

Dott. Ing. Arch. MICHELE ANGELO FERÈ
Via Palestro 4 - 20025 - Legnano (MI) ITALY
tel. +39 0331 547014 - fax +39 0331 485071
studiofere@virgilio.it

Iscrizione Albo Ingegneri Provincia di Milano N. 12343
Iscrizione Albo Architetti Provincia di Milano N. 4290

RICHIESTA DI ATTIVAZIONE DELLA PROCEDURA DI PIANO DI RECUPERO

su porzione di fabbricato residenziale a Legnano (MI) in via Della Vittoria e Via Marconi
con intervento di parziale trasferimento della slp e parziale manutenzione straordinaria

Allegato A

RELAZIONE TECNICA

7 Dicembre 2018

RELAZIONE RIGUARDANTE I CARATTERI E L'ENTITA' DELL'INTERVENTO

Il fabbricato viene suddiviso in due porzioni, la prima da sottoporre a procedura di Manutenzione Straordinaria e la seconda da sottoporre a Ristrutturazione Edilizia con demolizione con trasferimento di slp da portare all'ultimo piano in sostituzione dell'esistente sottotetto (non viene attivata la procedura di recupero del sottotetto con L.R. in quanto non applicabile da normativa specifica).

Nello specifico l'intervento prevede la semplice manutenzione straordinaria con adeguamento termico/impiantistico per la quasi totalità dell'edificio identificato al mapp. 106-107 fg. 23 sito in Via Della Vittoria e Via Marconi ed il trasferimento di slp di una porzione di fabbricato interno a piano terra e primo al piano ultimo.

A seguito della demolizione interna è prevista la costruzione di autorimesse (ingresso carraio esistente da Via Marconi) da destinare agli alloggi di nuova formazione.

L'area in oggetto è identificata secondo il PGT vigente in Area A - Ambiti e nuclei di antica formazione - Tav RP 02, la Tav. RP 03 identifica l'area d'intervento come tessuto edilizio storico di valore testimoniale e definisce il tipo di intervento come ristrutturazione conservativa.

Il progetto è volto alla conservazione dell'involucro edilizio nelle sue parti più tipiche, in particolare la conservazione delle facciate prospettanti sulle strade pubbliche di Via della Vittoria e Via Marconi, elementi caratteristici del tessuto urbano della Città di Legnano, nato in un preciso periodo storico.

Verranno rispettate le seguenti condizioni:

- Non deve mutarsi l'altezza massima al colmo (a meno di un bonus di cm. 30 da ottenersi con verifiche termiche)
- Nella porzione di fabbricato sottoposto a Manutenzione Straordinaria non devono essere eseguiti cambi di destinazione d'uso (fino dopo fine lavori)
- Il calcolo della slp di progetto può essere eseguito escludendo le murature perimetrali se queste raggiungono i valori di rispetto della L.R. che consente l'applicazione del bonus

Lo strumento urbanistico vigente all'interno delle norme tecniche d'attuazione individua gli articoli con i criteri d'intervento :

Art. 13.3 Identifica le categorie di intervento in base alle classi indicate nella tavola RP.03 "Disciplina di intervento negli ambiti dei nuclei di antica formazione". Ed in particolare per le aree ricadenti nella classe B "Tessuto edilizio storico di valore testimoniale" consente interventi di ristrutturazione conservativa con un indirizzo alla conservazione dell'involucro esterno anche con la fedele ricostruzione.

Art. 12.4 Tratta la "Disciplina del recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, in particolar viene specificato che la modifica delle altezze di colmo e di gronda non è consentita per gli edifici censiti nel "Repertorio degli edifici e dei complessi edilizi di valore storico identitario".

Sulla base di questi presupposti, affrontando il tema del recupero di un edificio che si trova in uno stato di marcato degrado funzionale, ci si è trovati di fronte alla scelta progettuale da valutare con due opportunità :

1. la totale demolizione dell'edificio e sua ricostruzione senza modifica dell'involucro (scatola) andando a recuperare tutta la SLP a disposizione modificando la posizione delle solette interne ma perdendo l'autenticità storica delle facciate e delle tipologie costruttive
2. il recupero conservativo del fabbricato (spinto al raggiungimento di ogni possibile risultato pur con le dovute mediazioni) mantenendo i caratteri storici, materici e morfologici dell'esistente

La proposta progettuale seguita è quella di privilegiare la conservazione delle esistenti linee di facciate in mattoni (la famiglia proprietaria dell'immobile lo aveva costruito con i mattoni prodotti da una loro fornace in valle Olona), dei graffiti, dei balconi, delle modanature di gronda escludendo la possibilità della ricostruzione di un falso storico.



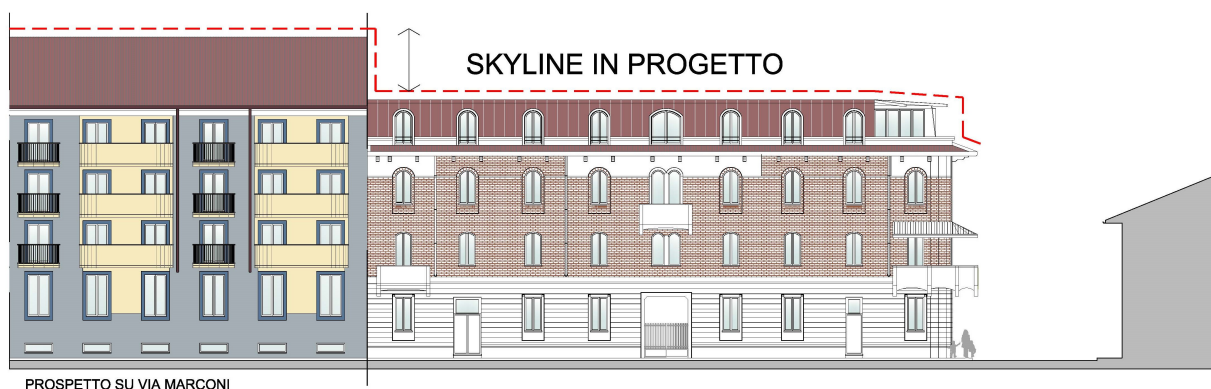
In questo senso il progetto cerca di sfruttare al meglio quelle che sono le possibilità dettate dalle norme, pur con le evidenti inevitabili contraddizioni, restaurando l'involucro fino alla linea di gronda ma modificando le linee del tetto fino alla massima altezza esistente, in grado di garantire i requisiti di abitabilità dell'ultimo piano.

La proposta alternativa di conservare le esistenti pendenze e linee delle falde avrebbe portato al totale sconvolgimento delle linee di facciata per l'abbassamento delle solette intermedie.

Si precisa comunque che trattandosi di un edificio posto in zona A classe B è possibile un intervento di ristrutturazione conservativa con l'indirizzo al mantenimento della sagoma esistente. Allo stesso tempo la tavola RA06 identifica gli edifici e complessi di valore storico identitario per cui l'art. 12.4 delle norme tecniche d'attuazione non consente le modifiche di colmo e di gronda ai fini del recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi. Proprio alla luce di quanto identificato nella tavola RA06, l'edificio in oggetto risulta essere in parte identificato come censito tra i complessi di interesse storico identitario n.54, e quindi non suscettibile di modifica della sagoma del tetto se non

attraverso attuazione di Piano di Recupero, e quindi a nostro avviso suscettibile di modifica della sagoma del tetto.

Inoltre valutando il contesto urbano si nota come l'edificio in oggetto, posto all'angolo tra via della Vittoria e Via Marconi, si leghi altimetricamente su Via Della Vittoria ad un edificio di pari altezza e tipologia che effettivamente risulta al suo pari censito tra i complessi di interesse storico identitario, mentre su via Marconi si attesta ad un edificio privo di identità storica di recente costruzione e molto più alto. Da qui pare evidente come la possibilità di aumentare l'altezza su via Marconi possa mitigare l'impatto del dislivello di altezze tra confinanti su via Marconi.



Di conseguenza il progetto architettonico vede la conservazione dell'involucro dell'immobile prospiciente via della Vittoria e via Marconi mantenendo la linea di gronda esistente invariata a sottolineare la continuità tra i due corpi di fabbrica e il tessuto urbano consolidato e l'utilizzo di una tipologia di tetto mansardato secondo tecniche e tipologie costruttive adottate per edifici di quest'epoca molto diffuse a Milano ed in generale in Lombardia.

Anche internamente, la modifica della sagoma del fabbricato in corrispondenza dell'edificio a confine, tende a saturare il vuoto creato dal mancato allineamento dei due corpi di fabbrica.



Per permettere la formazione di autorimesse si prevede la demolizione dei fabbricati interni alla corte. In tal modo è possibile creare all'interno del cortile un piano da destinare a parcheggi e box privati a servizio della residenza. L'accesso ai box ed al cortile sarà garantito dal mantenimento dell'ingresso carraio su Via Marconi.

La quasi totalità del cortile risulterà pavimentata ad uso delle unità immobiliari mentre una porzione sarà destinata a superficie drenante ai sensi dell'art 3.2.3 del Regolamento locale di igiene che prevede per interventi in aree ad alta densità o per interventi di ristrutturazione di fabbricati esistenti di poter reperire la maggior superficie scoperta drenante possibile.

Il fabbricato manterrà l'originaria divisione con tre possibili accessi pedonali ma con unico gruppo scale ridisegnato secondo la normativa vigente e dotato di ascensore.

Il nuovo corpo scala / ascensore con ingresso da via Marconi servirà 9 unità abitative di cui 4 al piano primo, 3 al piano secondo e 2 al piano terzo.

Un alloggio potrà avere accesso diretto autonomo da piano terra su via Marconi con scala interna privata per il piano primo.

Due alloggi a piano rialzato conserveranno l'accesso da via della Vittoria.

In totale si otterranno 12 unità abitative contro le 11 esistenti.

Per quanto riguarda le facciate esterne sarà previsto solo un restauro conservativo mediante pulitura dei mattoni, asportazione delle parti danneggiate ed il loro ripristino, sostituzione del manto di gronda compresa la piccola e grossa orditura compresi canali e scossaline. Sulle aperture e parapetti verranno predisposti idonei sistemi di protezione contro la caduta del vuoto che portino l'altezza dei parapetti e davanzali a quelli indicati dalla normativa.

I muri esterni verranno coibentati dall'interno per evitare il danneggiamento delle facciate, mediante pannelli isolanti rivestiti in gesso.

All'interno della corte l'intervento prevede la formazione di un cappotto perimetrale a migliore coibenza termica delle strutture verticali ed orizzontali disperdenti. Verranno mantenute ove possibile le aperture esistenti adattandone dimensioni e posizione a seconda della nuova distribuzione interna ed il rispetto della normativa in materia di aerilluminazione naturale. Verranno realizzati nuovi balconi in ampliamento a quelli esistenti.

Il corpo di box e le parti di nuova realizzazione nasceranno sul sedime di quello demolito, la struttura portante sarà realizzata in cemento armato, i tamponamenti perimetrali verranno realizzati con il sistema costruttivo della cassavuota isolati all'interno, mentre i solai verranno realizzati in latero-cemento.

La struttura della copertura sarà in legno ed avrà la stessa tipologia costruttiva del fabbricato.

Le pendenze e sviluppi dei tetti sono progettate al fine di poter accogliere i pannelli solari, che in conformità alla normativa vigente possano integrare l'energia necessaria per il riscaldamento.

In merito alla monetizzazione degli standard di piano verrà utilizzato il seguente criterio:

- reperimento standard: ammessa monetizzazione in ragione di euro 240 / mq su 40% della slp di Ristrutturazione Edilizia, la SLP recuperata al 3° piano sarà di circa 322,89 mq.
- monetizzazione standard:
 $240 \text{ €/mq} \times (322,89 \text{ mq} \times 40\%) = 30.997,44$

Legnano, 7 Dicembre 2018

Il Progettista
Dott. Ing. Arch. Michele Angelo Ferè