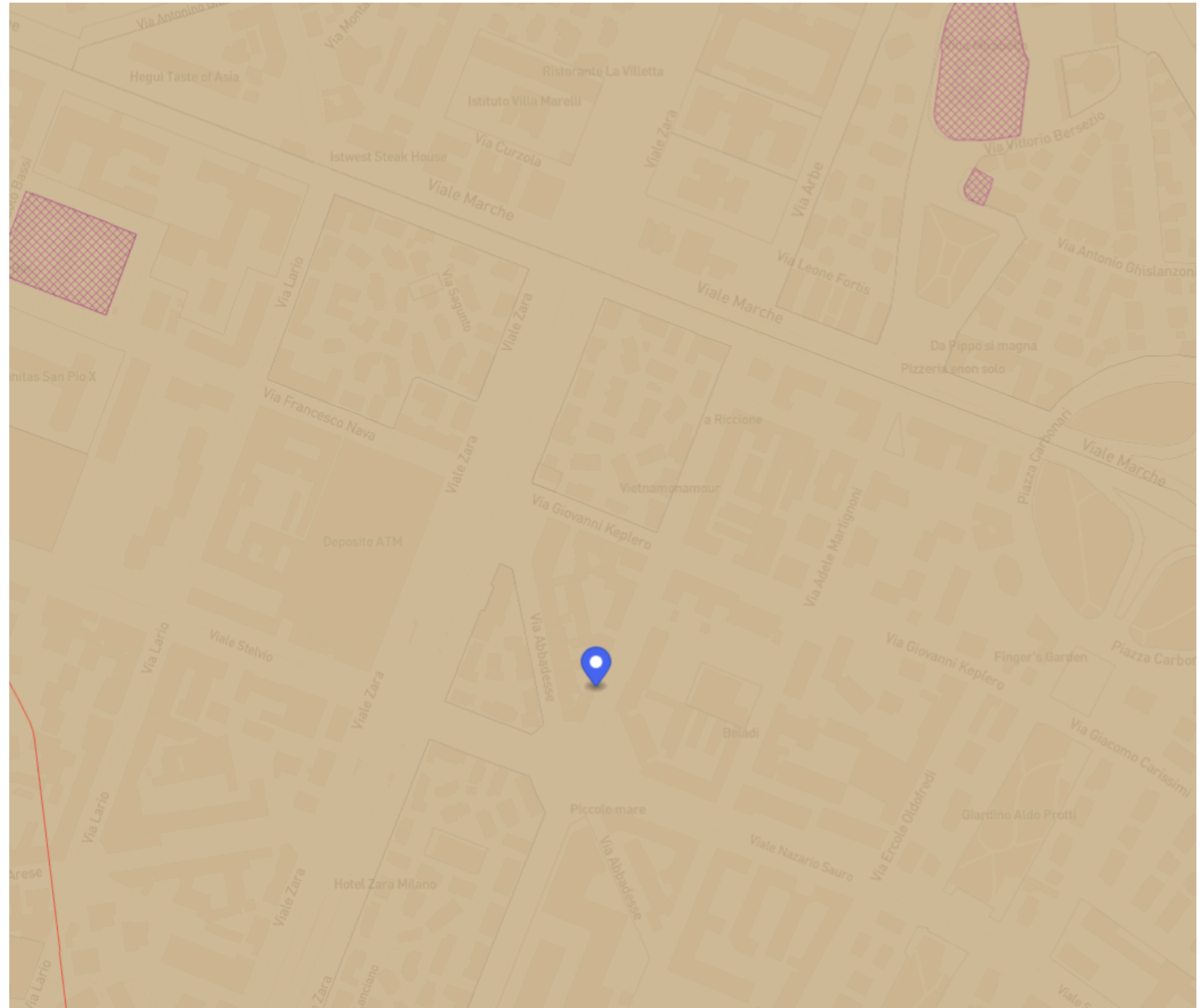
[*] Individuazione non esaustiva. Sono sottoposti a tutela per legge le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risale ad oltre settanta anni (art. 12 c. 1). In particolare si evidenzia la presenza delle pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico (art. 10 c. 4 lett. g).

BENI PAESAGGISTICI

Codice dei beni culturali e del paesaggio (DLgs n. 42/2004 - Parte Terza)

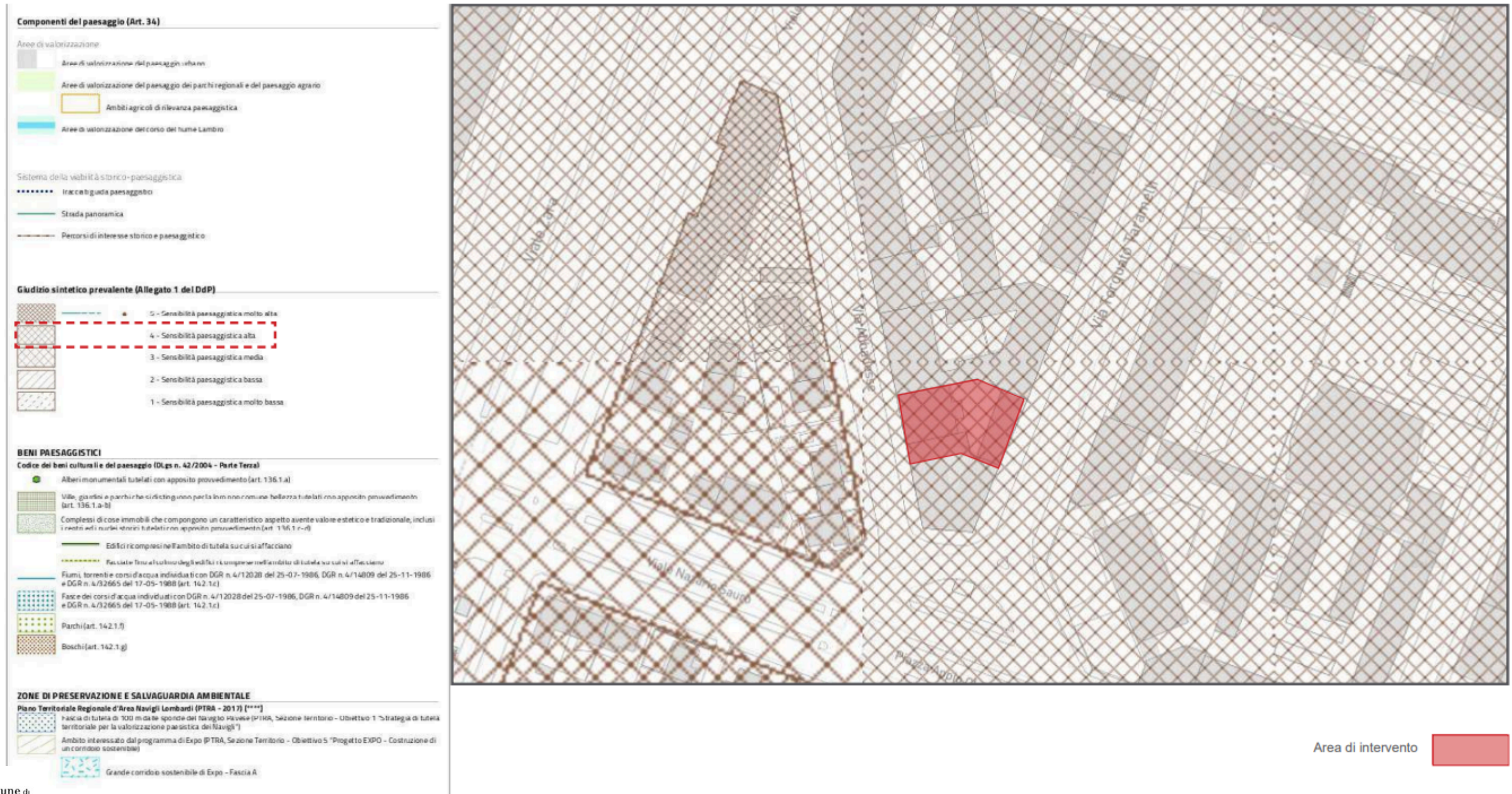
-  Alberi monumentali tutelati con apposito provvedimento [**] (art. 136.1.a)
-  Ville, giardini e parchi che si distinguono per la loro non comune bellezza tutelati con apposito provvedimento (art. 136.1.a-b)
-  Complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici tutelati con apposito provvedimento (art. 136.1.c-d)
-  Edifici ricompresi nell'ambito di tutela su cui si affacciano
-  Facciate fino al colmo degli edifici ricompresi nell'ambito di tutela su cui si affacciano
-  Area a verde da mantenere e/o da valorizzare e/o da realizzare (art. 2, Norme e criteri per la tutela delle aree a verde, DGR n. 5/62221 del 30-12-1994)
-  Fiumi, torrenti e corsi d'acqua individuati con DGR n. 4/12028 del 25-07-1986, DGR n. 4/14809 del 25-11-1986 e DGR n. 4/32665 del 17-05-1988 [***] (art. 142.1.c)
-  Fasce dei corsi d'acqua individuati con DGR n. 4/12028 del 25-07-1986, DGR n. 4/14809 del 25-11-1986 e DGR n. 4/32665 del 17-05-1988 [***] (art. 142.1.c)
-  Parchi [***] (art. 142.1.f)
-  Boschi [***] (art. 142.1.g)

[**] Elenco approvato con DM n. 5450 del 19-12-2017 ai sensi dell'art. 7 della Legge n. 10/2013 "Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani".
 [***] Ambiti sottoposti a tutela per legge.



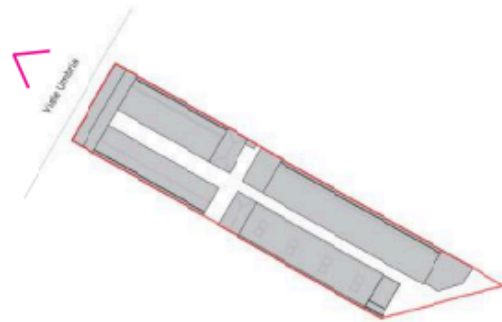
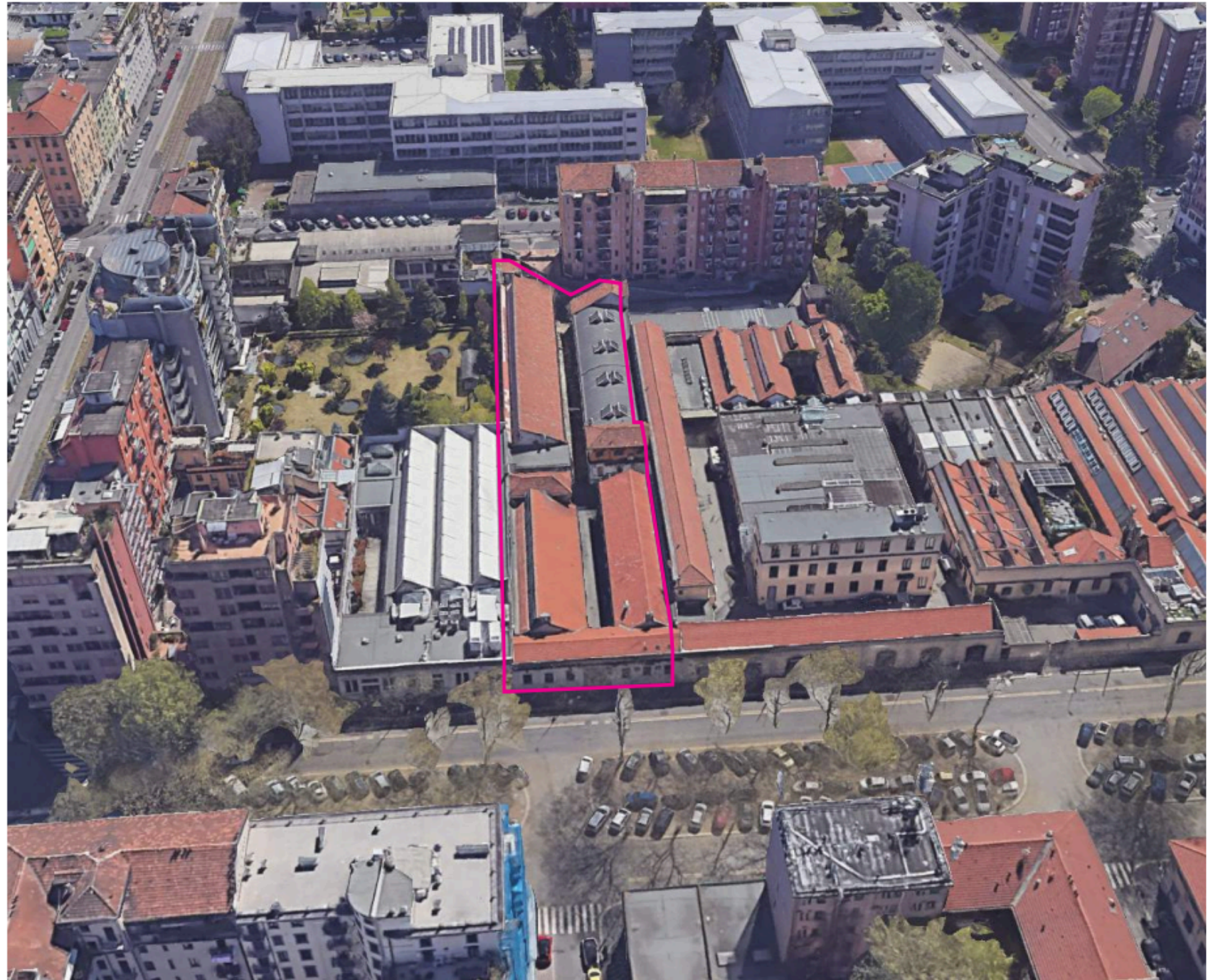
3. INQUADRAMENTO DI PGT E VINCOLI

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



4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Documentazione fotografica completa dell'area e dell'immobile oggetto di intervento, con immagine zenitale dell'ambito di intervento e con ulteriori dettagli se il progetto si relaziona con edifici moderni di pregio o di rilevanza storico-testimoniale; la documentazione fotografica del contesto e dell'edificio, deve rappresentare da più punti di vista l'edificio e l'area oggetto dell'intervento sia dalla quota terreno che da altri punti di vista; è richiesta una planimetria con i punti di ripresa fotografica.



Vista aerea

4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



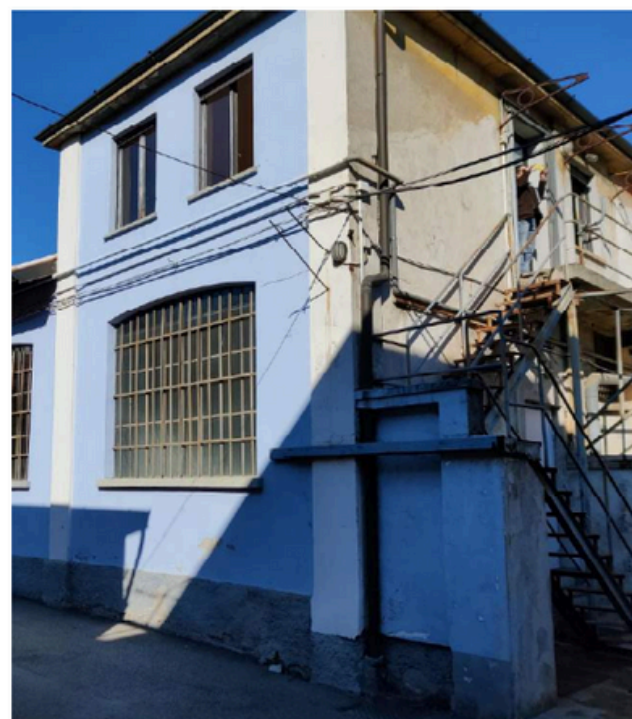
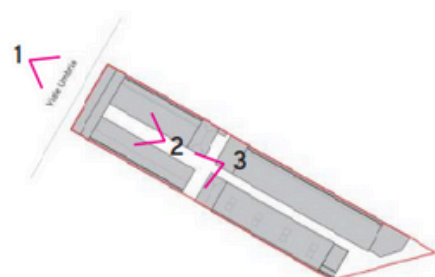
Vista 1



Vista 2



Vista 3



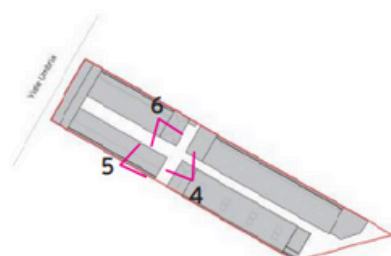
Vista 4



Vista 5



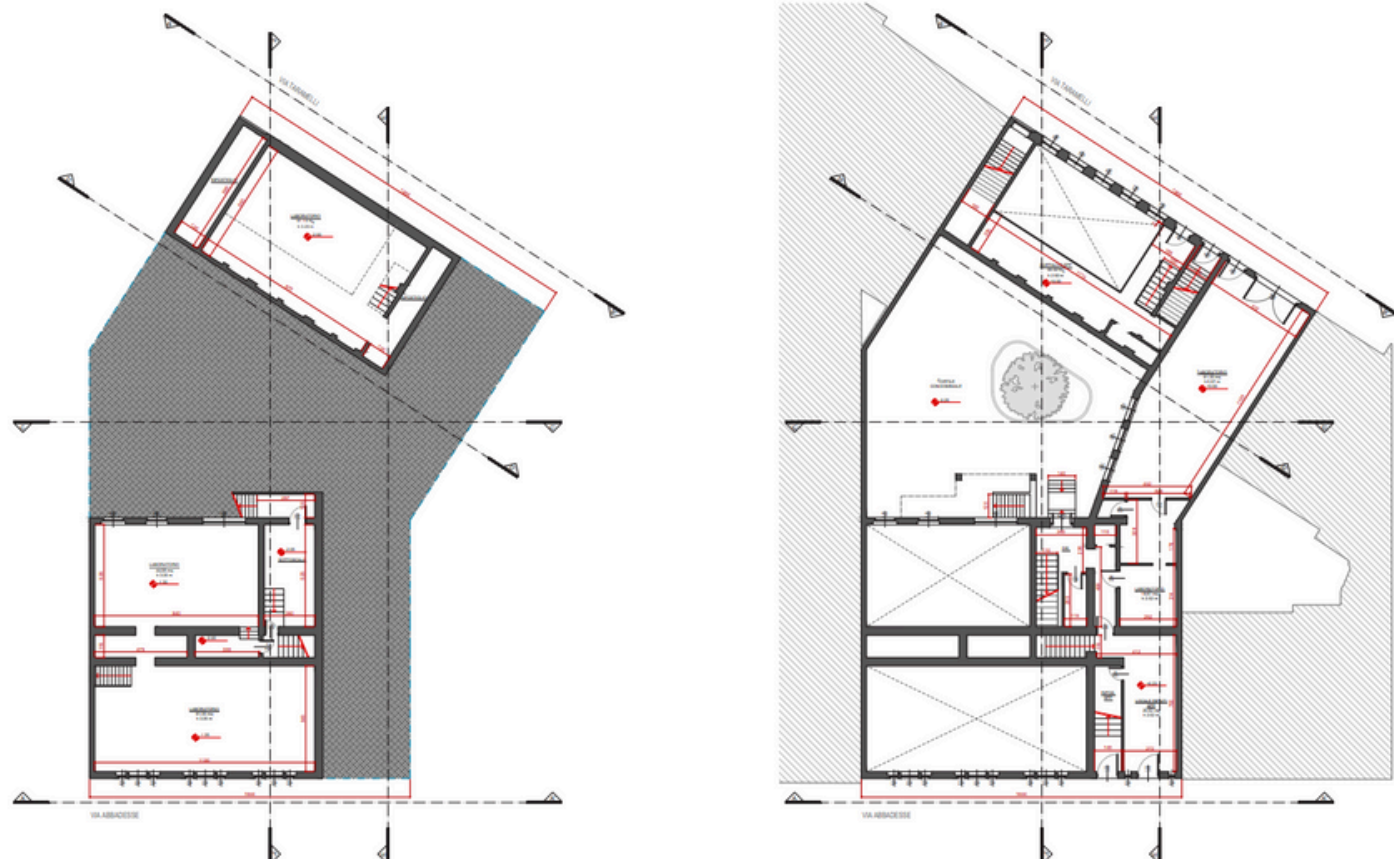
Vista 6



5. TAVOLE STATO DI FATTO

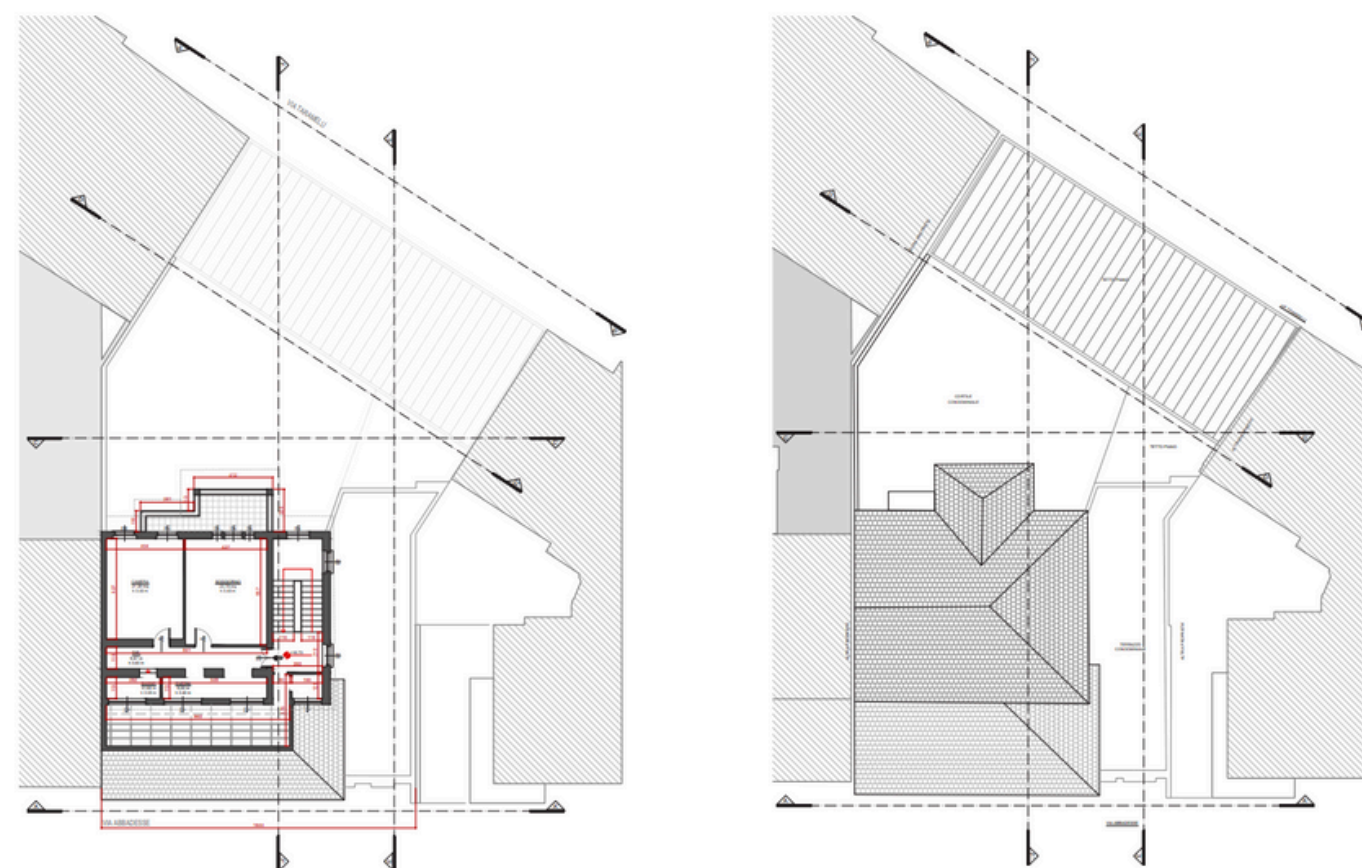
Rappresentazione completa ed esaustiva dello stato di fatto, con planimetria generale, piante (a tutti i livelli dell'edificio, compresa planimetria delle coperture), sezioni, sezioni urbane e prospetti quotati con indicazione dei materiali e dei colori esistenti; rappresentare nella planimetria dello stato di fatto anche le essenze presenti (piante di alto fusto).

PIANTA PIANO SEMINTERRATO - PIANTE PIANO TERRA



PIANTA PIANO QUINTO - PIANTE PIANO SOTTOTETTO

Scala 1:200



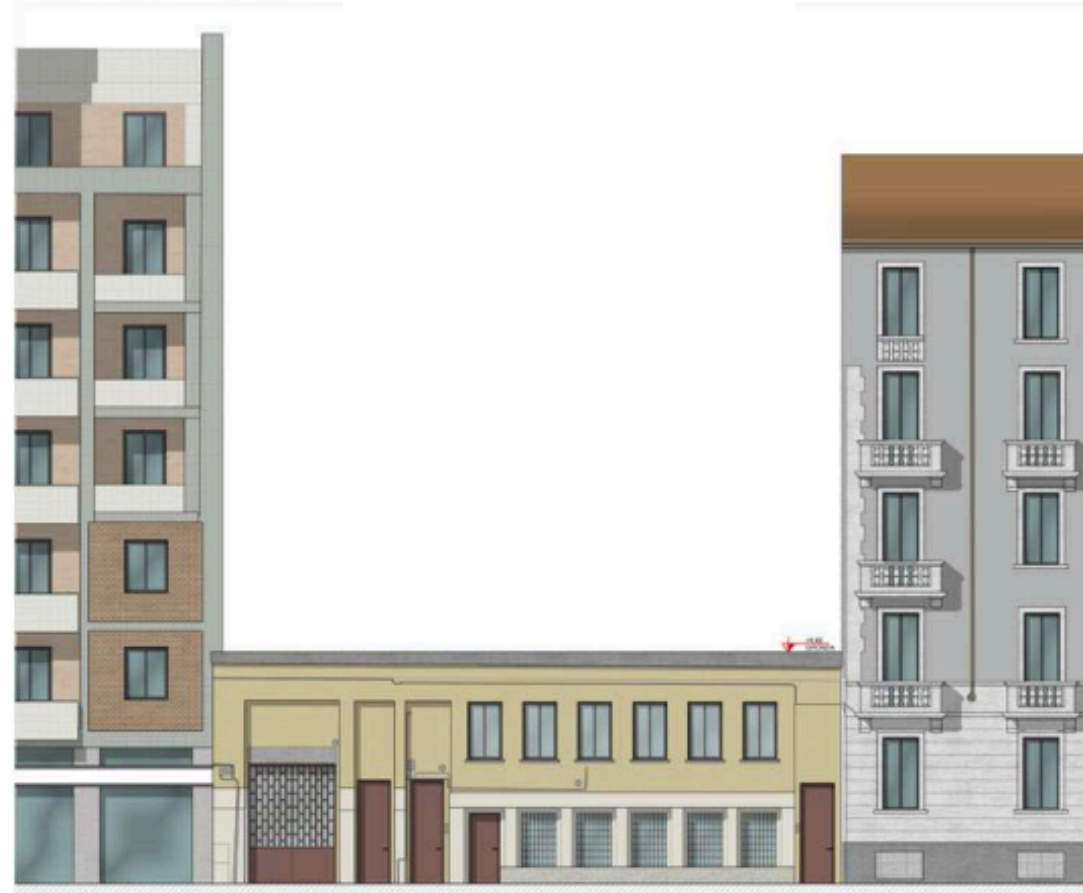
Scala 1:200

5. TAVOLE STATO DI FATTO

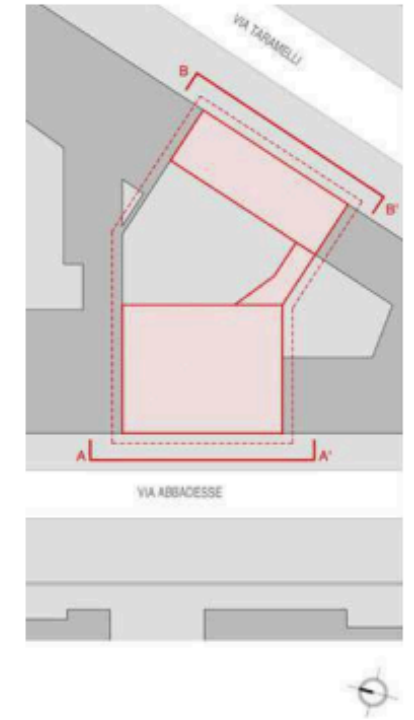
STATO DI FATTO - PROSPETTO AA'



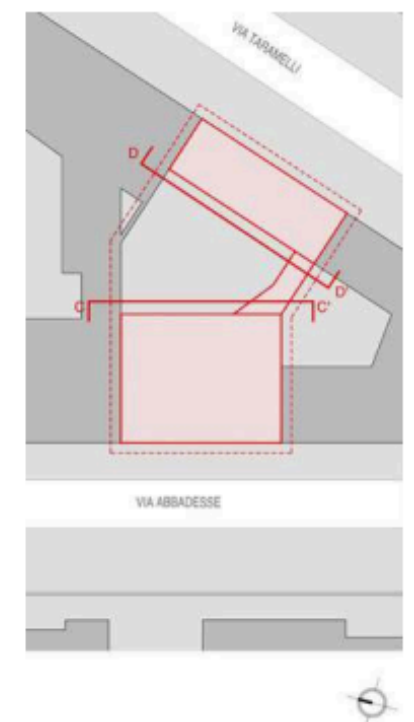
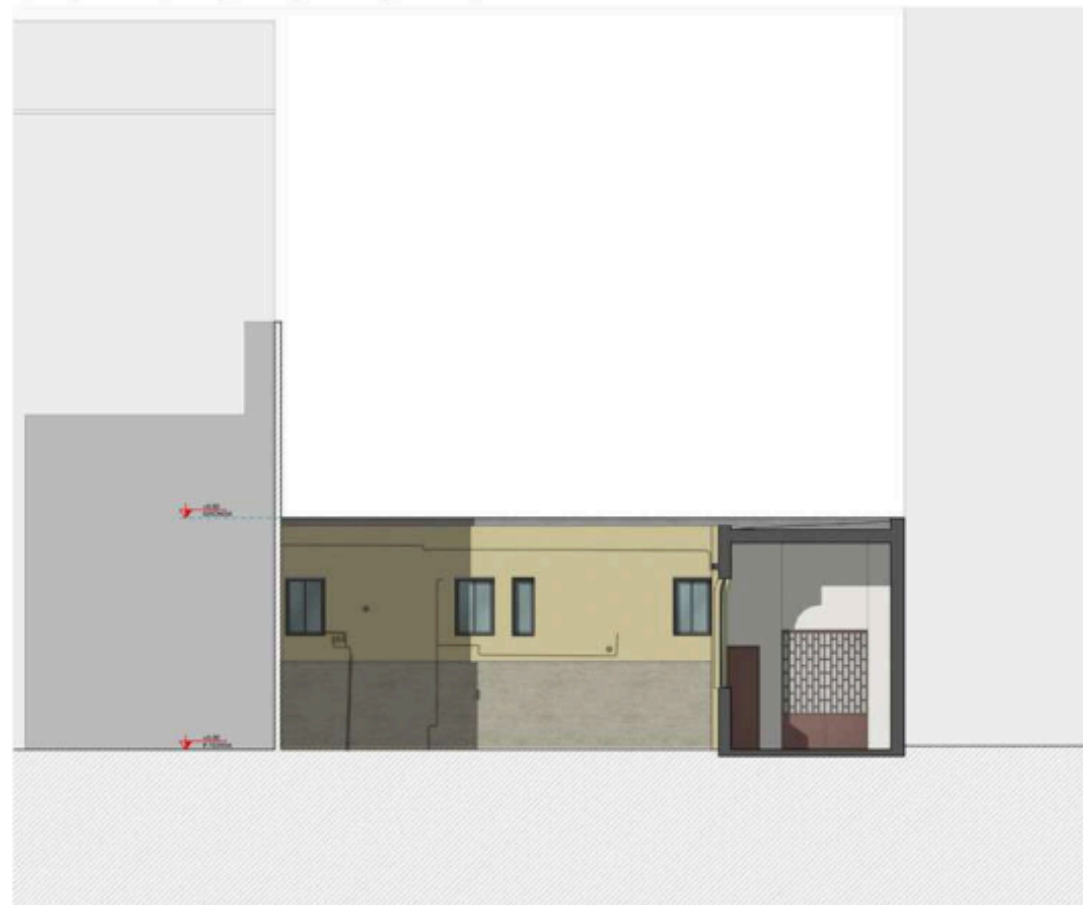
STATO DI FATTO - PROSPETTO BB'



PROSPETTI E SEZIONI'

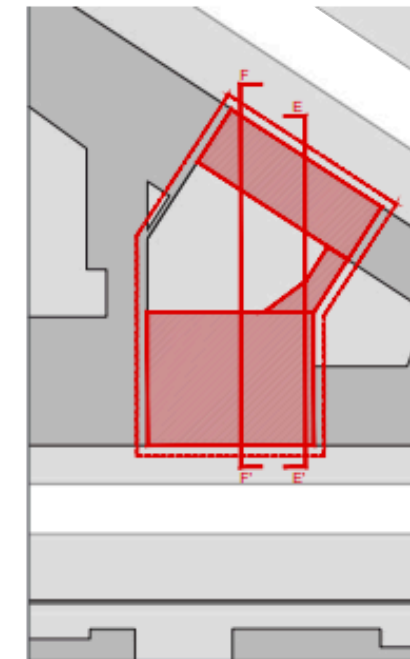
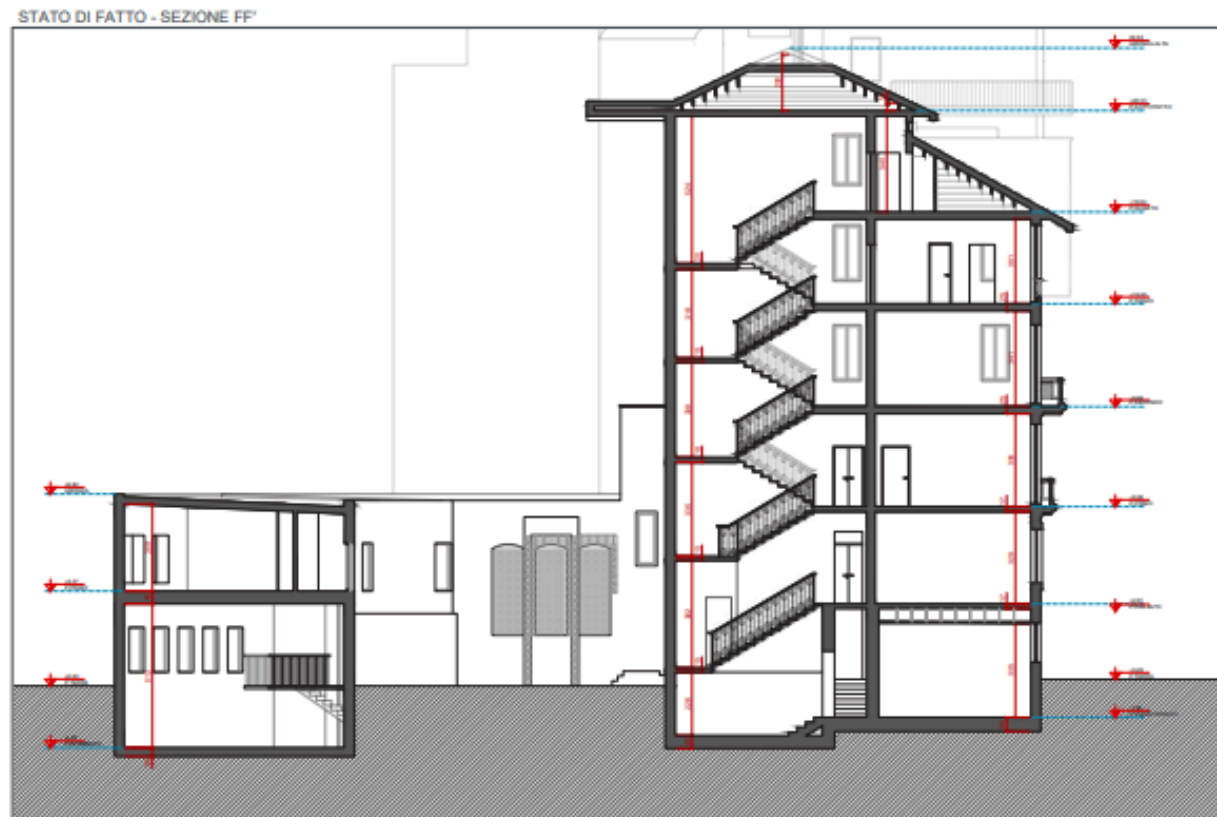


STATO DI FATTO - PROSPETTO CC' LATO INTERNO



5. TAVOLE STATO DI FATTO

PROSPETTI E SEZIONI'

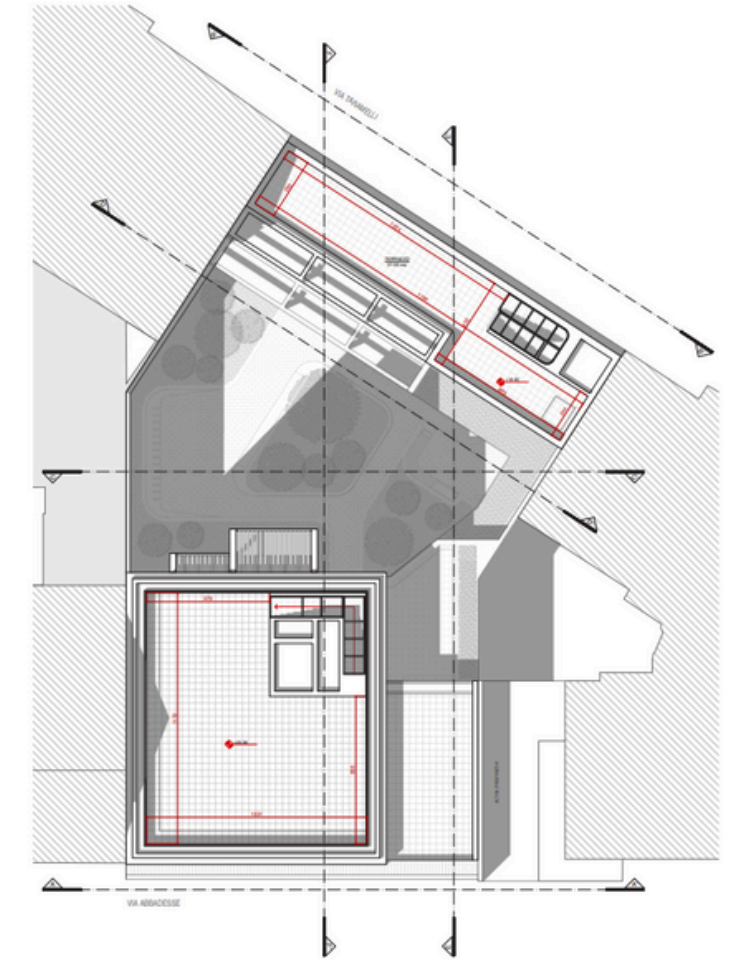
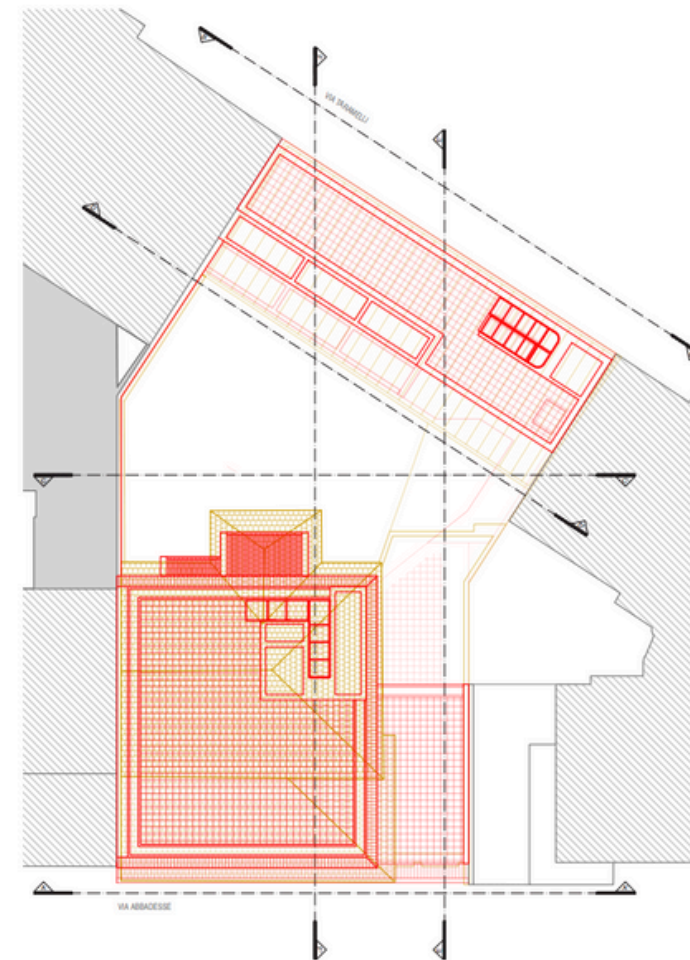
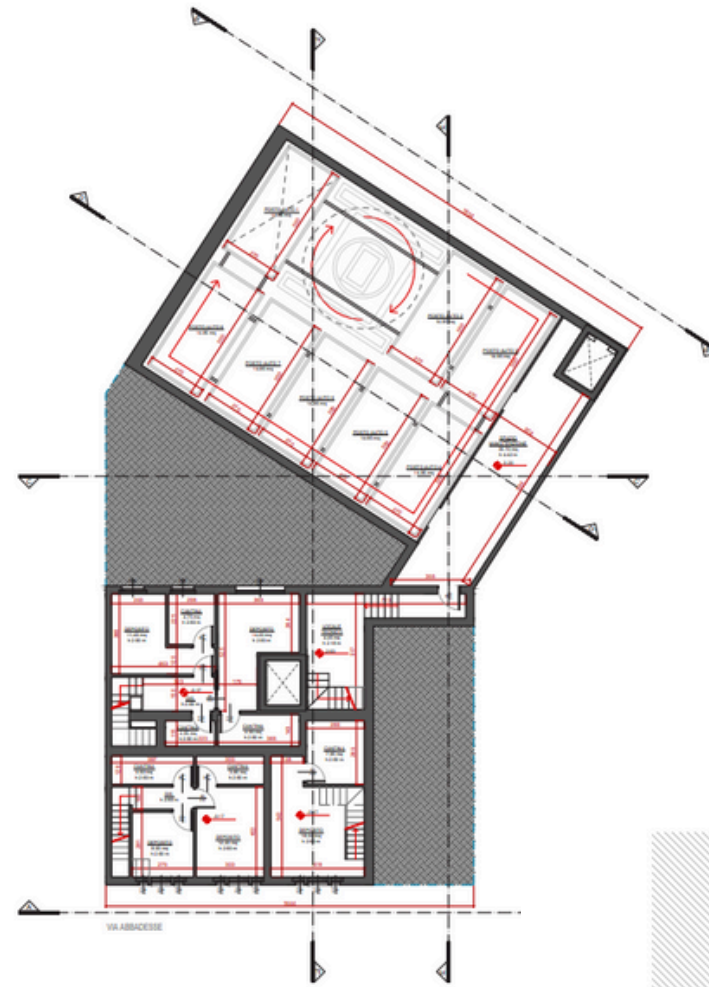
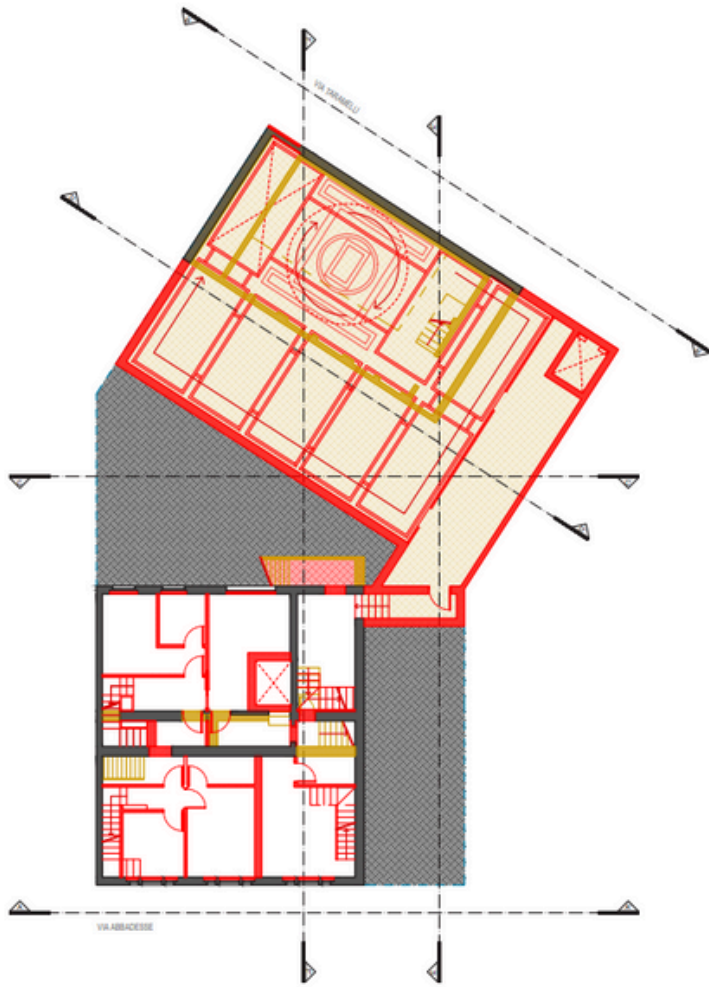


5. TAVOLE STATO DI FATTO



6. TAVOLE DI CONFRONTO

Tavole di Confronto fra lo Stato di Fatto e il Progetto: gialli e rossi di piante, prospetti, sezioni e sezioni urbane (rappresentare anche le previste demolizioni di piante).

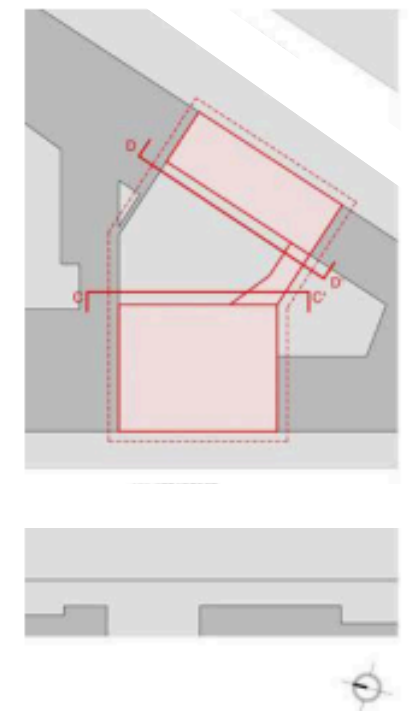


PIANTA PIANO COPERTURA SC-SDP

6. TAVOLE DI CONFRONTO

Tavole di Confronto fra lo Stato di Fatto e il Progetto: gialli e rossi di piante, prospetti, sezioni e sezioni urbane (rappresentare anche le previste demolizioni di piante).

SEZIONE DI PROGETTO CC'
SC



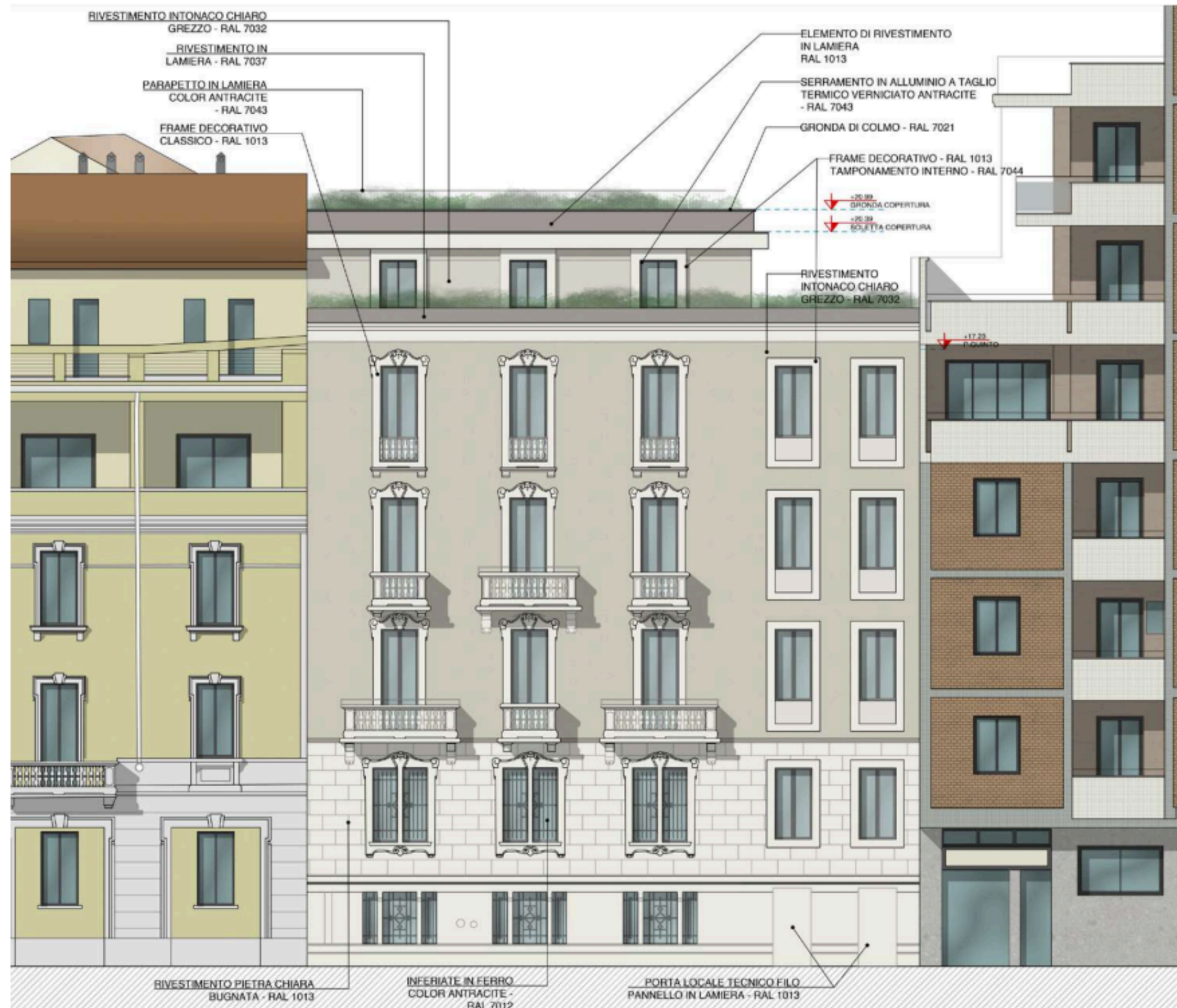
6. TAVOLE DI CONFRONTO

Tavole di Confronto fra lo Stato di Fatto e il Progetto: gialli e rossi di piante, prospetti, sezioni e sezioni urbane (rappresentare anche le previste demolizioni di piante).



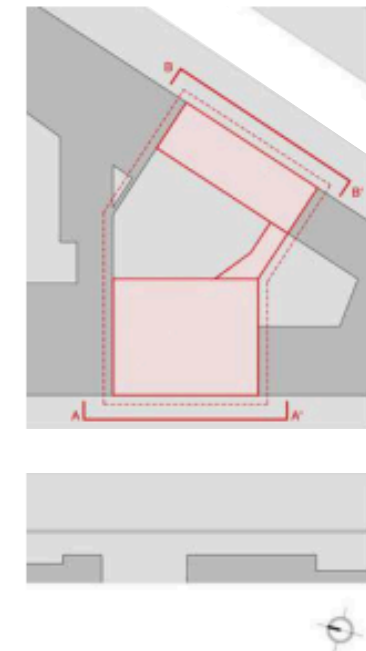
7. TAVOLE DI PROGETTO

Piante (compresa planimetria delle coperture), sezioni, sezioni urbane, particolari costruttivi e prospetti (Prospetti estesi al contesto con rappresentazione di almeno due edifici adiacenti) con indicazione dei materiali e dei colori, indicando n. cartella RAL o NCS e quote altimetriche; verifica grafica di conformità o meno alle norme morfologiche del PGT vigente.



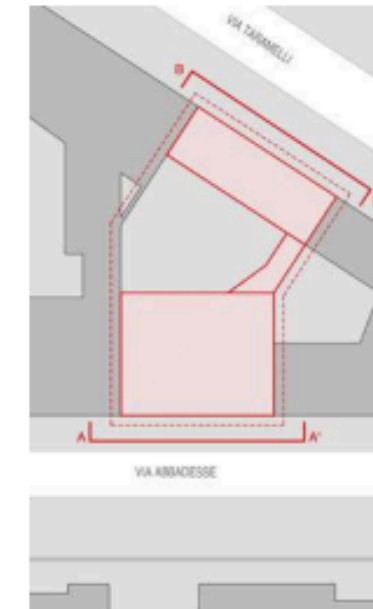
PROSPETTO

SDP



7. TAVOLE DI PROGETTO

PROSPETTO



Scala 1:100

7. TAVOLE DI PROGETTO



Scala 1:100

52



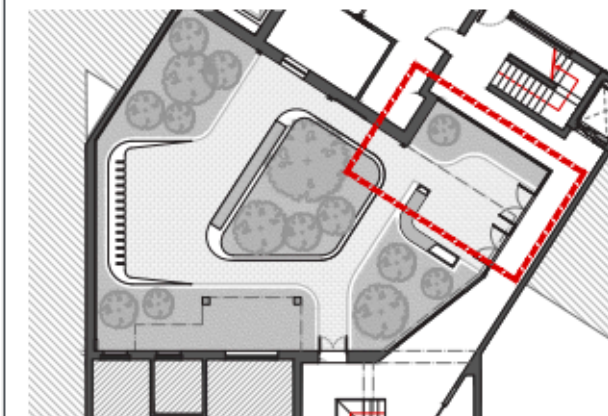
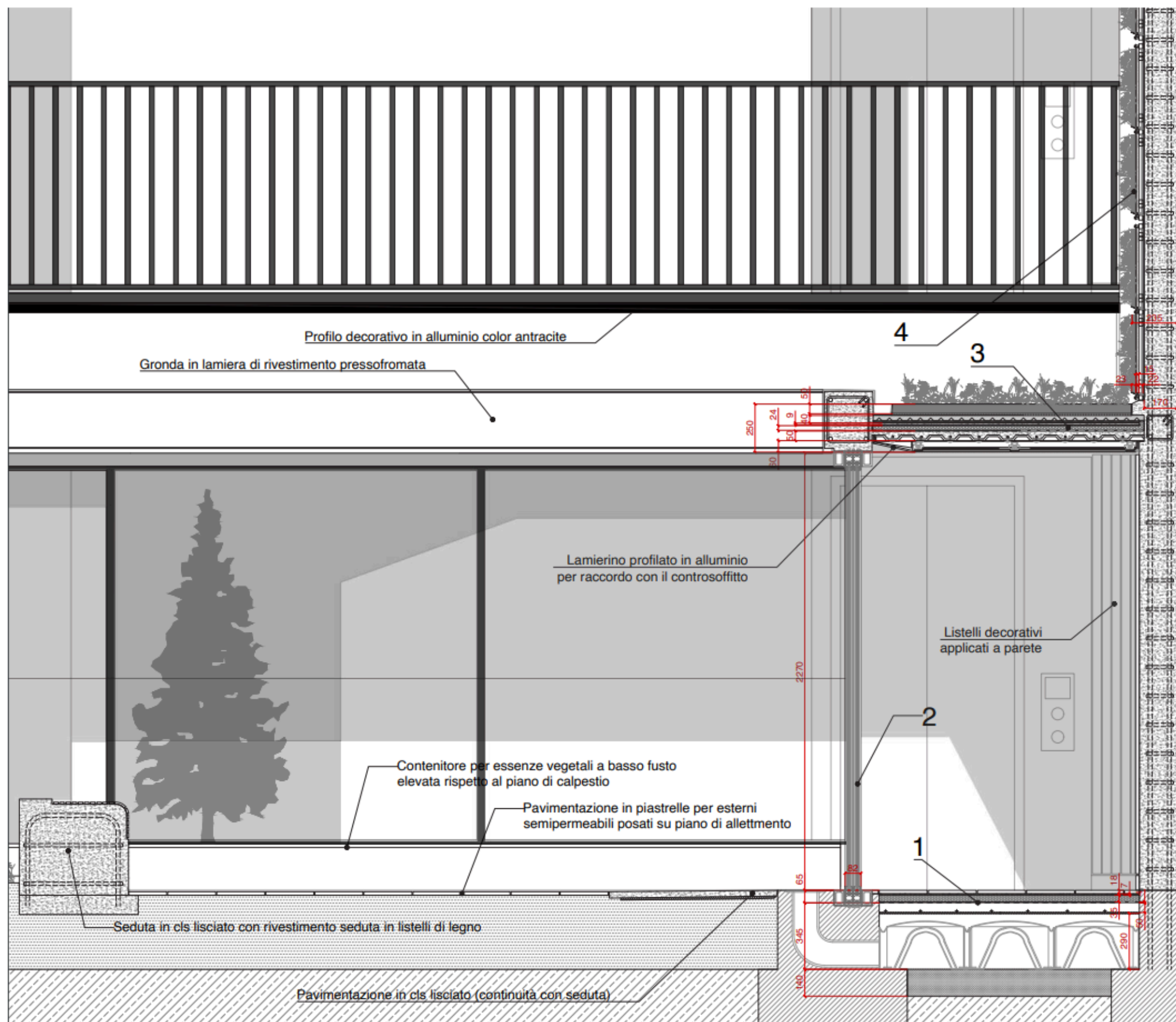
Scala 1:100



Comune di
Milano

8. PARTICOLARI COSTRUTTIVI E MATERIALI

DETTAGLIO TECNICO



1- 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 elettrosaldata (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)

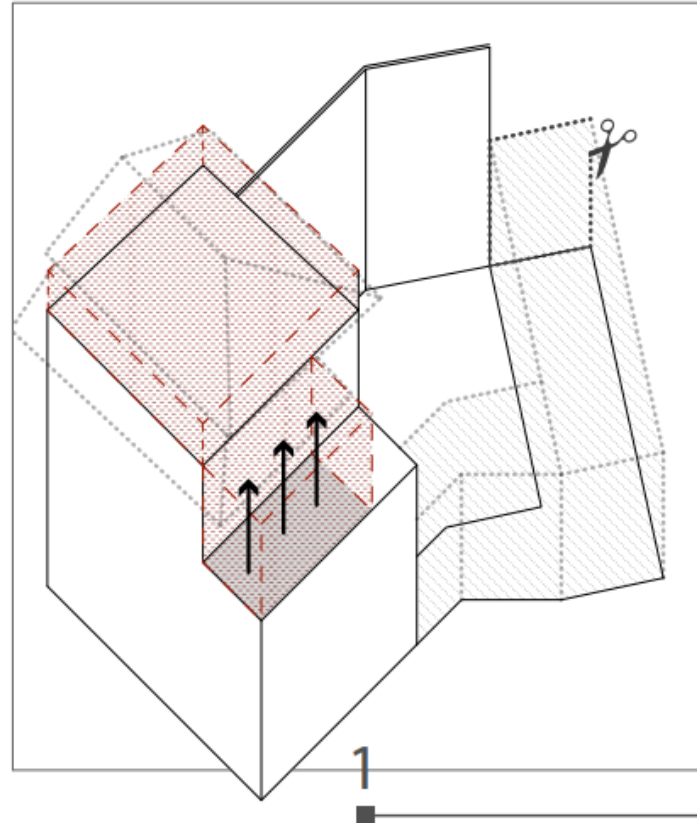
1- PARETE VERDE 235 mm

- 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)

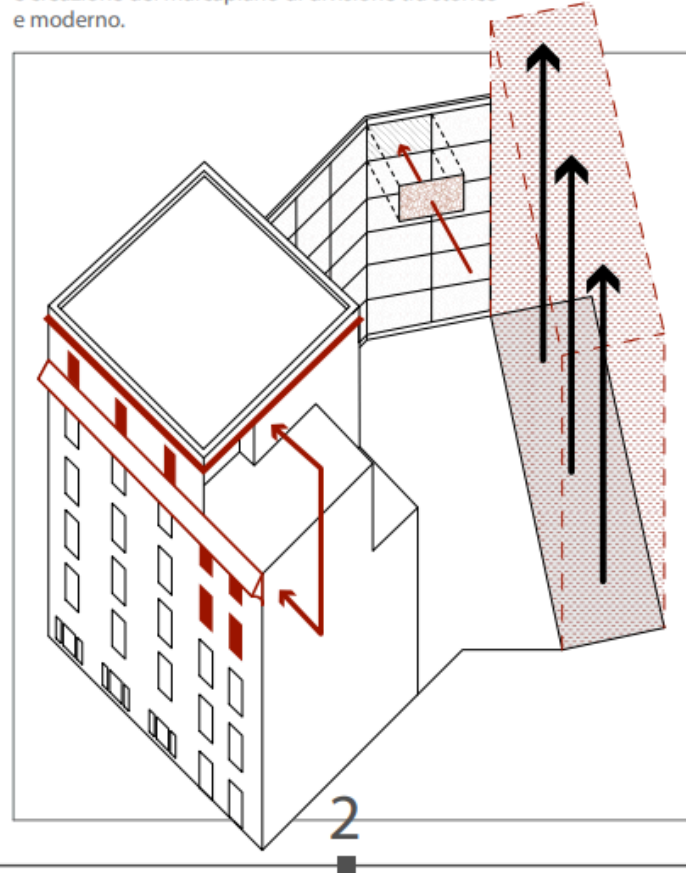
Scala 1:20

9. STRATEGIE INSEDIATIVE

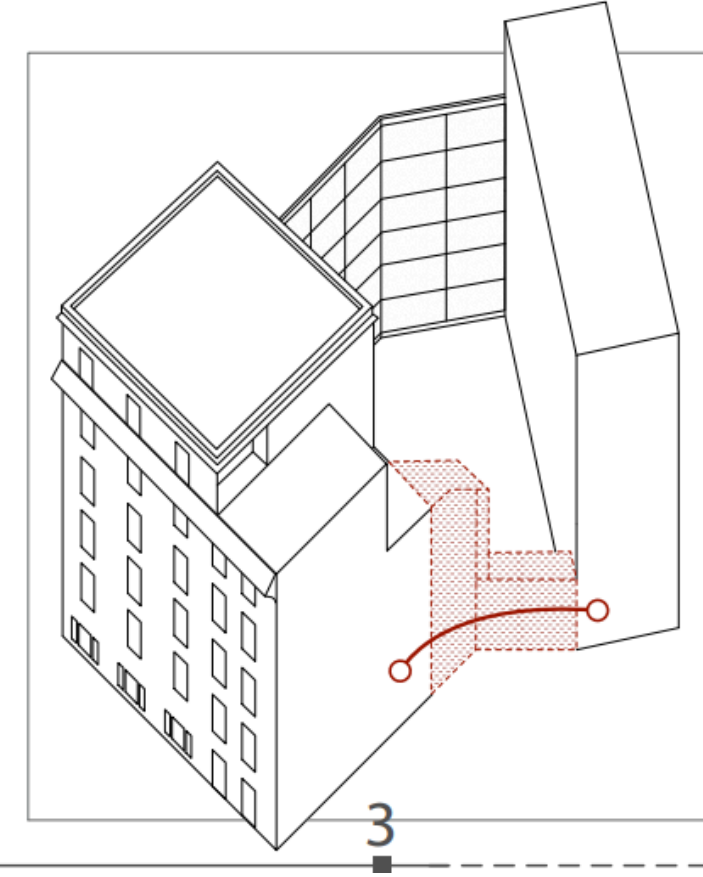
FASE 1:
Recupero volume del primo sottotetto e riallineamento della porzione su
Riprogettazione completa dell'immobile di via



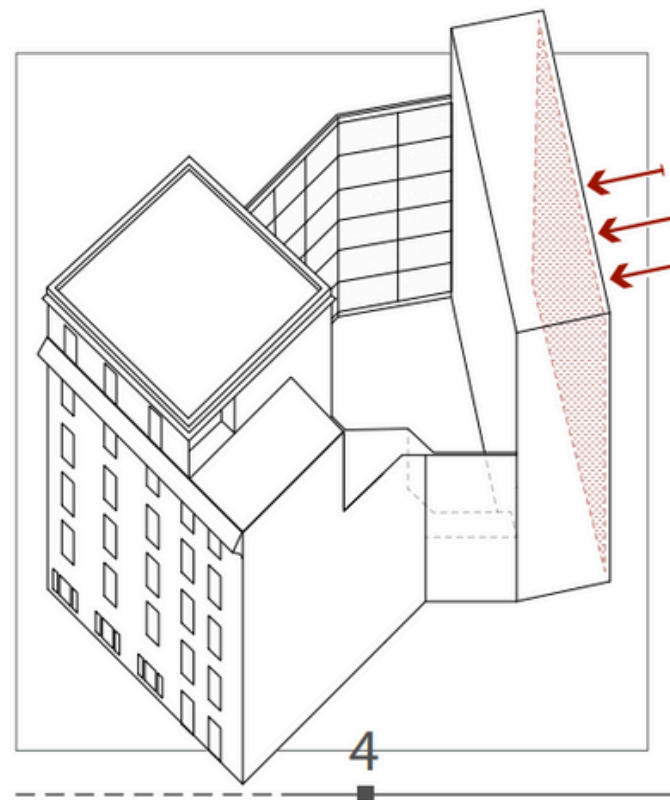
FASE 2:
Riallineamento dell'immobile di alla linea di gronda dell'edificio limitrofo. Creazione delle pareti verdi sulle murature perimetrali del lotto. Estensione delle aperture sulle porzioni aggiunte e creazione del marcapiano di divisione tra storico e moderno.



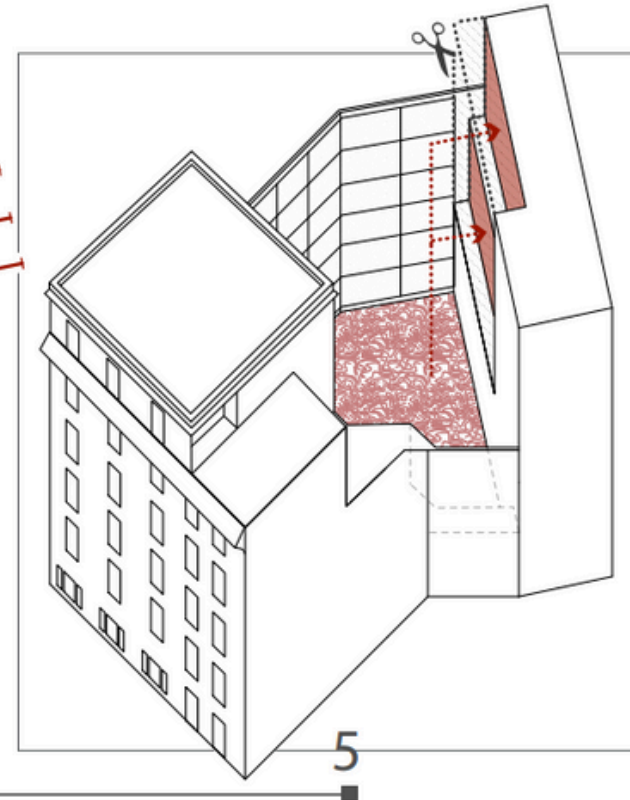
FASE 3:
Creazione di un elemento di collegamento tra i due blocchi residenziali tramite un volume di distribuzione che permetta l'accesso del progetto da e la conseguente distribuzione dell'intero immobile.



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.).



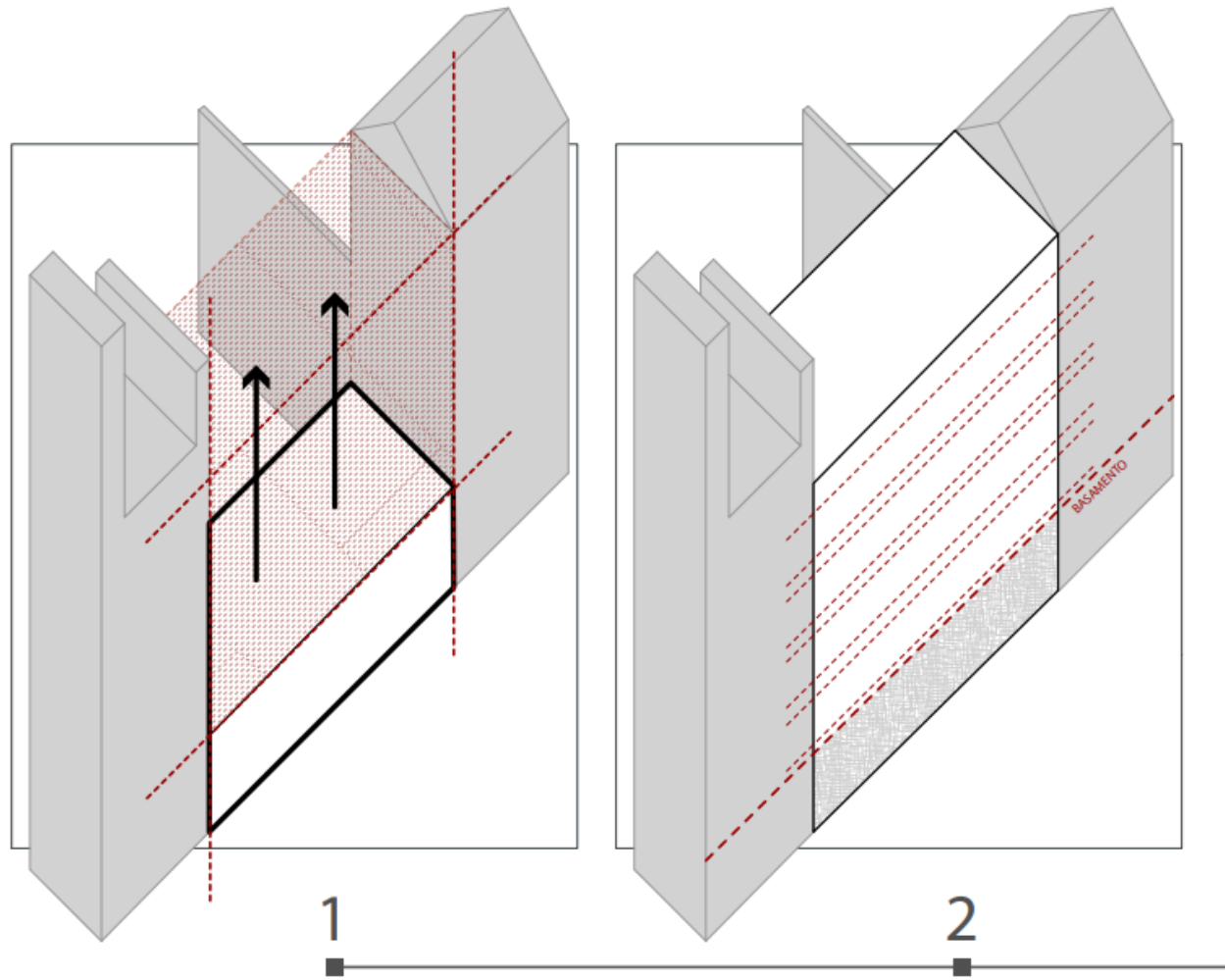
10. SCHEMI PROGETTUALI

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:

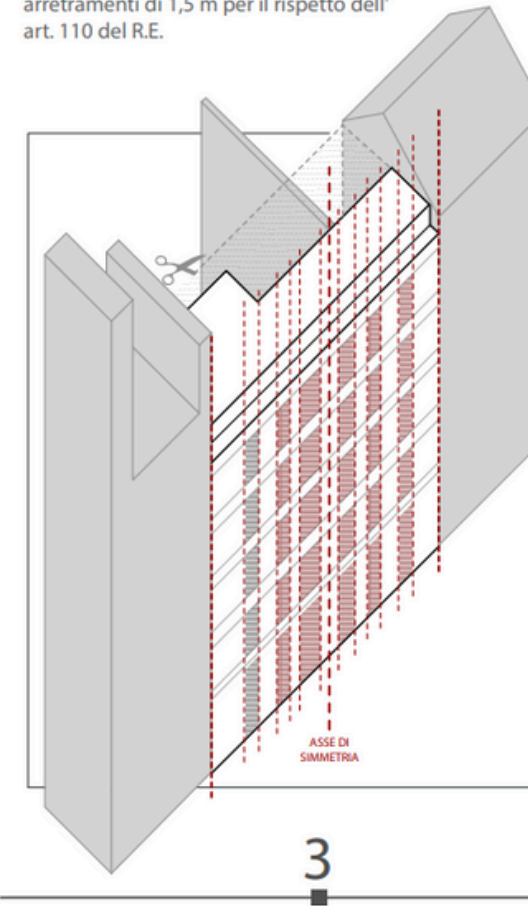
Il volume verrà suddiviso orizzontalmente definendo il basamento che si pone in continuità con gli edifici limitrofi, rispettando così il rapporto con l'immediato contesto ed i piani residenziali nella porzione superiore.



FASE 3:

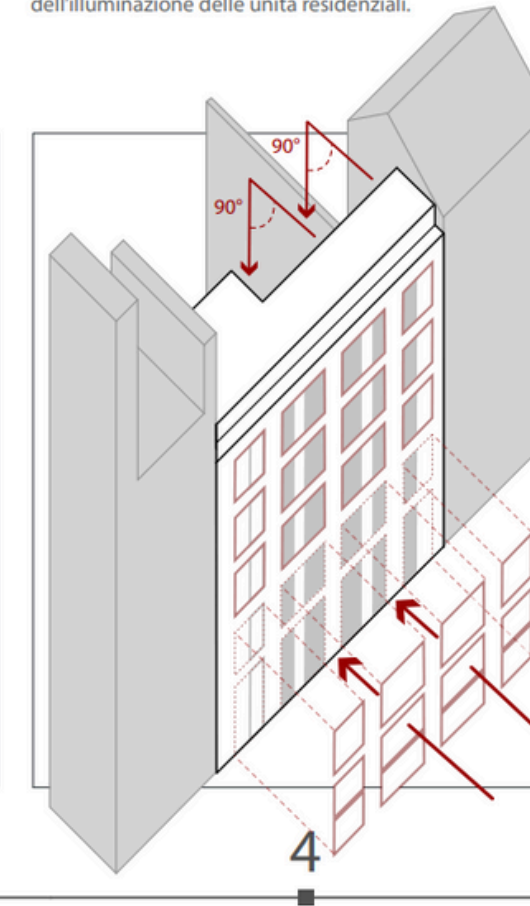
Alla divisione orizzontale verrà quindi sommata quella verticale, basata sulla realizzazione di un asse di simmetria centrale, che definisca una scansione ordinata e rigorosa delle aperture.

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



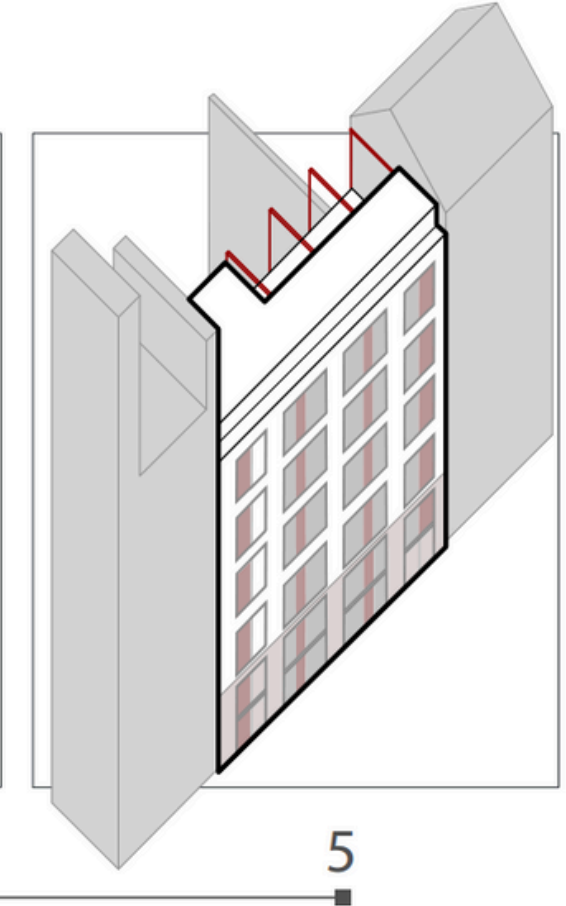
FASE 4:

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.

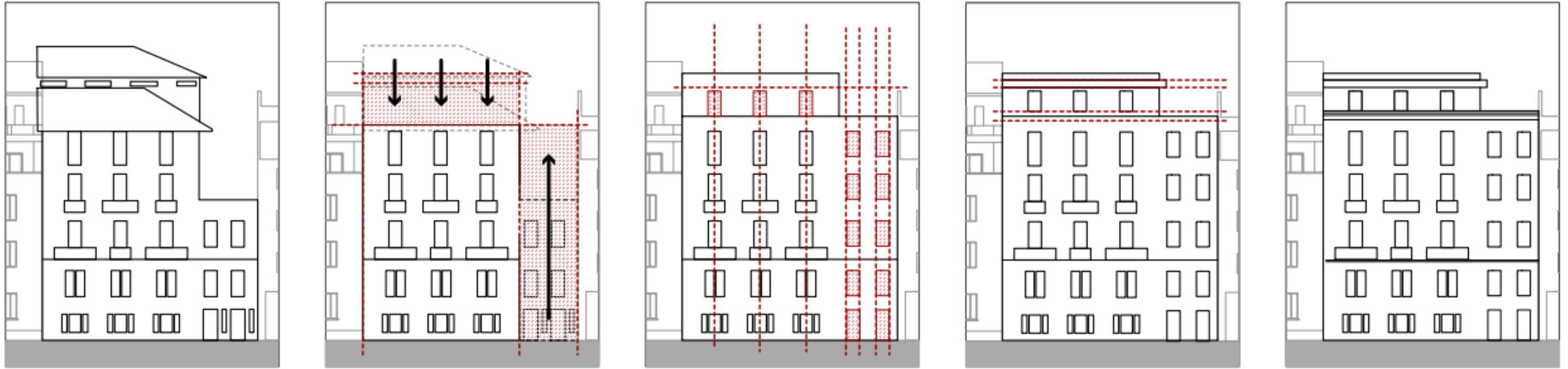


FASE 5:

Stato di progetto.



10. SCHEMI PROGETTUALI



COME PRECEDENTEMENTE DESCRITTO, L'INTERVENTO LATO CONSISTERÀ NEL COMPLETAMENTO DEL VOLUME RESIDENZIALE, CREANDO COSÌ CONTINUITÀ DELLA CORTINA EDILIZIA.

INOLTRE VERRÀ PROPOSTO IL COMPLETAMENTO DEL VOLUME, OGGI SOTTOTETTO, CON IL RIALLINEAMENTO ALLA FACCIATA STORICA. LA GEOMETRIA DELLA STESSA VERRÀ COMPLETATA TRAMITE APERTURE DISTRIBUITE SIMMETRICAMENTE RISPETTO A QUELLE ESISTENTI.

INFINE VERRANNO REALIZZATE DELLE PORZIONI DECORATIVE ORIZZONTALI PER COMPLETARE ARMONIOSAMENTE PUR MANTENENDO UNA DIVISIONE SEMANTICA TRA PORZIONE STORICA E MODERNA DELLA FACCIATA

11. 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/o simulazioni fotografiche o video. Occorre comunque rappresentare il rapporto dell'intervento con lo spazio pubblico o ad uso pubblico, l'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 la/e viste dall'alto per l'inserimento del progetto nella costruzione esistente.



56

RENDER VISTA 1



58

STATO DI FATTO VISTA 3



11. VISUALIZZAZIONI TRIDIMENSIONALI



60

RENDER VISTA 3



62

RENDER VISTA 4

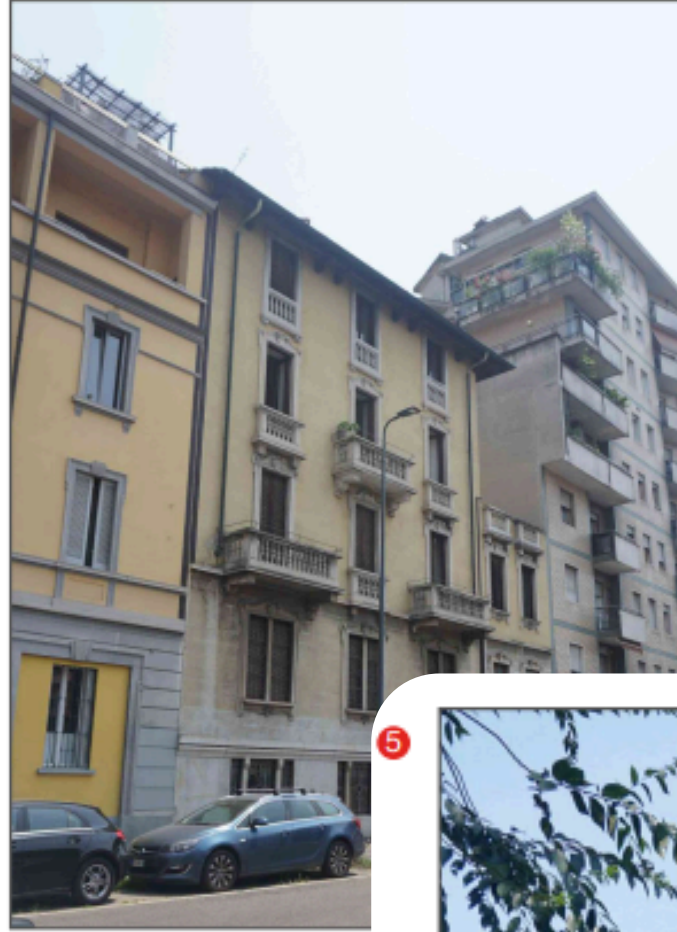


11. VISUALIZZAZIONI TRIDIMENSIONALI

5



6



5



6



11. VISUALIZZAZIONI TRIDIMENSIONALI

7



8



7



8



N.B. Nel caso di riesame di un progetto (successivo a precedenti pareri-esiti) mettere a confronto i render della/delle soluzioni precedenti già viste dalla CdP con la nuova soluzione proposta; evidenziando, se possibile, le modifiche apportate al progetto con la nuova soluzione rispetto alla/alle precedenti, mediante apposite note.

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 [redacted], 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.



12. PROGETTO AREE VERDI

Progetto delle aree verdi, qualora presenti, con planimetria, lista 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, i prospetti e le visualizzazioni tridimensionali devono essere rappresentati 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 billardi
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*

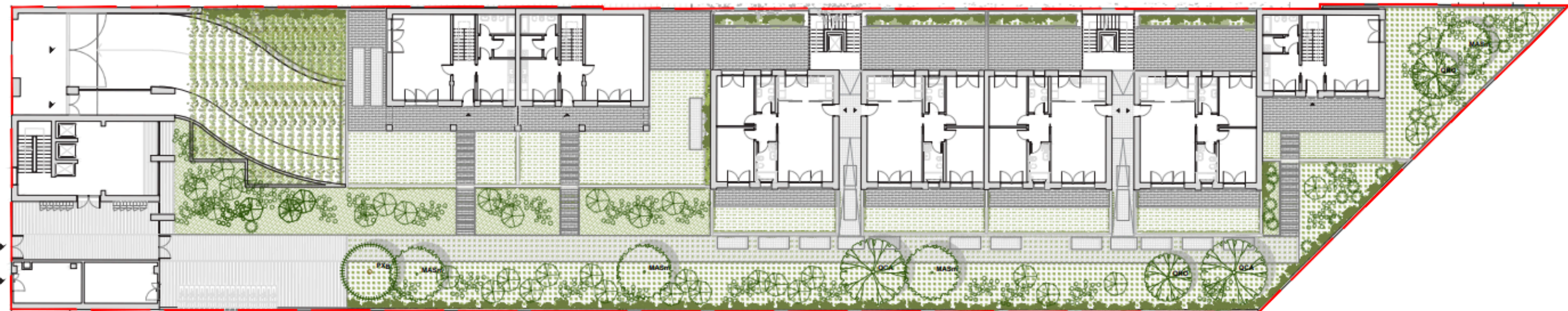
Quercus castaneifolia 'Green Spire' *Quercus robur*

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 billardi*

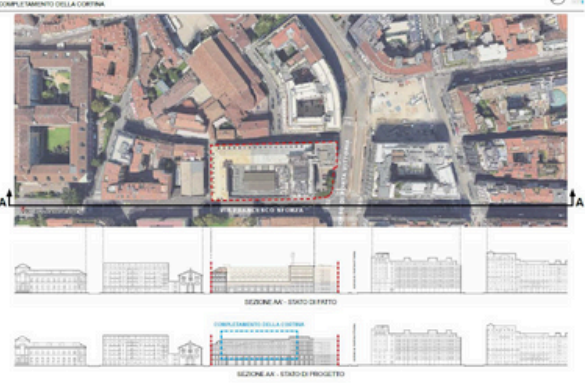


Planimetria della vegetazione

13. RELAZIONE TECNICA E PAESAGGISTICA

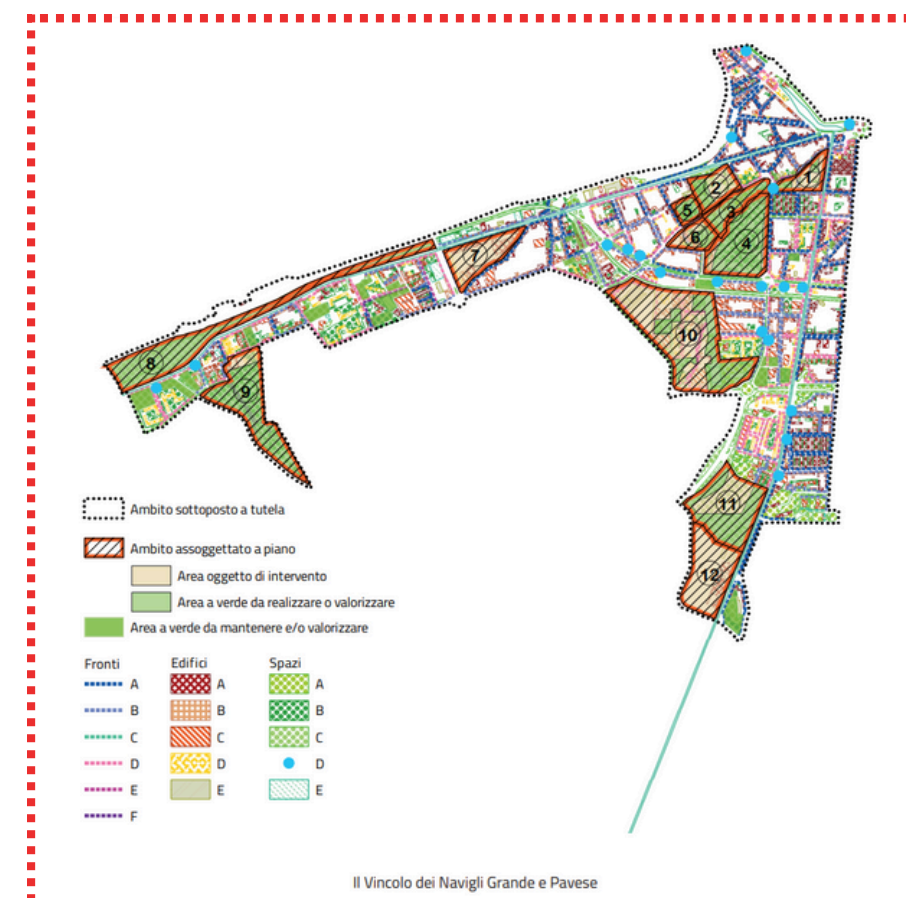
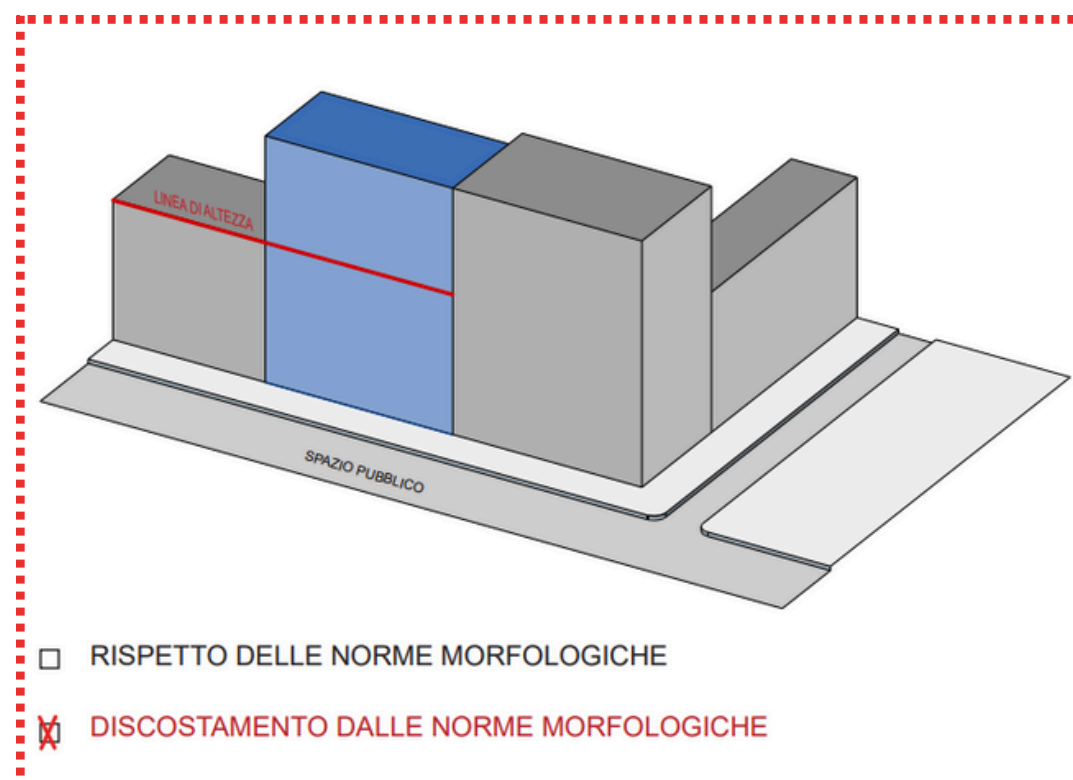
Relazione tecnica e paesaggistica che illustri:

- l'ambito e 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;
- 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 carroia e pedonale, corpi ascensore/scale ecc.);
- per i progetti di integrazione, sostituzione e nuova costruzione, diagrammi che rappresentino l'approccio progettuale, le scelte tipologiche e morfologiche proposte in relazione al contesto;
- per i 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, occorre rappresentare la relazione tipologica, dimensionale e materica di dettaglio delle soluzioni proposte in riferimento all'edificio esistente;
- descrizione e rappresentazione mediante schemi e diagrammi dei principi progettuali applicati per il rispetto delle norme morfologiche o di deroga dalle stesse

<p style="text-align: center;">RELAZIONE TECNICO-PAESAGGISTICA</p> <p>Ambito e inquadramento storico. Progetto e motivazioni delle scelte progettuali anche in relazione al contesto</p> <p><i>Premessa</i></p> <p>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.</p> <p><i>Aspetti descrittivi</i></p> <p>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 le 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.</p> <p>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 terrazzino è presente una piccola cappuccina che consente il percorso in uscita dalla cucina un'altezza pari a ml. 2.74.</p> <p>Il progetto in esame interviene sulla falda est prospiciente la corte interna, lasciando immutato il prospetto ovest prospiciente la via Farini.</p> <p>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</p>	<p>Presenza di eventuali vincoli paesaggistici, tipi di vicoli e relativi criteri</p> <p>Il fabbricato non è soggetto a vincolo paesaggistico. Sulla falda est non ci sono fabbricati soggetti a vincolo paesaggistico.</p> <p>Nell'intorno compaiono i seguenti vincoli:</p> <ul style="list-style-type: none">- Su soo presenti tre fabbricati soggetto a vincolo paesaggistico.- Su soo sono presenti i due torrioni di soo <p>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 carroia e pedonale, corpi ascensore/scale ecc.</p> <p>L'intervento non costituisce un nuovo insediamento. Esso non prevede opere di demolizione 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.</p> <p>Verifica grafica di conformità o meno alle norme morfologiche del P.G.T. vigente.</p> <p>Si allega la tavola grafica di discostamento dalle norme morfologiche.</p> <p>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).</p> <p>Per il fabbricato in esame il Piano delle regole prevede la possibilità di realizzare interventi 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".</p> <p>SI ALLEGA:</p> <p>ALLEGATO A: TAVOLA GRAFICA DI RAPPRESENTAZIONE DEGLI ELEMENTI IN DISCOSTAMENTO DALLE NORME MORFOLOGICHE - scala 1:100 - (A1)</p>	<p>Relazione Tecnica di progetto Architettonico</p> <p>La proposta di progetto si pone come obiettivo la valorizzazione dell'immobile attraverso un intervento sartoriale di ricostruzione della cortina edilizia prospiciente via soo tramite la ricicatura tra i due fronti principali, andando a riempire il grande vuoto che li contrappone, oggi utilizzato come locale tecnico a cielo aperto. La ricicatura avverrà tramite un volume materico in ceppo di Gré levigato, in continuità con il rivestimento del basamento e degli elementi decorativi delle facciate esistenti.</p> <p>COMPLETAMENTO DELLA CORTINA</p>  <p>Come evidenziato nel prospetto territoriale, il completamento della cortina su soo 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.</p> <p>Il volume di completamento avrà continuità materica con l'esistente mantenendo il rivestimento in ceppo di Gré idrosciolpito nel basamento e in Ceppo di Gré levigato nella parte superiore e nella copertura.</p>
--	--	---

14. DESCRIZIONE MOTIVAZIONI PER RICHIESTA DI DISCOSTAMENTO DALLE PREVISIONI DEL 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) deve essere allegata 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 una analisi tipo morfologica del contesto, una 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 si interviene o comunque con il contesto di riferimento; indicare la maggiore qualità insediativa ed architettonica che il nuovo intervento genererebbe rispetto all'adeguamento alla norma stessa;
- Nel caso 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, deve essere allegata idonea relazione che evidenzia 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;



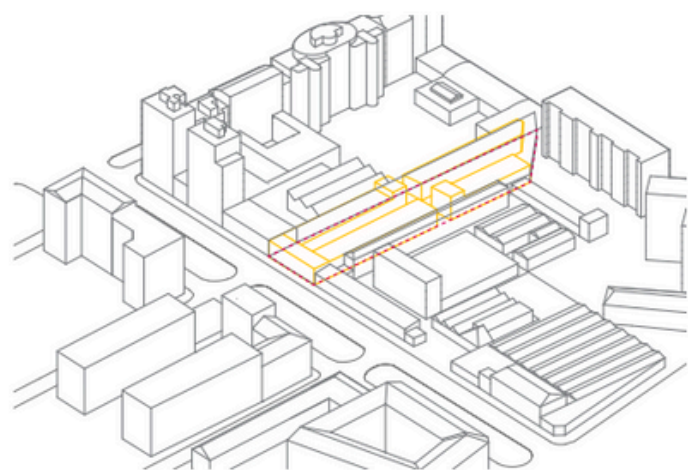
- Nel caso di diversa soluzione planivolumetrica o diversa attuazione delle previsioni morfologiche stabilite agli art. 21 del Piano delle Regole, deve essere allegata idonea relazione che evidenzia le motivazioni architettoniche-tipologiche-morfologiche della richiesta di discostamento, contenente almeno 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 può essere allegata 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.

SCOSTAMENTO DALLE INDICAZIONI MORFOLOGICHE

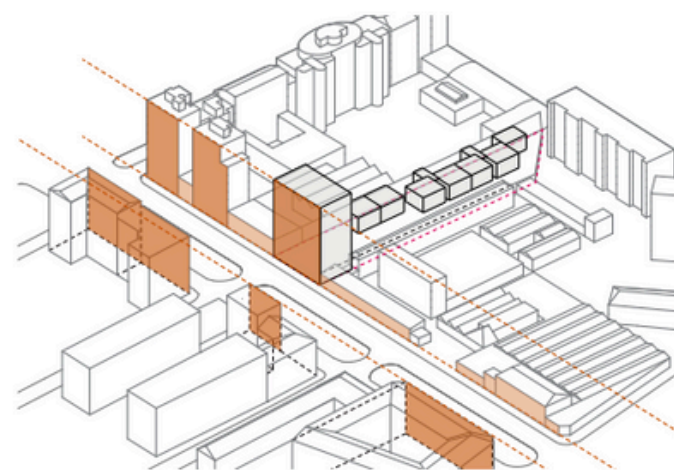
Il progetto nasce dalla volontà della committenza di trasformare la destinazione d'uso del lotto da prevalentemente produttiva, con una quota minoritaria di destinazione residenziale, a totalmente residenziale. Muovendo da questa richiesta l'intervento si pone l'obiettivo di una riqualificazione del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

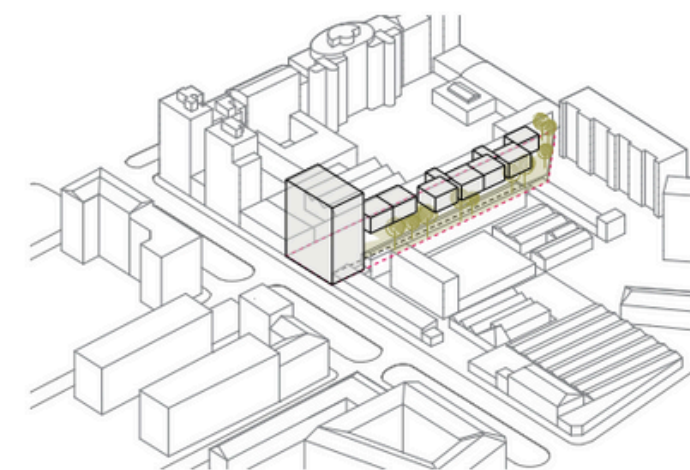
Questo vincolo non risponde però alle esigenze del contesto più ampio del viale. Il discostamento dalle norme morfologiche deriva da due ragioni principali: in primo luogo l'intento di dare una continuità alla cortina residenziale già presente nell'isolato e in quelli prospicienti il lotto, al fine di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



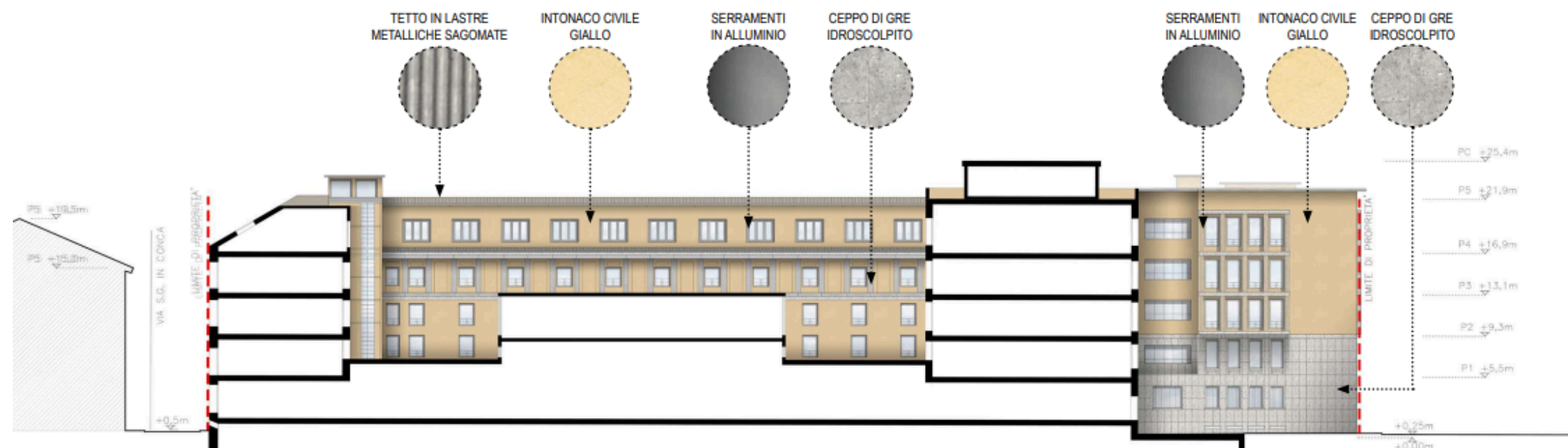
Fronti in cortina su



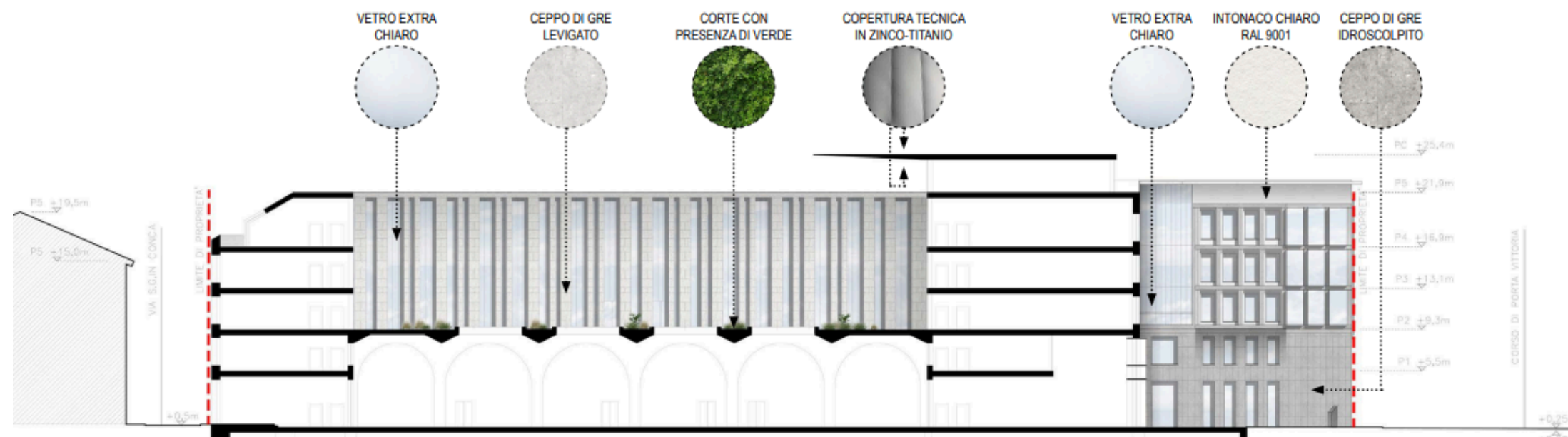
Inserimento del verde

Nel caso di istanza di Autorizzazione Paesaggistica si sottolinea in particolare quanto segue:

- 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;
- il progetto deve essere sempre rappresentato indicando tutte le quote in pianta, prospetti e sezioni, e quote estradosso e porre particolare attenzione all'indicazione di materiali e colori, sia nello stato di fatto che di progetto (se l'intervento riguarda una sola unità immobiliare rappresentare comunque i materiali /colori anche dell'intero prospetto dell'edificio esistente su cui si interviene).



STATO DI FATTO



STATO DI PROGETTO

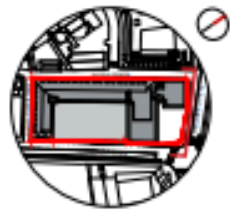
Nel caso di ripresentazione di un progetto alla Commissione per il Paesaggio:

documentazione di confronto (prospetti, 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.

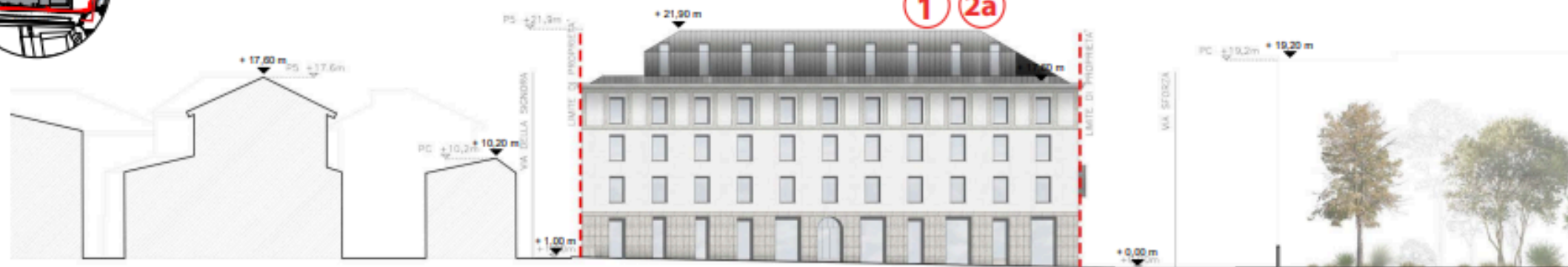
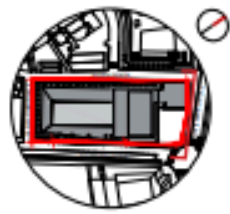
- **Successivamente ad un parere contrario:** richiamare il parere contrario all'interno del book e mettere a confronto i render della precedente soluzione (con parere contrario) e i render della nuova soluzione progettuale (con medesima vista/e).
- **Successivamente ad un parere favorevole con osservazioni/prescrizioni:** 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 assolve, 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

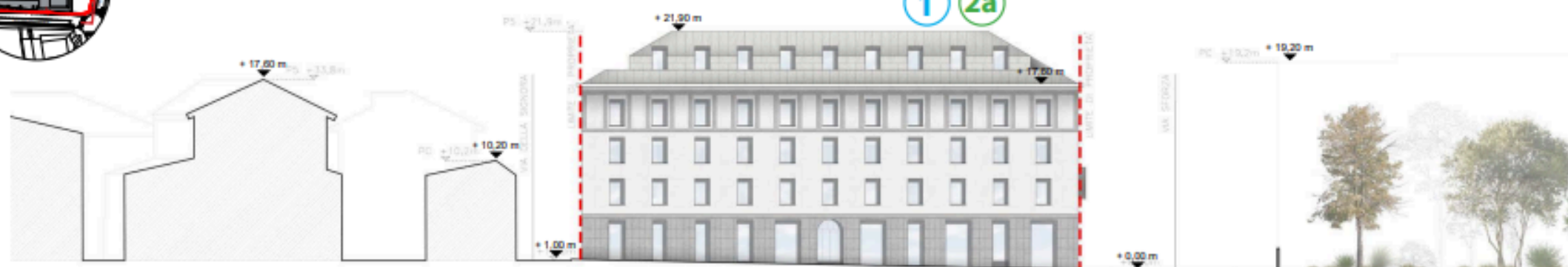
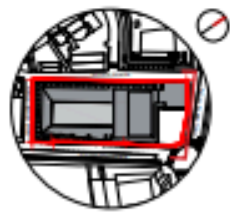
PROSPETTO VIA



STATO DI FATTO



STATO DI PROGETTO
PARERE CONTRARIO (seduta del)



NUOVO STATO DI PROGETTO

Parere della Commissione Paesaggio
Pratica:
Protocollo del

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 e la 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 alla oltre che, in prospettiva della retrostante 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 su Via e 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.