

RELAZIONE PAESAGGISTICA E ARCHITETTONICA

Milano, Via Davanzati 20

SCIA Art. 23 alternativa al P.D.C.



DEMOLIZIONE DI ESISTENTE COMPLESSO PRODUTTIVO E
RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO DI
EDIFICIO RESIDENZIALE

Premessa

1. Il contesto urbano e un po' di storia

Via Bernardo Davanzati si trova a Dergano, piccola località rurale di cui si ha notizia dal 1186 e oggi quartiere della periferia settentrionale di Milano. Il nucleo originario del quartiere, cresciuto attorno alla chiesa di San Nicola Vescovo, nel periodo compreso tra il primo e il secondo dopoguerra, a seguito della significativa espansione urbana, fu progressivamente integrato nel tessuto edilizio della città.

Il quartiere è lambito a sud dalla circonvallazione esterna e a est dal Viale Enrico Fermi, parte iniziale della Superstrada Milano-Meda.

Varie linee di autobus e filobus, gestite da ATM, collegano Dergano ai quartieri limitrofi e a tutti gli altri quartieri che sorgono lungo la circonvallazione.

Nel quartiere ha anche origine il percorso della via Comasina, che collega Milano (Piazzale Maciachini) a Como e alla Svizzera, e sono presenti due stazioni (Dergano e Maciachini) della linea M3 della metropolitana.

L'antico percorso stradale che collegava Milano a Como passava nella piazza Dergano, e si modificò con la costruzione, in epoca napoleonica, della via Como (attuale via Imbonati) dove nel gennaio 1933, al n. 17, aprì il suo studio Arturo Martini, il più importante scultore italiano del '900.

Il quartiere è storicamente legato allo sviluppo industriale, avvenuto nel periodo compreso tra la seconda metà dell'Ottocento e la seconda metà del Novecento. Nel 1936 vi sorse la fabbrica di cioccolata Italcima. Lo stabilimento, progettato da Gio Ponti e Luciano Baldessari, era articolato in tre volumi indipendenti paralleli a via Legnone, disposti su un lotto di forma rettangolare, e conserva ancora sostanzialmente l'intero impianto planivolumetrico e le caratteristiche tipologiche e morfologiche del linguaggio di matrice razionalista di quell'epoca. Negli anni '30 il quartiere accoglie nuovi insediamenti industriali come l'Industria Chimica Lombarda, produttrice di vernici e ausiliari per l'industria conciaria, fondata nel 1934 Enrico Mattei.

A seguito della graduale dismissione delle aree industriali, iniziata alla fine del secolo scorso, l'assetto urbano del quartiere ha subito significative modifiche. Negli ultimi vent'anni le aree ex industriali, ormai svuotate delle funzioni produttive, hanno ceduto il posto a nuovi insediamenti, prevalentemente terziari e residenziali. Ad oggi rimangono ancora, a fianco di nuovi edifici residenziali, alcune aree produttive dismesse che impediscono di cogliere una continuità visiva e una sostanziale omogeneità di materiali costruttivi sui fronti delle vie.

Una di queste aree è oggetto del nostro intervento.



I fabbricati, che non sono sottoposti a vincoli, consistono in alcuni capannoni e tettoie oltre a una palazzina su 2 piani con destinazione a uffici, a cui si aggiunge il sotterraneo. Secondo gli atti di fabbrica tuttora disponibili la costruzione della palazzina sembra anteriore al 1952 (risulta una richiesta di parziale sopraalzo del 1954), mentre il capannone grande sembra costruito 10 anni dopo. La palazzina non ha mai subito interventi rilevanti con sostanziali modifiche all'impianto originale dall'anno della sua costruzione. Per la presentazione della pratica ci siamo di fatto avvalsi degli atti di fabbrica che sostanzialmente coincidono con i rilievi che sono stati recentemente eseguiti al fine di procedere alla progettazione.



2. Inquadramento territoriale

Il tratto di via Davanzati in cui si collocano i fabbricati del nostro progetto è costituito da una edificazione disomogenea realizzata in più tempi e priva di un'identità morfologica.

A sinistra dell'area di intervento si trova una palazzina di tre piani con un fronte cieco a confine con la nostra area, con due tabelloni pubblicitari dismessi, mentre a destra troviamo un passo carraio con cancello e di seguito altri edifici produttivi e capannoni non dismessi.

Non si rilevano elementi architettonici di particolare pregio.

Il lotto può rientrare a tutti gli effetti tra le aree dismesse da molti anni.

È stata fatta istanza di inserimento che risulta essere in fase di verifica.



3. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'intervento proposto ricade in ambito contraddistinto da un disegno urbano riconoscibile e più precisamente nei TESSUTI URBANI A CORTINA ai sensi dell'art. 20.2.a delle NTA del PGT (Piano delle regole) vigente.

È inoltre disciplinato dall'art. 21.2.b (altezze costruzioni all'interno di cortili)

Le indicazioni urbanistiche del PGT inseriscono l'area in ambito TUC ADR (art.21)
Ai sensi del vigente PGT, l'immobile di via Davanzati 20 risulta ricompreso:

a. **nella tav. R.01** del Piano delle Regole - PdR (Fattibilità geologica e idraulica) tra le aree con classe II di fattibilità geologica – Fattibilità con modeste limitazioni.

b. **nella tav. R.02** PdR (Indicazioni urbanistiche) all'interno degli Ambiti contraddistinti da un Disegno urbano Riconoscibile (ADR - art. 20 NdA del PdR)

c. **nella tav. R.03** PdR (Indicazioni morfologiche) tra i Tessuti urbani compatti a cortina (art. 20.2 lett. a. NdA del PdR).

Infine, ai sensi del combinato disposto degli artt. 6.3 e 17 NdA del PdR, è consentito raggiungere l'indice di edificabilità territoriale massimo pari a 1 mq/mq, in quanto l'immobile si situa all'interno degli Ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico.

Inoltre, l'immobile ai sensi del vigente PGT è ricompreso

d. **nella tav. R.08** (Vincoli aeroportuali Parte II) all'interno della Superficie Orizzontale Esterna (SOE), ove è consentita una altezza massima pari a 247,85 mt. s.l.m.

e. **nella tav. R.10** (Carta del consumo di suolo) quale 'suolo urbanizzato', in corrispondenza di un sito soggetto a limitazioni alle destinazioni d'uso in ragione della conclusione di procedimenti di bonifica;

f. **nella tav. All.01** (Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi) tra gli ambiti con giudizio di sensibilità paesaggistica bassa.

4. Le superfici

a. Superficie del lotto mq. 999,47

b. Superfici coperte, scoperte, filtranti

b.1 Stato di fatto

Superficie coperta	mq. 835,00
Superficie scoperta	mq. 164,47
Superficie filtrante	mq. 0,00

b.2 Progetto

Superficie coperta	mq. 700,44
- Superficie scoperta	mq. 299,03
- Superficie filtrante	mq. 270,50

5. L' Inserimento dell'edificio nel lotto

La corte, dal tardo latino *cors-* *cortis* che significa “spazio, orto o luogo recintato o delimitato da altre costruzioni”, costituisce l'aggregazione di vari edifici che si dispongono lungo il perimetro esterno di un lotto, creando una cortina sulla strada e uno spazio aperto all'interno.

La tradizione lombarda è ricca di questa tipologia che costituisce lo schema prevalentemente adottato in epoca romana e durante i secoli successivi per la formazione delle nostre città.

Il carattere principale della casa a corte è di essere compresa in un'area in genere rettangolare con un lato corto rivolto verso la strada dove si trova l'ingresso, e il suo scopo è di dare aria e luce agli edifici che vi si affacciano. Il terreno di via Davanzati, con il suo intorno e la sua storia di borgo rurale ci ha suggerito la scelta di questa tipologia che da un lato si confronta e si integra con il tessuto urbano della zona, mentre dall'altro, come ben si percepisce osservando gli edifici più alti di contorno, ne prende vistosamente le distanze.



6. Il Progetto

Il progetto, che si sviluppa sull'area appena descritta, prevede la demolizione completa del costruito esistente (alcuni capannoni e una piccola palazzina) e la ricostruzione di un complesso residenziale a corte che reinterpreta con nuovi significati, forme e declinazioni, una delle più antiche tipologie di abitazione.

L'edificio principale, che completa la cortina edilizia su via Davanzati tra il civico 22 e il civico 16, diviene un lato della corte connettendosi con gli altri edifici che la circondano.

Questa tipologia genera al suo interno uno spazio accogliente che nel nostro progetto è destinato a giardino, al centro del quale sarà posto un grande albero (un platano probabilmente) che filtrerà, attraverso i suoi rami, la vista tra le abitazioni che si affacciano sulla corte.

La costruzione che completa la cortina su via Davanzati è in aderenza al fronte cieco del limitrofo immobile (civico 22), è alta al colmo m. 10.05 e si conclude, sempre in aderenza al fronte cieco della palazzina a uffici, che verrà demolita, (colmo ml. 11.50) e che confina con la limitrofa unità immobiliare.



L'edificio sopra descritto costituisce, come detto, uno dei lati della corte che si sviluppa all'interno.

Negli edifici costruiti sugli altri tre lati, (che non sono mai di altezza superiore a quelli preesistenti) (art.21.2 lett. b NdA del Pd R) e che creano una corte a giardino, trovano posto 5 appartamenti duplex, 3 su unico piano a piano terra e 1, sempre a piano terra con una camera al primo piano, e altri 5 ai piani

superiori. Questi ultimi sono dotati di terrazze che affacciano sul giardino interno e di logge sulla via Davanzati

Un unico appartamento al piano primo affaccia solo sulla via ed è dotato di loggia. Gli edifici della corte sono tutti costruiti in aderenza ai muri di confine esistenti, ma non sono mai appoggiati direttamente a questi in quanto separati da un ulteriore muro di confine ad essi addossato.

L'edificio più alto, che comunque non supera l'altezza dei muri di confine esistenti, è quello che affaccia sulla via Davanzati. Gli altri che completano la corte non superano mai i due piani.



La corte

6a. La copertura

La copertura sarà realizzata in conglomerato cementizio armato per la parte strutturale con alleggerimento in EPS. Sovrastante coibentazione in EPS, massetto e impermeabilizzazione.

Tutte le falde saranno poi rivestite con pannelli fotovoltaici a film sottile (tipo Tegosolar)

La scelta di utilizzare il film sottile che ci permette di rivestire interamente le falde del tetto è dettata, oltre che dall' esigenza di usare energie rinnovabili per ottenere il massimo del risparmio energetico, anche dalla volontà di rendere la copertura matericamente uniforme, onde garantire un impatto visivo che non

sia quello tristemente consueto del pannello fotovoltaico applicato su un tetto di tegole marsigliesi o, peggio ancora, di coppi.

Pensiamo che questo tipo di rivestimento sia compatibile con le caratteristiche architettoniche dell'edificio e che si inserisca come una presenza non invasiva nel contesto urbano della zona in cui si colloca.

Il canale di gronda sarà incassato nella copertura, eseguito in lamiera dello stesso colore del tetto, e non visibile dall'esterno se non attraverso una scossalina di collegamento con la facciata.



Le parti di copertura piane saranno trattate con lamiera verniciata dello stesso colore del fotovoltaico.



Esempio di fotovoltaico a film sottile

7. Eliminazione delle barriere architettoniche

Tutte le parti comuni sono accessibili. Una piccola rampa copre il dislivello di cm.15 tra il marciapiede e l'interno dell'edificio, l'ascensore rispetta le normative e al piano sotterraneo, destinato ad autorimessa, sono presenti due posti auto dedicati.

Tutti gli appartamenti sono visitabili e, con piccole modifiche, divengono adattabili alle esigenze di chi si trova in stato di mobilità ridotta. La tavola di riferimento è la n. 18

Dalla corte agli ingressi dei singoli appartamenti si arriva attraverso un percorso con minima pendenza e adeguata protezione che copre, come detto, il dislivello di 15 cm. tra prato e interno.



8. Il giardino

La corte (mq. 240,00), che diventerà un piccolo giardino, contiene i percorsi che portano agli appartamenti che affacciano su di essa.

Tutti i percorsi, così come i marciapiedi, sono realizzati in doghe di legno, distanziate tra loro quanto basta per rendere la superficie filtrante, mentre quello che gira attorno all'albero sarà in conglomerato drenante ecocompatibile composto da inerti selezionati e leganti polimerici tipo Rasocrete.

Al centro un grande albero. Al momento si pensa a un platano oppure a una quercia rossa. Il resto sarà prato fiorito, con altri alberi e cespugli di specie diverse che garantiscano fioriture stagionali differenziate.

9. Gli impianti

I fabbricati, saranno dotati di tutti gli impianti tecnologici necessari e in particolare: riscaldamento/raffrescamento, elettrico, idrico e di fognatura. Non sono previsti impianti alimentati a gas.

Le colonne principali della fognatura e gli allacci dei singoli servizi (identificate nella tavola n. 26 Allegata) saranno collegati alla fognatura esistente

10. Materiali, finiture e colori

Le facciate, sia sulla via Davanzati sia sulla corte, saranno in intonaco tinteggiato color tortora (rif. RAL 7030), mentre le cornici in aggetto saranno realizzate in muratura, intonacate e tinteggiate di bianco (Rif. RAL 9011)

Tutte le logge e i terrazzi, saranno pavimentati in grandi lastre di pietra/ceramica, così come le parti comuni.

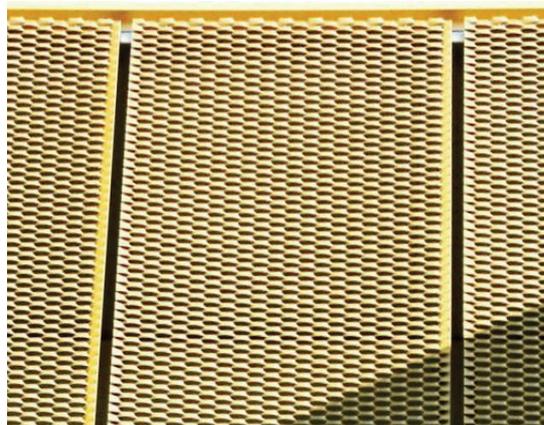
I serramenti saranno del tipo ad anta o scorrevole in PVC di colore bianco, con vetri camera basso emissivi, il buio e la sicurezza saranno garantiti da tapparelle con cassonetto integrato nella muratura che saranno anch'esse bianche.

Le logge sulla via Davanzati saranno dotate di pannelli scorrevoli in legno a listelli, così come le porte di ingresso degli appartamenti affacciati sulla corte interna.

Tutti i vani di aereazione e i cancelli sulla facciata di via Davanzati saranno in lamiera stirata col.rif Farrow&Ball Pigeon n. 25



Esempio di pannello scorrevole



Esempio di lamiera stirata

11. Gli spazi a servizio delle residenze

Piano sotterraneo

Al piano sotterraneo è stato previsto un garage con 14 posti auto di cui 2 (l=3.32 e 3.61) per disabili, più uno per parcheggio moto e un locale rifiuti.

Al garage si accede dal piano strada, attraverso un impianto elevatore (montauto con o senza conducente) del tipo a piattaforma con portata 3500 Kg, con tetto di copertura calpestabile e chiusura con cancello a scomparsa telecomandato. Ogni posto sarà dotato di sistema di ricarica per veicoli elettrici

Il sistema antincendio sarà del tipo a Sprinkler secondo norma UNI EN 12845 e il sistema di allarme avrà livello di prestazione III

L'esodo rispetta il DM 18 ott. 2019 e la via di fuga sarà compartimentata da porte REI 120

L'aereazione rispetta il Codice di prevenzione incendi (Testo coordinato dell'all. I del DM 3 agosto 2015 cap. S.8 e cap. V.6.5.7) è garantita da aperture di smaltimento fumo e calore di emergenza permanentemente aperte, così come indicato nella tavola allegata

Piano terra

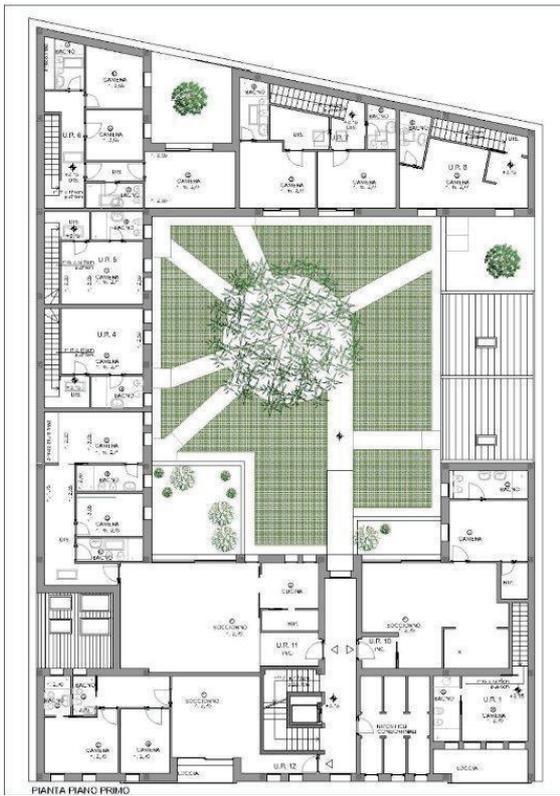
Dalla via si accede al piano terra, attraverso una porta di ingresso apribile con telecomando. Vi si trovano un locale per i contatori o altri impianti, uno per il deposito di biciclette e uno che alloggia le unità esterne degli impianti di climatizzazione.

L'ingresso alle residenze (quota di pavimento + 0.15 dalla quota di marciapiede), avviene attraverso una piccola rampa, a garanzia del rispetto delle norme sulle barriere architettoniche. A destra entrando si trova un locale portineria diurna, un ripostiglio condominiale, un ulteriore locale per il deposito biciclette.

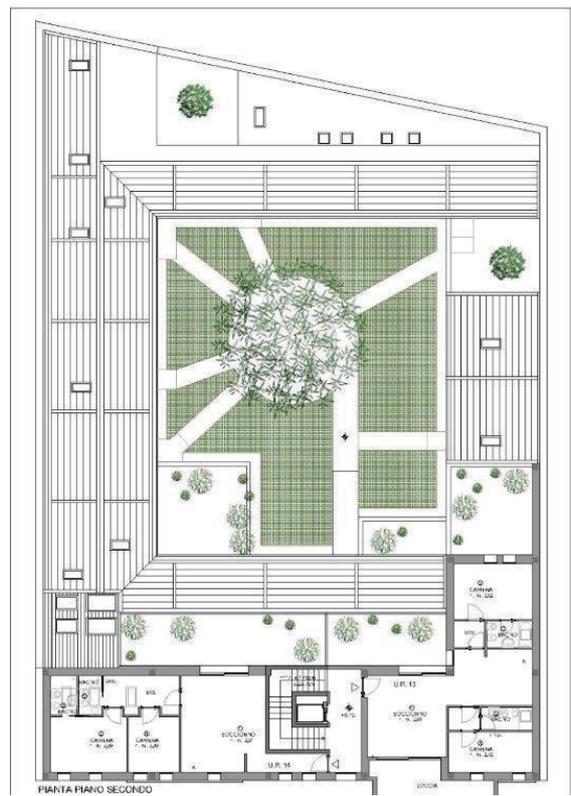
I collegamenti verticali dal sotterraneo al 2° piano avvengono attraverso una scala e un ascensore a Tecnologia Elettrica a fune "MRL" con dimensioni vano mm. 1500X1650, a norma per disabili e secondo la Direttiva 2014/33/UE-EN 81.20.50

Piano primo

Di fronte allo sbarco ascensore si trova un locale condominiale adibito a deposito.



Pianta piano primo



Pianta piano secondo

13. Qualche foto



14. E per finire... una curiosità



BERNARDO DAVANZATI (Firenze 1529 – 1606) – ritratto di Alessandro Allori

Bernardo Davanzati, nato due anni dopo il sacco di Roma da parte delle truppe di Carlo V, episodio che sancì la fine dell'effimera indipendenza dei Comuni, delle Signorie e degli Staterelli che si spartivano la penisola, fa parte della prima grande generazione di intellettuali e studiosi interamente moderni che il Rinascimento Italiano regalò all'Europa e che qualche decennio dopo raggiunse il culmine con Galileo Galilei (1564-1642). Dopo un breve periodo passato in Francia tentando la via dei commerci, Davanzati rientrò a Firenze e si diede ai primi importanti studi teorici sull'economia monetaria, disciplina di cui è considerato per unanime riconoscimento il geniale iniziatore, capace di porre le basi di un pensiero moderno sulla legittimità dell'interesse e del guadagno e che non identifica la ricchezza esclusivamente con le riserve di metallo ma con l'utilità che vari tipi di materie e di beni possono di volta in volta assumere. Oltre agli studi economici si dedicò a mettere ordine nell'agronomia e a rendere più efficiente la cura e il rendimento delle terre. Infine, per difendere la lingua italiana dalle accuse dell'erudito francese Henri Estienne che l'aveva definita prolissa e meno duttile del francese, intraprese la traduzione integrale di tutta l'opera di Cornelio Tacito, universalmente considerato un maestro di stile e di concisione letteraria, che lo occupò fino alla morte e che riuscì a realizzare con circa il 5% di parole in meno ottenendo una celebrità mondiale. La traduzione di Davanzati, uscita postuma a cura del figlio, fu definita "insuperabile" dal Foscolo e ancor oggi è oggetto di studi critici per l'abilità di rendere, con parole che vanno dal dantesco al dialettale toscano, il fosco pathos e la drammatica teatralità dello stile di Tacito.

15. Normative di riferimento

Tutto il progetto rispetta le condizioni poste dalla legislazione vigente.

Le normative di riferimento ai singoli temi trattati sono indicate nella relazione tecnica.

16. Elenco delle tavole

TAV. 1	INQUADRAMENTO URBANO PIANTA COPERTURE	SCALA 1:200
TAV. 2	PROSPETTI STATO DI FATTO E PROGETTO CON INDICAZIONE MATERIALI	SCALA 1:200
TAV. 3	VERIFICHE PATII E CORTILE	
TAV. 4	INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO	
TAV. 5	FOTO INSERIMENTO	
TAV. 6	RENDERING	
TAV. 7	STATO DI FATTO PIANTE	SCALA 1:100
TAV. 8	STATO DI FATTO PIANTE	SCALA 1:100
TAV. 9	STATO DI FATTO PROSPETTO E SEZIONE AA	SCALA 1:100
TAV.10	CONFRONTO DEMOLIZIONI E COSTRUZIONI PIANTE	SCALA 1:100
TAV 11	CONFRONTO DEMOLIZIONI E COSTRUZIONI PIANTE	SCALA 1:100
TAV 12	CONFRONTO DEMOLIZIONI E COSTRUZIONI PROSPETTO E SEZIONE AA	SCALA 1:100
TAV.13	PROGETTO PIANTE INTERRATO E PIANO TERRA	SCALA 1:100
TAV 14	PROGETTO PIANTE PIANO PRIMO E PIANO SECONDO	SCALA 1:100
TAV 15	PROGETTO PROSPETTO E SEZIONE AA	SCALA 1:100
TAV 16	PROGETTO SEZIONI	SCALA 1:100
TAV 17	DETTAGLI	SCALA 1:20
TAV 18	ADATTABILITA'	SCALA 1:100
TAV 19	CALCOLO SL PIANO INTERRATO E PIANO TERRA STATO DI FATTO	
TAV 20	CALCOLO SL PIANO PRIMO E PIANO SECONDO STATO DI FATTO	
TAV 21	CALCOLO SUP. LOTTO	
TAV 22	CALCOLO SL E SA PIANO INTERRATO E PIANO TERRA PROGETTO	
TAV 23	CALCOLO SL E SA PIANO PRIMO E PIANO SECONDO PROGETTO	
TAV 24	SUP FILTRANTE E SUP COPERTA PROGETTO	
TAV 25	SCHEMA DI DISTRIBUZIONE IMPIANTI TERMICI	
TAV 26	SCARICHI	
TAV R1	LOCALE RIFIUTI	

Milano, 4 agosto 2021

Arch. Daniela Volpi

Ing. Giuseppe de Pascale

INDICE

1. Contesto urbano e un po' di storia
2. Inquadramento territoriale
3. Inquadramento urbanistico
4. Le superfici
5. L'inserimento dell'edificio nel lotto
6. Il progetto
- 6a La copertura
7. Eliminazione delle barriere architettoniche
8. Il giardino
9. Gli impianti
10. Materiali, finiture e colori
11. Gli spazi a servizio delle residenze
12. Gli appartamenti
13. Qualche foto
14. E per finire...una curiosità
15. Normative di riferimento
16. Elenco delle tavole