

COMUNE DI ARESE

Provincia di Milano

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO VIA SENATO 8 – ARESE

RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA

Il progetto di PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO , relativo all' area ubicata in via Senato 8, è stato predisposto nel rispetto delle previsioni contenute nel Piano del Governo del Territorio del Comune di Arese, il cui obiettivo si traduce nella riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del territorio tramite la riorganizzazione dell'ambito urbano.

Tale proposta progettuale ha come fine la riqualificazione di un'area a destinazione produttiva dismessa, da riorganizzare in un contesto che ormai si presenta a chiara vocazione residenziale.

Analizzando la parte di territorio del Comune di Arese nelle zone circostanti a quella oggetto di intervento, identificata catastalmente al Fg.6 mapp.li 1489-1490-1491, e destinata nell'azzonamento di P.G.T. quale "Ambito di trasformazione funzionale" di cui all'art. 40 N.T.A." per un totale di mq 2072.47, si evince chiaramente che l'edificio circostante è caratterizzato principalmente dalla destinazione residenziale.

Il progetto per il Permesso di Costruire Convenzionato parte quindi, dal presupposto di riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del territorio tramite la riorganizzazione dell'ambito urbano, avendo come fine la riqualificazione dell'area di via Senato 8 .

In progetto prevede la realizzazione di un' edificio a quattro piani fuori terra ed un quinto destinato a volumi accessori, oltre al piano interrato il cui accesso avviene dalla via Senato tramite rampa carraia. L'inserimento ambientale verrà affrontato con l'utilizzo di materiali idonei e colori in armonia con l'edificio circostante con particolare attenzione alle zone destinate a verde.

La superficie drenante minima da reperire in fase di progetto è calcolata per una quota pari al 35% della superficie territoriale.

Lo sviluppo del progetto nella sua definizione, per l'ottenimento del Permesso di Costruire Convenzionato , approfondirà sia il tema dell'applicazione dei principi di "risparmio energetico", che di "isolamento acustico" e "cura per l'ambiente esterno".

La progettazione architettonica conterrà particolari indicazioni e soluzioni ai problemi di isolamento acustico, nella ricerca di confort ambientale secondo la Legge 447/95 e del successivo D.P.C.M: del 05.12.1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi per edifici"; in particolare all'isolamento acustico delle facciate, dei rumori di impatto, nonché dei rumori aerei fra locali.

L'immobile, una palazzina residenziale, sorgerà su una superficie fondiaria a forma pressochè rettangolare di mq. 1172,33, ed occuperà una superficie coperta di mq.422,60. L'intero complesso avrà una volumetria complessiva pari a mc. 3728,99 ed una volumetria per locali accessori di mc.288,12. I locali accessori, collegati alle unità sottostanti, saranno oggetto di stipula di atto unilaterale di vincolo pertinenziale.

L'accesso alla palazzina residenziale, sia carraio che pedonale, avrà luogo dopo aver percorso l'area privata ad uso pubblico, in adiacenza alla via Senato, opportunamente attrezzata da parcheggi ad uso pubblico, giardini, aiuole piantumate e i relativi percorsi pedonali.

L'edificio si svilupperà lungo la direttrice Nord-Sud, rispettando sia l'arretramento dello Standard (30 ml.) che, ovviamente l'arretramento stradale di 20m.

Il complesso che prevede un piano interrato, posto a quota -2.85m., ove sono collocati i locali tecnici, le cantinole s.p.p. e le autorimesse private, si sviluppa per 5 piani fuori terra, con un'altezza massima di 12,30m. all'intradosso dell'ultimo piano abitabile.

All'ultimo piano, nel corpo centrale, sono collocati i locali accessori delle due unità abitative sottostanti.

La struttura portante in cemento armato verrà integrata da murature di tamponamento in mattoni di laterizio alveolare, opportunamente isolata tramite rivestimento a cappotto. Il manto di copertura sarà in tegole di cotto tipo doppia romana.

Oltre all'aspetto funzionale è prestata particolare attenzione al livello compositivo della realizzazione, il cui linguaggio architettonico viene definito con criterio progettuale.

Le facciate saranno intonacate, con finitura fugata ai silicati di potassio, con colori chiari, i serramenti isolanti in pvc bianco così come i relativi avvolgibili. Le soglie, i davanzali e tutta la zoccolatura sono previsti in lastre di serizzo.

Tutti gli alloggi saranno dotati di riscaldamento a pavimento, con sistema centralizzato e contabilizzazione del calore. In copertura sono previsti i pannelli solari che collaboreranno nella gestione ai fini del risparmio energetico. Tutti i canali di gronda ed i pluviali saranno in rame. Per i dettagli sui prospetti architettonici ved. Tav.6

Tale intervento mira ad una valorizzazione del sito con elementi propri, di una certa eleganza, che definiscono l'intero complesso edilizio.

Particolare attenzione si è prestata al verde, considerato vero e proprio elemento caratterizzante il complesso architettonico. Sono state previste infatti, fioriere sui balconi della palazzina ed attrezzate aiuole sia negli spazi privati che lungo il camminamento pedonale. Le sistemazioni esterne dei giardini privati, saranno dotate di essenze pregiate.

Le sistemazioni delle superfici a giardino privato e dell'impianto arboreo rispetteranno, infatti le indicazioni redatte da tecnico-agronomo, sugli impianti vegetali all'interno del comparto, con idonee indicazioni sulle modalità di gestione, collocazione e di irrigazione.

Arese, 18.04.2018

Il Progettista
Arch. G. Bettinardi