

alessandramarsanoarchitetto
ama professionisti

www.amaprofessionisti.it
www.architettomarsano.it

via perugino 32 milano + via piove 2 cesate-mi
alessandra@architettomarsano.it
info@amaprofessionisti.it

Nuovo intervento edilizio CASTELLANZAMATTEOTTI

Relazione di progetto

30.11.2015



Il presente documento rappresenta la relazione illustrativa del Progetto relativo alla realizzazione di un nuovo complesso edilizio residenziale e commerciale oltre a spazi di parcheggio e pubblici.

Il progetto in esame è localizzato all'interno delle zone individuate attuazione dal piano di recupero via Matteotti - via Cristoforo Colombo - via Cantoni e viene quindi presentato all'Amministrazione ai sensi dell'art. 17 della legge 1150 dell'anno 1942 comma 3°.

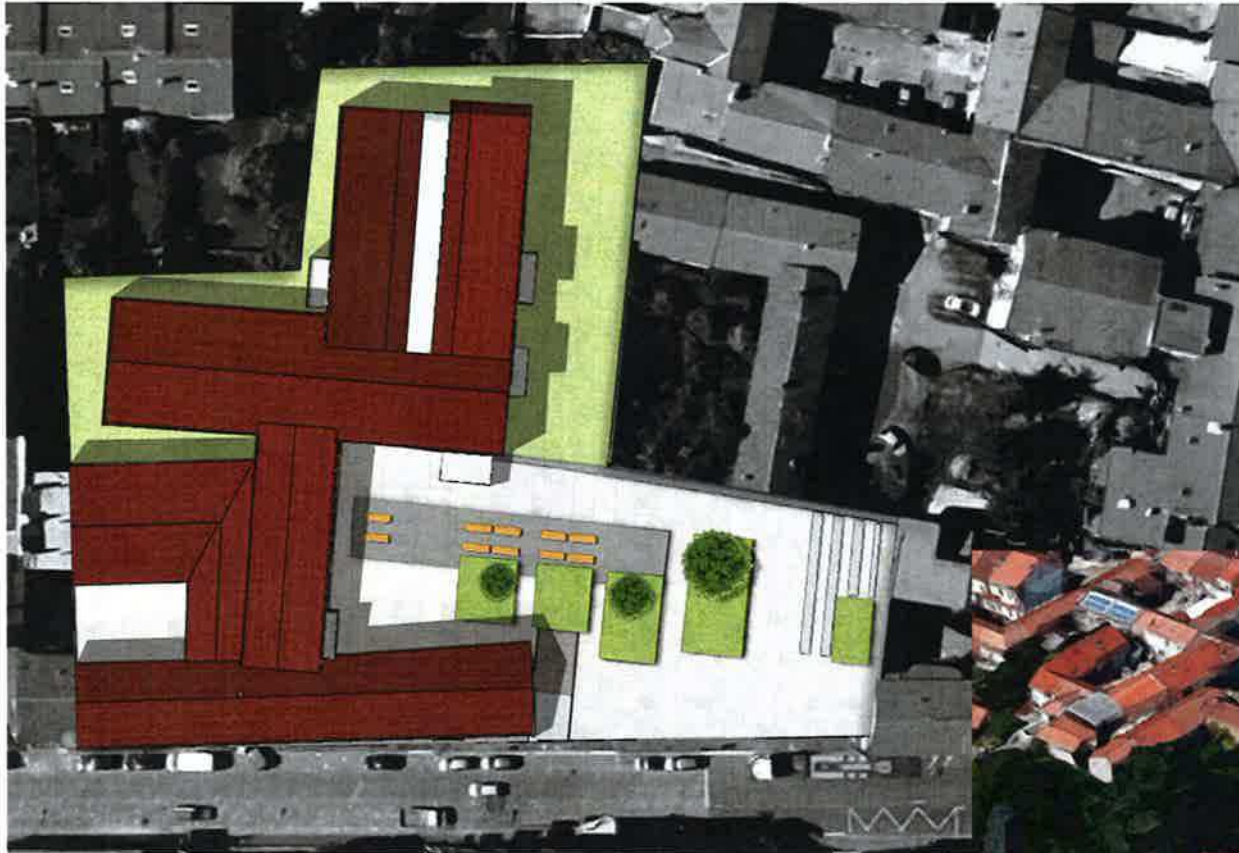
L'area di progetto si colloca lungo la direttrice di traffico di primaria importanza qual è quella di Corso Matteotti, importante strada di penetrazione urbana in direzione centro

Il progetto si presenta quale riqualificazione di uno spazio urbano attualmente in condizioni di degrado avanzato e include la realizzazione di due ambiti a destinazione residenziale e commerciale oltre che sistemi di piazze, spazi pedonali e aree verdi.

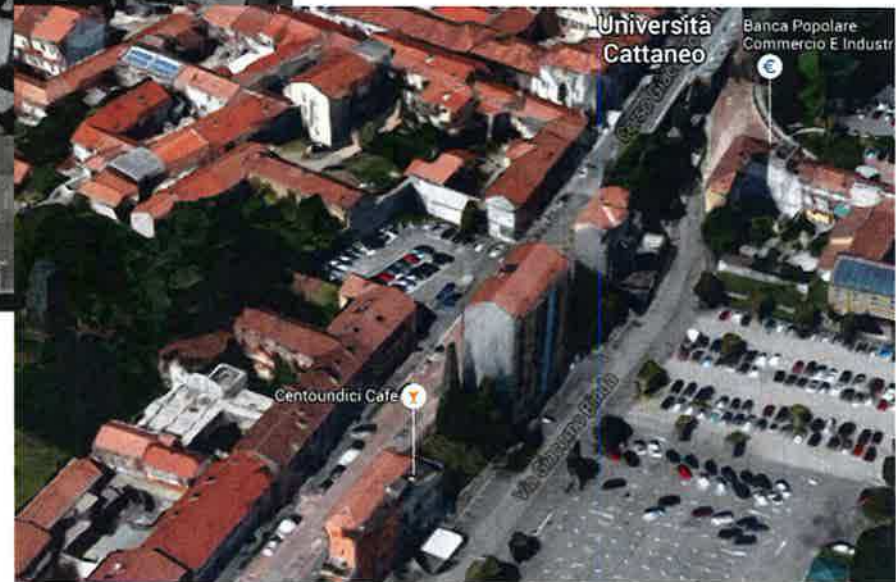
Cap_01_	Dove: ambito di progetto
Cap_02_	Come: strategie progettuali
Cap_2.1_	Il fronte storico
Cap_2.2_	La zona nuova
Cap_2.3_	Gli spazi aperti
Cap_03_	I benefici del progetto
Cap_04_	I dati del progetto

cap.01

DOVE_ambito di progetto



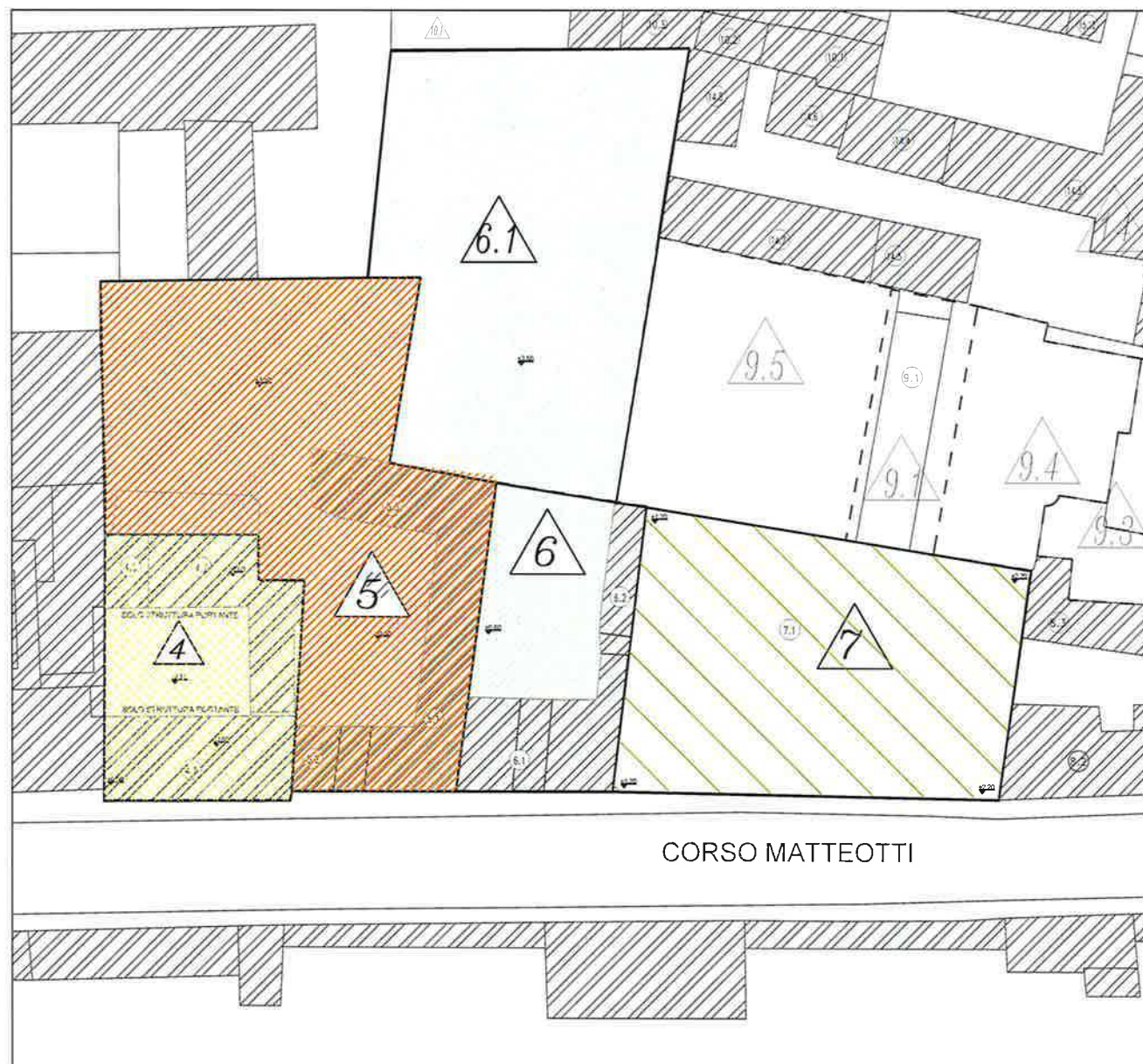
L'area oggetto di progetto è
una porzione del precedente
**Piano di Recupero ex Legge
457/78**
area via Cantoni, Matteotti,
Colombo e Toti



In particolare il progetto si colloca all'interno dei comparti:

N°4
N°5
N°6
N°6.1

Andando così a costituire una proposta di formazione sub comparto di attuazione del piano di recupero via Matteotti - via Cristoforo Colombo - via Cantoni, ai sensi dell'art. 17 della legge 1150 dell'anno 1942 comma 3°.



Il carattere storico della città storica va riferito all'interesse che detto insediamento presenta quale testimonianza di civiltà del passato e quale documento di cultura urbana, anche indipendentemente dall'intrinseco pregio artistico o formale o dal loro particolare aspetto ambientale, che ne possono arricchire o esaltare ulteriormente il valore

Pertanto la strategia progettuale si configura come un vero e proprio

“Restauro Urbano”

Il restauro non va limitato ad operazioni intese a conservare solo i caratteri formali di singole architetture o di singoli ambienti, ma esteso alla sostanziale conservazione delle caratteristiche d'insieme dell'intero organismo urbanistico e di tutti gli elementi che concorrono a definire dette caratteristiche.

I materiali in gioco per questa complessa operazione di riqualificazione sono costituiti da soluzioni architettoniche legate a memorie/segni afferenti alla cultura del luogo.

Il principio è quello di assecondare i luoghi attraverso il riconoscimento degli elementi fisici predominanti e caratteristici (emergenze storiche, direzionalità prospettiche, situazioni spaziali significative), intervenendo in maniera oculata e discreta aventi una doppia finalità:

1

la prima di preservare l'equilibrio del delicato ambiente architettonico integrando il più possibile il nuovo intervento con l'esistente, senza stravolgere l'identità del luogo. Si utilizzerà un linguaggio architettonico "semplice e neutro" legato al contesto (è importante che gli abitanti sentano "proprio" l'intervento); i materiali e le tecniche costruttive saranno quelli tipici del luogo nel rispetto delle regole generali di sostenibilità.

2

Rendere l'intervento fattibile dal punto di vista delle strategie d'impresa e quindi economicamente sostenibile per riuscire a garantire l'esecuzione del progetto. Il nuovo intervento non può sottostare a pure regole di carattere estetico e formale, ma deve garantire ed assolvere a funzioni ed esigenze attuali sia di gusto che di carattere tipologico.

COME SI TRADUCONO NEL PROGETTO LE DUE FINALITA':

Il fronte storico:

Il segno del passato

Un luogo urbano:

l'integrazione degli spazi costruiti con gli spazi aperti porta ad una nuova definizione di spazio pubblico

Nuova struttura urbanistica

che permette di assolvere ad esigenze tipologiche moderne pur conservando i principali segni storici

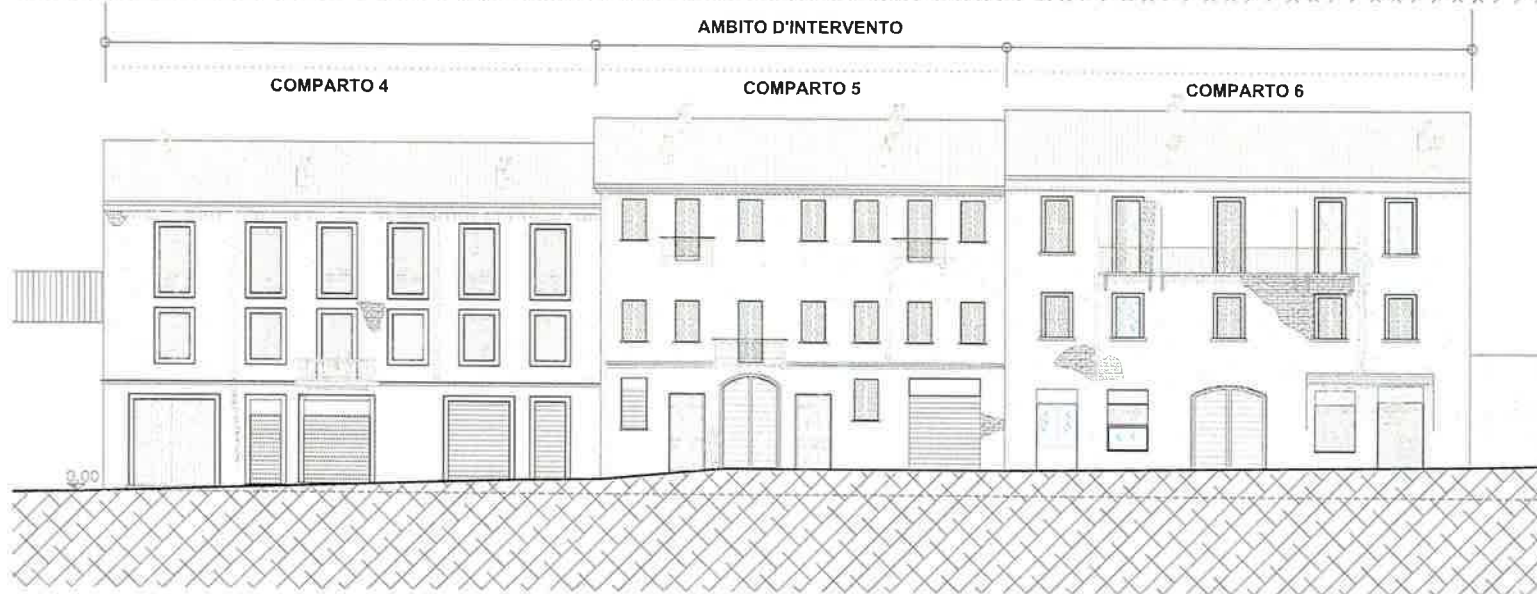


Cap.2.1 IL FRONTE STORICO

Stato di progetto



Stato di fatto



01

ALLINEAMENTO FRONTI

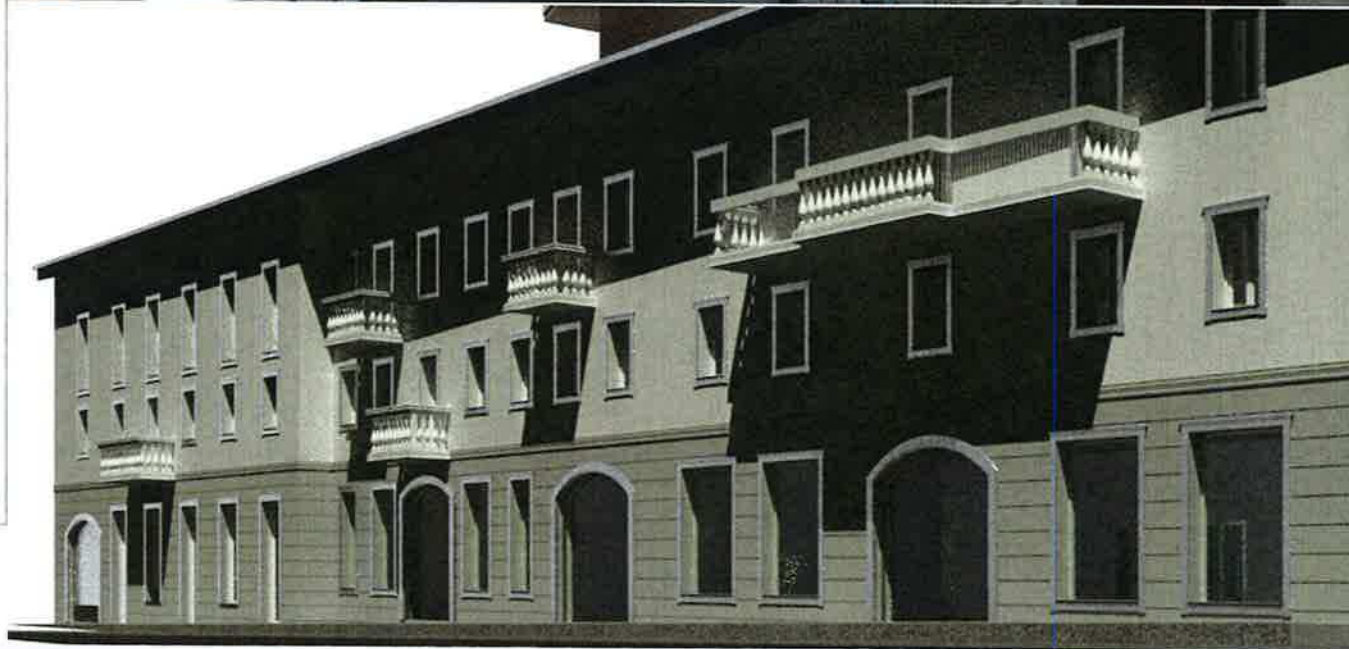
Viene ricostituita la cortina edilizia grazie ad un allineamento dei tre fronti attualmente posti ad altezze differenti.

In questo modo si garantiscono:

-ORDINE

-OMOGENEITA'

-ALLINEAMENTO
FINESTRE e
SOLAI





Rispetto delle altezze esistenti
e di quanto prescritto nel
Piano di recupero

TAV.10 Piano di recupero

Altezza edificio comparto 6
14.00 mt

Altezza edificio comparto 6
Rispetto a quota zero di Piano
15.21 mt

02

RICOSTRUZIONE FEDELE

Vengono uniformate le dimensioni delle aperture, mantenendo comunque le dimensioni attuali presenti in facciata

Vengono mantenuti i portoni che in passato erano usati come accessi agli edifici e vengono qui commutati in vetrine (la posizione di progetto è la posizione attuale)

Vengono mantenuti i balconi esistenti nella loro esatta posizione e nel rispetto delle dimensioni esistenti

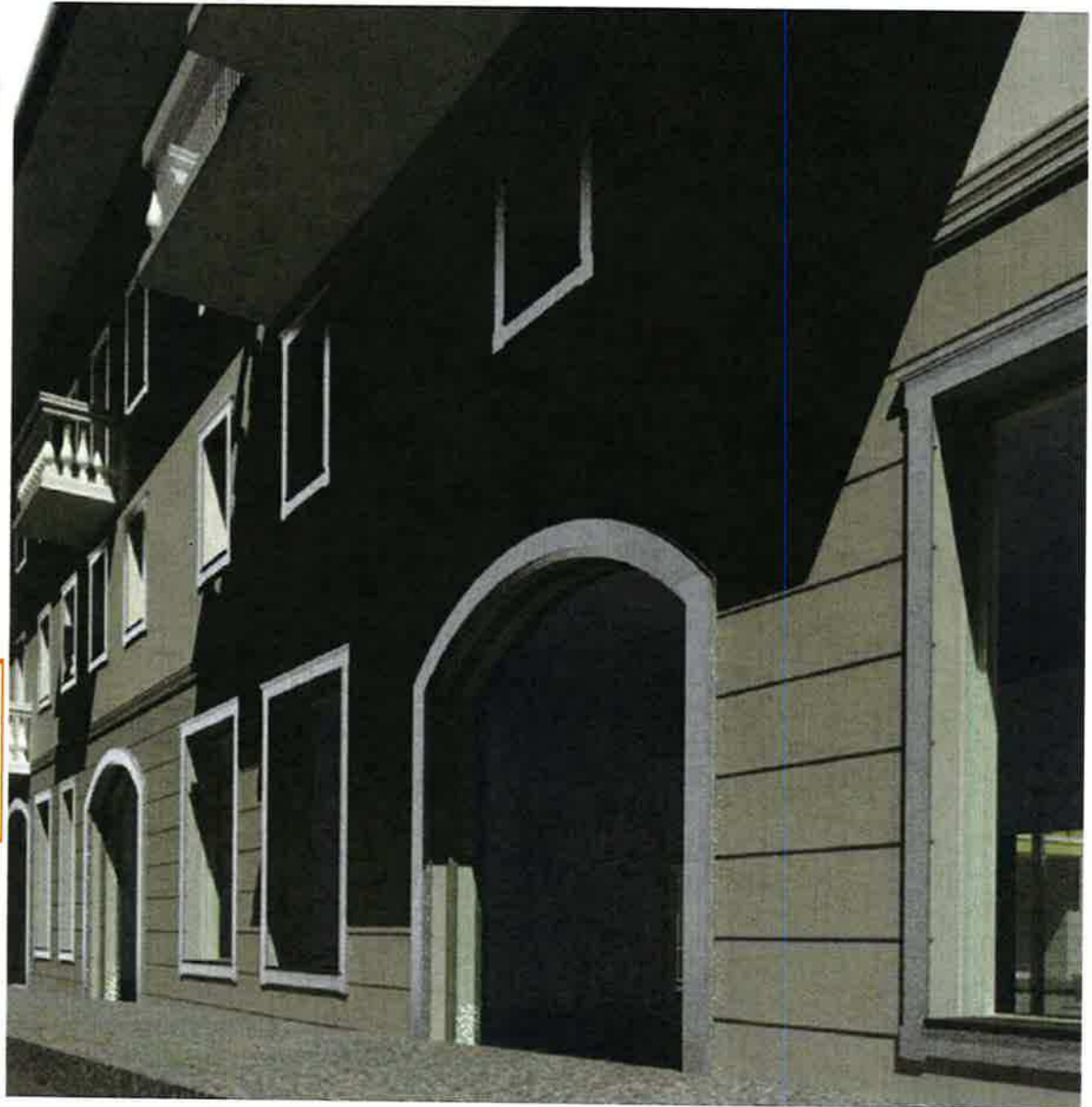


03

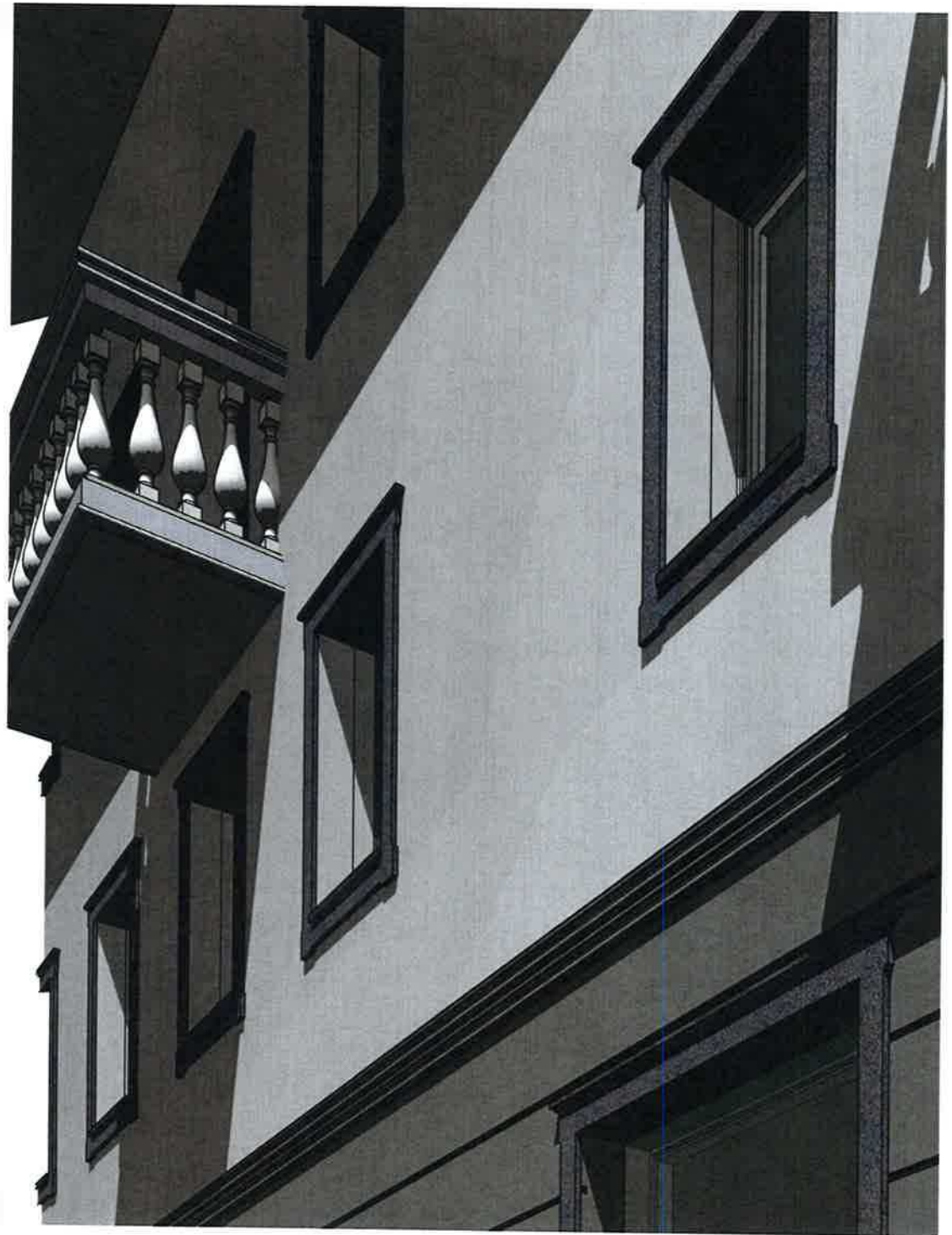
CARATTERI TIPOLOGICI DEL CONTESTO

Per valorizzare ed uniformare i fronti in progetto ad altri interventi sullo stesso asse viario oltre che arricchirli di caratteristici ornamenti legati al passato sono stati introdotti:

Piano terra nobile
rivestito in intonaco
fugato



Cornici alle finestre
ed aperture



CORSO MATTEOTTI
OGGI



www.cc
images
relazion

Cap.2.2 LA ZONA NUOVA

Per affrontare il progetto di riqualificazione riteniamo necessaria una **visione strategica più ampia** in grado di restituire un'idea di città e in grado di generare processi virtuosi ad una scala più ampia.

Per questo motivo è stato necessario prevedere un riordino dell'assetto urbanistico rispetto agli edifici esistenti e alle loro posizioni e dimensioni.

Pensare di garantire le attuali richieste di dotazioni abitative inserendole all'interno degli attuali edifici è decisamente impossibile. Il grosso e forte rischio è quello di generare nuovi edifici che però non vengono poi immessi sul mercato in quanto non rispondenti alle attuali richieste.



Generare edifici che poi non vengono abitati non è un vantaggio né per gli investitori né per la città di Castellanza che così avrebbe una grossa parte del centro disabitata

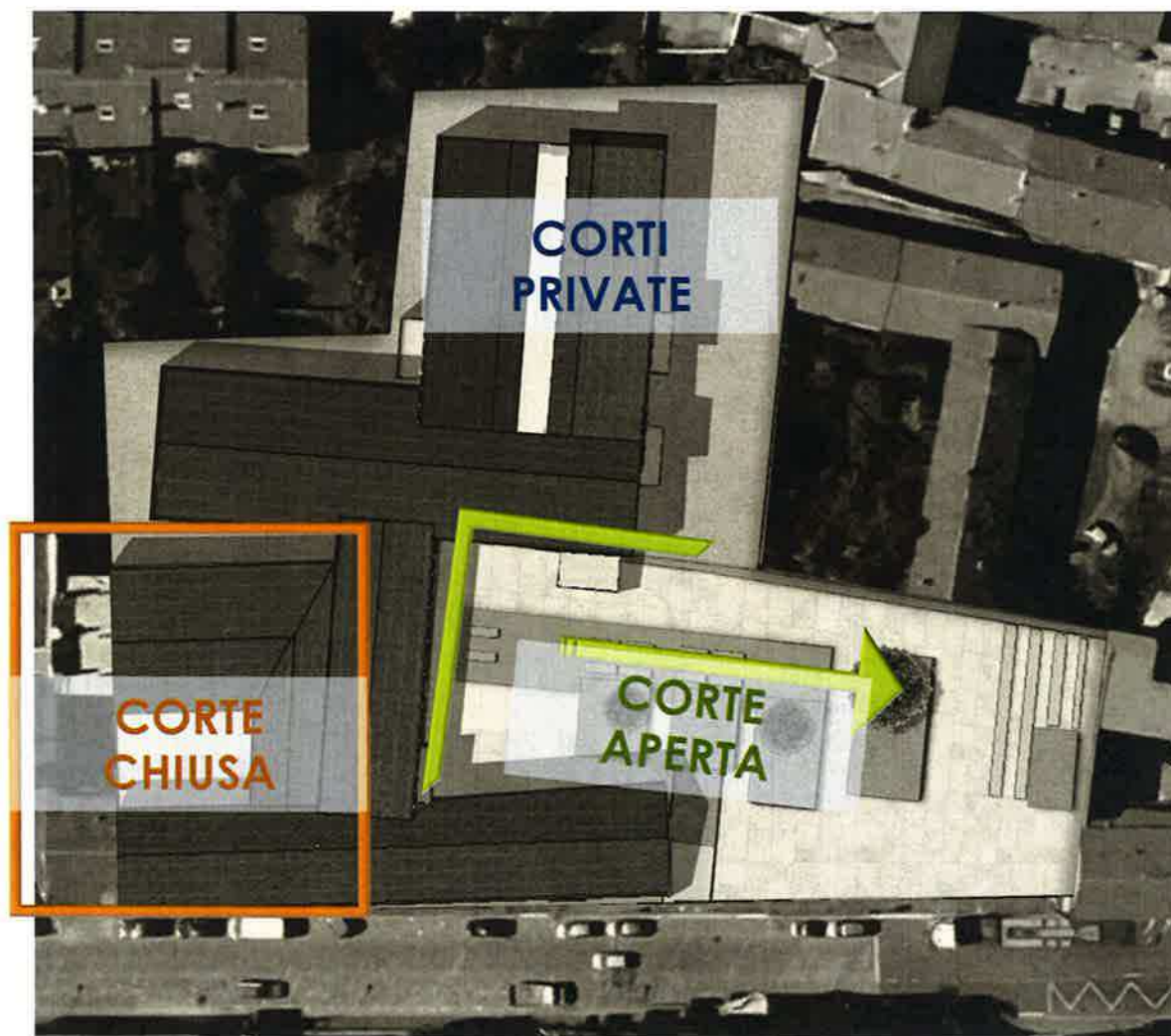
Le tipologie urbanistiche che rileviamo nel contesto immediato sono essenzialmente due:

CORTE CHIUSA
Che è la tipologia storica del territorio lombardo e diffusa in Castellanza e nei paesi adiacenti

CORTE PRIVATA
Che è sostanzialmente il giardino privato che circonda in tutto o parzialmente l'unità abitativa indipendente o condominiale



La nuova planimetria si inserisce nel contesto costruito senza creare rotture. Integra al suo interno le due tipologie urbanistiche esistenti ed aggiunge il concetto di corte aperta che verrà esaminato nel capitolo relativo agli spazi aperti ed aree verdi .



I caratteri tipologici di questa nuova zona creano un continuum concettuale con il fronte storico pur introducendo caratteristiche legate ai nuovi aspetti dell'abitare e di gusto più contemporaneo.

A

Inserimento di cornici
alle finestre e porte
come sul fronte
Matteotti

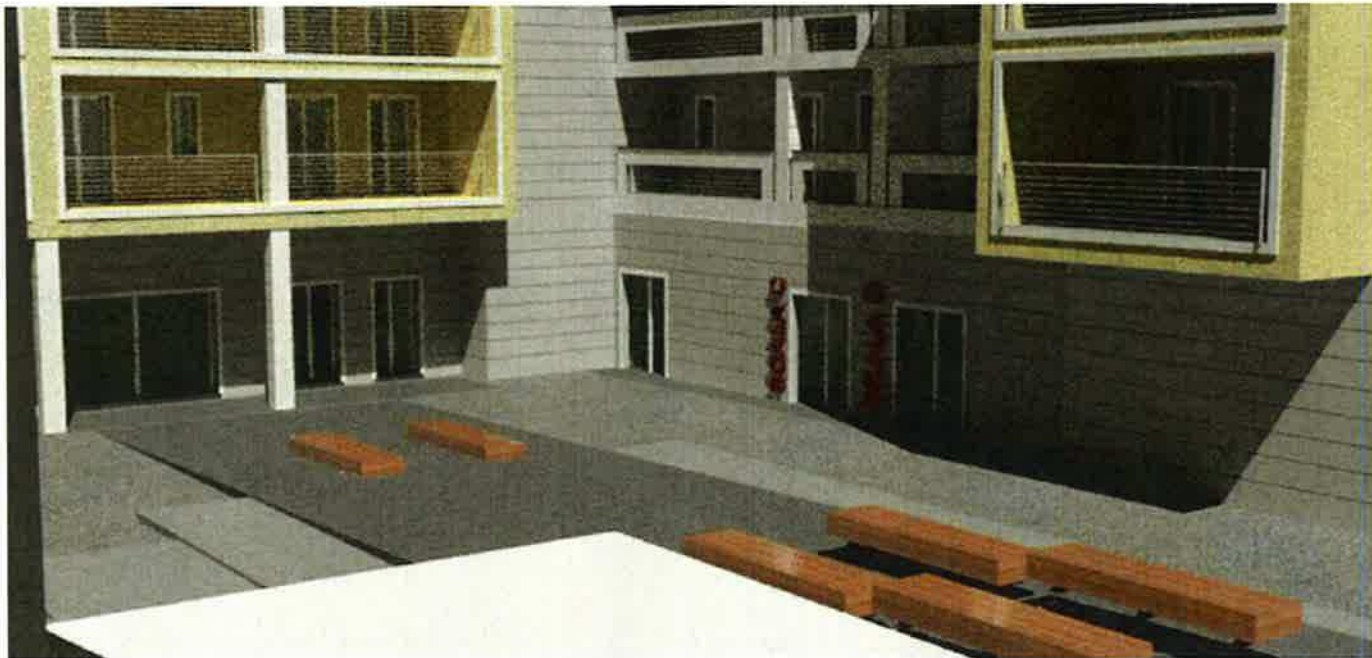
B

Utilizzo dei cromatismi
esistenti sugli altri
prospetti di Corso
Matteotti



Il piano nobile trattato
con effetto fugato è
una costante in tutti gli
edifici in progetto

Lo stesso trattamento
viene inserito nei pilastri.



Cap.2.3 GLI SPAZI APERTI

La progettazione degli spazi aperti ricopre in questo progetto un ruolo di fondamentale importanza.

--- Non basta aver recuperato gli edifici storici.

---Non è abbastanza progettare e costruire delle nuove abitazioni che siano in linea con le richieste del mercato attuale per non creare "cattedrali nel deserto"

Occorre una chiara, precisa e soprattutto oculata progettazione e definizione degli spazi aperti.

E' necessario portare le persone DENTRO al progetto e quindi DENTRO la piazza. Popolarla di attività commerciali che in questo modo troverebbero senso di esistere.

La Piazza esiste grazie alle persone e alle attività commerciali che la popolano.

Le attività commerciali e le persone popolano questo nuovo intervento edilizio solo se hanno lo strumento (la piazza) per vivere gli spazi



Questo è il tema fondativo del nostro progetto che pone così le condizioni affinché l'intervento possa rappresentare l'occasione per avviare un processo di rigenerazione urbana più esteso, capace di restituire un'idea di città pubblica

PIAZZA PRIVATA IN CESSIONE

Il progetto prevede di realizzare una piazza pubblica in cessione all'Amministrazione Comunale.

La piazza in progetto prende vita all'interno del comparto 4 dove si configura come una corte interna tipica della tipologia del luogo.

Attraverso un sistema di portici si collega alla piazza del comparto 5-6 che invece si caratterizza per una maggiore ampiezza.

Le due piazze verrebbero quindi create con l'intento di generare un nuovo spazio di servizio agli abitanti del nuovo complesso oltre che della Città.

PIAZZA COMUNALE PUBBLICA

Il progetto propone di estendere la progettazione e realizzazione della piazza privata dei comparti 4-5-6 anche al comparto 7 di proprietà comunale.

In questo modo si creerebbe un'unica grande piazza che per dimensione e localizzazione strategica sarebbe in grado di assolvere a diverse funzioni.

La progettazione e la realizzazione della piazza verrebbero effettuate a scomputo degli oneri da corrispondere all'Amministrazione.

punto focale dell'intero insediamento, attestata sul Corso Matteotti, oltre ad creare nuove relazioni (fisiche e ambientali) tra il nuovo complesso e il contesto urbano la piazza si **distende su tagli di spazio diversi tra loro**, per immagine, dimensione fisica, rapporto con le emergenze circostanti e con il verde

PIAZZA
PRIVATA
Comparto
4



PIAZZA PRIVATA
Comparto 5-6

PIAZZA COMUNE
Comparto 7

BOZZA DI PROGETTO di una grande ed unica piazza

L'obiettivo principale della proposta progettuale é aumentare la qualità urbana del centro della città puntando all'integrazione sociale e paesaggistica del progetto con il tessuto storico esistente.



Piazza e spazi verdi:

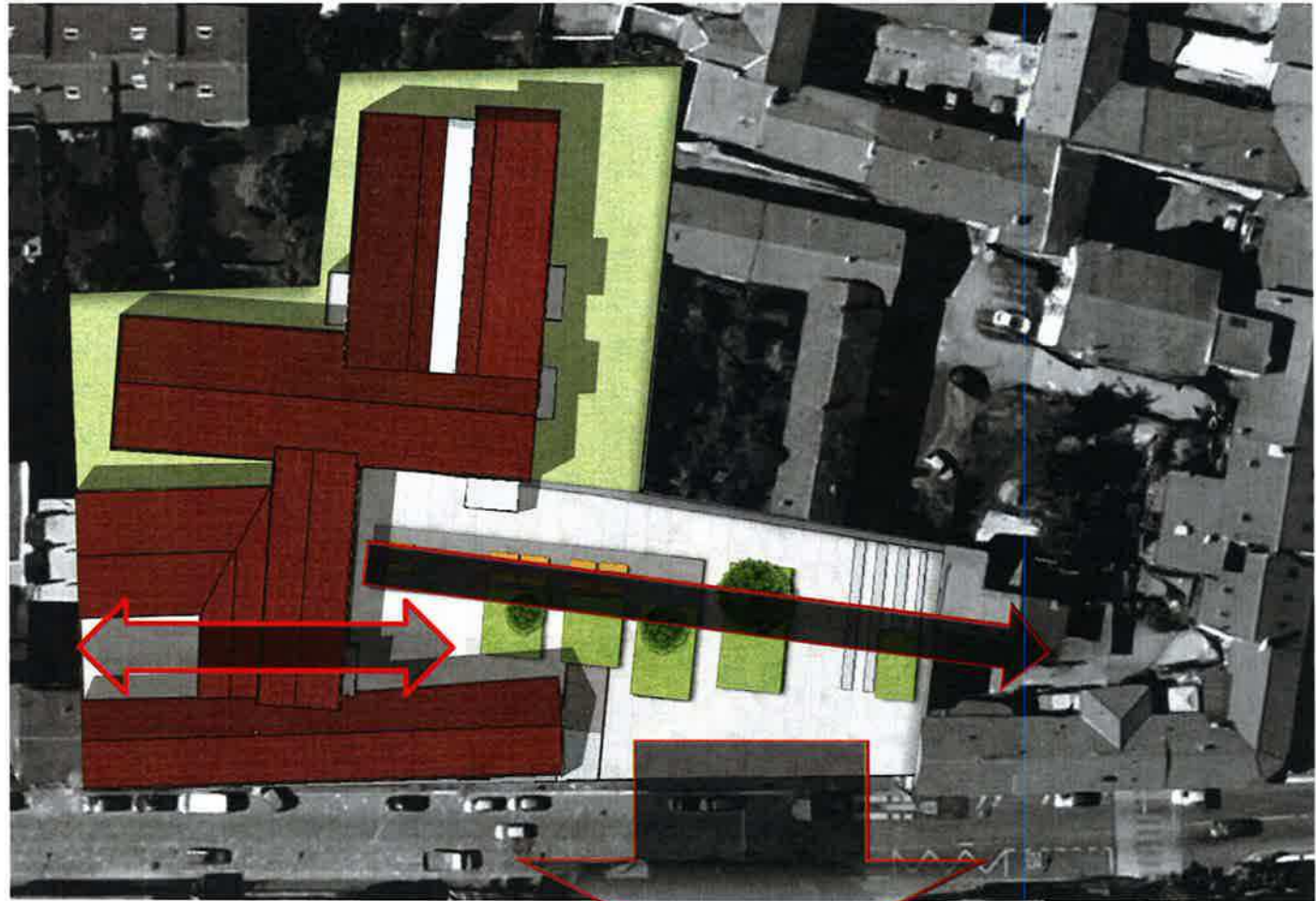
definizione di una nuova piazza ad uso pubblico, **completamente pedonale**, **punto focale dell'intero insediamento**, attestata sul Corso Matteotti, oltre ad creare nuove relazioni (fisiche e ambientali) tra il nuovo complesso e il contesto urbano la piazza si distende su tagli di spazio diversi tra loro, per immagine, dimensione fisica, rapporto con le emergenze circostanti e con il verde.

Il progetto della piazza, qualora si decida di renderlo definitivo, si affiderà a tanti stimoli diversi, come la scelta dei materiali e la varietà di lavorazione, il disegno della pavimentazione, la geometria delle trame e dei campi di pietra, le gradonate rialzate, i volumi stereometrici delle sedute, le quinte verdi che operano come filtri alle immagini e traggono spazi più contenuti, il taglio netto dei percorsi pedonali, sono tutti temi per costruire l'identità, il carattere e la forza comunicativa di uno **scenario urbano rinnovato**, capace, si auspica, di integrarsi nella città, di suscitare relazioni e stimolare modalità di appropriazione collettiva.

E' per lasciare questo spazio orizzontale aperto alle relazioni e alla convivenza che il progetto ha prima di tutto liberato lo spazio a terra dalle auto, togliendo il primo segno identificativo che abbina ovunque il luogo dello shopping con la sosta.

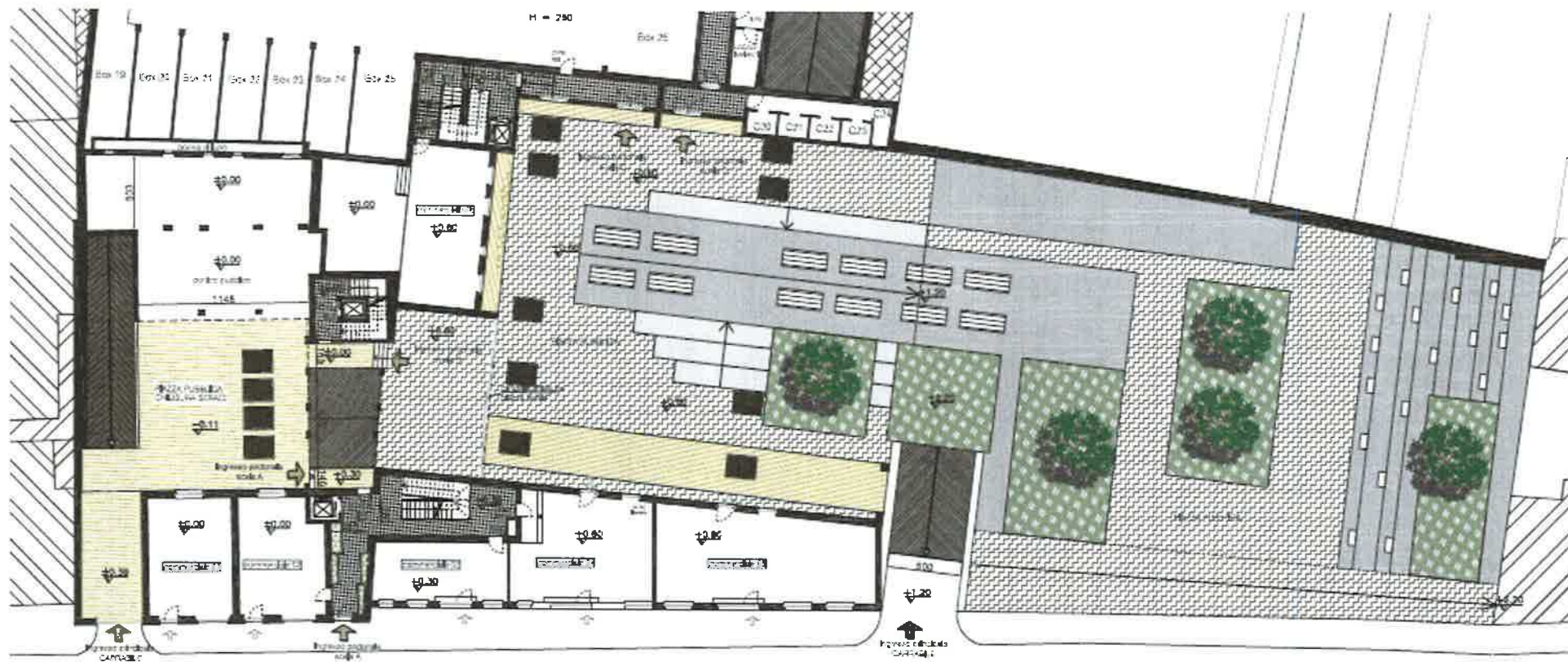
La piazza è il segno più forte del recupero di questa zona, è il primo risultato della trasformazione di quest'area, che consente di riaprire un nuovo spazio vitale, facilitatore di incontri e di mediazione fra parti differenti della città, di creare una porta vera, un luogo di appartenenza, riconoscibile, abitabile, aperto alle relazioni della gente.

La piazza della corte interna mantiene il segno del passato e genera spazi pubblici e a disposizione del pubblico di diverse dimensioni e quindi anche diversi utilizzi



Viene mantenuta l'apertura della piazza senza inserire scenografie od altri elementi per mantenere la vista che si ha della Valle Olona da questo punto che permette una vista libera grazie alla mancanza di edifici di fronte.





I principali benefici generati dalla realizzazione dell'intervento di progetto nel suo complesso riguardano:

- risanamento di un'area fortemente degradata e riqualificazione di un brano di città;
- miglioramento della qualità urbana anche a seguito della realizzazione di un'ampia piazza e di nuovi spazi verdi con conseguente aumento della dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico;
- aumento del valore immobiliare conseguente alla riqualificazione e al potenziamento dell'area;
- miglioramento del potenziale di attrazione dell'area con conseguente possibilità di generazione di economie di agglomerazione a beneficio di altre attività commerciali che si pongano nelle condizioni di sfruttarle.

Il progetto si compone di diversi e distinti corpi di fabbrica:

Edificio del Comparto 4

Su questo comparto esiste già un edificio in parte costruito e per la precisione per la sola ossatura portante (pilastri, solette, rampa e vani scale). L'edificio è stato acquistato dalla Committenza nello stato in cui si trova ed era stato oggetto di Concessione Edilizia regolare.

Il progetto attuale quindi parte da queste pre-esistenze e cerca, nel miglior modo possibile, di integrare quanto esistente con gli altri edifici in progetto.

Edifici Comparti 5 e 6

In questo caso la distinzione dei comparti decade e si decide di distribuire in maniera quanto più funzionale possibile la volumetria a disposizione.

Subentrano le problematiche relative ai diversi livelli altimetrici da conciliare all'interno dei comparti. Le principali rilevanze territoriali sono le seguenti:

- ▣ dislivello accentuato sul fronte strada creato dalla forte pendenza del corso Matteotti. Tenendo come quota zero l'angolo iniziale (sinistra) del comparto 4 si registra un dislivello pari a + 1.20 mt fino allo spigolo dell'attuale edificio del Comparto 6 e di 2.20 mt all'angolo opposto dell'attuale piazza.

Questo comporta un'attenzione particolare alla progettazione del collegamento tra le varie parti degli edifici in progetto oltre che di superamento delle barriere architettoniche.

Volendo assolutamente allineare i piani tra gli appartamenti nei corpi fronte-Matteotti e quelli degli altri corpi tutte le quote di attestazione dei piani che vengono progettate e decise per gli edifici-fronte Matteotti si riflettono in tutti gli altri edifici.

- ❑ Dislivelli interni tra i corpi fronte-Matteotti: il problema viene superato allineando i fronti e i piani tra loro.
- ❑ Dislivelli tra i due corpi su strada e il resto del progetto: questa problematica viene superata adeguando i piani di tutti gli edifici a quelli del fronte-Matteotti
- ❑ Dislivello comparto 6.1: il rilievo strumentale ha evidenziato un forte dislivello tra l'inizio del comparto 6 e la fine del comparto 6.1 e allo stesso modo nel comparto 4 e 5. Per semplificazione possiamo riassumere dicendo che si verifica un altro salto di quota in corrispondenza del muro di divisione tra piazza e corti interne (Comparto 9). In quel punto si registra un salto di livello pari, in media, a 3/3.5 metri.

Le precedenti considerazioni sul contesto hanno lo scopo di spiegare alcuni aspetti del progetto

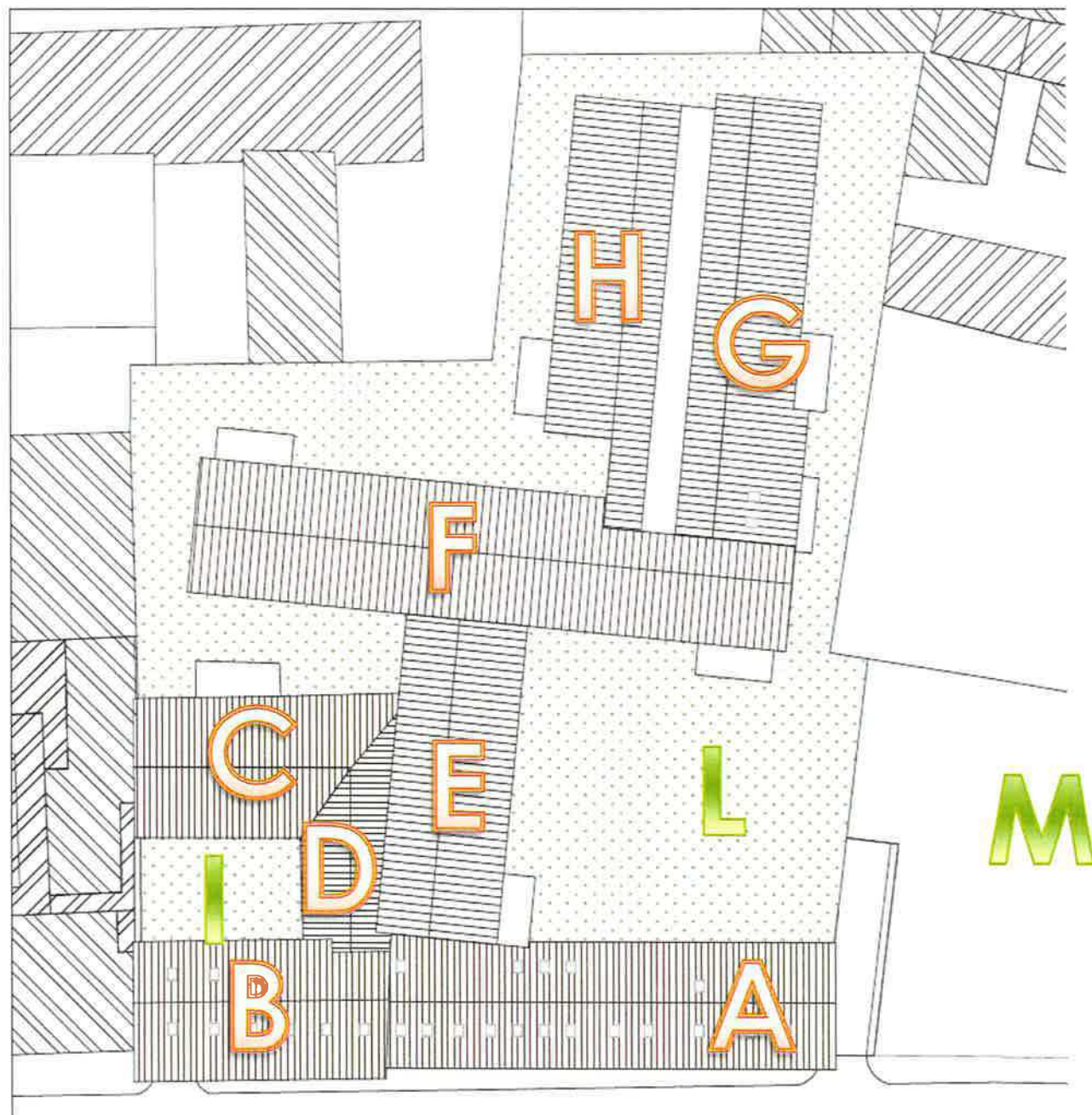


Volumetria secondo Piano di Recupero

Comparto 4	Volumetria esistente	mc 3.104
	Volumetria realizzabile	mc 3.104
Comparto 5	Volumetria esistente	mc 4.260
	Volumetria realizzabile	mc 4.260
Comparti 6	Volumetria esistente	mc 1.993
	Volumetria realizzabile	mc 1.993
Comparti 6.1	Volumetria esistente	mc 0
	Volumetria realizzabile	mc 2.311,98

TOTALE mc 11.668,98

SLP TOTALE	CALCOLO SLP PROGETTO			VOLUME
	PIANO	SLP mq	TOT mq	TOT mc
	1	1024,3	3834,9	11504,7
	2	1006,7		
	3	753,4		
	4	718		
	commerciale	332,5		



A

Al piano terra vengono disposti per la maggior parte attività commerciali. Alcune di queste hanno il doppio fronte su Corso Matteotti e sulla piazza interna.

Abitazioni residenziali ai piani.

L'edificio si compone di 3 piani fuori terra e di un sottotetto accessibile non abitabile collegato direttamente con l'unità abitativa sottostante.

E

Anche questo edificio non presenta interamente un piano terra. Si è preferito lasciare spazio al portico quale spazio di socializzazione coperto e a disposizione per una moltitudine di funzioni. Una parte del piano terra è invece occupata da un'unità che sarà presumibilmente un'attività commerciale.

Abitazioni residenziali agli altri piani.

L'edificio si compone di 5 piani fuori terra e di un piano sottotetto accessibile non abitabile.

C

Questo edificio deve tenere conto delle pre-esistente ereditate dalla costruzione non terminata.

Il piano terra viene adibito a portico e, unitamente alla corte interna, parte degli spazi pubblici ceduti alla Città. Il portico può rimanere aperto a disposizione di tutti o può esser convertito in spazio chiuso a disposizione della collettività.

Abitazioni residenziali ai piani.

La struttura portante esistente è realizzata per un edificio di 3 piani fuori terra. Il progetto prevede la realizzazione di un totale di 4 piani e quindi considera l'aggiunta di un piano previa verifica strutturale.

D

Il progetto non prevede di realizzare il tamponamento esterno della struttura portante esistente di questa parte di edificio, così come era stato progettato precedentemente. Il progetto prevede lo svuotamento di questa parte a creazione di un portico quale continuum del portico dell'edificio C e come filtro e nello stesso tempo collegamento tipologico e concettuale con la piazza del comparto 6.

Quindi questo edificio si compone di tre piani fuori terra essendo il piano terra trasformato in portico.

F

Questo edificio tiene conto del forte dislivello esistente. Quasi in perfetta corrispondenza di questo edificio avviene il salto di quota pari a 3.00-3.50 mt.

Quindi al piano rialzato (+0.60) viene collocato un piano di posti auto.

Questo edificio deve considerare due diversi "piani terra": sul fronte piazza il piano terra è a livello della piazza; sul retro il piano terra corrisponde alla quota di +3.50 mt risultando l'effettivo piano terra di questa parte di edificio.

Vedi disegno pagina seguente

G

Questi edifici sono quasi identici e sono separati dal corridoio di distribuzione condominiale che è quasi completamente aperto e coperto all'ultimo piano da un elemento traslucido che consente alla luce di entrare.

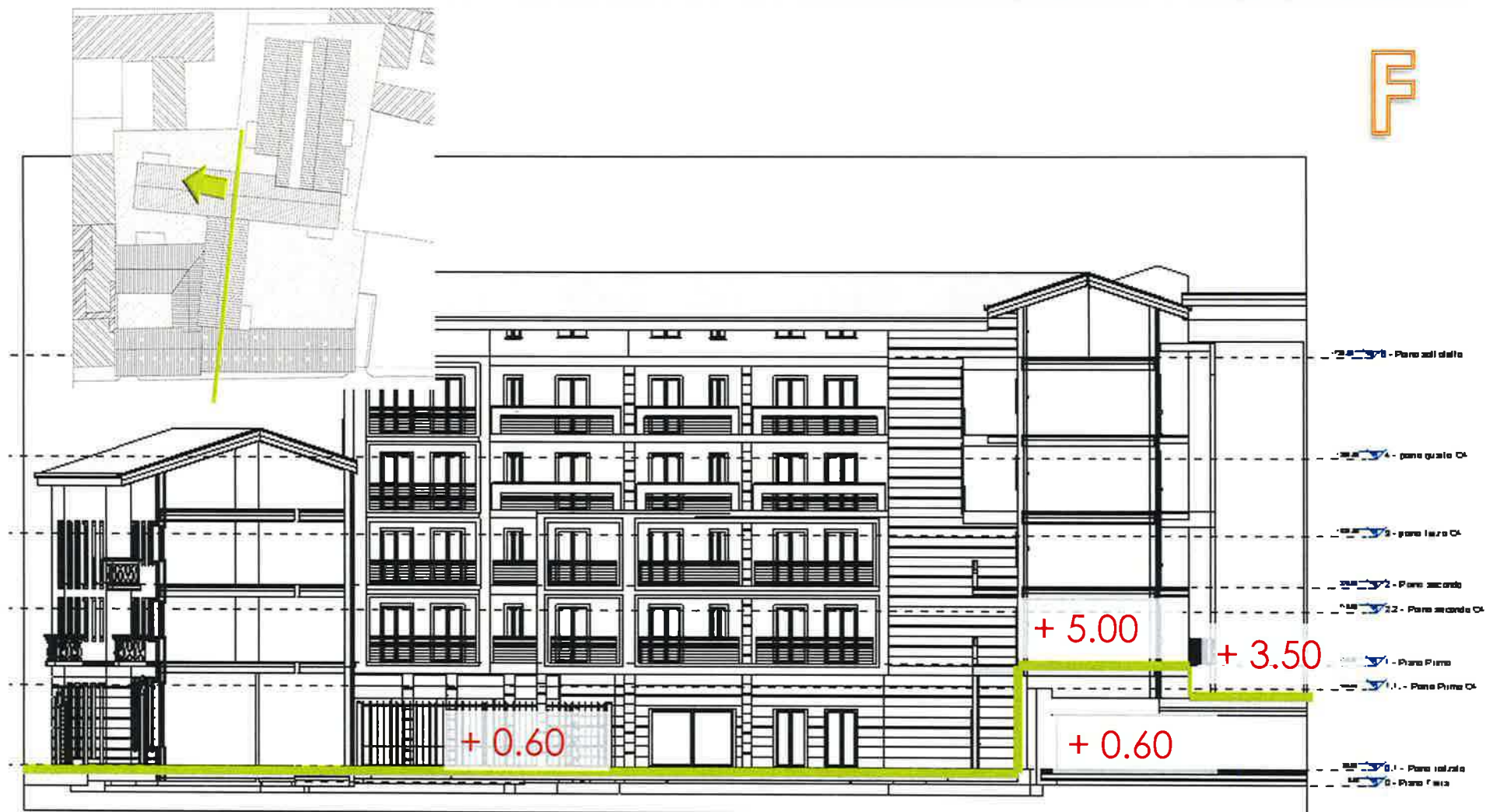
In questo caso a tutti i piani ci sono unità residenziali e quelle al piano terra (quota appartamento +5.00) hanno un giardino di pertinenza alla quota +3.50 mt.

H

Gli edifici hanno in comune un piccolo giardino condominiale posto alla quota di +3.50 mt.

Hanno un totale di 5 piani fuori terra più un piano sottotetto

F



I

Corte interna PUBBLICA ricavata all'interno dell'area di proprietà con portico al piano della piazza a disposizione della collettività.

L'area è considerata in cessione a scomputo degli oneri da corrispondere.

Vedere Tavola 9.

Per questioni di sicurezza è stato ipotizzato l'inserimento di un cancello a chiusura di questa piazza che verrà chiuso nelle ore notturne.

L

Piazza PUBBLICA ricavata all'interno dell'area di proprietà e ceduta, progettata e realizzata a scomputo degli oneri da corrispondere.

Vedere tavola 9.

Questa piazza si pone ad una quota di +0.60 ed è collegata alla corte I da una rampa a lieve pendenza e comunque nel rispetto della normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

La piazza offre gli ingressi ai diversi corpi scala degli edifici oltre che accogliere le vetrine dei negozi.

M

Piazza Comunale che la Committenza vorrebbe progettare e realizzare a scomputo degli oneri da corrispondere e che sarebbe direttamente collegata alla piazza L e quindi alla I realizzando un continuum prospettico di grande valore oltre che un nuovo luogo urbano d'eccellenza proprio sulla principale direttrice di traffico di penetrazione della città oltre che in posizione favorevole rispetto all'Università.

