

**EDIFICI EDILIZIA CONVENZIONATA
Piano di Zona lotto 2CE25bis-34**

Lotto A

Via alla Castellana – Cernusco sul Naviglio

**RELAZIONE PROGETTO
SUPERAMENTO SNR - SU**

Maggio 2016

PROPRIETA'

LA TRACCIA SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA

Piazza Ruffilli, 3 - 20063 Cernusco sul Naviglio (MI)

Tel 377.3235040

e-mail la.traccia.coop.edilizia@gmail.com

COOPERATIVA EDULIS

COOPERATIVA LA CHIOCCIOLA


LA TRACCIA Società Cooperativa Edilizia
Piazza Ruffilli, 3
20063 CERNUSCO S/NAVIGLIO (MI)
C.F. e P. IVA 07641390153

PROGETTO



INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE INTEGRATE

20125 Milano - Via Schiavarelli n° 18

Tel: 02/29525265 02/29401039

Fax: 02/45477836 E-mail iti@itistudio.com

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI,
PAESAGGIsti, CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
MARCOTI
TOBIADANIELE
architetto
13285

Edilizia convenzionata - via alla Castellana



INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE INTEGRATE Tel: 02/29525265 iti@itistudio.com

INDICE

A.1 EDIFICI RESIDENZIALI “LOTTO A” PDZ LOTTO 2CE25 BIS-34	3
A.2 SUPERFICIE NON RESIDENZIALE	4
A.3 SUPERFICIE PARCHEGGIO	7

A . 1 E D I F I C I R E S I D E N Z I A L I “ L O T T O A ”
P D Z L O T T O 2 C E 2 5 B I S - 3 4

La relazione descrive l'intervento di edilizia convenzionata relativo al lotto A del Piano di Zona lotto 2CE25bis-34 in Cernusco sul Naviglio.

Il progetto edilizio è stato elaborato sulla base delle norme di piano e del progetto esecutivo Piano di Zona Consortile 2CE25bis-34 adottato con delibera n. 22 del 30 giugno 2010.

I caratteri edilizi e morfologici sono elaborati sulla base delle Linee guida per la progettazione del Piano di Zona Consortile 2CE25bis-34

L'intervento consiste nella realizzazione di tre edifici a destinazione residenziale che ospiteranno 120 abitanti teorici per una superficie linda di pavimento data di 4000 mq. Sono previsti 45 alloggi di differente metratura. La dimensione massima degli alloggi è di 95 mq di superficie utile.

Gli alloggi saranno dotati di cantine e box auto pertinenziali posti al piano interrato.

In forza dell'art. II.11 della convenzione urbanistica stipulata in data 20/12/2013 visto il miglioramento della qualità dell'intervento generato dagli ambienti realizzati si chiede il superamento del vincolo di rapporto del 45% di SNR e SP rispetto alla SU.

Le relazioni che seguono illustrano i principi progettuali e le qualità migliorative degli ambienti.

A . 2 S U P E R F I C I E N O N R E S I D E N Z I A L E

La verifica della Superficie non residenziale (SNR) del complesso edilizio nella sua interezza porta ad un valore di 1910,25 mq. Questa superficie è costituita da balconi, parti comuni come pianerottoli, vani scala, cantine e relativi spazi di distribuzione, locali tecnici, depositi immondizie, depositi comuni.

Il principio progettuale che sottende la distribuzione delle superfici non residenziali dell'intervento edilizio consiste nel minimizzare le aree delle parti di distribuzione a favore delle aree di pertinenza degli alloggi (come balconi) e ambienti a servizio di essi (come depositi comuni) salvaguardando in particolare l'accessibilità dei portatori di handicap e il risparmio energetico.

Il vincolo delle aree di galleggiamento imposto dal piano di zona, con geometria rettangolare, invitava a realizzare edifici in linea. La tipologia in linea solitamente utilizza un vano scala che serve al piano gli alloggi confinati con esso.

Il progetto edilizio è stato invece sviluppato creando una geometria degli edifici più articolata che consente la realizzazione, sui tre corpi di fabbrica, di 5 vani scala anziché 6. Questa soluzione distributiva porta ad avere più alloggi per piano che affacciano su pianerottolo di sbarco del vano scala.

Questo principio contribuisce notevolmente a ridurre le superfici disperdenti dell'involucro (minore quantità di pareti perimetrali) rendendo maggiormente favorevole il rapporto Superficie/Volume che indice notevolmente sulla prestazione energetica dell'edificio. Il rapporto S/V e il buon isolamento termico dell'involucro edilizio consente la realizzazione di edifici con prestazioni energetiche compresi nella classe energetica A.

Da esperienze progettuali si è rilevata la necessità, per garantire una adeguata accessibilità a tutti gli alloggi, che le parti comuni non debbano essere occupate da oggetti e mezzi che riducono la dimensione del passaggio. La presenza quindi al piano di passeggini, biciclette e altro di pertinenza dei singoli alloggi compromette la fruibilità degli edifici/alloggi.

Altra scelta progettuale è stata effettuata sul dimensionamento delle cantine pertinenziali. Queste sono dimensionate per avere una superficie pari all'8-10% della superficie degli alloggi. Questo dimensionamento definisce maggiormente la cantina quale deposito di contenute dimensioni. Gli oggetti più ingombranti di utilizzo quotidiano, quali biciclette e passeggini, possono essere collocati all'interno di ambienti comuni di facile e immediato accesso con

maggiore relazione con il piano di ingresso.

Il risparmio di SNR dai disimpegni e vani scala ha permesso di realizzare balconi degli alloggi sufficientemente profondi per essere accessibili per carrozzelle disabili e permettere una maggiore vivibilità dei fruitori.

Anche i locali deposito immondizie sono stati accorpati per minimizzare gli spazi distributivi generando quindi un risparmio di SNR.

Il valore di SNR sopra riportato eccede il valore limite imposto dalle norme del D.M. 5/8/94 e del Piano di Zona del rapporto tra SNR ed SU pari al 45%. Il rapporto tra le due superfici porta ad un valore del 52%.

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE - SNR				
<i>Superfici Utile Progetto</i>	MQ	3.670,16	% SU	
<i>Limite SNR da convenzione</i>	MQ	1.651,57	45,0%	
Valori di Progetto				
<i>Logge Balconi</i>	MQ	804,94	21,9%	
<i>Cantine</i>	MQ	348,90	9,5%	
<i>Corridoi cantine</i>	MQ	101,57	2,8%	
<i>Vani scala / ascensore</i>	MQ	73,19	2,0%	
<i>Spazi di distribuzione ai piani</i>	MQ	368,31	10,0%	
	MQ	1.696,91	46,2%	
<i>Locali tecnici, contatori e locali comuni</i>	MQ	213,34	5,8%	
<i>Totale superfici nette non residenziali</i>	MQ	1.910,25	52,0%	
<i>Superamento SNR limite</i>	MQ	258,68	7,0%	

Il progetto edilizio prevede la realizzazione al piano interrato di alcuni ambienti legati ai tre edifici destinati al ricovero di biciclette, carrozzine, mezzi di trasporto per portatori di handicap con caratteristiche funzionali descritte all'art. 8.12 c delle Disposizioni comuni del PGT. La presenza di questi ambienti garantisce una migliore vivibilità delle parti comuni fuori terra (disimpegni a piani sgombri di oggetti e mezzi) fornendo agli inquilini spazi di deposito utili alla migliore fruizione anche dei singoli alloggi. I locali deposito sono collocati sotto l'impronta degli edifici. La superficie di

La posizione di questi ambienti garantisce un'accessibilità facilitata perché direttamente raggiungibile dal piano interrato per bici e carrozzine ed essendo al piede dei vani scala anche dal piano rialzato.

In conclusione si ritiene che la formazione dei locali deposito comuni al piede degli edifici, proprio per la tipologia di edilizia convenzionata possa, seppur superando il limite del 45% della SNR, garantire un miglioramento sostanziale della qualità della vita della collettività dei singoli edifici generando quindi un miglioramento della qualità dell'intervento stesso.

La maggiore quantità di SNR incide in media di circa 5,70 mq per alloggio che ragguagliata al 60% incide per 3,42 mq ad alloggio.

A . 3 S U P E R F I C I E P A R C H E G G I O

La verifica della Superficie parcheggio (SP) del complesso edilizio nella sua interezza porta ad un valore di 1857,94 mq. Questa superficie è distribuita tra box (943,45), posti auto dedicati per portatori di handicap (16,42 mq), corselli e parcheggi motociclette (898,07 mq).

La conformazione dell'autorimessa prevede corselli di distribuzione interamente coperti. Questo soluzione è dettata dalle norme di piano con la finalità della formazione di giardini verdi al piano rialzato. L'intera superficie dei corselli quindi partecipa alla consistenza della Superficie parcheggi.

Scelta progettuale invece è la realizzazione di corselli di manovra con larghezza di 6 metri. È stata aumentata larghezza rispetto al minimo di legge imposto dalla normativa dei VVFF (4,5 mt) per agevolare manovra dei mezzi vista articolazione dell'autorimessa e numero di veicoli presenti (66 posti auto).

Concorre alla SP la realizzazione di un box per portatore di handicap dedicato per edificio.

Concorre alla SP anche la realizzazione di un posto auto per portatore di handicap sempre disponibile che non sarà assegnato agli alloggi.

Dato il numero elevato di alloggi di taglio grande rispetto ad alloggi di taglio piccolo ed il vincolo normativo di realizzare 2 posti auto/box per alloggi grandi ha portato ad avere un numero maggiore di box.

Altra scelta progettuale per garantire una migliore fruibilità delle singole unità è la formazione di soli box e non posti auto.

Per garantire una maggiore accessibilità tra l'autorimessa e gli edifici e rispettare le norme del piano di zona (evitare griglie di areazione a pavimento) sono stati progettati spazi scoperti in corrispondenza dei vani scala per evitare formazione di filtri a prova di fumo e griglie areazione distribuite all'interno dell'autorimessa. L'assenza di filtri a prova di fumo elimina conseguentemente le porte REI che rendono per la loro geometria, peso e dimensioni molto difficoltosa l'accessibilità di portatori di handicap. La superficie minima imposta dalla normativa dello spazio scoperto è 3,5 mt x 3,5 mt che moltiplicata per i 5 vani scala porta ad una superficie totale di più di 60 mq. Questi spazi, pur non concorrendo alla superficie totale dell'autorimessa, generano dei "corridoi" di transito degli utenti tra l'autorimessa e gli edifici con una superficie maggiore della superfici generata da 5 filtri a prova di fumo.

All'interno dell'autorimessa sono stati realizzate anche aree per parcheggio motociclette indivise comuni a tutti gli alloggi.

E d i l i z i a c o n v e n z i o n a t a - v i a a l l a C a s t e l l a n a



Il valore di SP sopra riportato eccede il valore limite imposto dalle norme del D.M. 5/8/94 e del Piano di Zona del rapporto tra SP ed SU pari al 45%. Il rapporto tra le due superfici porta ad un valore del 50%. La maggiore quantità di SP è dovuta alle scelte progettuali di garantire la massima accessibilità e fruibilità all'autorimessa rispettando comunque i vincoli normativi in materia.

SUPERFICIE PARCHEGGIO - SP

<i>Limite SP da convenzione</i>	<i>MQ</i>	1.651,57	<i>45,0%</i>
---------------------------------	-----------	-----------------	--------------

Valori di Progetto	<i>Corselli Box</i>	<i>MQ</i>	<i>898,07</i>	<i>24,5%</i>
	<i>Box/posti moto</i>	<i>MQ</i>	<i>943,45</i>	<i>25,7%</i>
	<i>Posti auto comuni disabili</i>	<i>MQ</i>	<i>16,42</i>	<i>0,4%</i>
	<i>Totale superfici nette parcheggi</i>	<i>MQ</i>	1.857,94	<i>50,6%</i>

<i>Superamento SP limite</i>	<i>MQ</i>	206,37	<i>5,6%</i>
------------------------------	-----------	---------------	-------------

La maggiore quantità di SU incide in media di circa 4,37 mq per alloggio che ragguagliata al 60% incide per 2,62 mq ad alloggio.