

## RELAZIONE TECNICA

Il Piano di Recupero interessa un ambito che comprende l'edificio ad uso residenziale di Via Catania n. 126 (foglio 25, mappali 112 e 198) di proprietà ALER, noto come "casa di plastica" e la sua area pertinenziale, e l'area adiacente (foglio 25, mappale 199) di proprietà comunale, destinata ad attrezzature sportive.

L'ambito ha una superficie complessiva di mq. 7.985,54 di cui mq. 2.721,50 per l'area relativa all'edificio di Via Catania e mq. 5.264,04 per l'area destinata ad attrezzature sportive.

L'area relativa all'edificio di Via Catania 126 è classificata nel vigente P.R.G. come zona consolidata e di completamento con destinazione residenziale (art. 23 N. T. A. di P. R. G.); l'area adiacente è classificata nel vigente P.R.G. come zona per attrezzature pubbliche e private di interesse pubblico - area per parchi ed impianti sportivi all'aperto (art. 33 N. T. A. di P. R. G.).

### CARATTERI DELL'EDIFICIO ESISTENTE.

L'edificio di Via Catania n. 126, commissionato dall'allora IACP di Milano, è stato realizzato nei primi anni '70 su progetto dell'architetto Mario Scheichenbauer. Si tratta di un progetto pilota che ha inteso sperimentare l'utilizzazione delle materie plastiche per la formazione delle componenti edili, proponendo la realizzazione degli elementi di tamponamento delle facciate, dei serramenti, delle pavimentazioni, della copertura, mediante la prefabbricazione degli stessi, in accordo con gli studi ed esperimenti allora in corso riconducibili alla industrializzazione del processo edilizio.

In particolare i pannelli esterni di tamponamento, stampati in un unico blocco, sono in guscio di poliestere, con isolamento termico e barriera al vapore, camera d'aria e pannello in gesso; questi pannelli comprendono inoltre i serramenti, originariamente in poliestere ed oggi sostituiti con altri in PVC. I pannelli di chiusura dei vani scala sono formati da un traliccio di listello ramino con unione di nido d'ape, interposto a due elementi di chiusura traslucidi in RVP; l'unione delle parti componenti il pannello è stata ottenuta a pressione, per catalisi, mediante l'uso di resine poliesteri. I solai sono formati da lastre prefabbricate in cls. alleggerite con l'inserimento di polistirolo espanso, mentre il piano di calpestio è stato realizzato con lastre in marmoresina poste in opera già lucidate. I servizi igienici erano formati in un unico blocco prefabbricato posto in opera direttamente con l'attacco per l'acqua, lo scarico, la presa elettrica, il boiler, i lavabi.

L'edificio è stato già interessato da un Programma Integrato di Recupero finalizzato al rifacimento dei servizi igienici, alla sostituzione dei serramenti, alla sistemazione della copertura.

#### LE PROBLEMATICHE RISCONTRATE E LA SOLUZIONE PROGETTUALE PROSPETTATA.

Il carattere sperimentale dell'edificio, riscontrabile nei materiali utilizzati per la formazione delle componenti edilizie e nel sistema costruttivo adottato, ha comportato problemi nella manutenzione dell'edificio e delle singole unità abitative; inoltre gli appartamenti, per dimensione e caratteristiche distributive, non risultano corrispondenti all'attuale composizione dei nuclei familiari ed alle conseguenti necessità.

Le tramezzature in gesso presentano diffuse fessurazioni e i parapetti delle scale, unitamente ai pannelli di chiusura dei vani scala, sono ammalorati e di difficile manutenzione (per

provvedere al ripristino è spesso necessaria la sostituzione parziale degli stessi, che comporta la difficoltà di riprodurre elementi con caratteristiche pari agli esistenti).

In ragione di quanto sopra detto gli appartamenti non sono mai stati assegnati e l'edificio risulta attualmente inutilizzato. Nel corso degli anni lo stabile è stato più volte occupato abusivamente e gli stessi occupanti degli alloggi hanno lamentato la mancanza di isolamento acustico dei locali e degli appartamenti (le partizioni interne sono realizzate in gesso), lo scarso potere coibente delle pareti di tamponamento, le difficoltà riscontrate nel mantenere pulite le pavimentazioni in marmoresina.

A seguito di quanto sopra indicato l'Aler ha ritenuto di proporre un intervento che comporta la demolizione dello stabile e la realizzazione di un nuovo edificio e che costituisce oggetto del presente Piano di Recupero, avente una slp. pari all'esistente interamente a destinazione residenziale

L'edificio previsto, come risulta da planivolumetrico, *“si colloca in posizione arretrata rispetto alla strada, con una forma a “L” che interpreta la condizione a fondo cieco di Via Catania. La sezione inclinata del corpo di fabbrica –da 3 a 6 piani di abitazione – accentua la fuga prospettica verso la roggia Parpagliona e allude alla chiusura del tratto stradale. L'orientamento nord-sud permette di orientare la maggior parte degli alloggi a est e a ovest. Il piano terra è interamente dedicato a spazi comuni (locale riunioni, deposito biciclette, cantine, un locale per associazioni culturali) e a spazi porticati. Una serie di passaggi e di aperture al piano terra permette una ampia permeabilità verso il campo di calcio.*

*L'edificio è dotato di ampie terrazze sospese su colonne che si affacciano verso il verde e verso il campo di calcio a est(...) Sul lato opposto, a ovest, le logge proteggono le cucine dal sole pomeridiano.*

*L'edificio ha una larghezza di (circa) nove metri. I locali principali del corpo lineare principale sono orientati a est (soggiorni e camere da letto). I servizi e le cucine sono sul lato*

*ovest. Nel lato più corto i soggiorni sono passanti e a doppio affaccio est-ovest, in modo da permettere una buona ventilazione ed una inusuale proiezione verso l'esterno. L'edificio ha un rivestimento in intonaco tinteggiato ed una copertura metallica” (dalla relazione dei progettisti).*

Il progetto configura quindi un nuovo edificio che, a differenza dello stabile esistente di cui si prevede la demolizione, non ha carattere sperimentale né di prototipo e che, in aderenza alle motivazioni del Piano, è indirizzato al contenimento dei costi di manutenzione, al risparmio energetico, al soddisfacimento delle attese di comfort abitativo. Ad integrazione delle opere migliorative della qualità abitativa offerta, il progetto prevede inoltre la realizzazione di boxes sotterranei per autovetture nel numero complessivo di 32, uno per ogni unità abitativa; i boxes sono distribuiti da una rampa posta in adiacenza al lato nord dell'edificio.

Il Piano di Recupero ri-comprende, come già indicato, l'area destinata ad impianti sportivi.

Al fine di garantire la “permeabilità” dell'edificio, così come definita in progetto, è prevista la rimozione della recinzione esistente realizzata in pannelli di cls. posta a confine fra l'area su cui insiste lo stabile residenziale e l'area del campo di calcio, e la realizzazione di una nuova recinzione metallica del tipo a griglia. Questa opera verrà realizzata a scomputo degli oneri, unitamente alla ristrutturazione degli esistenti spogliatoi a servizio del campo di calcio.

#### MODALITA' DI INTERVENTO E PARAMETRI URBANISTICI.

Area di pertinenza casa di plastica.

Interventi previsti:	demolizione e ricostruzione;
Slp. esistente:	mq. 3112
Slp. di progetto max.:	mq. 3112

Sc. :	mq. 852,58
Sf. :	mq. 2.721,58
Rc: Sc/Sf =	31,32%
Superficie parcheggi di pertinenza:	mq. 1.217
Ros :	58,70%
Sp. :	mq. 764,39
Area per attrezzature sportive:	
Interventi previsti: manutenzione straordinaria degli spogliatoi	

#### ELENCO DEGLI ELABORATI DI PIANO.

Oltre alla presente Relazione Tecnica, il Piano di recupero si compone dei seguenti elaborati:

Elaborato 1 – Variante urbanistica;

Elaborato 2 – Estratto di planimetria catastale ed aerofotogrammetrico con individuazione  
perimetro zona di recupero: rapp. 1:2000;

Elaborato 3 – Servizi esistenti: rapp. 1:2000;

Elaborato 4 – Planimetria generale d'intervento- stato di fatto e progetto rapp. 1:500;

Elaborato 5a – Schemi grafici dei sottoservizi- rete fognaria e rete di approvvigionamento  
idrico esistenti: rapp. 1:1000;

Elaborato 5b – Schemi grafici dei sottoservizi- rete fognaria e rete di approvvigionamento  
idrico esistenti: rapp. 1:1000;

Elaborato 5a – Schemi grafici dei sottoservizi- rete di illuminazione pubblica e rete di  
fornitura elettrica esistenti: rapp. 1:1000;

Elaborato 5a – Schemi grafici dei sottoservizi- rete fornitura gas e rete di cablaggio fibre  
ottiche esistenti: rapp. 1:1000;

Elaborato 6 – Profili regolatori:

rapp. 1:500;

Elaborato 7 – Documentazione fotografica;

Schema di Convenzione.

Sesto San Giovanni, 05 luglio 2004

Arch. Enrico Piazza