

PROGETTO DI NUOVA COSTRUZIONE A COMPLETAMENTO PER COMPLESSO RESIDENZIALE DENOMINATO "CERTOSA 75" MILANO



ZOO ARCHITECTURE s.r.l.s.

arch. Gianluca Voci
arch. Antonio Franchino
arch. Matteo Di Cuonzo

Progetto Architettonico

arch. Gianluca Voci

C.S.E.

arch. Gianluca Voci
arch. Antonio Franchino

Progetto Strutture
Progetto Impianti



THEUNITS S.R.L.

THEUNITS
home suite collection

Committente

arch. Gianluca Voci

ufficio DL: arch. Gianluca Voci
arch. Antonio Franchino
arch. Matteo Di Cuonzo

Direzione Lavori



Concept architettonico e direzione artistica

arch. Ludovica Alfano

Collaboratore

PROGETTO DEFINITIVO

ELABORATO: RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA DELLE OPERE ARCHITETTONICHE

R00a

Scala :	Data Emissione:	N° Commessa:	N° Files:
_____	10/01/2022		

n°	data revisione	oggetto della revisione	revisionato da

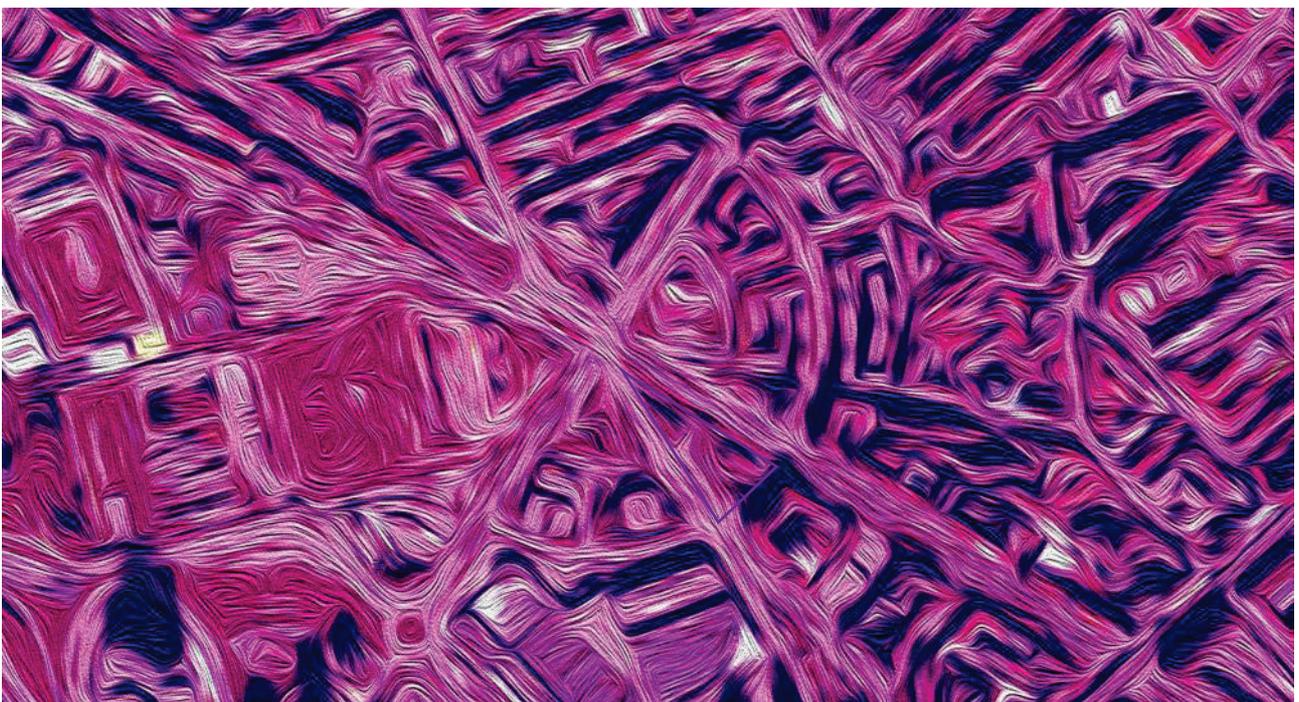


Comune di Milano

Provincia di Milano

Intervento di Realizzazione Nuovo Fabbricato Residenziale,
completamento, con Annessi Negozi di Vicinato in Viale
Certosa, 75, Milano

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA DELLE OPERE ARCHITETTONICHE





PREMESSA

PROGETTO: DATI GENERALI

Inquadramento normativo ed amministrativo

Dati e Vincoli Urbanistici

PROGETTO INQUADRAMENTO URBANISTICO

PROGETTO: GENESI E LINGUAGGIO

Scelte e caratteri tipo-morfologici del progetto

La composizione ed il linguaggio architettonico

PROGETTO: DATI MATERICI E FORMALI

Materiali e Finiture Esterne

Materiali e Finiture Interne

PROGETTO: INCLUSIONE

PROGETTO: DESTINAZIONI D'USO

PROGETTO: STRUTTURE

PROGETTO: ILLUMINAZIONE

PREMESSA

Il progetto di trasformazione urbana cui la presente Segnalazione rimanda, riguarda un intervento di nuova costruzione in Milano, Viale Certosa n. 75. Detta Segnalazione segue procedura attivata con Progetto Preliminare redatto ai sensi dell'art. 40 R.E. La procedura ha avuto esito positivo con prescrizioni giusto parere della commissione del paesaggio espresso nelle sedute del 15/04/2021 e del 20/05/2021, pratica n. 297/2021, protocollo 36116/2021 del 22/01/2021.

Alla procedura di cui all'art. 40 segue dunque redazione e deposito di progetto definitivo con Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa al Permesso a Costruire al fine di avviare la fase esecutiva di realizzazione dell'intervento.

La documentazione allegata, come del resto la presente relazione, è dunque conseguenza del progetto preliminare già redatto pertanto tutti gli elaborati prodotti in questa fase sono approfondimento di quelli precedenti. Il presente progetto genera da quello preliminare mantenendo integri e coerenti gli aspetti progettuali,



ZOO architecture società di architettura ed ingegneria

funzionali, dimensionali e tecnici in genere. Per la parte formale invece il progetto prevede l'adeguamento, come apposti elaborati attestano, alle prescrizioni fornite dalla Commissione del Paesaggio.

Riassumendo quindi il progetto definitivo in oggetto, perfettamente coerente, in tutti i suoi aspetti evolutivi e tecnici, a quello preliminare redatto al fine dell'ottenimento del parere della Commissione Locale per il Paesaggio, propone un approfondimento progettuale, tecnico, funzionale, impiantistico e strutturale nonché un adeguamento formale.

Il progetto preliminare ed il concept architettonico sono stati redatti dagli architetti Michele Bulgarelli e Luca Michelin che in fase esecutiva manterranno la Direzione Artistica dell'intervento.

Il progetto definitivo, esecutivo e la successiva direzione lavori è invece affidata a ZOO architecture società di ingegneria srls nella persona, tra gli altri, dell'arch. Gianluca Voci.

PROGETTO: INQUADRAMENTO GENERALE

L'area di progetto si colloca in piazzale Accursio angolo viale Certosa, punto di cerniera tra le attuali zone Varesina, Certosa e Portello. Il piazzale, sorto lungo l'asse Certosa realizzato ai primi del secolo scorso quale prolungamento ideale di corso Sempione, connette il centro città con il cimitero Maggiore nel borgo di Musocco. La zona fino ai primi del secolo scorso era sostanzialmente aperta campagna, che, prima di entrare a far parte del Comune di Milano nel 1873, formava con altri quartieri il Comune dei Corpi Santi, auspicato durante il periodo del dominio austriaco per decreto di Maria Teresa d'Austria nel 1757 e attuato nel 1782 dal figlio Giuseppe II, che riunì sotto un'unica amministrazione una zona di cascine e borghi agricoli fuori dalle mura di Milano. Il nome deriva proprio dalla caratteristica di essere una zona fuori dalle mura. A seguito dell'expo del 1906, su parte delle aree da esso occupate, sorge nel 1908 lo stabilimento Alfa, a cui altri seguiranno, che connoteranno la crescita edilizia, a connessione tra la città con l'antico borgo di Musocco, la Certosa ed il borgo di Garegnano, Villapizzone a altri. Un quartiere la cui configurazione è caratterizzata dai molti insediamenti industriali medio grandi (Alfa Romeo, officine Castagna, Gusti etc.) e da una crescita edilizia sviluppatasi intensamente a partire dal secondo dopo guerra. In particolare, lungo l'asse di viale Certosa e via Varesina, le cui aree agricole di connessione sono state oggetto di un disordinato "sviluppo" edilizio residenziale ed industriale. All'interno di un rado tessuto residenziale primi novecento, insediato lungo i principali assi fino al borgo di Garegnano, negli ultimi 30 anni la "nuova" tipologia edilizia prevalente è costituita da edifici in linea sostanzialmente in cortina lungo i due assi principali, ma soprattutto edifici a pianta aperta in sostituzione dei precedenti insediamenti produttivi. Un discorso particolare merita l'architettura e l'impianto urbano di piazzale Accursio, che replica, in scala più ampia, le precedenti "piazze" posizionate lungo l'asse Sempione/Certosa. Come le più centrali p.za Sempione e Firenze, anche P.le Accursio prevedeva, nel suo disegno urbano una originaria, quanto non completata, forma circolare a distribuzione degli assi viari che ivi si connettevano. Ma in questo caso, rispetto a piazza Firenze e

Sempione, ipotizzava un doppio ordine di edificato: sia a bordura della max circonferenza, che in un secondo ordine negli “spicchi” più interni.



Oggi la piazza si presenta con una importante dotazione a verde, distribuita su tutta l’area, connotandone parte dello skyline più interno, soprattutto Nord, a cui si aggiunge un contorno edificato, abbastanza ben delineato ed omogeneo per tipologia ed altezza dei fabbricati dei due ordini di edificati Nord. Mentre il prospetto Sud, diventato rettilineo, si caratterizza per la presenza più sfrangiata di diversissime architetture: il vecchio poligono Cagnola, oggi in fase di restauro e trasformazione radicale, la “visionaria” stazione di servizio Agip voluta da Mattei e progettata dall’arch. Bacciocchi, e altre costruzioni terziarie anni ’70 che non definiscono unitariamente lo sviluppo del prospetto/skyline Sud della piazza, ma si succedono in ordine sparso.

Piazzale Accursio, oggi, si configura come cerniera tra un tessuto edilizio più compatto a Sud, ed una realtà decisamente più sfrangiata a Nord, e le presenze edificate in piazza, compatte a Sud e sfrangiate a Nord ne sottolineano tale status.



Il presente progetto si posiziona nel piccolo lotto di intervento, posto nell'ambito del secondo ordine più interno dei lotti edificati, a confine su due lati Nord e Sud dei controviali della piazza, e con il lato W sull'asse a penetrazione della stessa, in continuazione della via Traiano. Il progetto si inserisce a completamento del piccolo lotto, dove oggi è presente solo un fabbricato, che ospita un istituto di credito.

Tutti gli spicchi interni, soprattutto del lato a Est di viale Certosa, presentano una distribuzione planivolumetrica caratterizzata da edifici a pianta aperta che seguono i perimetri concessi dai diversi sedimi di intervento.

PROGETTO: DATI GENERALI

Inquadramento normativo ed amministrativo

Il progetto riguarda un intervento di nuova costruzione residenziale che riprende un procedimento analogo che demoliva i fabbricati esistenti attuato con Denuncia di Inizio Attività presentata in data 10.09.2007, atti PG 794492/2007 Progr. 7624/2007, integrazione sostanziale del 14.02.2008, iniziato con la realizzazione degli scavi, le fondazioni e le murature armate del piano interrato, ma in seguito sospeso e mai terminato. Il nuovo progetto modifica l'impianto planivolumetrico in precedenza denunciato adeguandolo al nuovo strumento urbanistico, nel rispetto delle normative igienico sanitarie, di sicurezza e di abbattimento delle barriere architettoniche. La proprietà immobiliare risulta ad oggi censita su unica particella catastale, in seguito a tipo mappale e di



ZOO architecture società di architettura ed ingegneria

frazionamento del 07.01.2008, individuata al Foglio 182 Mappale 178, e rappresenta in mappa ancora i vecchi edifici ormai demoliti e la linea di confine con la proprietà di terzi su cui è stata realizzata la muratura contro terra di delimitazione del piano interrato costruito. Completano il comparto edilizio le particelle di proprietà di terzi di cui al mappale 179, edificio di 2 piani fuori terra a uso terziario (agenzia bancaria), mappale 177, cortile di pertinenza e mappale 180. L'intervento in esame viene attuato in continuità quale completamento di intervento non ultimato ai sensi dell'art. 73 del vigente Regolamento Edilizio; poiché le opere denunciate nell'anno 2008 non hanno realizzato la SL in progetto, neppure al rustico, il nuovo intervento dovrà necessariamente verificare la nuova normativa sia edilizia che urbanistica, con particolare riferimento al PGT vigente entrato in vigore in data 05.02.2020 con la pubblicazione al BURL della Regione Lombardia. Pertanto, l'analisi dell'intervento, come per altro era stato fatto dal progettista nel 2007 con la DIA, dovrà essere eseguita sia sulla superficie fondiaria oggetto di intervento che sul comparto edilizio strutturalmente connesso, ovvero l'isolato compreso tra le 4 vie di cui ai mappali 178 di proprietà e 177-179-180 di proprietà di terzi. Come anticipato il progetto analizza un intervento di nuova costruzione che aveva demolito una superficie di 231,28 e costruisce nuova SL residenziale, in parte come nuova costruzione o sostituzione edilizia, pari all'indice unico di mq/mq 0.35, in parte in ampliamento a saturare l'indice fondiario massimo di mq/mq 1.00, oltre a sfruttare l'Incremento del 5% della SL in progetto ai sensi dell'art. 12 D.Lgs. 28/11 per efficientamento energetico.

Dati e Vincoli Urbanistici

Il progetto prevede, come detto, sotto il profilo amministrativo, un intervento di nuova costruzione in continuità e ad ultimazione di intervento che deve però costruire l'intera SL prevista in progetto, mediante opere di nuova costruzione, con attuazione in modalità diretta convenzionata ai sensi dell'art. 13 comma 3.i delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del vigente PGT. Il tutto da realizzarsi su un'area avente una superficie fondiaria rilevata pari mq 677,88 e catastale pari a mq 664 identificata alla particella 178 (mq 664,02 dichiarati nella DIA del 2008). Come anticipato, sul lotto in oggetto insistevano tre corpi di fabbrica che esprimevano una Superficie Lorda totale pari a mq 231,28. La superficie fondiaria di proprietà di terzi, che completa il comparto edilizio, individuata ai mappali 177-179-180, corrisponde a mq 772, superficie fondiaria catastale, dichiarata e rilevata pari a mq 775,46 nella DIA del 2007, con sviluppata sulla stessa una SL pari a mq 775,18, saturando il proprio indice massimo di mq/mq 1,00. Complessivamente il comparto, assumendo le superficie fondiarie dichiarate nella DIA del 2007, corrisponde a mq 1.439,49. Considerato che la porzione del comparto di proprietà di terzi non eccede l'indice massimo della propria superficie fondiaria, seppure questo venga in pratica saturato, (mq 775,46 x mq/mq 1,00 = SL max mq 775,46 > SL esistente mq 775,18), la SL massima realizzabile consentita dall'indice fondiario massimo sulla superficie fondiaria di proprietà risulta tutta disponibile. Allo stesso modo la



ZOO architecture società di architettura ed ingegneria

superficie coperta (SCOP) sul comparto di proprietà di terzi risulta inferiore al 60% della superficie del lotto di riferimento, lasciando inalterata la possibilità di Indice di Copertura massimo sul lotto di proprietà pari al 60%. Pertanto, si assumono i seguenti parametri urbanistici di verifica che verrà eseguita, considerato quanto sopra, sul solo lotto di proprietà di cui al mappale 178 del foglio 182.

Superficie Fondiaria:	mq 664	(si assume la superficie catastale, equivalente Alla superficie dichiarata nella DIA del 2007)
SL esistente demolita:	mq 231,28	(dato desunto dalla DIA del 2007)
SL edificabile da indice unico 0.35:	mq 232,40	
SL massima edificabile:	mq 664	
SL da perequare:	mq 431,60	
SCOP massima 60% lotto:	mq 398,40	
Superficie filtrante minima 10% lotto:	mq 66,40	

PROGETTO: INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area ricade all'interno del TUC, individuata negli ambiti oggetto di rigenerazione riportati nella Tav. R02 quale ARU di cui all'Art. 15 comma 1.a e comma 2 delle NA del PdR, in ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubbliche, Art. 17 delle NA del PdR, in isolato contornato da vie identificate all'art. 15.6 come spazi a vocazione pedonale, e disciplinata, all'interno degli Ambiti di Rinnovo Urbano, dall'art. 23 comma 2.a delle NA del PdR del Vigente PGT, ossia l'allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'involuppo limite.

Tipo di intervento: atteso che è previsto l'acquisto di diritti perequanti, l'intervento verrà assentito mediante Permesso di Costruire o procedura analoga (SCIA Alternativa a PdC) con modalità diretta convenzionata (art. 13.3.i N.A. del P.d.R. vigente PGT) seppure a completamento di procedimento già iniziato e scaduto.

Misura del lotto:	mq. 664
Capacità max insediativa:	IT max 0.70 Mq/Mq dato dall'Indice unico di 0,35 mq/mq + 0.35 mq/mq di capacità di perequazione ed incrementabile, ai sensi dell'art. 6, comma 3, delle NA del PGT sino all'indice territoriale massimo di 1,00 mq/mq con ulteriore indice di 0.30 mq/mq sempre perequato (ambito ad elevata accessibilità);
SF =	mq. 664
IT Unico 0.35 =	mq. 232,40
IT Massimo 1.00 =	mq. 664,00
Differenza in perequazione =	mq. 431,60



Incremento +5% ai sensi dell'art. 12 D.Lgs. 28/11 sulla SL oggetto di Nuova Costruzione,

Ampliamento e Ristrutturazione Edilizia rilevante = $vmq\ 664 \times 5\% = mq.\ 33,20$

La SL max realizzabile è pari a = $664 + 33,20 = mq.\ 697,20$

La SL di Progetto è pari a = $mq.\ 696,29$

VERIFICA SL = SL max > SL in Progetto = $mq\ 697,20 > mq\ 696,29$ (verificato)

Incremento +10% ai sensi della L.R. 12/05 art. 40 bis e relativa delibera n. 108 del 20/12/2021

La SL max realizzabile è pari a = $697,20\ mq$

Incremento 10% = $697,20 + 10\% = 697,20 + 69,72 = 766,92$

La SL di Progetto è pari a = $mq.\ 763,95$

VERIFICA SL = SL max > SL in Progetto = $mq\ 766,92 > mq\ 763,95$ (verificato)

La SL in progetto è calcolata scomputando le murature perimetrali fredde, ai sensi dell'art. 4 comma 2bis e 2ter della L.R. 31/2014 e successive modificazioni, che risultano presenti su tutti i lati in quanto il vano scala risulta aperto sul perimetro e quindi da considerarsi come zona fredda. Applicando la norma prevista dal vigente piano delle Regole per gli ambiti di Rigenerazione nei quali il lotto è ricompreso, essendo inserito in abito a vocazione pedonale su tutti i lati che perimetrano il fondo ai sensi dell'art. 15 comma 6 lettera c), il progetto prevede a piano terra l'insediamento di esercizi commerciali di vicinato (superficie di vendita inferiore a mq 150) con superficie lorda inferiore a mq 250, non computata nella SL complessiva dell'intervento; a tale proposito sarà necessaria la stipula di specifico atto di vincolo di destinazione funzionale da trascriversi ai pubblici registri, oltre a convenzionare con il Comune l'eventuale canone di affitto, la gestione delle attività commerciali da parte dell'utilizzatore finale e la tipologia delle attività insediabili.

In riferimento alla Legge Regione Lombardia n. 18/2019, che ha aggiornato la LR 12/2005, in particolare sul tema del recupero del patrimonio edilizio dismesso e degradato (art. 40bis), ed in riferimento all'art. 11 delle norme di attuazione del piano delle regole (edifici abbandonati e degradati), si precisa che la proprietà immobiliare oggetto di intervento è stata inserita nell'elenco degli immobili dismessi nella Proposta di Deliberazione Consigliare esaminata favorevolmente dalla Giunta in data 18.12.2020, e che pertanto potrebbe beneficiare dell'incremento volumetrico del 20% rispetto all'indice di edificabilità massimo. Pertanto, qualora venga confermata la proposta di delibera, ci si riserva la facoltà di introdurre



ZOO architecture società di architettura ed ingegneria

al presente progetto tale incremento volumetrico, evidenziando altresì che il comma 10 dello stesso art. 40bis concede la possibilità di intervenire, per tali ampliamenti, in deroga anche alla norma morfologica.

L'intervento prevede, inoltre, la corresponsione di oneri di urbanizzazione.

Per il calcolo degli stessi si sono prodotti gli elaborati tali da consentire all'Ente, Comune di Milano, il calcolo.

Il progetto, inoltre verifica correttamente il Rapporto di Copertura massimo ammissibile attestandosi al di sotto del limite del 60% del lotto di riferimento (vedi tavola 10), mentre la superficie occupata risulta inferiore al 90% del lotto e di conseguenza la superficie filtrante è superiore al 10%, così come previsto dall'art. 76 comma 1 del vigente R.E. In particolare, per garantire un'adeguata superficie filtrante, verranno realizzate aiuole piantumate a piano terra, ritagliando una porzione del corsello esistente dei box. Allo stesso modo la verifica della sostenibilità ambientale ai sensi dell'art. 10 delle N.A. del PdR del vigente PGT, è rispettata ed in particolare: sarà garantita la neutralità carbonica i sensi del comma 3 lettera a) punto ii applicando in forma composita i punti di cui alla lettera b); sarà garantita la riduzione di impatto climatico superiore a 0,2 di cui al punto iii del comma 4 lettera b), assicurato dalla somma di superfici filtranti e verde pensile.

Per quanto riguarda l'impostazione planivolumetrica agli effetti della norma morfologica in cui ricade l'area, trovandosi all'interno di un Ambito di Rigenerazione Urbana ARU, di cui all'art 15 comma 2 - Ambiti di Rinnovo Urbano, e art. 22 delle NA del PdR, si ritiene che il progetto assolvere le indicazioni riportate all'art. 23 comma 2 lettera a).

L'edificio in progetto infatti si allinea al confine verso lo spazio pubblico su tutti i 4 affacci su cui prospetta, rispettando la norma morfologica che prescrive l'allineamento di almeno il 50% dei fronti; anche sui prospetti verso Viale Certosa e via Grosotto, nonostante il necessario distacco dal confine di proprietà di 5 metri richiesto dal R.E. vigente, la norma è rispettata garantendo oltre il 50% di allineamento.

Per quanto concerne la linea di altezza entro cui mantenere l'inviluppo limite, come dimostrato negli schemi grafici allegati, è stato assunto il dato riferibile ai due archi circolari che contengono gli estremi della piazza, tracciando lo skyline edificato entro cui il fabbricato in progetto si pone, sia su entrambi fronti Nord e Sud, sia analizzando i fronti delle due vie radiali alla piazza, viale Certosa e via Traiano, andando a riempire, seguendo la perimetrazione del lotto, il vuoto urbano attualmente presente.



PROGETTO: GENESI E LINGUAGGIO COMPOSITIVO

Da un'analisi oggettiva del piccolo lotto d'intervento, il rispetto della norma morfologica ed in particolare la determinazione dell'inviluppo limite, si deve determinare non in riferimento all'unico altro edificio esistente, bensì con la verifica dello sviluppo delle cortine circolari più esterne dei fronti Nord e Sud affacciati sulle viabilità perimetrali interne della piazza. Come si evince meglio dagli elaborati grafici, l'edificato attuale presenta infatti quasi totale omogeneità nello sviluppo dello skyline più esterno, mentre un tessuto più sfrangiato, per lo più a pianta libera, determina gli skyline Nord e Sud dei lotti a spicchio più interni. Il progetto non raggiunge l'altezza max presente nello skyline, anzi risulta molto più basso, ponendosi all'interno dello skyline sviluppato in modo corretto, sebbene sia leggermente più alto dell'edificio immediatamente adiacente presente nello stesso piccolo lotto. Il progetto ripropone infatti lo schema planivolumetrico degli spicchi ad Est, che era nelle previsioni per tutta la piazza, completando il lotto di inserimento.

Anche il rapporto di continuità progressiva delle altezze dei fabbricati, a seconda della circonferenza di posizionamento, viene rispettato, completando lo skyline sull'asse di via Traiano.

Su questi presupposti, caratteristiche e scelte morfologiche si è espressa positivamente la commissione del paesaggio.

Scelte e caratteri tipo-morfologici del progetto

Alla luce di quanto sinteticamente indicato sopra, l'impianto planivolumetrico complessivo di progetto, per poter saturare la SL disponibile, si configura in un completamento planimetrico a pianta libera che segue l'andamento del lotto: a confine, sia sull'esterno, con un aggetto di ca. mt.1,50, che sull'interno, ovviamente mantenendo le distanze regolamentari. Si crea così un organismo a pianta aperta costituita da due corpi distinti (A-nord e B-sud), connessi da un sistema silente, lineare, aperto di distribuzione verticale, che si posiziona nell'ambito edificatorio più ristretto del lotto, altrimenti inutilizzabile. Il progetto si pone pertanto a completamento dell'impostazione circolare della piazza, con i fronti Sud e Nord che seguono le due leggere curve. Mentre il fronte W su via Traiano definisce interamente la nuova cortina sul lotto, ed il fronte interno gestisce le distanze dai confini e dagli affacci del confinante. Un organismo piccolo ma complesso, che evidenzia il suo protagonismo, proprio in questa definizione spaziale obbligata. I fronti S/E/N si caratterizzano anche per l'aggetto, posizionato a +5 mt., funzionale alla protezione dei negozi di vicinato che si propongono al piano terra, data l'attuale alta vocazione commerciale della piazza, vista la contiguità con il recente ambito del Centro Portello, che ha sostituito, purtroppo per i nostalgici, lo storico insediamento Alfa Romeo.



ZOO architecture società di architettura ed ingegneria

Come descritto anche nel paragrafo precedente, l'impianto planivolumetrico ha definito la sua altezza massima all'interno di una verifica dello sviluppo degli interi fronti circolari della piazza, contenendola al di sotto del limite massimo riferibile. In conclusione, non esistendo alcuna cortina di riferimento sul piccolo lotto/isolato, riteniamo che la scelta planivolumetrica e di posizionamento, equilibrata nel rapporto dimensionale, volumetrico, tipologico e spaziale che crea con gli edifici residenziali esistenti, ma evidenziati nell'intero sviluppo dei due skyline circolari, sia l'ambito a cui riferirsi.

La composizione ed il linguaggio architettonico

Premesso che il progetto, seppure in maniera silente, introita il portato storico del luogo, dell'intera città, cercando di tradurlo in gesti, più o meno evidenti, attraverso un processo di reinterpretazione in chiave contemporanea degli elementi propri del tessuto urbano milanese, di seguito un quadro sinottico dei principi basilari cui il progetto tende.

PROGETTO: DATI MATERICI E FORMALI

Materiali e Finiture Esterne

La scelta di utilizzare per gran parte delle facciate materiali altamente a matrice attiva è stata protagonista della composizione e dei suoi cromatismi. In particolare l'uso d'intonaco bianco TXACTIVE, che ha un'azione basata su un principio fotocatalitico in grado di abbattere gli inquinanti presenti nell'aria, ed il rivestimento in composito ligneo (tinta chiara effetto rovere) come rivestimento a riquadro delle aperture del fronte W, e la griglia di montanti verticali dei fronti N e S in analogo materiale, ne sono diretta testimonianza.

Un intonaco ad alto contenuto tecnologico che rappresenta una forma attiva di lotta all'inquinamento. L'azione combinata della luce e del principio attivo TX-Active decompone gli agenti inquinanti prodotti dall'attività umana (fabbriche, traffico, riscaldamento domestico) restituendo una qualità dell'aria migliore.

A titolo esemplificativo, secondo quanto riportato dalla scheda tecnica che accompagna il materiale, una superficie di 1.000 mq realizzata con prodotti a base di TX Active® equivale a:

- Piantare 80 alberi caducifoglie.
- Disinquinare 10 volte di più che con 1.000mq di foglie.
- Eliminare l'inquinamento provocato da 30 veicoli a benzina o 10 veicoli diesel.

Nel caso di studio, se i dati fossero perfettamente rispettati, significherebbe abbattere quasi completamente, grazie all'azione della superficie intonacata delle facciate di progetto, la produzione di inquinanti di tutti i veicoli del palazzo. Ovviamente il riferimento è ad una base teorica tutta da verificare.

Sarà inoltre presente una dotazione di impianto fotovoltaico, a supporto dei consumi condominiali, posta in copertura del corpo B, piana e non visibile, in quanto posizionata alla quota del 3°p. che è aperta, ma contornata



ZOO architecture società di architettura ed ingegneria

dalla facciata. Un edificio ad alta sostenibilità ambientale. L'attacco a terra invece, a vocazione commerciale, avrà ampie trasparenze date dalle vetrine in luce, alternate da rivestimento in gres effetto pietra in grande formato (250x120), che aggiungono verticalità alla composizione complessiva del volume, il cui sviluppo è prevalentemente ed obbligatoriamente "orizzontale".

Il linguaggio compositivo, rigoroso e attento, definisce campiture nette per la composizione dei prospetti, che presentano continuità materiche in differenti soluzioni di finitura rispetto alla geometria del loro posizionamento. In pratica, i fronti curvi sono intonacati e "protetti" da una griglia-pelle verticale lignea aggettata, che termina quale parapetto in copertura, mentre i prospetti rettilinei, sempre intonacati, propongono l'inserimento degli elementi lignei a campitura di ampie porzioni. A quota "zero" delle aree comuni, trova spazio un piccolo quanto riservato giardino, e un adeguato spazio bici coperto di facile accesso. Sempre in tema di funzioni collettive, il progetto dedica la copertura del corpo A, a salotto en plein air, costituito da zone di seduta e colloquio, contornate da vegetazione decorativa e ombreggiante posta in vasche, con vista sull'intera piazza a 360°, che, sebbene si posizioni ad una quota non elevata, godrà del totale inserimento nell'ormai consistente bagaglio verde della piazza. I due corpi residenziali, ciascuno distribuito al piano in due unità immobiliari, sono collegati dal "ballatoio" in struttura metallica e doghe in legno galleggianti, con scala aperta e ascensore panoramico. La trave reticolare di sostegno diventa parapetto, con l'aggiunta di una pannellatura in lamiera microforata di sicurezza. Un elemento che diventa un ossimoro, semplice e trasparente ma allo stesso tempo indispensabile e caratterizzante la composizione intera. Il rapporto tra i due volumi edificati e connessi dal "vuoto" centrale, definisce un impianto planimetrico che segue la frammentata perimetrazione del lotto, declinandosi a sua volta in volumi inusuali. Un organismo architettonico in cui, anche le cui scelte materiche, proposte in diverse forme, diventano elemento compositivo. Il tutto, alla ricerca di un coerente linguaggio compositivo, semplice quanto leggiadro e rigoroso, equilibrato nella morfologia dei pieni e dei vuoti.

In conclusione, un progetto di modeste dimensioni, che aspira a porsi in modo discreto a completamento di un disegno urbano incompiuto, in un sistema più ampio che ne giustifica l'inserimento, e che possa contribuire, con le sue scelte progettuali, ad una riqualificazione architettonica e funzionale di una "piccolissima" porzione di città da anni abbandonata.

Materiali e Finiture Interne

Al suo interno i fabbricati di progetto conservano la qualità materica proposta per l'esterno, seppure puntando sulla semplicità e sulla funzionalità.

In particolare i materiali utilizzati, da intendersi in questa fase indicativi, sono:

Tamponature laterizi con camera d'aria, pannelli coibentante ed intonaco;



ZOO architecture società di architettura ed ingegneria

Tramezzi	a secco (cartongesso o materiale similare);
Infissi	in legno massello a tripla camera;
Pavimentazioni	gres porcellanato e parquet;
Rivestimenti	gres porcellanato.

Per tutte le tipologie di impianti previsti ovvero elettrico, termico, idrico e scarichi, si rimanda agli apposti elaborati grafici e descrittivi.

PROGETTO: INCLUSIONE

In riferimento a quanto disposto dal “Decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236, Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche”, il progetto prevede l'accessibilità quasi completa delle unità immobiliari da realizzare.

In particolare, seppure si tratta di un edificio con soli tre livelli fuori terra, lo stesso è dotato di sistema meccanizzato di collegamento verticale, ovvero ascensore del tipo panoramico, che collega il livello interrato e tutti e tre i livelli fuori terra. Risultano dunque accessibili tutti i locali interrati, tutti i locali commerciali e tutte le unità residenziali.

Stesso discorso vale per gli spazi comuni ad eccezione del terrazzo posto sul corpo A che non è servito dall'ascensore.

Per quanto riguarda l'accesso alle unità residenziali è garantito per la totalità degli appartamenti. Appartamenti che non prevedono al momento servizi appositi per persone a ridotta capacità motoria ma che sono stati concepiti per essere adattati qualora si rendesse necessario in fase di consegna delle unità. La dimensione prevista dei servizi, la dimensione dei varchi, dei vani e le tramezzature da realizzarsi a secco, consentono, qualora necessario, un rapido adeguamento funzionale.

Dovendo procedere con l'eventuale adeguamento delle unità immobiliari in fase di esecuzione, qualora necessario, il requisito da considerare rispettato è quello dell'accessibilità per le parti comuni che sono tutte raggiungibili compresi gli appartamenti, e della adattabilità per quanto riguarda le singole unità immobiliari.

Negli elaborati grafici la sedia a rotelle è rappresentata con un raggio intorno pari ad 1,50 metri al fine di indicare la possibilità di movimento previste.

PROGETTO: DESTINAZIONI D'USO



ZOO architecture società di architettura ed ingegneria

L'edificio si compone, come già evidenziato, di due corpi di fabbrica uniti sostanzialmente da un vuoto ovvero dal sistema dei collegamenti verticali realizzati con struttura metallica ovvero ballatoi, scale e vano ascensore. Quest'ultimo interamente vetrato.

La distribuzione tra due corpi è pressoché simile, varia soltanto nel livello interrato e in copertura. Nel primo caso il corpo A ospita posti auto e depositi, mentre il corpo B ospita le cantine. In copertura invece il terrazzo in uso a tutti i condomini è presente solo nel corpo A, mentre nel corpo B, al livello inferiore sono presenti i pannelli fotovoltaici che di fatto rappresentano il coronamento del suddetto corpo.

Di seguito si produce tabella riepilogativa della tipologia d'uso e delle quantità per livello di progetto.

Scheda Riassuntiva

LIVELLO	TIPOLOGIA	QUANTITA'
Livello interrato	Box/Cantine	14 oltre vani tecnici e posti auto;
Livello terra	Commerciali	numero 2;
Livello primo	Residenziali	numero 4;
Livello secondo	Residenziali	numero 4;
Livello terzo	Residenziali	numero 2 oltre struttura (parte) di sostegno FV;
Livello copertura	Terrazzo/FV	numero 1 oltre pannelli fotovoltaici.

Appare opportuno sottolineare che per quanto attiene le unità commerciali saranno attivate apposite procedure autorizzative, da inoltrare presso apposito sportello SUAP, ad ultimazione dell'intero immobile, in relazione alle attività da insediare. Attività al momento non ancora note.

PROGETTO: STRUTTURE

L'intervento, come gli appositi elaborati grafici e strutturali attestano è costituito da due corpi laterali, due pieni, ed un corpo centrale di collegamento, un "vuoto". I due pieni coincidono con le unità immobiliari mentre il corpo centrale "vuoto" rappresenta l'elemento di collegamento. Tutta la struttura è pensata con un sistema intelaiato in c.a. ad eccezione del corpo centrale di collegamento che è invece pensato con una struttura leggera in metallo. Si tratta di una sorta di ballatoio con travi reticolari che conformano le ringhiere ed un sistema di collegamento verticale realizzato con una scala, sempre in metallo, ed un corpo ascensore del tipo panoramico, tale da enfatizzare ulteriormente il concetto di vuoto.

Nel complesso si tratta dunque di una struttura semplice, convenzionale, avente quali unici elementi singolari il corpo centrale, come detto, ed il sistema degli sbalzi che conformano il basamento, l'attacco a terra, in maniera



ZOO architecture società di architettura ed ingegneria

differente rispetto al resto del fabbricato, quasi a segnare una discontinuità, anche d'uso, tra basamento e piani superiori.

PROGETTO: ILLUMINAZIONE

Nel rispetto, Legge Regionale 5 ottobre 2015, n. 31 Misure di efficientamento dei sistemi di illuminazione esterna con finalità di risparmio energetico e di riduzione dell'inquinamento luminoso (BURL n. 41, suppl. del 09 Ottobre 2015), il progetto che è comunque da intendersi di modesta entità (*art. 3, comma b*) per natura e quantità dei corpi illuminanti esterni, prevede l'utilizzo di corpi illuminanti che per qualità tecniche e forma limitano l'inquinamento luminoso. Inoltre i copri illuminanti scelti saranno ad alta efficienza energetica quindi mirano alla riduzione dei consumi di energia elettrica. Nello specifico, secondo quanto previsto dalla suddetta normativa, i corpi illuminanti cui si farà ricorso, rispettano i requisiti che seguono:

- a) la non dispersione del flusso luminoso oltre il piano dell'orizzonte;
- b) i requisiti di prestazione energetica, come definiti dal regolamento di cui all'articolo 4, comma 2;
- c) i requisiti relativi alla sicurezza fotobiologica, come definiti dal regolamento di cui all'articolo 4, comma 2;
- d) la non alterazione del ritmo circadiano;
- e) il rispetto delle esigenze di tutela della biodiversità e i diversi equilibri biologici.

Progettista e Direttore dei Lavori

Arch. Gianluca Voci

per

ZOO architecture società di Ingegneria s.r.l.s.