
**SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA’
ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE
Ai sensi del D.P.R. 380/2001, art.22**

**SCIA in VARIANTE a SCIA PG 355942/2021
Prog. 3248/2021**

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

Oggetto della presente relazione è l’intervento in variante per sole opere interne (la “**SCIA in Variante**”) rispetto alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata in data 29 giugno 2021 - protocollo PG 355942/2021 e numero identificativo Prog. 3248/2021 (la “**SCIA**”), avente per oggetto un intervento di ristrutturazione edilizia del comparto edilizio di via Villoresi 13,15 in Milano, con demolizione e ricostruzione del civico 13 e risanamento conservativo del civico 15.

L’intervento previsto dalla SCIA in Variante per il corpo edilizio del civico 13 è di sole opere interne con modifica dell’assetto distributivo interno, incremento del numero delle unità residenziali. La SL di progetto già determinata e assentita nella SCIA precedente viene calcolata al netto delle murature perimetrali.

L’intervento previsto in Variante per il corpo edilizio del civico 15 è di risanamento conservativo con efficientamento energetico. La SL derivante dallo scomputo delle murature è stata allocata al piano seminterrato. I nuovi locali, con destinazione a residenza, verranno collegati con scale interne alle unità residenziali di piano rialzato.

Per entrambi gli edifici è prevista la destinazione d’uso a residenza.

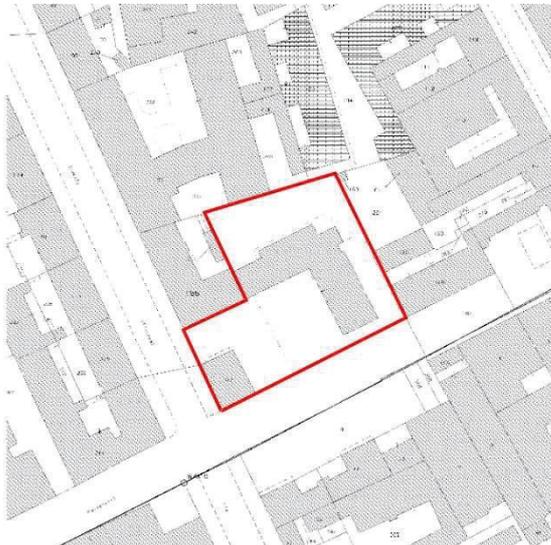
Il progetto presentato non prevede modifiche esterne, rispetta le norme morfologiche vigenti ed è conforme all’Autorizzazione Paesaggistica rilasciata n. 109/2021 del 01/06/2021.

Si precisa che l’immobile di via Villoresi 13 è stato inserito a seguito della delibera del Consiglio comunale n. 108 del 20/12/2021 tra gli immobili dismessi per i quali è consentito, ai sensi dell’art. 40-bis della legge n. 12/2005, l’incremento dei diritti edificatori nella misura del 10% che ci si riserva di richiedere con apposita variante, previo confronto con i tecnici comunali, prima dell’ultimazione dei lavori di demolizione dell’edificio di Via Villoresi 13 e comunque prima di dar corso alla ricostruzione di detto immobile.

Firmato digitalmente da
Daniele Fiori
C = IT
Data e ora della firma: 09/03/2022 20:10:49

INQUADRAMENTO URBANISTICO

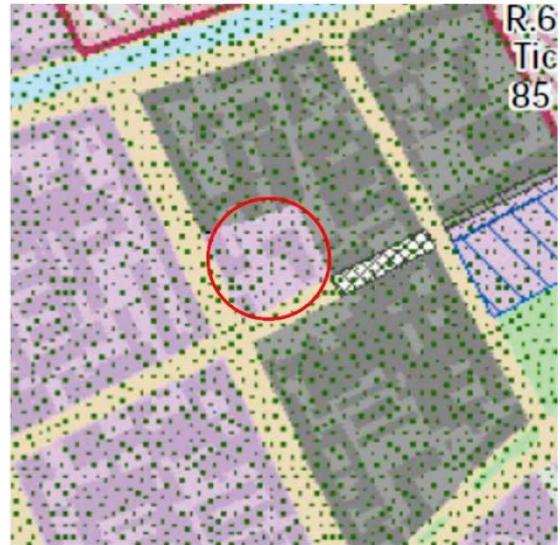
L'area è inserita all'interno del Tessuto urbano consolidato (TUC), tra gli Ambiti di riconoscimento urbano (ARU) di tipologia rurale (Art. 23.2.a NTA).



STRALCIO CATASTALE

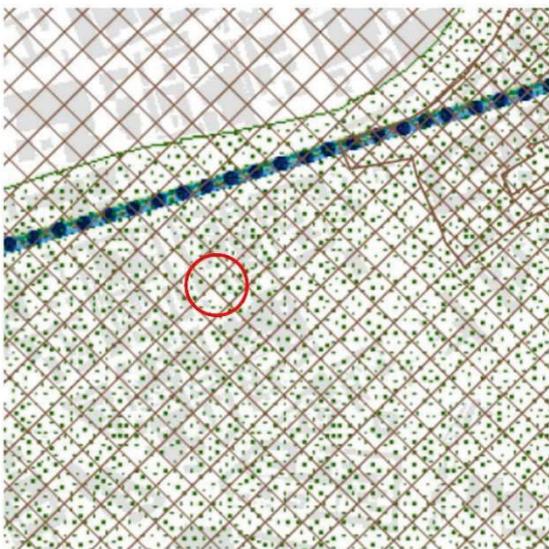
Foglio 518 Mappale 215
Foglio 518 Mappale 216

COMPARTO EDILIZIO



PDR - Tavola R.02 - Indicazioni Urbanistiche

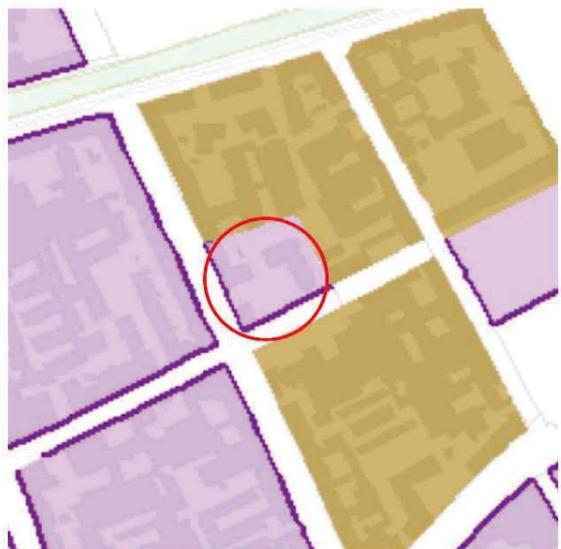
Ambito sottoposto a tutela paesaggistica tra Naviglio Grande e Pavese (Art. 136 del DLgs n. 42/2004)
Ambito con norme e criteri per la tutela delle aree a verde, per la conservazione e la valorizzazione del tessuto edificato e per gli interventi puntuali. (DGR n. V/6221 del 30/12/1994)



PDR - All.01 - Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi

Giudizio sintetico prevalente (Allegato 1 del DdP)

	5 - Sensibilità paesaggistica molto alta
	4 - Sensibilità paesaggistica alta
	3 - Sensibilità paesaggistica media
	2 - Sensibilità paesaggistica bassa
	1 - Sensibilità paesaggistica molto bassa



PDR - Tavola R.03 - Indicazioni Morfologiche

ARU - Ambiti di rinnovamento urbano TITOLO II - CAPO VI

	Tessuti di rinnovamento urbano (Art. 23)
	Attecchimento di almeno il 50% della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'involuppo limite (B) (Art. 23.2.a)
	Arretramento di almeno 3 m. della linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico (Art. 23.2.a)

STATO ASSENTITO

L'area in oggetto è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 518, mappali 215 e 216, rispettivamente civici 13 e 15 di via Eugenio Villoresi.

Essa risulta all'angolo tra via Eugenio Villoresi e un tratto a fondo cieco di via Giovanni Pastorelli.

Descrizione dello Stato Assentito

Il progetto assentito di riqualificazione del comparto edilizio di via Villoresi 13-15 contempla la ristrutturazione dell'intero edificio esistente al fine di realizzare nuove residenze private, un'autorimessa al piano interrato, locali tecnici per gli impianti tecnologici e nuovi spazi comuni.

Il progetto rispetta le norme morfologiche vigenti e fa seguito all'Autorizzazione Paesaggistica rilasciata n. 109/2021 del 01/06/2021.

Il progetto assentito prevede la realizzazione di n. 79 unità abitative nel civico 13 e n. 4 (di cui due in duplex) per il civico 15, per un totale di 83 unità residenziali. I piani interrati sono destinati ad autorimessa, con locali tecnici, locali n.u. e cantine. Al piano terra del civico 13 sono previsti dei locali condominiali con superficie complessiva nel rispetto delle percentuali di cui all'art. 74 del Regolamento Edilizio.

Consistenze dello Assentito

Il calcolo della SL è stato effettuato sia per la valutazione della SL esistente, sia per quella di progetto, secondo i parametri stabiliti dalle N.A. del Piano delle Regole del PGT vigente e in particolare di quelli di cui all'art. 5 punto 6 e punto 7.

Per i calcoli di SL già determinati e assentiti nella SCIA art. 23 - protocollo PG 355942/2021 e numero identificativo Prog. 3248/2021 - del 29 giugno 2021, di cui il progetto presentato rappresenta Intervento in Variante, si riportano i seguenti valori:

SL AMMISSIBILE

SL ammissibile **totale** = **4735,26 mq**

SL PROGETTO ASSENTITO

SL progetto Assentito **totale** = **4705,69 mq**

Così suddivisa:

SL progetto Assentito **civico 13** = **4245,21 mq** a categoria residenziale;

SL progetto Assentito **civico 15** = **460,48 mq** complessivi a categoria residenziale;

PROGETTO

Il progetto presentato si identifica come Intervento in Variante per sole opere interne, interne, rispetto alla SCIA art. 23 - protocollo PG 355942/2021 e numero identificativo Prog. 3248/2021 - del 29 giugno 2021.

Il progetto rispetta le norme edilizie e urbanistiche vigenti ed è conforme all'Autorizzazione Paesaggistica rilasciata n. 109/2021 del 01/06/2021.

Nel complesso verranno realizzate n. 86 unità abitative nel civico 13 e n. 4 (tutte in duplex) per il civico 15, per un totale di 90 unità residenziali. I piani interrati, non oggetto di interventi edilizi in variante, sono destinati ad autorimessa, con locali tecnici, locali n.u. e cantine. In essi sono previsti n. 68 box totali + n. 4 posti auto. Inoltre, al piano terra del civico 13 sono previsti dei locali condominiali, un locale tecnico contatori, un deposito biciclette e un deposito passeggini, oltre alla portineria. Negli elaborati grafici sono state precisate le destinazioni d'uso dei locali condominiali nel rispetto di quanto riportato dalle disposizioni urbanistiche ed edilizie. Gli spazi comuni hanno la medesima superficie di quelli di cui alla SCIA nel rispetto delle percentuali di cui all'art. 74 del R.E.

Descrizione del Progetto

CIVICO 13

Il Progetto in Variante prevede sole opere interne con modifica dell'assetto distributivo interno e incremento del numero delle unità residenziali.

Gli interventi vengono così definiti:

- modifica dell'assetto distributivo interno ai piani fuori terra, senza interventi sulle facciate e nelle sistemazioni esterne a verde all'edificio. Si incrementa il numero delle unità residenziali, nel rispetto dei contorni di SL già definiti nella SCIA PG 355942/2021 di cui il progetto presentato si identifica come Intervento in Variante;
- in riferimento al contenimento dei consumi energetici il progetto presentato prevede la realizzazione in classe di merito A avanzata. Le opportune scelte tecniche adottate per le stratigrafie perimetrali ad alto livello di coibentazione e per gli impianti tecnologici orientati all'utilizzo di fonti di energia rinnovabile consentono il raggiungimento dei valori di eccellenza richiesti per la classe di merito indicata, in coerenza con quanto già previsto nella SCIA PG 355942/2021 di cui il progetto presentato si identifica come Intervento in Variante;
- le stratigrafie delle murature perimetrali, dei solai e dei serramenti rispettano le prestazioni indicate negli elaborati di Legge 10 allegati al progetto;
- per la produzione di acqua calda e per il raffrescamento si prevede l'utilizzo di energia geotermica prodotta da un impianto condominiale con pozzi di presa e di resa operanti in falda acquifera, integrati agli impianti a pannelli radianti in dotazione alle unità abitative, in coerenza con quanto già

previsto nella SCIA PG 355942/2021 di cui il progetto presentato si identifica come Intervento in Variante;

- il progetto energetico si completa con l'installazione di pannelli fotovoltaici sulle falde di copertura meglio esposte all'irraggiamento solare, in coerenza con quanto già previsto nella SCIA PG 355942/2021 di cui il progetto presentato si identifica come Intervento in Variante.

CIVICO 15

Si prevede il risanamento conservativo dell'edificio, con efficientamento energetico. La SL derivante dallo scomputo delle murature viene allocata al piano seminterrato. I nuovi locali, con destinazione a residenza, verranno collegati con scale interne alle unità residenziali di piano rialzato.

Gli interventi vengono così definiti:

- si realizza un nuovo assetto distributivo interno delle unità di piano terra che vengono collegate mediante scala interna al piano seminterrato dove viene allocata la SL derivante dallo scomputo delle murature con destinazione residenziale;
- si prevede l'efficientamento energetico del fabbricato con la realizzazione di un cappotto interno, in coerenza con le prestazioni delle stratigrafie, delle murature perimetrali, dei solai e dei Serramenti, indicate negli elaborati di Legge 10 allegati al progetto;
- a piano seminterrato si realizza un vespaio con innalzamento della quota di pavimento finito come da elaborati di progetto;
- si prevede la modifica della prima rampa al piano interrato della scala esistente in coerenza al nuovo assetto distributivo e alla quota di calpestio degli spazi abitativi a piano seminterrato;
- si prevede l'inserimento di impianto ascensore nel vano scala esistente per abbattimento delle barriere architettoniche, in coerenza con quanto già previsto nella SCIA PG 355942/2021 di cui il progetto presentato si identifica come Intervento in Variante;
- si prevede il rifacimento degli impianti idraulici ed elettrici;
- non si prevedono interventi sugli esterni in variante rispetto a quanto già previsto nella SCIA PG 355942/2021 (di cui il progetto presentato si identifica come Intervento in Variante).

INTERRATI E IMPIANTI COMUNI

Il Progetto in Variante non prevede modifiche ai n.3 piani interrati e agli impianti comuni dell'intervento edilizio in oggetto.

SISTEMAZIONI A VERDE

Il Progetto in Variante non prevede modifiche per le sistemazioni a verde nelle parti esterne dell'intervento edilizio in oggetto.

SUPERFICI PERTINENZIALI

Al piano terra del civico 13 sono previsti dei locali condominiali per una superficie totale pari a mq 486,00 (calcolata al lordo delle murature perimetrali e al netto dei muri interni) nel rispetto delle percentuali di cui all'art. 74 del Regolamento Edilizio, che riportano un calcolo di Superficie pertinenziale ammissibile pari a mq 488,80.

Si trasmette nella documentazione allegata della SCIA in Variante l'Atto unilaterale d'Obbligo che regola e vincola i locali condominiali pertinenziali.

Consistenze del Progetto

Il progetto prevede a destinazione d'uso residenziale la SL già determinata e assentita nella SCIA art. 23 - protocollo PG 355942/2021 e numero identificativo Prog. 3248/2021 - del 29 giugno 2021, di cui il progetto presentato rappresenta Intervento in Variante.

Per il corpo edilizio del civico 13 la SL è calcolata al netto delle murature perimetrali (efficientamento energetico).

Per il corpo edilizio del civico 15 la SL derivante dallo scomputo delle murature, per applicazione dell'efficientamento energetico, viene allocata al piano seminterrato.

SL AMMISSIBILE

SL ammissibile **totale** = **4735,26 mq**

SL PROGETTO

Si rimanda alle Tavole 04.05a_bis_VERIFICA GRAFICA SL DI PROGETTO e 04.05b_bis_VERIFICA ANALITICA SL DI PROGETTO per la determinazione della SL di progetto.

SL Progetto **totale** = **4713,59 mq**

Così suddivisa:

SL Progetto **civico 13** = **4256,07 mq** a categoria residenziale;

SL Progetto **civico 15** = **457,52 mq** complessivi a categoria residenziale;

NOTE

Si fa presente che nell'Allegato 10 della presente protocollazione si riportano le Tavole di Miglioria grafica relative alla rappresentazione della SL dello stato di Fatto dell'edificio civico 13, riferite ai titoli edilizi che ne confermano la legittimità delle consistenze di partenza.