

COMUNE DI ARESE

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Ai sensi della Legge Regionale n.12 del 11 Marzo 2005

"P.I.I. ARESE SUD"

AREA TRA IL CANALE SCOLMATORE, VIA MONTEGRAPPA,
VIA G. MARCONI (STRADA COMUNALE TERRAZZANO-OSPIATE)

PROPOSTA DEFINITIVA

DOCUMENTAZIONE DI SUPPORTO

DOC. 6.2

RELAZIONE CON INDICAZIONI TIPOLOGICHE E MORFOLOGICHE DEGLI INTERVENTI PRIVATI

data: luglio 2008	aggiornamenti:	settembre 2008		
PROPONENTE: CONSORZIO SANSOVINO RESIDENCE P.IVA / C.F. 06311530965 Via Don Natale Fedeli, 3 - 20020 Arese Tel. +39 02/99760257 Presidente: Parolo Enrico Silvio CF. PRL NCS 60R 08A 940Y				
 progettisti associati architettura e infrastrutture s.r.l. Milano - via Lampedusa, 13/C - tel. 02/8470341 fax. 02/89057463		PROGETTO URBANISTICO		
		Progettista arch. Hugo Sillano Collaboratori arch. Luca Cavalleri - arch. Marta Garlati		
		PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE Progettista ing. Paolo Cannella Collaboratori geom. Andrea Magnani		

RELAZIONE CON INDICAZIONI TIPOLOGICHE E MORFOLOGICHE DEGLI INTERVENTI PRIVATI

LA ORGANIZZAZIONE DEL MASTER PLAN

Come si evince dal Master Plan (vedi Tav. 4.4 “Planivolumetrico di progetto”), le volumetrie edificabili sono state accorpate nelle aree fondiari ad est, poste tra la nuova viabilità di progetto e il confine con il Comune di Bollate, mentre le aree ad ovest, a vincolo decaduto, sono state destinate alla creazione di un Parco Urbano, come indicato nel Documento di Inquadramento tra gli obiettivi dell’Amministrazione in merito al tema della riqualificazione ambientale.

Questa scelta è avvalorata anche dalla morfologia degli appezzamenti:

- l’area destinata a Parco: di forma regolare quadrata e pianeggiante in attuazione delle previsioni di P.R.G.;
- l’area destinata all’edificazione: di forma rettangolare allungata, così da poter ricavare vari lotti d’ intervento.

Nel PII il progetto prevede di distribuire le volumetrie edificabili in tipologie architettoniche a torre, in modo da ottenere affacci liberi a 360°.

I vari corpi di fabbrica previsti seguono l’andamento nord-est / sud-ovest del canale scolmatore, distribuendosi parallelamente o perpendicolarmente ad esso, in una scacchiera che favorisce gli affacci e le distanze tra un edificio e l’altro.

Si è cercato di distribuire le tipologie in modo omogeneo privilegiando la formazione di spazi aperti destinati a servizi comuni quali piscine o campi da tennis.

In particolare si propongono edifici a torre costituiti da uno o due corpi di fabbrica, con altezze variabili da 4 a 6 piani abitabili e con andamento degradante verso il centro dell’area d’ intervento dove si sviluppa una piazza pubblica ipogea.

A contornare tale piazza si prevedono edifici a pianta quadrata con altezza massima di 6 piani abitabili e posti su basamento articolato destinato ad ospitare:

giardini condominiali, porticati d' ingresso di grande permeabilità visiva, e la stessa piazza pubblica, concepita ad una quota inferiore rispetto agli edifici e coronata da funzioni commerciali e pubbliche come asilo nido e spazi adibiti al culto ed attività sociali.

La piazza ipogea è stata prevista in collegamento diretto, passando sotto la nuova strada, con il nuovo parco urbano.

Le aree di cessione, oltre a quelle per il nuovo parco, sono previste a verde attrezzato come coronamento delle aree fondiarie e a parcheggio, distribuito nelle immediate vicinanze delle utenze. (vedi Tav. 4.2 "verifiche urbanistiche" e Tav. 4.3 "planivolumetrico prescrittivo")

Buona parte delle aree a verde è stata collocata lungo il perimetro Sud per mitigare la presenza degli elettrodotti e costituire una separazione dalle zone limitrofe prevalentemente industriali; non ultimo sono state utilizzate come barriera acustica nei confronti della strada provinciale S.P.153 in fase di sviluppo.

Tale mitigazione sarà ottenuta mediante la creazione di rilevati sui quali saranno poste essenze arboree di pronto effetto e tipologia adeguata alla creazione di barriere visive ed acustiche.

Una fascia di verde accompagna ed arreda la sponda del canale scolmatore, mentre un'ulteriore superficie è impiegata per completare il pregevole parco lineare già presente lungo la Via Di Vittorio. Il sistema complessivo del verde si presenta come il prolungamento del parco suddetto e trova conclusione nel nuovo Parco Urbano collocato nell'area ad ovest del P.I.I.(vedi Tav. 5.1 "planimetria di progetto parco e aree a verde attrezzata")

Il disegno del nuovo parco è ottenuto tramite dislivelli, piste ciclo-pedonali, essenze arboree, zone di sosta e specchi d'acqua.

In particolare si prevede la creazione di collinette, ricavate dai riporti degli scavi per la nuova edificazione prospiciente, il cui punto più alto corrisponde ad una zona attrezzata di sosta e veduta.

Tutto attorno al parco si organizza con percorsi pedonali e piste ciclabili opportunamente dimensionati e pavimentati immersi nel verde che sarà costituito da essenze arboree autoctone convenientemente dislocate.

L'utilizzo dei materiali per le parti pavimentate e le essenze arboree utilizzate, saranno scelte in conformità al regolamento del Parco delle Groane.

A circumnavigare il parco è prevista una pista ciclabile che, partendo da Via Di Vittorio e sovrappassando il canale scolmatore, si riconnette a quella prevista nella parte ovest dal Laghetto Morgana e, attraversando l'intero parco e passando superiormente alla nuova viabilità di progetto in prossimità di una delle due rotonde previste, prosegue nella parte di parco posta sotto gli elettrodotti per riconnettersi al sistema di piste previsto dal comune di Bollate.

Anche nella parte di verde, ad est del nuovo asse viario, è prevista una pista ciclabile e pedonale, opportunamente dimensionata, che parte sempre da Via Di Vittorio, tocca l'ingresso alla piazza ipogea e il sottopasso per il parco, per poi proseguire verso sud e raccordarsi con i sistemi di piste ciclabili sopra descritti.

Tale rete di piste ciclabili, prevista dal P.R.G., si sviluppa naturalmente a servizio degli insediamenti esistenti e delle nuove volumetrie residenziali e commerciali.

LE TIPOLOGIE EDILIZIE

Nel programma di progetto sono previste tre tipologie fondamentali:

- Residenza libera;
- Residenza convenzionata;
- Spazi dedicati al commercio/direzionale, alla socializzazione ed al culto. (vedi Tav. 4.3 "planivolumetrico descrittivo" e Tav. 4.4 "planivolumetrico di progetto").

I parcheggi interrati integreranno ognuna di queste tipologie.

Le soluzioni rispondono ad una progettazione basata sulla modularità.

Nella scelta del modulo di lavoro si è tenuto conto: dell'ampiezza dei box interrati, degli spazi di distribuzione verticale comune e del taglio degli appartamenti concepiti come più probabili.

Risulteranno, in questo modo, delle tipologie dotate di grande flessibilità.

Le scelte tipologiche sono state fortemente influenzate dall'esigua dimensione delle aree fondiarie e dalla volontà di realizzare edifici di poca altezza con minimo impatto sul paesaggio; per questi motivi si è scelto di realizzare degli edifici a pianta molto larga, spesso uniti tra loro.

Il taglio degli appartamenti varia dai quadrilocali ai monolocali. Per questi ultimi si eviterà l'esposizione a Nord.

Per quanto riguarda le caratteristiche di "Bioedilizia" utilizzate nella progettazione si rimanda alla specifica relazione (Doc. 6.10).

La residenza libera:

Sarà articolata in edifici multipiano di altezza variabile da 4 a 6 piani.

Come già anticipato, gli edifici saranno risolti mediante piante particolarmente larghe per accorpare in essi molta volumetria ed anche per ottimizzare il rapporto tra gli spazi di distribuzione verticale e gli spazi utili, dedicati alle abitazioni.

La superficie a piano degli edifici è di circa 500mq compresi i vani scala per la distribuzione verticale.

I vani scala di distribuzione verticale saranno centrali e illuminati e ventilati dall'alto.

Questa distribuzione permette di lasciare liberi i quattro fronti dei volumi, in modo da favorire la aeroilluminazione degli appartamenti.

La pianta così concepita consente tipologie di appartamenti molto varie e permettendo di intercambiarle a seconda della richiesta.

Tutti gli appartamenti saranno dotati larghi terrazzi, tranne quelli al piano terra, che avranno a loro disposizione giardini privati, in conformità con l'idea di uno sviluppo di tipologie inserite in un ambiente molto verde, dove, il verde privato dei balconi e dei giardini integrerà ed accrescerà il verde pubblico già di importanti dimensioni.

La residenza convenzionata (vedi anche documento 6.3 "Caratteristiche edilizia convenzionata e determinazione prezzo"):

Le tipologie destinate alla residenza convenzionata favoriscono la distribuzione di abitazioni di dimensioni contenute ma caratterizzate da buona abitabilità.

Tali tipologie saranno costituite da edifici di 5 e 6 piani, organizzati in uno schema a due blocchi affiancati che saranno serviti da un unico nucleo di distribuzione verticale.

Questa tipologia raggiungerà circa 500 mq. per piano per ogni scala.

Il sistema di due edifici affiancati con una sola scala, richiede uno sfalsamento verticale di semi piani tra i due edifici, questo permetterà di creare:

- un' interessante articolazione delle distribuzioni degli appartamenti;
- dei porticati che costituiranno gli atri d'ingresso alla base dell'edificio;

Questi volumi, così articolati, saranno collocati nella grande planimetria, in modo da costituire i limiti di riferimento della piazza centrale e della parte Sud del lotto.

Nella piazza si troveranno gli spazi commerciali e di aggregazione.

Gli spazi commerciali/direzionali e di aggregazione:

Si tratta di un piccolo centro "naturale" che darà spazio ad alcuni locali commerciali, un asilo nido ed un locale per attività religiose ed il culto.

Essi saranno ubicati intorno alla piazza ipogea, alla base degli edifici destinati alla residenza convenzionata.

Saranno di struttura molto semplice, affacciati sulla piazza e completamente coperti dal verde, la loro quota d'imposta sarà inferiore a quella della strada principale di attraversamento del quartiere, così che la piazza e gli spazi commerciali e di aggregazione saranno complanari con il sottopassaggio e con il camminamento che si inoltra nel parco.

I parcheggi:

Oltre ai parcheggi pubblici di superficie, ogni unità abitativa disporrà di 2 posti auto tranne gli appartamenti costituiti da un solo locale che ne disporranno di 1 solo.

I parcheggi saranno distribuiti prevalentemente in box doppi così da limitare i corselli di distribuzione.

Sono previsti in generale due piani di parcheggio interrato che saranno serviti prevalentemente da rampe circolari.

CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE

Il progetto sopra esposto mirerà a contenere i consumi di energia e limitare le emissioni inquinanti.

Nello specifico saranno utilizzati:

- serramenti ad alta tenuta agli agenti atmosferici e dotati di taglio termico e da retrocamera ad elevate prestazioni in modo da ottenere un alto grado di isolamento termico;
- isolamenti termici dell'edificio saranno dimensionati per ottenere elevate prestazioni ed eliminare i ponti termici;
- pannelli solari e fotovoltaici per ridurre i consumi energetici,
- tetti verdi che diminuiscono il consumo di energia calorica e di quella refrigerante;

Tutti gli edifici saranno dotati di targa di Certificazione Energetica che ne determina la classe di appartenenza.



■ CASA PASSIVA :

< 15 Kwh/mq annuo = < 1,5 litri gasolio/mq annuo

■ Classe energetica A:

< 30 Kwh/mq annuo = < 3 litri gasolio/mq annuo

■ Classe energetica B:

tra 31-50 Kwh/mq annuo = 3,1-5 litri gasolio/mq annuo

■ Classe energetica C:

tra 51-70 Kwh/mq annuo = 5,1-7 litri gasolio/mq annuo

■ Classe energetica D:

tra 71-90 Kwh/mq annuo = 7,1-9 litri gasolio/mq annuo

■ **Classe energetica E:**

tra 91-120 Kwh/mq annuo = 9,1-12 litri gasolio/mq annuo

■ **Classe energetica F:**

tra 121-160 Kwh/mq annuo = 12,1-16 litri gasolio/mq annuo

■ **Classe energetica G:**

> 160 Kwh/mq annuo = > 16 litri gasolio/mq annuo

I SISTEMI COSTRUTTIVI

I sistemi costruttivi che saranno impiegati saranno del tipo tradizionale avanzato.

Gli edifici saranno costruiti nel rispetto della normativa in vigore e prestando particolare attenzione e cura a due temi di ulteriore approfondimento:

- la flessibilità delle strutture edilizie che si rifletterà in flessibilità di utilizzo;
- l'ecologia e il buon uso dell'energia, privilegiando, per quanto possibile, i concetti della bio-architettura.

La struttura:

Sarà in cemento armato tradizionale, saranno usati solai di notevoli dimensioni e pilastri che seguiranno una rigorosa modulazione, in modo da favorire la flessibilità nella distribuzione e nell'uso futuro.

Le murature:

Si avrà grande cura nella scelta del sistema costruttivo per garantire il massimo isolamento.

Dato che il progetto prevede per la maggiore parte appartamenti che saranno utilizzati come prima casa, nella scelta della muratura si privilegeranno i muri di notevole massa in modo da garantire un valore inerzia termica molto alto.

I serramenti:

Saranno costruiti con materiali e tecnologie che garantiranno il taglio termico ed un buon isolamento acustico.

I vetri dovranno permettere un adeguato isolamento termico ed acustico, per questa ragione saranno scelti vetri camera a bassa emissività e quando necessario, per ottenere un adeguato isolamento acustico, si utilizzeranno vetri accoppiati "antisfondamento".

Gli impianti:

Le unità immobiliari saranno dotate di impianti organizzati in modo che sia possibile integrarli con l'utilizzo della domotica.

Tutti gli impianti convoglieranno all' ingresso dell'unità immobiliare e saranno comandati ed intercettati, se necessario, in un unico punto, in corrispondenza con l'ingresso.

L'impianto di riscaldamento funzionerà con produzione centralizzata di energia, e sistemi di conteggio individuale tramite un conta - calorie.

Si valuteranno i più idonei sistemi di produzione calore utilizzando una centrale di cogenerazione termico/elettrico, con ausilio di energia solare per riscaldare l'acqua sanitaria.

Nella distribuzione si privilegeranno i sistemi a bassa temperatura.

Gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica seguiranno i concetti della massima semplicità e la massima flessibilità di utilizzo.

Per quanto riguarda il sistema idrico dell' intero progetto, questo sarà dotato di una rete esclusiva per l'irrigazione dei giardini, mentre, in merito agli appartamenti essi saranno dotati di un sistema a cassetta per l'approvvigionamento idrico, separato dal resto della distribuzione

Le coperture:

Gli edifici avranno, prevalentemente, coperture a falde inclinate, realizzate con materiali tradizionali.

Verso le esposizioni a Sud si privilegerà, per quanto possibile, l'integrazione di pannelli solari, nella quantità determinata dai calcoli termici e nel rispetto della normativa.

La restante superficie di copertura sarà orizzontale, caratterizzata dalla realizzazione di "tetti verdi", organizzati in terrazzi e giardini pensili , per creare un quartiere caratterizzato dalla presenza del verde.

Sarà trattata con i principi di copertura a verde nel rispetto delle buone regole di architettura bioclimatica onde evitare il "Heat Island Effect".

LE FINITURE

- **Facciate**

Residenza Libera:

mattone a vista

Residenza Convenzionata:

mattone a vista

Spazi commerciali:

vetro trasparente /pietra Serizzo

Parcheggi:

sono interrati

- **Sfondati balconi**

Residenza Libera:

mattone a vista

intonaco grigio rosato

Residenza Convenzionata:

mattone a vista

intonaco grigio verde

Spazi commerciali:

lamiera verde scuro

Parcheggi:

- **Aggetti di gronda/gronda**

Residenza Libera:

intonaco

lamiera verde scuro

Residenza Convenzionata:

intonaco

lamiera verde scuro

Spazi commerciali:

lamiera verde scuro

Parcheggi:

- **Scossaline**

<u>Residenza Libera:</u>	lamiera verde scuro
<u>Residenza Convenzionata:</u>	lamiera verde scuro
<u>Spazi commerciali:</u>	lamiera verde scuro
<u>Parcheggi:</u>	-----

- **Parapetti balconi**

<u>Residenza Libera:</u>	muretto in cls e intonaco granigliato bacchettato in ferro verde scuro corrimano in ferro verde scuro
<u>Residenza Convenzionata:</u>	muretto in cls e intonaco granigliato bacchettato in ferro verde scuro corrimano in ferro verde scuro
<u>Spazi commerciali:</u>	muretto in cls e intonaco granigliato bacchettato in ferro verde scuro corrimano in ferro verde scuro
<u>Parcheggi:</u>	-----

- **Soglie e davanzali**

<u>Residenza Libera:</u>	serizzo oppure lamiera verde scuro
<u>Residenza Convenzionata:</u>	serizzo oppure lamiera verde scuro
<u>Spazi commerciali:</u>	serizzo oppure lamiera verde scuro
<u>Parcheggi:</u>	-----

- **Serramenti**

<u>Residenza Libera:</u>	Douglass oppure Hemlok (colore naturale)
Residenza Convenzionata:	pino di Svezia tinto scuro
<u>Spazi commerciali:</u>	alluminio verde scuro
<u>Parcheggi:</u>	-----

- **Serramenti parti comuni e negozi**

<u>Residenza Libera:</u>	alluminio verde scuro
<u>Residenza Convenzionata:</u>	alluminio verde scuro
<u>Spazi commerciali:</u>	alluminio verde scuro
<u>Parcheggi:</u>	alluminio verde scuro

- **Tapparelle**

<u>Residenza Libera:</u>	plastica beige
<u>Residenza Convenzionata:</u>	plastica beige
<u>Spazi commerciali:</u>	plastica beige
<u>Parcheggi:</u>	plastica beige

- **Manto di copertura**

<u>Residenza Libera:</u>	pannelli solari lamiera verde scuro
<u>Residenza Convenzionata:</u>	pannelli solari lamiera verde scuro
<u>Spazi commerciali:</u>	pannelli solari lamiera verde scuro
<u>Parcheggi:</u>	-----

- **Comignoli**

Residenza Libera: lamiera verde scuro

Residenza Convenzionata: lamiera verde scuro

Spazi commerciali: lamiera verde scuro

Parcheggi: -----

- **Cancellate**

Residenza Libera: bacchettato verde scuro

Residenza Convenzionata: bacchettato verde scuro

Spazi commerciali: bacchettato verde scuro

Parcheggi: bacchettato verde scuro

I COLORI

- **Residenza Libera**

- Mattone a vista

- Intonaco grigio rosato

- Verde scuro

- Beige

pantone 4735 U

pantone 343 U

pantone WARM GREY 1 U

- **Residenza Convenzionata**

- Mattone a vista

- Intonaco grigio verde

- Verde scuro

- Beige

pantone 624 U

pantone 343 U

pantone WARM GREY 1 U

- **Spazi commerciali**

- Serizzo

- Vetro trasparente