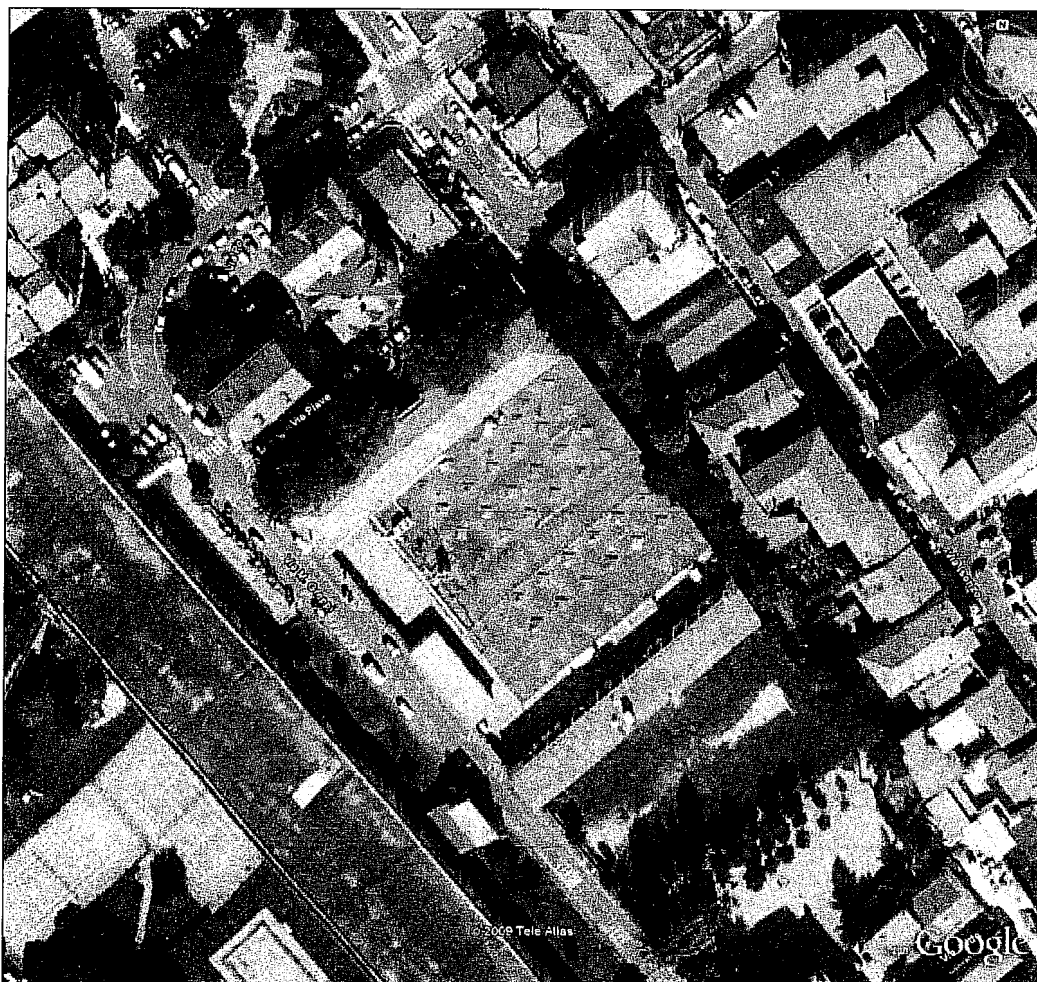


*work in progress*  
a r c h i t e t t i

**Comune di San Donato Milanese**  
Provincia di Milano

**“Modalità di intervento per l’attuazione del Piano Casa in Comune di San Donato Milanese”**  
Punto 2.3 dell’allegato alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 14/10/2009

EX art. 13 bis delle N.T.A. - ZONA BR4 - RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE  
Isolato IV – 11 a, Via Greppi



**RELAZIONE TECNICA**



## Premessa

Il presente documento ha lo scopo di illustrare i risultati ottenuti a seguito di rilievo dettagliato eseguito su un complesso industriale dismesso; viene inoltre affrontata una verifica urbanistica sulla base degli strumenti e la normativa vigenti per la valutazione della possibile conversione di destinazione d'uso del complesso.

L'area oggetto della presente relazione è situata nel quartiere Certosa di San Donato Milanese, tra le vie Greppi e Piave; la proprietà, Dascal S.r.l., intende sviluppare un intervento di riconversione urbanistica ed edilizia sul complesso industriale dismesso realizzando un nuovo insediamento residenziale e riqualificando l'intero lotto.

Si illustra lo stato di fatto dell'intero complesso e i risultati ottenuti dal rilievo effettuato e, in particolare, a seguito delle seguenti verifiche sul posto:

- rilievo topografico
- rilievo dimensionale di tutti i corpi di fabbrica e relativi ambienti
- verifica spessore muri, solai e coperture

Inoltre, si affrontano le tematiche urbanistico-edilizie per la definizione dell'intervento, secondo i criteri dettati dalla L. R. 13/2009.

## 1. Stato di fatto

L'area oggetto di intervento è costituita da una porzione di isolato confinante con via Greppi, via Piave, l'oratorio e una stradina pedonale che costeggia lateralmente il lotto.

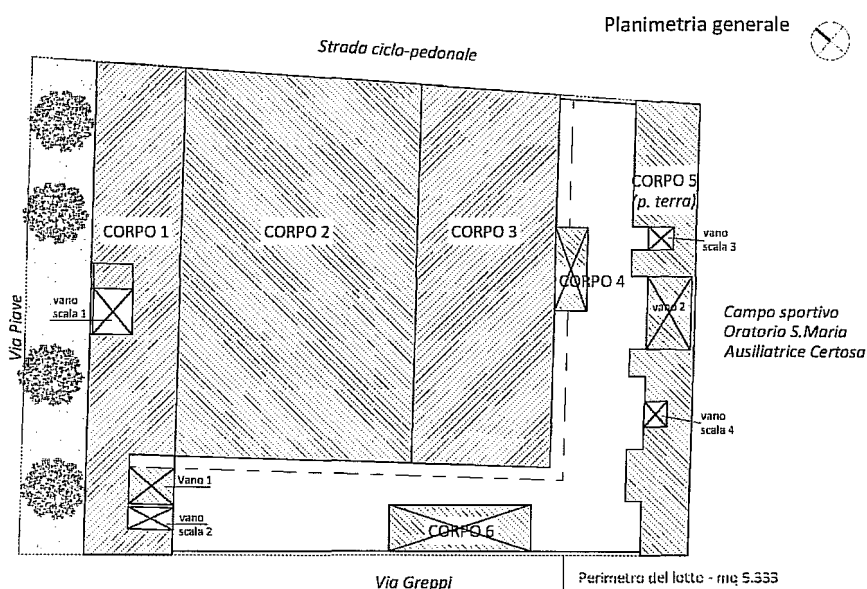
Il lotto è pari a mq 5.333 (dato desunto da rilievo topografico e confermato da aerofotogrammetria).

Sul lotto attualmente insistono gli edifici dell'attività produttiva ormai dismessi che sinteticamente si possono così descrivere:

- porzione del capannone suddetto adibita ad uffici su due livelli (corpo 1)
- capannone ad un solo piano dove veniva svolta l'attività produttiva (corpi 2 e 3)
- fabbricato secondario su due livelli (corpo 5)
- due fabbricati accessori (corpi 4 e 6)

I fabbricati occupano la maggior parte dell'area e contribuiscono a delimitare gran parte del confine del lotto stesso; le parti di confine libere sono caratterizzate da un alto muro di cinta su Via Greppi e, sulla Via Piave, da una cancellata metallica; da questa al fabbricato uffici c'è una distanza di circa 8 metri occupata da un giardino.

Lo stato di fatto di fatto dell'area è rappresentato nella seguente planimetria:



Il volume esistente, desunto da rilievo topografico e dimensionale sul campo, è pari a complessivi **mc 25.446**.

Questo dato è la sommatoria di tutti i corpi di fabbrica e relative porzioni; la suddivisione in diversi volumi è stata fatta nel rispetto del cambio di altezza delle singole parti degli edifici e per la destinazione d'uso degli stessi; particolare attenzione è stata posta anche nella verifica degli spessori dei muri perimetrali, delle solette e delle coperture, tramite indagine puntuale praticando dei fori nelle murature.

Dall'analisi degli atti di fabbrica presso il comune, si evince che la volumetria totale assentita mediante concessione edilizia n. 386/1960 è pari a mc. **24.771,59**. Viene pertanto considerato questo dato come volume esistente per l'attuazione della L.R. 13/2009.

## 2. L'area di intervento e parametri urbanistici

Dal rilievo topografico il lotto è pari a **mq 5.333** (dato confermato anche da aerofotogrammetria).

Per quanto concerne la destinazione urbanistica, si segnala che il vigente **Piano Regolatore Generale** inserisce l'area di cui trattasi in zona BR4 –“Residenziale di trasformazione” e precisamente Isolato IV-11a, attribuendo una potenzialità edificatoria di complessivi 10.000 mc, con i seguenti indici urbanistici:

- $H \leq m 30$
- $Rc \leq \frac{1}{2}$
- $Di \geq m 10$

La recente **Legge Regionale n. 13/2009**, anche detta ‘Piano Casa’ all’art. 3, comma 3, secondo periodo, prevede la *“demolizione e ricostruzione integrale di edifici non residenziali o solo parzialmente residenziali, in zone a prevalente destinazione residenziale”*.

Con **Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 14/10/2009** il Comune di San Donato Milanese ha deliberato in merito all'accoglimento della L.R. 13/2009; al paragrafo 2.3 intitolato *“Individuazione delle parti del territorio nelle quali la legge non trova applicazione, in ragione delle speciali peculiarità urbanistiche”*, viene affrontata la tematica del reperimento della dotazione dei servizi necessari qualora tutte le aree che erano sono oggetto di variante al PRG per consentirne la conversione da aree produttive a residenziali, comporterebbero se attuate anche nel PGT di prossima approvazione. Per garantire la dotazione minima, nella Delibera l'Amministrazione Comunale le esclude dall'applicazione della L.R. 13/2009 e si impegna a verificare l'ulteriore fabbisogno di aree pubbliche e servizi urbani indotti dall'attuazione della Legge stessa. Nello stesso paragrafo viene anche indicato che da tale restrizione si esclude il *Quartiere IV Isolato 11 a*, ovvero l'area oggetto della presente relazione, in quanto inserita nel tessuto urbanizzato e densamente abitato. Relativamente alla dotazione degli standard necessari per la conversione dell'area produttiva in residenziale, la Delibera specifica che per l'area è ammessa *la monetizzazione relativa allo standard generato a norma del vigente PRG, a mezzo di convenzione ovvero atto unilaterale d'obbligo*.

Tale indicazione consente pertanto di ipotizzare un intervento di riconversione attraverso quanto consentito dalla L.R. 13/2009, modificando in questo modo gli indici previsti da PRG vigente e prevedendo quindi la demolizione e ricostruzione integrale secondo i seguenti requisiti:

- senza incremento di volume
- con rapporto di copertura fino al 25% in più rispetto a quello previsto da PRG
- con nuova destinazione esclusivamente residenziale



- con altezza non superiore a quella maggiore tra:
  - o altezza esistente
  - o altezza ammessa dal PRG
- l'intervento può essere fatto con DIA (l'area non ricade nelle zone sismiche 2 e 3 per cui invece è previsto il permesso di costruire)
- l'intervento è assoggettato a convenzione ovvero da atto unilaterale d'obbligo (Delibera C.C. n. 25 del 14/10/2009)

Pertanto, alla luce della L.R. 13/2009 e degli strumenti urbanistici vigenti, i parametri da utilizzare per l'intervento nell'area di Via Greppi-Piave potrebbero essere i seguenti:

- superficie del lotto mq 5.333
- superficie fondiaria mq 4.057
- $Rc \leq \frac{1}{2} Sf (RLI) + 25\% (L.R. 13/2009) =$   
mq  $4.057/2 + 25\% =$  mq 2.535,62
- Di (invariata)  $\geq 10$  m

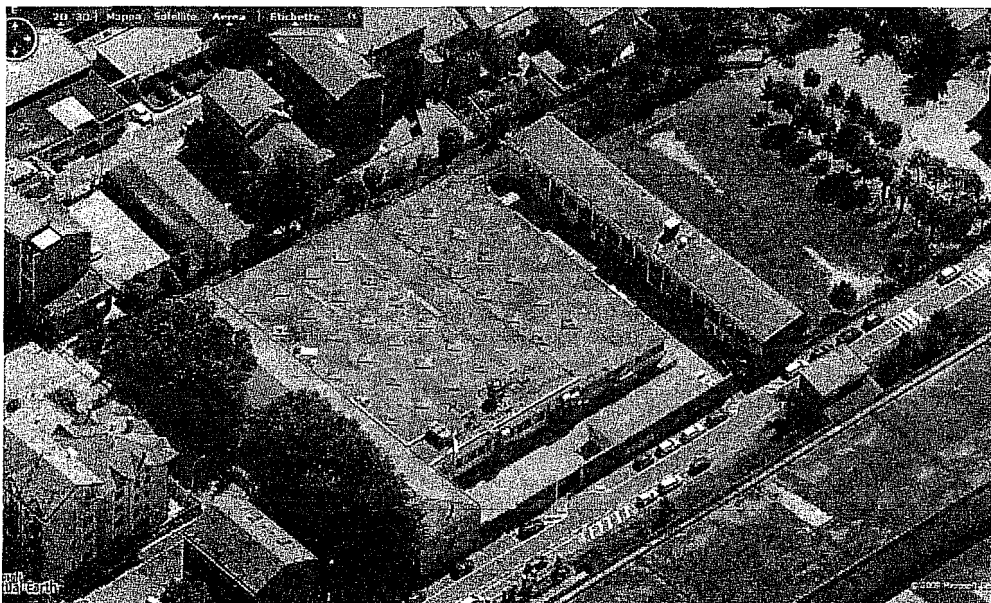
Relativamente alla superficie drenante, gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Donato prevedono che tale superficie sia pari al 30% della superficie fondiaria (R.L.I.); nell'area oggetto di intervento tale parametro è così desunto:

- S fondiaria = mq 4.057
- S filtrante = 30% S del lotto = mq  $4.057 \times 30\% =$  mq 1.217

In sintesi, l'intervento sull'area dovrà rispettare i seguenti parametri:

- Volume = volume esistente = mc 24.771,59 (L.R. 13/2009)
- Superficie coperta  $\leq$  mq 2.535,62 (L.R. 13/2009)
- Superficie filtrante  $\geq$  mq 1.217 (R.L.I.)
- H  $\leq$  m 30 (L.R. 13/2009 e PRG vigente)
- Distanza  $\geq 10$  m (PRG vigente)

A corredo della presente relazione, si riportano alcune immagini fotografiche del complesso.



Vista aerea sud-ovest



Vista aerea nord-ovest

San Donato Milanese, 15/07/2010

Il progettista

Arch. Federico Barbero

