

COMUNE DI ARESE

PROVINCIA DI MILANO

RICHIESTA PERMESSO DI COSTRUIRE

ai sensi del D.P.R.380/01 e della L.R.12/2005

AMBITO VIA MONTEROSA N. 3

EDIFICIO RESIDENZIALE

LA PROPRIETA'

GIGRE R.E. s.r.l.

PROGETTO ARCHITETTONICO



PAarchitettura s.r.l.

progettista

arch. Luca Cavalleri

collaboratori

arch. Silvia Schiraldi

OGGETTO

PERMESSO DI COSTRUIRE
AMBITO VIA MONTEROSA N. 3 - ARESE
EDIFICIO RESIDENZIALE

ELABORAZIONE
Maggio 2017

ULTIMA REVISIONE
Dicembre 2017

COMMESSA

.....

DIS.

CONTR.

FILE

DESCRIZIONE

RELAZIONE TECNICA ARCHITETTONICA

SCALA

TIPO

P.D.

DISEGNO N.

DOC01

COMUNE DI ARESE
NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE

INDICE

1. PREMESSA	pag. 2
1.1 Identificazione dell'ambito di intervento	
1.2 Propositi progettuali	
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE	pag. 3
2.1 Demolizioni	
2.2 Interventi di bonifica	
2.3 Aree in cessione	
3. INQUADRAMENTO URBANISTICO	pag. 4
4. I PARAMETRI URBANISTICI	pag. 4
5 ASSETTO PLANIVOLUMETRICO GENERALE	pag. 5
6 I° FASE DI REALIZZAZIONE	pag. 7
6.1 Le residenze	
6.2 Piano interrato	
6.3 Piano terra generale	
6.4 Area asservita all'uso pubblico	
7 STRATEGIA COMPOSITIVA	pag. 12
8 PROGETTO IMPIANTISTICO	pag. 13
8.1 Impianti elettrici e speciali	
8.2 Impianto meccanico	
8.3 Impianto fognatura	
9. IL PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	pag. 15
10 CONCLUSIONI	pag. 16

1. PREMESSA

1.1 Identificazione dell'ambito di intervento

La proposta per la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale si colloca ad Arese (MI), in via Monte Rosa 3. L'area di intervento è delimitata a nord e ad est da pubbliche vie, ad ovest e sud da immobili ad uso residenziali.

L'area oggetto di intervento è costituita da due aree contigue, di proprietà della società Immobiliare Monte Rosa SRL

La superficie territoriale totale, desunta da rilievi eseguiti in loco, è pari a 3454,83mq. Di seguito si riportano i dati:

AREE DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' Gigre R.E. SRL	
Zona di decentramento	6
Via e numero civico	Via Monte Rosa, 3
Foglio catastale n°	3
Mappali n°	110, 179, 266, 1493
Superficie area di proprietà privata	~ mq. 3.454,83

1.2 Propositi progettuali

- la realizzazione di un comparto residenziale (edilizia libera e agevolata), secondo gli indici e i parametri indicati nelle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT vigente;
- realizzazione di parcheggio ad uso pubblico
- realizzazione di marciapiedi fronte recinzione via Monte Rosa

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area oggetto di intervento, di proprietà della società Immobiliare Monte Rosa SRL, è situata nelle immediate vicinanze del centro cittadino.

Essa è parte integrante di un nucleo industriale dismesso, che oggi presenta uno stato di degrado avanzato. Gli interventi ammessi su quest'area permettono la sola riconversione del sito Ex industriale in residenziale, armonizzando l'area in trattazione al contesto esistente.

2.1 Demolizioni

L'area in cui saranno concentrati i diritti edificatori è servita da tutte le infrastrutture a rete nonché da strade e trasporti. Gli edifici esistenti, per i quali è prevista la totale demolizione, sviluppano una superficie coperta quantificabile indicativamente in mq. 1.600.

Esiste in sito un fabbricato interrato destinato a cabina elettrica, per il quale vige un diritto di servitù per la sola area occupata nel sottosuolo; l'accesso alla cabina avviene da suolo pubblico.

2.2 Interventi di bonifica

Le aree che ospiterà le nuove volumetrie si presenterà libera da fabbricati prima della costruzione dei nuovi corpi di fabbrica previsti in progetto, risulta ad oggi interamente bonificata così come attestato dai certificati rilasciati dagli enti preposti, inerenti alla chiusura del procedimento di bonifica.

2.3 Aree asservite ad uso pubblico

Per rispondere a quanto richiesto dalla normativa vigente in merito al reperimento delle aree a standard, verrà asservita ad uso pubblico un'area, a nord del lotto di intervento e confinante con pubblica via, di circa mq. 810; una porzione di circa mq.19 sarà ceduta per la realizzazione di un posto auto pubblico.

Tale area sarà destinata alla realizzazione di parcheggio ad uso pubblico.

Verrà inoltre formalizzata l'asservimento ad uso pubblico di area prospettante via Monte Rosa come da pratica 13/1992, per una fascia pari a m 1.50, destinata alla realizzazione di marciapiedi pubblici.

Per il calcolo della monetizzazione si rimanda al DOC14.

3. INQUADRAMENTO URBANISTICO

AREE DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' Gigre R.E. SRL	
Superficie territoriale	~ mq. 3.454,83
Superficie fondiaria	~ mq. 2.645,65

4. I PARAMETRI URBANISTICI

Gli indici di Utilizzazione Territoriale riferiti ai calcoli della SLP della proposta progettuale sono stati desunti dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT vigente.

Si comunica che verrà applicato un Indice Territoriale (IT) pari a 1,5mc/mq così suddiviso:

- 95%(massimo) destinato a Edilizia Libera
- 5% (minimo) destinato a Edilizia Agevolata

L'attuazione del piano prevede un IT minimo pari a 1.725mc/mq, pari ad un incremento del 15% dell'indice assegnato all'area; l'incremento richiesto per l'attuazione del piano viene garantito attraverso l'applicazione di bonus volumetrici in conformità con quanto previsto dal PGT vigente, ovvero:

- Bonus volumetrico pari al 10% per edifici costruiti in classe A o superiore
- Bonus volumetrico pari al 5% quale quota di incremento di edilizia agevolata in caso di utilizzo del bonus volumetrico di cui al punto precedente

Il dettaglio di calcolo degli indici e dei dati planivolumetrici di progetto è desumibile dagli elaborati allegati.

5. ASSETTO PLANIVOLUMETRICO GENERALE

Gli edifici previsti in progetto sono costituiti da due corpi di fabbrica con accesso pedonale unico da Via Monte Rosa; è prevista la realizzazione di un secondo accesso, ad uso carraio, per la connessione tra spazio pubblico e box interrati, costituiti da unico corsello per entrambi gli edifici.

Entrambi gli edifici hanno due unità immobiliari con annesso giardino ad uso esclusivo, si sviluppano in elevazione per un totale di quattro piani abitabili, oltre ad un quinto livello destinato in parte alla realizzazione di volumi accessori e in parte a locali tecnici ad uso condominiale.

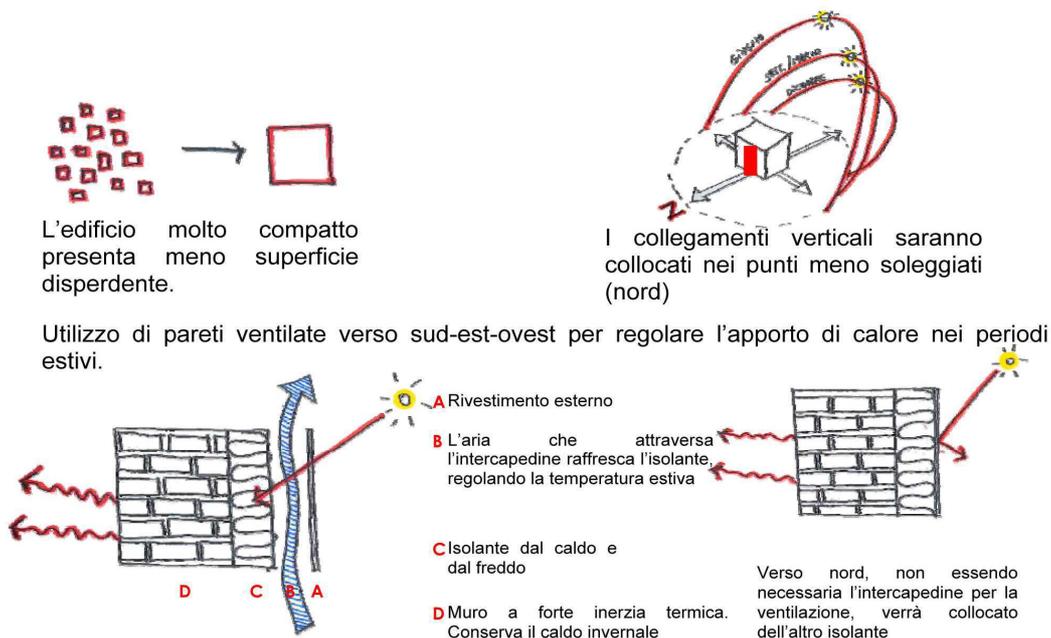
Il piano interrato è destinato alla realizzazione di un totale di 21 box, locale condominiale per deposito rifiuti, zona condominiale destinata alla realizzazione di posto auto disabili, cantine private e locali tecnici condominiali.

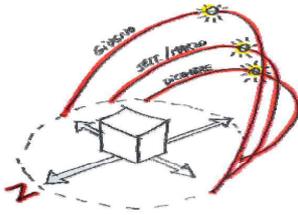
Tutti i piani dei fabbricati sono collegati da scale e ascensore ad uso condominiale.

Le recinzioni sono in ferro a disegno semplice (bacchettato) che conferisce un connotato di trasparenza garantendo la permeabilità visiva di insieme.

È prevista la realizzazione di importanti isolamenti termici per permettere la realizzazione di centrali termiche (PDC elettriche), per singolo edificio, con assorbimenti minimi in funzione della volumetria climatizzata. È prevista la realizzazione di analogo impianto per la produzione di ACS. Gli impianti sono progettati nel rispetto di quanto prescritto dalla normativa in materia di fonti di energia rinnovabili, consumi e prestazione energetiche.

L'impianto tecnico degli edifici sarà complementato dall'applicazione dei tradizionali metodi di architettura bioclimatica. L'architettura dell'edificio avrà caratteristiche di captazione passiva invernale e protezione passiva estiva.



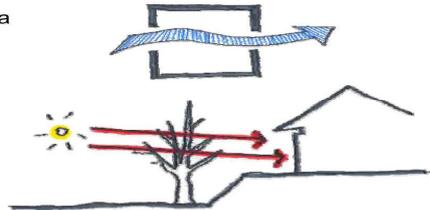


Altezza del sole nei mesi principali dell'anno

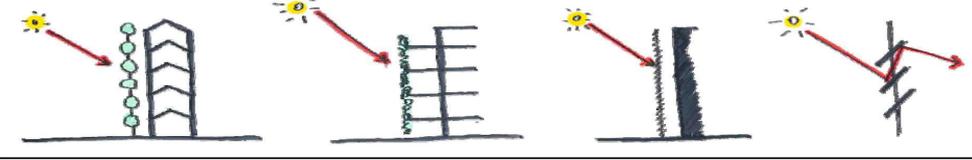


I balconi saranno dimensionati per schermare il sole estivo e per accogliere il sole invernale.

Il verde come grande regolatore della temperatura



Giardini verticali come regolatori di temperatura



Edilizia agevolata

È prevista la realizzazione di due unità immobiliari da destinare ad edilizia agevolata, uno per ogni edificio, posti in entrambi gli edifici al primo piano, secondo fuori terra.

Il piano interrato è stato realizzato prevedendo la realizzazione di due box e due cantine da associare alle unità EEP

Edilizia libera

Gli edifici sono composti da:

- Edificio A: Otto unità immobiliari di cui una da destinare ad EEP
- Edificio B: Nove unità immobiliari di cui una da destinare ad EEP

Area ad uso pubblico

L'area prevista sarà strutturata per la realizzazione trentatre posti auto, di cui uno per disabili, oltre ad alcune aree verdi piantumate; l'area sarà dotata di impianto di illuminazione, come da progetto illuminotecnico allegato

6. FASE DI REALIZZAZIONE

Il lotto è costituito da 2 corpi di fabbrica, connessi al piano interrato, con pianta quadrangolare regolare, allineati alla via Monte Rosa

L'accesso principale alle residenze è situato sulla via Monte Rosa, presumibilmente al numero civico 3, che verrà mantenuto ma spostato in prossimità del cancello di ingresso. Qui verranno realizzati sia un'entrata carrabile che conduce al piano interrato sia un cancello pedonale che permetterà l'accesso alle nuove volumetrie.

L'autorimessa è stata progettata in modo da garantire il numero di parcheggi privati richiesti dalla normativa e da ospitare i locali cantine di pertinenza dei singoli appartamenti oltre che i locali tecnici condominiali.

In totale nell'intero complesso sono previste 17 unità abitative.

6.1 Le residenze

Oggetto del presente progetto è la realizzazione di due edifici destinati prevalentemente all'edilizia libera; una unità per singolo edificio sarà destinata ad EEP.

L'area fondiaria inerente il lotto è pari complessivamente a **2.645,65mq.**

La S.l.p. totale destinata alla funzione residenziale libera è pari a 1.754,61mq

La S.l.p. totale destinata alla funzione residenziale libera è pari a 168,46mq

Si rimanda per i calcoli analitici agli elaborati di progetto allegati

Gli edifici si articolano in 5 piani fuori terra.

Al piano terra di ogni fabbricato trovano posto due appartamenti. Il terzo piano risulta essere l'ultimo piano abitabile.

Il quarto piano, presenta un ingombro complessivo di metà piano e ospita locali sottotetto volume accessorio, oltre a locali tecnici condominiali.

Gli appartamenti saranno delle seguenti tipologie:

- trilocale: con due camere da letto e almeno un bagno aerato meccanicamente;
- quadrilocale: con 3 camere da letto e due bagni di cui almeno uno aerato naturalmente.

A ogni alloggio sarà associato sia un locale cantina che un box.

Per un'analisi specifica delle singole unità residenziali si rimanda agli elaborati grafici allegati al progetto.

Ogni corpo di fabbrica sarà dotato di locali comuni ad uso condominiale.

Tutti gli spazi in progetto rispettano i requisiti in merito ai rapporti aero-illuminanti (R.A.I.) dettati dalla normativa vigente. Tutti gli ambienti sono stati progettati e dimensionati in conformità con i parametri richiesti dal Regolamento Edilizio e Regolamento Locale di Igiene.

L'altezza interna dei locali sarà di 2,70m.

Le solette interne dei piani abitabili saranno tutte dotate di controsoffitto e atte all'alloggiamento dei pannelli radianti posti a pavimento adibiti al riscaldamento delle singole unità.

Le murature saranno realizzate con la tecnologia a secco. La stratigrafia del muro sarà costituita da una doppia lastra di cartongesso accoppiata a pannellatura isolante. Le murature adibite alla divisione fra unità immobiliari avranno una stratigrafia composta da doppia lastra in cartongesso, pannello isolante e da un tavolato in laterizio. Lo spessore sarà variabile a seconda della funzione e l'ubicazione del tavolato.

Le pareti perimetrali, realizzate con cappotto esterno e blocchi di spessore 25 cm, all'interno oltre ad uno strato isolante, saranno rivestite da doppia lastra in cartongesso dello spessore di 2,5cm.

Ogni alloggio sarà dotato di balconi/terrazzi con parapetto in vetro e/o in muratura di altezza pari a 110cm così come prescritto dalla normativa.

L'apporto aero-illuminante di tutti i locali abitabili sarà dato dalla realizzazione di serramenti con telai in pvc dimensionati adeguatamente per rispettare quanto richiesto dalla normativa in merito ai rapporti aero-illuminanti.

Come sistema di oscuramento si è scelto di utilizzare delle tapparelle in alluminio verniciato.

Per gli angoli cottura e per le cucine si è previsto un funzionamento esclusivamente elettrico con l'utilizzo di piani ad induzione.

L'impianto di riscaldamento sarà costituito dal sistema di Pome di Calore elettriche, per tanto in progetto non è previsto l'allacciamento alla linea del GAS.

Tutti gli alloggi sono dotati di almeno un bagno aerato. I bagni ciechi/lavanderie avranno aerazione meccanica con aspirazione forzata intermittente di 12 vol/h in conformità con quanto prescritto dall'art. 107 del Regolamento Edilizio.

La distribuzione verticale è garantita dalla presenza di 1 vani scala – ascensore, per ogni edificio.

Le rampe di scale avranno gradini con pedata massima di 30cm e un'alzata di 16cm. Ogni rampa non avrà un numero di alzata maggiore di 10.

Gli ascensori saranno conformi all'art. 5.3.3. della L.R. n°6/89 e avranno cabine con dimensioni minime pari a 95x130cm e porte di accesso con luce netta di 90x210cm.

Nel rispetto di quanto prescritto dalla normativa in materia di prevenzione incendi i vani scala - ascensore non necessitano di filtri a prova di fumo e non devono rientrare nella categoria delle "scale protette" in quanto l'altezza massima antincendio dell'edificio è inferiore ai 24m ed è garantito l'accostamento dell'autoscala come prescritto dalla normativa vigente.

Tutti i vani scala-ascensore verranno protetti al piano interrato con murature e porte REI e separati dall'autorimessa attraverso filtri aerati.

Le murature dei vani scala saranno in c.a. e verso l'interno degli appartamenti saranno rivestite con pannello isolante e doppia lastra in cartongesso.

In conformità con l'art. 89.3 del Regolamento Edilizio vigente ogni vano scala sarà illuminato e aerato naturalmente. L'apporto necessario per l'aero-illuminazione sarà dato attraverso:

- portone di ingresso vetrato (90+60x210)
- aperture all'ultimo livello per accesso ai lastrici solari di collegamento ai locali condominiali

Le coperture degli edifici sono realizzate a due falde con una soletta in c.a. e uno strato di finitura in lamiera.

Per garantire il rispetto di quanto prescritto nella vigente normativa in merito all'altezza dei locali VA verrà realizzata una soletta piana in c.a. che permette il raggiungimento di un'altezza netta dei suddetti ambienti di 2,40m e la formazione di un'intercapedine fra la falda e la soletta orizzontale appena descritta che permette di migliorare le prestazioni energetiche dell'involucro edilizio.

Per rendere il progetto conforme alla normativa vigente in materia di fonti rinnovabili, sul piano copertura di tutte le nuove volumetrie verranno installati i pannelli fotovoltaici, mentre per rispondere alla richiesta di utilizzo di energia alternativa si è deciso di affidarsi per la produzione di acqua calda sanitarie e del riscaldamento al Pompe di calore elettriche.

Si rimanda comunque per tali aspetti al documento *ex Legge 10/91* allegata al progetto impiantistico.

6.2 Piano interrato (vedere tavola *A02 e G11*)

Nel presente progetto è prevista la realizzazione di un'autorimessa di un piano interrato comune ai 2 edifici, destinati ad ospitare i box, le cantine di pertinenza degli alloggi ed alcuni locali tecnici di uso condominiale.

La zona adibita ad autorimessa è suddivisa in 21 box, in conformità a quanto richiesto dalla normativa vigente anche in materia antincendio.

I box saranno sia singoli che doppi ed avranno una superficie compresa tra i 15 mq ed i 35 mq.

L'accesso al piano interrato è dato da un ingresso carrabile posto su via Monte Rosa dal quale si raggiunge la rampa che conduce all'autorimessa, quest'ultima posta a una quota di -2,70m rispetto alla quota 0,00 del piano di riferimento. La rampa sarà rettilinea e di tipo aperto, a doppio senso di marcia, con larghezza di 5,80mt e pendenza inferiore al 20%.

L'altezza netta del piano interrato sarà di 2,40m. e non sarà comunque inferiore a 2 m sotto trave.

La pavimentazione del piano interrato è realizzata con materiali antisdrucchiolevoli ed impermeabili.

L'autorimessa sarà isolata dal livello superiore con strutture in cemento armato gettate in opera e/o solai in c.a. con specifiche caratteristiche REI come richiesto dalla normativa antincendio.

Le corsie di manovra consentiranno il facile movimento delle autovetture in quanto avranno una larghezza non inferiore ai 6m nei tratti antistanti i box ortogonali alla corsia.

La ventilazione naturale dell'autorimessa sarà garantita da griglie situate nella zona del corsello e dall'apertura della rampa in prossimità dell'ingresso al piano interrato. Le aperture saranno collocate ad una distanza non superiore a 40m una dall'altra. La superficie di ventilazione naturale non è inferiore a 1/25 della superficie in pianta.

Ogni singolo box presenterà sulla parte superiore della basculante una porzione grigliata di superficie non inferiore a 1/100 della propria superficie in pianta.

Il passaggio dall'autorimessa ai vani scala del fabbricato avverrà tramite filtri di separazione a prova di fumo, con camini di aerazione portati sino in copertura con dimensione non inferiore a 0,10 mq. Le porte di separazione dei filtri avranno tutte larghezza minima pari a 120cm (2 moduli di uscita) e saranno dotate di maniglione antipanico.

Per tutte le verifiche analitiche inerenti la superficie destinata a parcheggio e l'aerazione si rimanda alle tavole A02 e G11 "Pianta Piano Interrato - Verifica parcheggi".

I filtri aerati sopra descritti disimpegnano l'autorimessa, dai vani scala, e dalle aree adibite a cantine e a locali tecnici di uso condominiale.

In progetto sono previste 17 cantine, una per ogni singola unità abitativa di superficie netta non inferiore ai 3,00mq. e dotate di porte di accesso in lamiera di ferro con luce netta pari a 80x210 cm.

Tutte le cantine saranno raggiungibili attraverso corridoi di distribuzione di larghezza minima pari a 1,20m.

Le pavimentazioni sia delle cantine che dei corridoi di distribuzione sarà realizzato in getto di cls con finitura superiore effettuata in spolvero di quarzo.

E' prevista la realizzazione di 2 locali contatori, uno per ogni scala. Saranno accessibili dai filtri aerati e saranno divisi dalla zona cantine con murature e porte aventi caratteristiche REI, come richiesto dalla normativa antincendio.

L'aerazione dell'area destinata a cantine e locale contatori è garantita attraverso la presenza di griglie a soffitto poste sopra le porte di accesso e integrata con la realizzazione di bocche di lupo.

Al piano interrato sarà situato il locale immondezzaio, dimensionato in maniera adeguata conformemente a quanto prescritto dalla normativa.

6.3 Piano terra generale (vedere tavola A03 "Piano terra generale e sistemazioni esterne")

Sulla via Monte Rosa verranno realizzati gli ingressi principali al nuovo complesso residenziale sia pedonale che carrabile.

Il cancello di ingresso pedonale, realizzato in ferro e con luce 200x210, con disegno semplice (bacchettato).

In prossimità dell'ingresso pedonale principale saranno installati i citofoni, mentre le caselle della posta saranno poste in prossimità dei singoli ingressi alle scale.

L'ingresso carrabile sarà realizzato con un cancello automatico in ferro a due ante con luce netta di 580cm.

La rampa sarà protetta dalla presenza di una recinzione in ferro posta su muretto in cls intonacato di altezza complessiva pari a 2,10m.

Tali percorsi saranno costeggiati o intervallati dalla presenza di aiuole verdi, piantumazioni arbustive e arboree.

La quota di accesso alle scale condominiali si trova a +0,55m rispetto alla quota 0,00

La soletta di divisione fra piano interrato e piano terra sarà adeguatamente isolata e dotata di vespaio aerato.

Il giardino condominiale, come quello di pertinenza dei singoli alloggi posti al piano terra, trovandosi al di sopra del piano interrato, può essere classificato come "verde pensile" e ospiterà le griglie di aereazione pertinenti all'autorimessa sottostante.

Le siepi dei giardini condominiali e privati sono composte da diverse essenze scelte tra quelle indicate dal Manuale Tecnico allegato al R.L.I. vigente.

6.4 Area asservita all'uso pubblico

Oggetto della presente richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato è la realizzazione della porzione di area fondiaria asservita all'uso pubblico compresa nel lotto atto ad ospitare l'edilizia agevolata.

La suddetta area sarà costituita da un parcheggio ed aiuole a verde, per le quali è stato proposto un progetto del verde.

In fase esecutiva verrà redatto un progetto specifico e dettagliato per l'illuminazione esterna dell'area privata. Tutti i corpi illuminanti esterni rispetteranno le normative vigenti in materia di inquinamento luminoso presenti in Lombardia (L.R. n°38).

7. STRATEGIA COMPOSITIVA

La trasmissione del calore e il risparmio energetico sono tematiche alla base della filosofia compositiva delle nuove volumetrie, progettati in modo da limitare apporti estivi indesiderati e eccessive dispersioni termiche invernali.

Per evitare l'ingresso di radiazione solare diretta in estate si è previsto l'uso di aggetti e di adeguate alberature a foglia caduca che però non ne impediscano l'ingresso in inverno.

Le schermature saranno costituite dalla posa in opera di tapparelle avvolgibili.

Sono stati scelti materiali di finitura superficiali opportuni, selezionati in base al loro indice di riflessione solare (SolarReflectance Index) in modo da diminuire l'albedo (coefficiente di riflessione totale, cioè su tutte le lunghezze d'onda) del tetto e delle facciate.

I prospetti degli edifici riprendono i concetti dell'architettura bioclimatica, in base ai quali è necessario privilegiare l'ingresso del sole negli ambienti abitativi durante le stagioni fredde e mantenerlo esterno agli ambienti nelle stagioni calde sarà applicato dimensionando attentamente le protezioni esterne degli edifici in modo che sulle facciate rivolte verso Sud i raggi solari, molto inclinati nel periodo invernale possano entrare negli ambienti, mentre nel periodo estivo, essendo quasi verticali, trovino una barriera.

Gli edifici sono stati posizionati seguendo le direttrici più forti che caratterizzano il contesto per integrarsi perfettamente con l'area di intervento.

Questo comporta il non avere un orientamento privilegiato, per tanto le facciate sono state tratte tutte in maniera analoga in modo da avere sempre un'immagine di disegno unica e uniforme a prescindere dal punto di osservazione o di affaccio.

La soluzione planivolumetrica prevede 2 corpi di fabbrica con esposizione Nord-Sud-Est-Ovest (edificio A e edificio B) con sagome che riprendono le linee che caratterizzano l'intera area di intervento. Si precisa comunque che nessun appartamento avrà mai un monofaccio verso Nord.

Vi è un'accentuata alternanza tra vuoti e pieni, maggiormente definita dalla presenza di terrazzi esposti a Sud per entrambi gli edifici che si estendono anche sui prospetti Ovest-Est collocati in maniera irregolare dando vita a un gioco di ombre che movimentano le facciate.

Ai colori delle terre delle pareti perimetrali, ripreso anche nelle pavimentazioni dell'area asservita e di accesso alle volumetrie.

L'ubicazione dei serramenti è stata studiata in modo da donare regolarità agli allineamenti fra i diversi piani, di fatto ogni finestratura può ritrovare il suo riferimento confrontandosi sia con il piano sottostante che con quello sovrastante.

Anche i serramenti del piano sottotetto, come le aperture realizzate sui muri di contenimento dei terrazzi, sono compresi in questa logica progettuale in cui nessuna dimensione e nessun collocamento è casuale ma è basato su una maglia precisa che lega in maniera indissolubile i diversi piani fra di loro (lo spostamento di un serramento a un piano comporterebbe inevitabilmente delle modifiche anche nel resto della facciata).

8. PROGETTO IMPIANTISTICO

Il presente progetto è corredato di progetto impiantistico inerente a:

- impianto elettrico;
- impianto meccanico;
- impianto fognatura.

8.1 Impianti elettrici e speciali

L'impianto elettrico relativo al progetto qui presentato, è classificabile come tipo CIV-BT

Gli impianti elettrici sono divisi in:

- IMPIANTI ELETTRICI AD USO CONDOMINIALE
- IMPIANTI ELETTRICI AD USO PRIVATO

Saranno previste le dotazioni elettriche necessarie per i sistemi di sicurezza antincendio richiesti dalla normativa.

Esternamente all'autorimessa sarà previsto un pulsante di sgancio emergenza atto a inibire l'energia elettrica distribuita all'interno dell'area sottoposta al controllo dei Vigili del Fuoco.

I corpi illuminanti impiegati nelle zone comuni al piano interrato sono del tipo a LED, dotati ove necessario di gruppi per l'illuminazione di emergenza.

L'accensione della luce nei corselli sarà legata ai sensori di movimento, mentre lo spegnimento sarà temporizzato.

E' previsto un comando locale di accensione interno ad ogni box.

Ogni cantina sarà dotata di proprio sistema di illuminazione con comando manuale. I corridoi comuni delle cantine e le zone di passaggio dal corpo scala all'autorimessa sono dotati di apparecchi stagni Led dotati di gruppo per illuminazione di emergenza.

Saranno disposte delle lampade di cablaggio di emergenza, per garantire un adeguato illuminamento in caso di mancanza di energia elettrica.

Nei cavedi impianti posti nel vano scala-ascensore passeranno tutte le tubazioni necessarie agli spazi condominiali e ai singoli alloggi.

Ogni unità abitativa sarà dotata di proprio quadro elettrico posto in prossimità dell'ingresso dell'appartamento.

Gli alloggi sono dotati di piastre a induzione per la cottura dei cibi.

L'impianto televisivo satellitare e quello di telefonia/dati sono derivati da quello condominiale.

E' prevista anche l'installazione di impianti ausiliari.

E' invece stata solo progettata la predisposizione dell'impianto di condizionamento, la cui realizzazione effettiva è lasciata a discrezione del singolo proprietario.

A integrazione dell'apporto energetico a servizio dell'impianto di riscaldamento, sulla copertura dei singoli edifici sarà prevista l'installazione di pannelli fotovoltaici.

Per una descrizione più dettagliata si rimanda alla relazione tecnica, documentazione e elaborati grafici specifici.

8.2 Impianto di fognatura

Per i reflui fognari prodotti sull'area di nuovo insediamento si prevede il recapito nel collettore esistente lungo Via Monte Rosa.

Come infrastrutture idrauliche a servizio del lotto di intervento sono previste una rete fognaria per la raccolta delle acque bianche meteoriche dalle colonne pluviali e dalle superfici pedonali pavimentate e una per le acque nere (sostanzialmente costituite dagli scarichi dei servizi igienici).

Tutte le reti di fognatura dovranno avere pendenza adeguata seguire un percorso più rettilineo possibile; nei punti di cambiamento di direzione (angoli) si prevedono idonee curve o pozzetti di ispezione in cemento.

Si prevede un allaccio in fognatura pubblica. A valle del pozzetto braga-sifone-ispezione la tubazione di allaccio al collettore stradale dovrà essere in grès.

Una porzione del lotto oggetto d'intervento, ricade in area per il rispetto dei pozzi idrici, saranno pertanto previsti impianti di tipo idoneo nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente, secondo quanto già specificato e illustrato negli allegati elaborati di progetto.

9. IL PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

In conformità con quanto previsto dal progetto oggetto della Convenzione che verrà stipulata fra il Comune di Arese e la società Immobiliare Monte Rosa S.r.l. e oggetto della presente richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato, oltre alla realizzazione di un nuovo insediamento residenziale integrato, prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria quali:

- la realizzazione dei marciapiedi lungo via Monte Rosa;
- creazione di parcheggi;
- realizzazione o miglioramento dei sottoservizi.

Costituiscono oggetto della presente proposta la riqualificazione della viabilità (strade, marciapiedi e parcheggi), la pubblica illuminazione, le opere fognarie e rete di acquedotto.

La progettazione delle opere infrastrutturali previste nella nostra proposta si è, pertanto, indirizzata verso questo scenario futuro di trasformazione cercando, tuttavia, di non dimenticare che a tale configurazione finale si arriverà attraverso successive fasi.

In linea generale le tipologie costruttive ed i materiali delle singole infrastrutture necessarie all'urbanizzazione rispecchieranno gli standard del Comune di Arese.

10. CONCLUSIONI

Alla base dell'idea progettuale c'è l'intenzione di creare una perfetta interazione e un dialogo con il contesto, tanto da renderlo parte integrante e attiva del progetto.

Gli assi generatori dello stesso, le tipologie edilizie e le componenti architettoniche dei nuovi edifici sono stati suggeriti proprio dalla lettura del tessuto urbano circostante, che in questo senso ha plasmato l'impostazione planivolumetrica generale.

L'obiettivo primario di questo intervento è quello di riqualificare questa porzione di città grazie alle opere di urbanizzazione previste e alle qualità compositive dei nuovi corpi di fabbrica, che danno un valore aggiunto al contesto tramite l'uso di nuove tecnologie – sempre nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente.

Grande attenzione è stata data all'esigenza di comfort del singolo utente, attuata mediante la realizzazione di locali condominiali, spazi collettivi con diverse destinazioni d'uso, ampi giardini e aree di sosta per la fruizione comune.

In quest'ottica i fabbricati, operano da filtro tra gli ambiti pubblici e quelli privati, tra cui si mantiene sempre una relazione almeno visiva. Di fatto la componente pubblica si insinua all'interno dell'intervento grazie all'area asservita al piano terra; analogamente gli spazi aperti della residenza (balconi e terrazze) si affacciano sullo spazio pubblico e lo includono idealmente nella vita all'interno.