

COMUNE DI MILANO

DIREZIONE URBANISTICA

Sportello Unico per l'Edilizia

### **Richiesta di Permesso di Costruire**

Intervento in **Via Crespi Daniele 16**

Richiedente **C.M. Srl** -

## **RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA DELLE OPERE**

### **Premessa**

La richiedente è proprietaria dell'area sita in via Daniele Crespi 16, all'interno del Nucleo di Antica Formazione della città, dove intende realizzare un progetto di demolizione e ricostruzione con modifica di sedime, prospetti, sagoma e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con contestuale cambio d'uso a residenziale della SL commerciale esistente, e realizzazione di parcheggi privati in sottosuolo.

In ragione della conformazione del contesto, l'intervento in progetto prevede la realizzazione di un fabbricato con una pianta a L, con un lato affacciato sulla pubblica via, che ripristina la cortina edilizia di via Crespi (come previsto dalla norma morfologica di cui all'art. 19.3 del PdR) aderendo al profilo dell'edificio più basso adiacente, e l'altro lato che si addentra all'interno del lotto, in aderenza al muro cieco di uno degli edifici confinanti (ai sensi dell'art. 87 del RE).



*Vista a volo d'uccello dell'area oggetto di intervento evidenziata in rosso (Google 2021)*

## Descrizione dello stato di fatto

L'area oggetto di intervento consiste in un'area completamente urbanizzata ricompresa all'interno del perimetro del Nucleo di Antica Formazione (TUC – NAF), sulla quale insistono:

- un corpo di fabbrica lungo la via pubblica a tetto piano praticabile, alto due piani fuori terra oltre un piano interrato, con un volume di sbarco al terrazzo e contenente il locale ascensore che si eleva in altezza per altri due piani in aderenza all'edificio confinante;
- un secondo corpo di fabbrica interno sempre a tetto piano, di un solo piano fuori terra, comunicante con il precedente, e dotato di tettoie che delimitano una piccola porzione di area scoperta;
- un box per il ricovero di autoveicoli soprastante alla centrale termica interrata.

Il complesso immobiliare è funzionalmente diviso in due porzioni: una ad uso commerciale (rivendita con annessi magazzini e cantina), che si estende per gran parte del piano terreno e per l'intero piano interrato (funzione prevalente); una ad uso residenziale, con l'ingresso che occupa una piccola porzione del piano terreno e l'abitazione che occupa l'intero primo piano del corpo su strada (funzione secondaria).

Gli immobili, si presentano liberi e in stato di abbandono.

La descrizione dello stato di fatto, anche fotografica, è riportata nelle Tav. 01 "Localizzazione dell'intervento e viste areo-fotogrammetriche dell'esistente" e Tav. 02 "Documentazione fotografica dell'edificio e del contesto".



Stralcio della Carta Tecnica comunale (2012) con evidenziata l'area oggetto di intervento

## Identificazione catastale

L'area di intervento coincide con l'intera area di proprietà esclusiva della richiedente, e si identifica come lotto funzionale come da Certificato Urbanistico n. 597/2020 in corso di validità.

Gli immobili che insistono sull'area sono identificati al Catasto Fabbricati di Milano come segue:

- fg. 435, mapp. 147, sub. 1, piano T-1, z.c. 1, cat. A/3, cl. 4, vani 10;
- fg. 435, mapp. 147, sub. 2, piano T, z.c. 1, cat. C/6, cl. 5, 15 mq;
- fg. 435, mapp. 147, sub. 3, piano T, z.c. 1, cat. C/2, cl. 8, 463 mq;
- fg. 435, mapp. 147, sub. 701 (ex sub. 4), piano T-S1, z.c. 1, cat. C/1, cl. 6, 180 mq.



*Estratto di mappa catastale (fg. 435, mapp. 147) con evidenziata l'area oggetto di intervento*

## Precedenti titoli abilitativi

Presso gli uffici comunali sono stati reperiti i seguenti documenti autorizzativi aventi per oggetto l'area di intervento:

1. Licenza edilizia n. 966 con data 18 aprile 1968, atti n. 175028/3428 E.P. 67, per il sopralzo di un piano ad uso uffici ed opere varie di sistemazione interna nella parte esistente;
2. Licenza edilizia n. 831 con data 10 aprile 1970, atti n. 241495/28186/69, per modifiche interne e di facciata, e della copertura a variante delle opere autorizzate il 18 aprile 1968 con Licenza n. 966 atti 175028/3428 E.P. 67;

3. Concessione in sanatoria n. 5947/2001 con data 5 giugno 2001, per la formazione di box nel cortile, di porta-finestra d'accesso al cortile interno e realizzazione di tettoia per 186,50 mq;
4. Autorizzazione edilizia n. 497 con data 7 aprile 1992, atti n. 372798/7557/1991, per opere di manutenzione straordinaria di sostituzione pensilina a parziale copertura di cortile prospiciente locali uso deposito - magazzino (titolo non reperibile come da dichiarazione da parte del Comune di Milano- SUE del 6 febbraio 2020);
5. Autorizzazione edilizia n. 917 con data 25 maggio 1994, atti n. 300093/6731/1993, per opere di manutenzione straordinaria di modifica alla tettoia su cortile a variante dell'autorizzazione edilizia n. 497 del 07.04.92 atti 372798/7557/91 (titolo non reperibile come da dichiarazione da parte del Comune di Milano- SUE del 6 febbraio 2020);

La richiedente ha inoltre provveduto a depositare le seguenti comunicazioni e segnalazioni:

6. Segnalazione asseverata giurata ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 18/2019, depositata in data 15 ottobre 2020 per l'individuazione come area dismessa da oltre 5 anni e che causa criticità;
7. CILA prot. 406383 del 19 ottobre 2020 in sanatoria per modifiche della distribuzione interna ai piani terreno e primo dell'abitazione;
8. CILA prot. 406435 del 19 ottobre 2020 in sanatoria per modifiche della distribuzione interna del magazzino;
9. SCIA (ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/2001) prot. 413 792 del 22 ottobre 2020 in sanatoria per modifiche interne e creazione predisposizione per impianto montacarichi mai installato.

### **Consistenze dello stato di fatto**

La consistenza degli edifici che insistono sull'area si desume dagli atti che hanno interessato le precedenti trasformazioni, ai sensi dell'art. 6.1 del PdR, e come meglio dettagliato nella tav. 06a "Calcolo della SL legittimata e delle destinazioni d'uso esistenti" e nella Attestazione della Consistenza Edilizia allegata alla presente richiesta di Permesso di Costruire.

In base a tali atti risultano legittimate le seguenti consistenze:

Superficie lorda (SL) totale esistente: 1.002,33 mq;

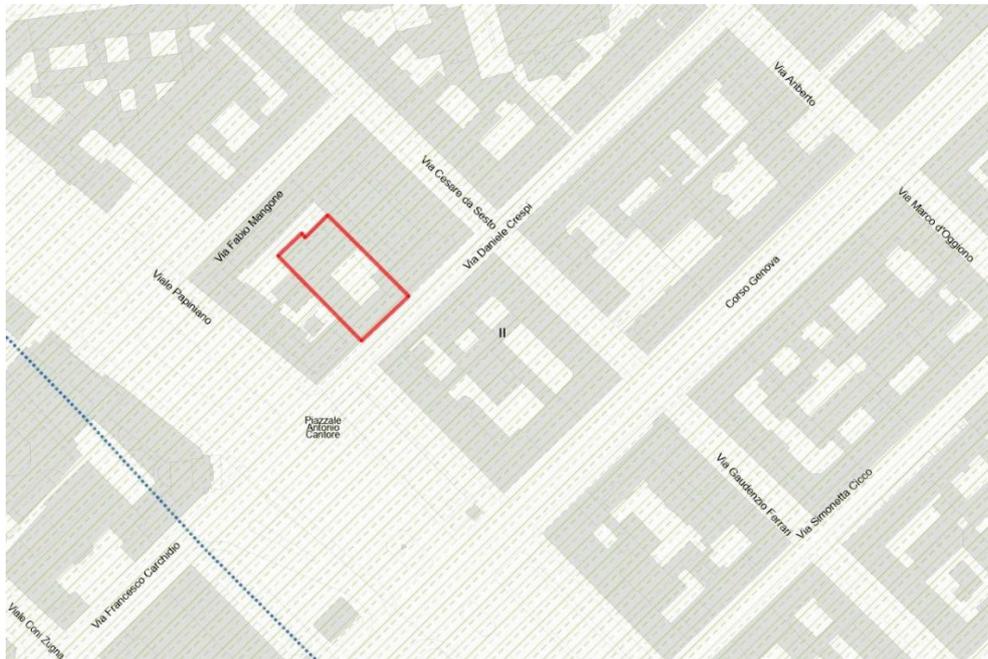
di cui:

- SL a destinazione residenziale (abitazione al PT e P1): 295,76 mq;
- SL a destinazione commerciale (negozio con magazzini al PT): 706,57 mq

L'intervento in progetto prevede la demolizione e ricostruzione della SL legittimata, ai sensi dell'art. 6.5 del PdR, e come da dimostrazione grafica in Tav. 07 "Calcolo delle SL e SA in progetto".



- ambito caratterizzato da classe di fattibilità geologica II – fattibilità con modeste limitazioni (art. 44 e tav. R.01 del PdR);



Tav. R.01 – Fattibilità geologica e idraulica (Piano delle Regole vigente)

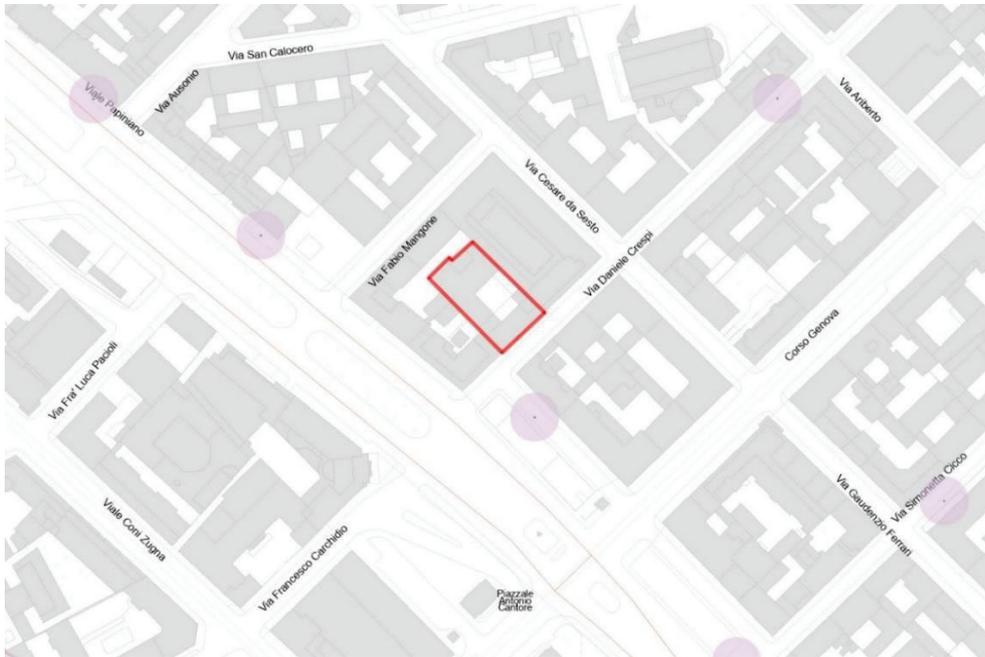
- ambito caratterizzato da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico (art. 17 e tav. R.02 del PdR);
- TUC / NAF (artt. 18 e 19 e tav. R.02 del PdR);



Tav. R.02 – Indicazioni urbanistiche (Piano delle Regole vigente)

Sull'area insistono i seguenti vincoli:

- fascia di rispetto di 200 m, 60m o criterio cronologico per pozzi di captazione ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e DGR 7/12693/2003 (tav. R.05 del PdR);



Tav. R.05 – Vincoli amministrativi e per la difesa del suolo (Piano delle Regole vigente)

- area a rischio archeologico ai sensi del D.Lgs 42/2004 e art. 66 RE - zona B (tav. R.06 del PdR);



Tav. R.06 – Vincoli di tutela e salvaguardia (Piano delle Regole vigente)

- ambito soggetto a delimitazione ostacoli SOE (art. 41.2.a del PdR) e pericoli per la navigazione aerea, sub-zona 4 (art. 41.3 del PdR), soggetto a limitazione per l'attività di costruzione: discariche, altre fonti attrattive di fauna selvatica, manufatti con finiture esterne riflettenti e campi fotovoltaici, luci pericolose e fuorvianti, ciminiere con emissione di fumi, antenne e apparati radioelettrici irradianti (tav. R.08 del PdR).



Tav. R.08 – Ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Piano delle Regole vigente)

Nella carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi l'area ricade in:

- aree di valorizzazione del paesaggio urbano (art. 34.1.a del PdR) in ambito con sensibilità paesaggistica molto alta - valore 5 (Allegato 1 del Documento di Piano);

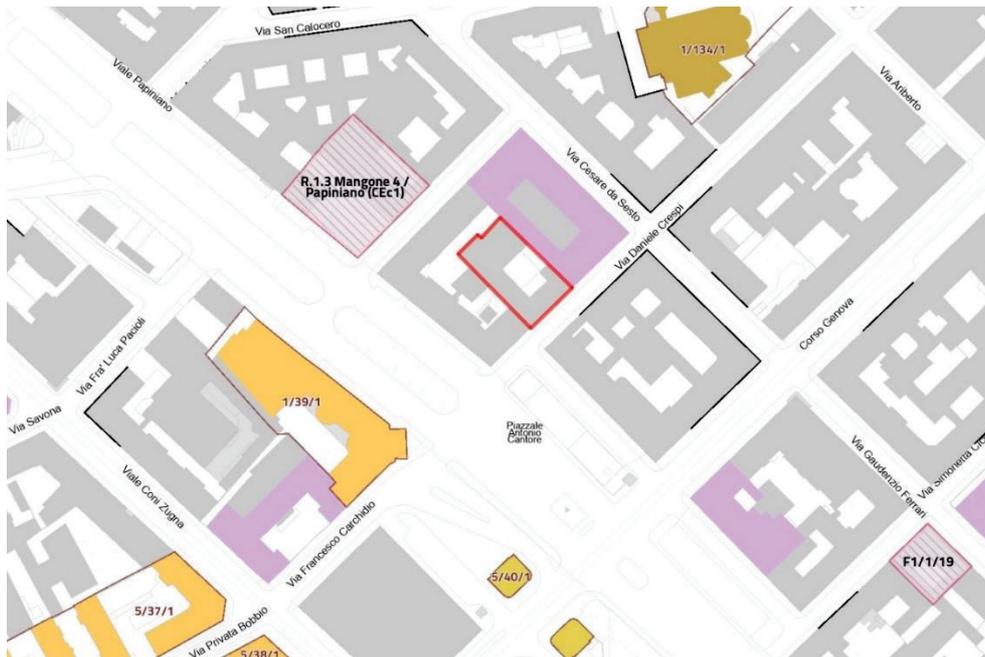


All1 – Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi (Piano delle Regole vigente)

## Disciplina degli interventi edilizi come da PGT vigente

L'area di intervento, come anche riportato in Tav. 03 "Estratti delle tavole di PGT vigente, della carta tecnica comunale e della mappa catastale", è classificata con la dicitura:

- "immobili non ricadenti nelle precedenti categorie", ovvero immobili privi di valore storico, architettonico, artistico, testimoniale, estetico, culturale ed ambientale (art. 18.2.e e tav. R.04 del PdR);



Tav. R.04 – NAF - Analisi dei valori storico-morfologici (Piano delle Regole vigente)

ed è oggetto della seguente indicazione morfologica:

- <mantenimento o ripristino delle cortine edilizie, per cui la costruzione in cortina deve arrivare sino alla linea di altezza dell'edificio più basso adiacente alla costruzione> (art. 19.3.a e tav. R.03 del PdR).



Tav. R.03 – Indicazioni morfologiche (Piano delle Regole vigente)

### Scostamento dalle norme morfologiche del progetto

Il progetto prevede lo scostamento dalla norma morfologica di cui all'art. 19.3.a del PdR, in quanto il nuovo edificio da ricostruire, ripristina la cortina edilizia di via Crespi, arrivando sino all'altezza (H) dell'edificio più basso adiacente alla costruzione invece che alla sua linea di altezza (LH).

A seguito di presentazione dell'istanza di parere preliminare ai sensi dell'art. 40 RE in data 30/06/2021 con atti PG 358643/2021 e wf 3258/2021, in ottemperanza al disposto degli artt. 19.5 e 6.8 del PdR, la Commissione per il Paesaggio ha espresso parere favorevole nella seduta n. 34 del 30/09/2021 (che si allega alla presente richiesta di Permesso di Costruire).

Ai sensi dell'art. 6.8 lettere a) e b) del PdR, l'intervento in progetto:

- non utilizza incentivi volumetrici previsti dal PGT contemporaneamente ad altri incentivi derivanti da strumenti sovraordinati;
- non realizza superfici accessorie (SA) fuori terra in eccedenza rispetto alle superfici accessorie (SA) esistenti, come da verifica grafica riportata nella Tav. 06b "Calcolo della SA esistente ai fini della verifica di cui all'art. 6.8.b del PdR" e Tav.07 "Calcolo delle SL e SA in progetto" qui allegate.

### Cambio d'uso e bonifica dei suoli

Il progetto prevede il cambio d'uso a residenziale della SL commerciale legittimata, ai sensi dell'art. 8.3 del PdR. Per quanto previsto all'art. 8.5 del PdR, la superficie lorda (SL) in progetto è pari a 1.002,29 mq < 10.000,00 mq.

Ai fini degli obiettivi di qualità dei suoli, ai sensi dell'art. 8.3 del PdR e dell'art. 10 RE, il sito è oggetto di un procedimento di bonifica ai sensi dell'art. 249 e Allegato 4 alla parte IV Titolo V del Dlgs 152/06. L'Area Bonifiche, con provvedimento n. 812/152 del 29/05/2020 che si allega, ha autorizzato la realizzazione degli interventi previsti nel Progetto Unico di Bonifica già depositato (anch'esso qui allegato), ovvero:

- demolizione delle pavimentazioni;
- realizzazione delle opere di sostegno degli scavi (per la realizzazione delle quali è stato depositato all'Ufficio Cementi Armati e Sismica il progetto strutturale in data 17/03/2022 con prot. 0156855, di cui si allega ricevuta);
- bonifica dei suoli.

**Nelle more di approvazione della presente richiesta di Permesso di Costruire, si richiede pertanto l'autorizzazione a procedere con la demolizione dei fabbricati esistenti, propedeutica all'esecuzione delle operazioni di bonifica dei suoli.**

### **Sostenibilità ambientale e resilienza urbana**

Il progetto, nelle scelte tecnologiche e di progettazione del verde, si propone il rispetto di quanto previsto all'art. 10 del PdR e dal "Documento Tecnico per l'attuazione della disciplina di cui all'art. 10 delle NTA del PdR" in materia di sostenibilità ambientale e resilienza, e in particolare per quanto riguarda le emissioni di CO2 (art. 10.3 del PdR) e la riduzione dell'impatto climatico (art.10.4 del PdR).

A tal proposito sono allegati alla presente richiesta di Permesso di Costruire i seguenti elaborati:

- Allegato A al Documento Tecnico per l'attuazione della disciplina di cui all'art. 10 delle NTA del PdR – Foglio di calcolo per la minimizzazione delle emissioni climalteranti, con i relativi elaborati dimostrativi:
  - o Relazione Tecnica ai sensi dell'art. 125 del DPR 380/2001 e D.Lgs 192/2005, attestante la rispondenza in materia di contenimento del consumo energetico dell'edificio in progetto, e relativi allegati;
  - o Foglio di calcolo contenente i principali risultati dei calcoli ai sensi della DGR 3668-18546/2019 (CENED +2.0);
  - o Tav. 09a "Verifica delle superfici esterne ad alta riflettanza solare";
  - o Tav. 09b "Verifica dell'indice RIC";
  - o Relazione integrativa sulle misure di invarianza idraulica e idrologica con dimensionamento del volume di invaso, con allegata la Tav. 1 Fogn., relativa allo schema delle reti fognarie e di scarico del piano interrato;
- Allegato B al Documento Tecnico per l'attuazione della disciplina di cui all'art. 10 delle NTA del PdR – Foglio di calcolo per il raggiungimento di un indice di riduzione di impatto climatico (RIC)., con il relativo elaborato dimostrativo:
  - o Tav. 09b "Verifica dell'indice RIC".

### **Parcheggi privati**

Le dotazioni di parcheggi privati previste dal progetto sono maggiori delle dotazioni minime previste dall'art. 12 del Piano delle Regole e dall'art. 41-sexies della L. 1150/1942, come da tavola di verifica Tav. 08a "Verifica dei parcheggi privati e del locale ricovero cicli".

Anche le superfici in progetto destinate a parcheggio per biciclette e mezzi che utilizzano fonti rinnovabili, cui nel progetto è dedicato un apposito locale al piano terreno, sono verificate come da art. 12 del PdR e art. 11.6 del PdS nella stessa tavola di verifica Tav. 08a "Verifica dei parcheggi privati e del locale ricovero cicli".

Per l'accesso ai parcheggi privati in sottosuolo previsti in progetto, si chiede lo spostamento del passo carraio esistente in una nuova posizione, nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 81 e 82

RE, e come meglio illustrato nella apposita Tav. 8b "Spostamento dell'accesso alla rete viaria esistente".

## **Attuazione**

L'intervento, che comporta la modifica delle indicazioni morfologiche in merito alla quale è già stato acquisito il parere favorevole della Commissione del Paesaggio (come illustrato in precedenza), può essere attuato con modalità diretta non convenzionata ai sensi dell'art. 13.2.b del PdR.

## **Descrizione del progetto**

Una volta demoliti i fabbricati esistenti, realizzate le opere strutturali di sostegno e collaudato l'intervento di bonifica, le opere da realizzare prevedono il raggiungimento della quota di fondo scavo e la ricostruzione della SL legittimata (ai sensi dell'art. 6.5 del PdR) con diversi sedime, prospetti, sagoma e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche.

Il tema progettuale consiste nel ripristino della cortina edilizia di via Crespi (come previsto dalla norma morfologica di cui all'art. 19.3.a del PdR), collocando la maggior parte della SL disponibile nel corpo di fabbrica che si affaccia lungo la via pubblica, e distribuendo la SL residua nel corpo di fabbrica che si protende verso l'interno del lotto, in aderenza alla parete cieca dell'edificio confinante. Il nuovo assetto planivolumetrico del lotto propone quindi l'inserimento del nuovo fabbricato in aderenza ai muri ciechi degli edifici confinanti entro i limiti della loro estensione (ai sensi dell'art. 87 RE).

Il sensibile svuotamento dell'area rispetto allo stato preesistente (come da raffronto tra la SCOP esistente e in progetto nella Tav. 05 "Calcolo della SF e verifica dell'IC esistente e di progetto") consente inoltre di proporre un giardino interno prima assente, in osservanza dell'art. 19.3.b del PdR.

I muri di confine con i cortili di altra proprietà, una volta lasciati liberi dalle demolizioni del fabbricato preesistente, verranno di norma ridotti in altezza fino a 3,00 m dalla quota strada di riferimento ai sensi dell'art. 886 del C.C.

Di seguito i foto-inserimenti dell'edificio in progetto nelle due viste dalla via pubblica, riprodotti anche nella Tav. 10a "Rappresentazioni 3D di progetto (foto-inserimenti) – viste dallo spazio pubblico".



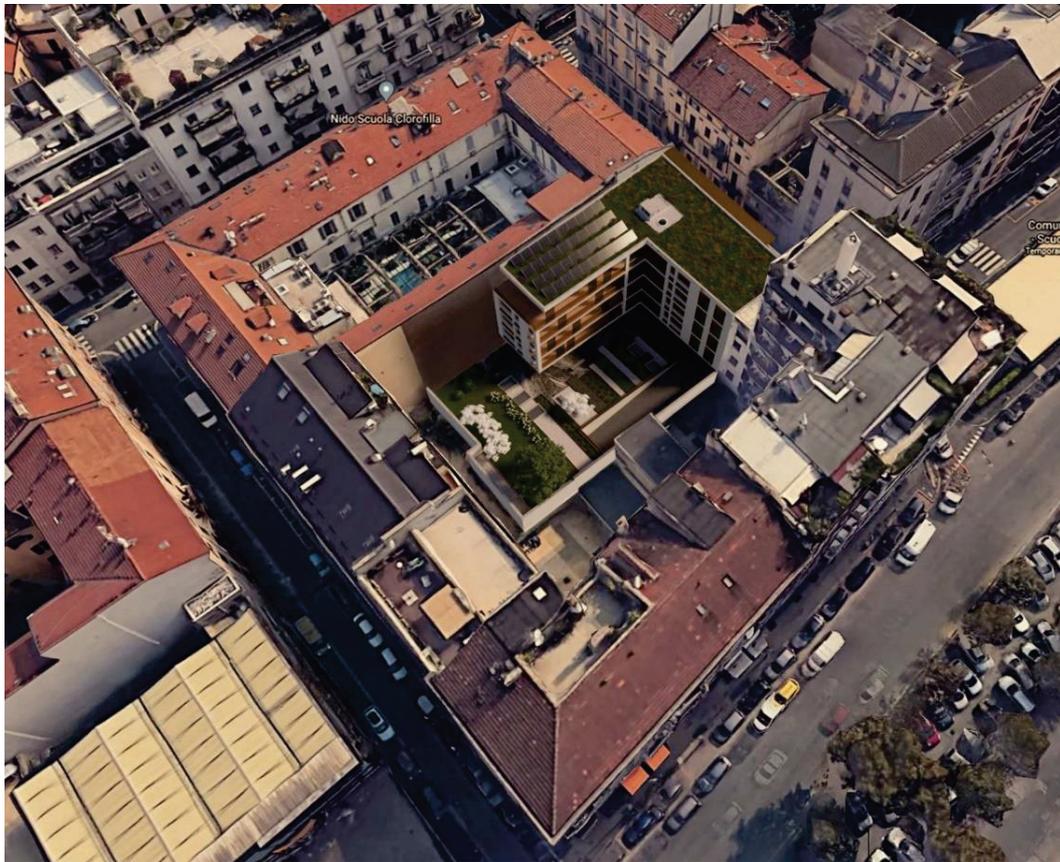
*Foto-inserimento del progetto (vista del prospetto su via Crespi da Piazza Cantore)*



*Foto-inserimento del progetto (vista del prospetto su via Crespi da via Cesare da Sesto)*

Seguono le viste a volo d'uccello dell'area di intervento e dell'isolato con i foto-inserimenti di progetto, riportati anche nella Tav. 10b "Rappresentazioni 3D di progetto (foto-inserimenti) – viste a volo d'uccello".





Il piano terreno è occupato dagli accessi pedonali e carrabile, da locali tecnici e di servizio (locale contatori e allacci anche ai sensi dell'art. 135 bis del DPR 380/2021, locale rifiuti, locale ricovero cicli e locale pompe di calore), e da un locale ad uso comune affacciato sul giardino. Gli accessi pedonale e carrabile sono arretrati rispetto al filo di facciata di 2,00 m per assicurare una zona antistante coperta. Il piano terreno della porzione di fabbricato su strada è reso permeabile dalla presenza di ampie cancellate, che consentono per quanto possibile la vista del giardino interno dallo spazio pubblico.

Un vano scala aperto, e dotato di un lucernario circolare in sommità per l'accesso alla copertura (come da art. 93 RE), conduce ai piani superiori destinati alle abitazioni, quasi tutte dotate di logge, balconi, ballatoi privati o terrazzi coperti all'ultimo piano. La distribuzione ai piani è del tipo a ballatoio, aperto verso l'interno del lotto.

Il quarto piano è arretrato rispetto al filo stradale per adeguarsi all'andamento della parete cieca dell'edificio più basso adiacente. La copertura dell'edificio è piana, a tetto verde estensivo per la porzione lungo la via pubblica, e impegnata per un'altra porzione da pannelli fotovoltaici. Dalla copertura emergono solamente l'extra-corsa del vano ascensore e i camini di esalazione.

Il vano scala collega l'edificio anche al sottostante piano destinato a parcheggi privati, cantine e locali tecnici (centrale del teleriscaldamento, cameretta fognaria, e armadio ascensore e contatori). Il parcheggio, diviso in box auto per la maggior parte singoli, risulta essere di capacità inferiore a 30 autoveicoli, e pertanto non rientra nelle prescrizioni di cui all'art. 83 RE.

### **Locale deposito rifiuti**

La verifica del dimensionamento e la descrizione delle caratteristiche e dotazioni del locale deposito rifiuti sono riportate in:

- Tav. 26 "Dettagli di progetto: locale rifiuti e sezioni per la verifica dei r.a.i.";
- Foglio di calcolo per la determinazione della sup. del locale deposito rifiuti;

e sono state oggetto di parere favorevole espresso dal gruppo di trattazione Amsa Gruppo a2a, che si allega alla presente richiesta di Permesso di Costruire.

### **Rispetto della normativa per il superamento delle barriere architettoniche**

L'edificio in progetto è accessibile in tutte le sue parti comuni, ed ogni unità immobiliare in progetto soddisfa i requisiti della visitabilità e adattabilità, come da dimostrazione grafica riportata nelle planimetrie di progetto in scala 1:100 (Tavv. 22, 23, 24 e 25) e dichiarazioni di legge allegate. Il requisito dell'adattabilità è dimostrato in specifiche tavole ai sensi della normativa nazionale e regionale vigente riportata (Tav. 32 e Tav. 33).

### **Rispetto della normativa igienico-sanitaria**

Il rispetto delle normative edilizie e igienico-sanitarie è verificato negli elaborati grafici di progetto e nell'allegato "Verifica dei rapporti areo-illuminanti (r.a.i.) di progetto".

## Riepilogo delle consistenze e indici di progetto

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa delle consistenze in progetto. Gli indici urbanistici ed edilizi di progetto sono verificati nelle seguenti tavole (già citate nello sviluppo della presente relazione):

- Tav. 05 "Calcolo della superficie fondiaria e verifica dell'IC esistente e di progetto";
- Tav. 06a "Calcolo della SL legittimata e delle destinazioni d'uso esistenti";
- Tav. 06b "Calcolo della SA esistente ai fini della verifica di cui all'art. 6.8.b del PdR";
- Tav. 07 "Calcolo delle SL e SA in progetto".

SF	975,01 mq
SCOP esistente	941,37 mq
SCOP progetto	438,22 mq
IC esistente	96,55%
IC progetto	44,95% < 60% < esistente (art. 19.3.c del PdR)
SP esistente	0,00 mq
SP progetto	0,00 mq
IP esistente/progetto	0,00 (art. 76.1 RE)
SL legittimata	1.002,33 mq
SL progetto	1.002,29 mq < 1.002,33 mq (art. 6.5 del PdR)
VU progetto	3.006,87 mc
SA esistente	243,05 mq
SA progetto	187,00 mq < 243,05 mq (art. 6.8.b del PdR)

## Contributo di costruzione

L'intervento in progetto è soggetto alla corresponsione del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 43.1 della LR 12/2005, per il quale si chiedono la rateizzazione e le riduzioni previste dagli artt. 43 comma 2-quinquies, 44 comma 8 e 48 comma 6 della LR 12/2005. Si allegano pertanto alla presente richiesta di Permesso di Costruire:

- la documentazione tecnica necessaria alla determinazione del contributo di costruzione da parte di codesta Amministrazione;
- prospetto di calcolo preventivo del contributo di costruzione;
- le Tavv. 34, 35 e 36 con il calcolo analitico delle s.u. e s.n.r. in progetto ai vari piani dell'edificio.

## Monetizzazione delle aree standard

Il calcolo della monetizzazione delle dotazioni territoriali per servizi, dovuta per il cambio d'uso a residenziale della SL commerciale legittimata ai sensi dell'art. 8 del PdR e dell'art. 11.3.d del PdS,

è riportato nel "Prospetto di calcolo preventivo del contributo di costruzione" allegato alla presente richiesta di Permesso di Costruire.

Per la corresponsione della monetizzazione delle aree standard si richiede la riduzione prevista dall'art. 10.6 lett. b) e c), come da dimostrazione grafica nella Tav. 09b e nel Foglio di calcolo RIC già citati.

La consistenza della SL commerciale oggetto di cambio d'uso a residenziale si rileva nella Tav. 06a "Calcolo della SL legittimata e delle destinazioni d'uso esistenti".

### **Allegati tecnici**

Ulteriori allegati tecnici previsti, così come il deposito sismico e la denuncia delle opere in cemento armato relative alle strutture di elevazione del nuovo edificio da costruire, saranno depositati secondo le richieste dell'Amministrazione e comunque prima dell'inizio dei lavori.

Milano, 21/03/2022

Il Progettista

Arch. Massimo Magaldi