# LA CASA VERDE

PLANIMETRIA 1:200 (± 0.00 = 277.8 msl m)

**CONCETTO URBANISTICO**

- L'eliminazione di tutti i parcheggi di superficie, la creazione in posizione discreta di un'unica rampa di accesso alle autorimesse (nuove e esistenti) e il posizionamento del nuovo volume garantiscono la riqualifica dell'intero comparto
- Il rapporto tra volumi (nuovo e esistenti) genera, evitando superfici residuali, un'alternanza di variati qualificati e comunicanti spazi esterni verdi piantumati e una ricca rete di percorsi pedonali di collegamento, di attraversamento e di relazione con il luogo ed in particolare con via Lambertenghi (asse verde privilegiato opportunamente rafforzato dal nuovo filare alberato)
- L'edificio progettato, semplice e compatto, si inserisce nel contesto costruito mediando le altezze degli edifici esistenti, assecondando la topografia del luogo e definendo con le preesistenze qualificati e variegati spazi esterni (luoghi per eccellenza di aggregazione e socializzazione intergenerazionale)
- L'articolata corte-giardino si snoda fra gli edifici relazionandoli. Intime aree verdi, ombreggiate e piantumate con varie essenze, si alternano a rilassanti percorsi pedonali sui quali si innestano piccole piazzette, luoghi di sosta, panchine, giochi d'acqua, fontane, giochi esperienziali inclusivi e gli accessi, nuovi e esistenti, ai differenti stabili
- Gli ampi porticati e le generose vetrate del piano terreno (a sud e a nord), gli accessi alle varie attività (spazi comuni, appartamenti e autorimessa) e le importanti trasparenze relazionano intensamente il riqualificato e pregiato ambiente esterno circostante agli spazi collettivi interni del nuovo edificio favorendone il vicendevole arricchimento
- La chiara separazione tra accessi e flussi veicolari da un lato e pedonali dall'altro, assicura qualità e funzionalità all'intero comparto
- L'unica rampa di accesso alle autorimesse (esistenti e nuova) è discretamente posizionata tra il nuovo edificio e gli alberi del filare alberato lungo via Lambertenghi e non interferisce né con gli spazi interni del piano terreno né con i pregiati spazi esterni garantendone la fruibilità esclusivamente ai pedoni.
  Lo stesso principio vale per i 2 parcheggi temporanei esterni collocati accanto alla rampa.

**CONCETTO ARCHITETTONICO**

- La disposizione su più livelli del nuovo edificio assicura, per le diverse utenze, una chiara e distinta organizzazione di accessi pedonali, veicolari e parcheggi
- Ai livelli -1 e -2, dimensionata secondo le recenti norme VSS, disposta razionalmente su 2 livelli, la nuova autorimessa di 66 posti è accessibile da un unico accesso (entrata/uscita) posizionato discretamente su via Lambertenghi.
  Le autorimesse esistenti restano invariate e sono connesse alla nuova autorimessa al livello -1 da un breve collegamento che assicura il superamento della leggera differenza di quota tra la struttura esistente e la nuova.
  I blocchi scala/ascensore garantiscono il collegamento interno dei 2 livelli interrati dell'autorimessa con tutti gli spazi dei piani superiori.
  Locali tecnici, depositi vari, posteggi per moto, biciclette e carrozzelle completano i livelli -1 e -2.
  Il mantenimento di uno spazio libero tra l'autorimessa esistente e la nuova permette la piantumazione nella corte-giardino di alberi di alto fusto direttamente nel terreno naturale
- Al livello 0, ampi porticati continui lungo i fronti sud e nord relazionano tutti gli spazi interni comuni con l'esterno favorendo e incentivando le possibilità di incontro, di aggregazione e di socializzazione intergenerazionale.
  La semplice e razionale struttura statica, costituita dai 3 blocchi dei collegamenti verticali e da una pilastratura modulare lungo i fronti vetrati, assicura, unitamente alla modularità delle facciate e dei possibili ingressi, grande flessibilità, a breve e a lungo termine, nella suddivisione e nell'uso degli spazi interni.
  Accessi separati ai singoli moduli garantiscono indipendenza, versatilità e flessibilità nell'utilizzo degli spazi collettivi (asilo nido, centro diurno e bar).
  Tali spazi possono essere serviti direttamente dai porticati e/o attraverso gli atrii comuni dei collegamenti verticali.
  Tutti gli spazi interni del livello 0 (dimensioni e proporzioni ne assicurano un'ottima illuminazione naturale) si orientano, relazionati attraverso i porticati (protezione solare passiva), sulle pregiate aree esterne.
  L'intimo spazio esterno di pertinenza dell'asilo nido è posizionato a ovest in posizione discreta e appartata.
  Al livello 0 sono collocati gli atrii di ingresso e i collegamenti verticali ai piani superiori e all'autorimessa.
- Ai 5 livelli superiori sono disposti 28 appartamenti di tipologie diverse e i locali del centro diurno.
  La scelta di proporre 3 blocchi per i collegamenti verticali, invece di un unico blocco, consente da un lato lo sfruttamento massimo e ottimale della superficie utile lorda per appartamenti (SULAP) riducendo la superficie di corridoi comuni altrimenti necessari per servire i diversi appartamenti ai piani e dall'altro di garantire a tutti gli appartamenti, indistintamente, i migliori affacci e orientamenti.
  I 3 vani scala con ascensore assicurano la riconoscibilità di 3 piccole unità abitative di ca 10 appartamenti ciascuna e sono accessibili al piano terreno dal portico posto a sud e rivolto verso la corte-giardino.
  L'organizzazione tipologica e distributiva generale, semplice e razionale, assicura un facile orientamento.
  Gli atrii d'ingresso al PT ospitano le bucalettere e si caratterizzano per lo spazio libero a tutt'altezza (fino al tetto) che garantisce illuminazione naturale zenitale degli spazi distributivi verticali e degli spazi d'ingresso ai singoli appartamenti.
  Al livello +1 i richiesti locali del centro diurno, con possibilità di 2 distinti collegamenti verticali ai sottostanti locali CD, offrono grande flessibilità di utilizzo (piccoli locali a nord separabili a discrezione e sala multifunzionale divisibile con pareti scorrevoli in 2, 3 o 4 spazi a sud con terrazza). In futuro questi spazi potranno essere facilmente convertiti in 2 appartamenti da 3 locali.

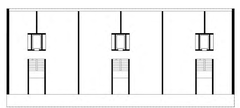
I 28 appartamenti disposti ai piani superiori:

- La tipologia dei collegamenti verticali unitamente alla struttura statica adottati garantiscono numerose varietà tipologiche degli appartamenti e la possibilità, in futuro, attraverso interventi minimi, di poterli tra loro combinare (aggregare, separare, estendere, ridurre, …) in funzione dell'utenza (intergenerazionalità) e di eventuali nuove esigenze di mercato (vedi sottostante schema – variabilità e flessibilità piante)
- Sottolineato come numerose variazioni tipologiche siano possibili e modificabili nel tempo, il presente progetto propone le seguenti tipologie di appartamenti:
  - 10 x 2.5 locali (49 mq) + terrazza (11 mq)
  - 2 x 2.5 locali (62 mq) + terrazza (15 mq)
  - 14 x 3.5 locali (79 mq) + terrazza (15 mq)
  - 2 x 4.5 locali (98 mq) + terrazza (15 mq)
- Tutti gli appartamenti si caratterizzano per l'orientamento trasversale sud-nord / giorno-notte proponendo i soggiorni aperti sulla corte-giardino a sud e le camere schermate sul lato opposto più tranquillo
- La tipologia trasversale adottata garantisce a tutti gli appartamenti, indistintamente, i migliori affacci e orientamenti sfruttando le condizioni climatiche più favorevoli (fronte vetrato con ampie terrazze rivolto a sud e fronte murario rivolto a nord) coniugando qualità abitativa e risparmio energetico. Tale tipologia assicura una ventilazione naturale trasversale
- Gli appartamenti sono concepiti come un unico spazio trasversale che si sviluppa attorno al nucleo di servizi sanitari e cucine. Tale spazio, variamente modulabile, è facilmente e variabilmente arredabile e garantisce la possibilità di arredarlo con mobili propri o con armadi a muro
- Ampie vetrate a tutt'altezza, facilmente accessibili (pulizia), protette (protezione solare passiva) da generose terrazze coperte (dotate di ripostiglio), estendono verso la pregiata corte-giardino lo spazio del singolo appartamento garantendone un'ottimale illuminazione. Tende esterne a caduta verticale gestiscono la radiazione solare assicurando nel contempo la privacy delle terrazze. Tende interne garantiscono ulteriore intimità agli spazi interni.
- La schermatura delle camere è assicurata da pannelli scorrevoli forati in fibrocemento o in alternativa da tradizionali lamelle di alluminio
- Il verde in facciata (sud) per la separazione degli ambiti delle terrazze genera interessanti e variegate situazioni spaziali, visive, olfattive e ecologiche. Elementi di separazione semovibili garantiscono flessibilità nell'utilizzo delle terrazze: spazi privati antistanti le unità abitative eventualmente convertibili in luoghi di aggregazione per unità vicine.
- I 12 appartamenti sulle testate est e ovest garantiscono un triplice affaccio (sud, nord e est o ovest) e la ventilazione naturale dei bagni
- Al livello tetto-terrazza sono posizionati le cantine, le lavanderie (importanti luoghi d'incontro) e, a disposizione di tutti (inquilini, centro diurno e asilo nido), lo spazio di aggregazione per eccellenza: la generosa terrazza panoramica con ampi spazi coperti utilizzabile per molteplici attività (riunioni, feste, grigliate, giochi, riposo, solarium, orti, stenditoio, …)
- La soletta di copertura è completamente rivestita da pannelli fotovoltaici che assicurano lo standard energetico richiesto

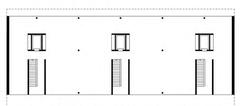
**CONCETTO COSTRUTTIVO**

- Solette, nuclei collegamenti verticali, muri portanti e pilastri sono realizzati in calcestruzzo armato riciclato, le pareti divisorie in cartongesso (flessibilità futura)
- I muri perimetrali delle facciate est, ovest e nord sopra il PT sono realizzati in calcestruzzo armato e rivestiti esternamente da uno strato di isolamento (spessore 20 cm) ricoperto da facciata ventilata in pannelli verticali ondulati di fibrocemento (Ondapress-36) colore verde (LA CASA VERDE)
- Il muro perimetrale della facciata nord (non portante) è realizzato con struttura Cocoon Knauf (spessore isolamento termico 30 cm) rivestita esternamente da facciata ventilata in pannelli verticali ondulati di fibrocemento (Ondapress-36) colore verde
- Fasce coprisolette perimetrali in calcestruzzo, unitamente al rivestimento in fibrocemento, caratterizzano le facciate dell'edificio
- I serramenti in legno/alluminio sono dotati di vetro triplo
- La protezione solare è garantita a sud dagli ampi porticati (protezione solare passiva) e da tende verticali esterne sulle terrazze degli appartamenti. A est e ovest pannelli scorrevoli forati in fibrocemento (Ondapress-36) completano la protezione solare delle terrazze
- I pavimenti degli spazi comuni e degli spazi di circolazione sono realizzati in betoncino finito, i pavimenti degli appartamenti in parchetto, dei servizi in piastrelle e delle terrazze in doghe di legno
- La pavimentazione dei portici è in ghiaia stabilizzata mentre i percorsi della corte-giardino sono in calcestre
- I numerosi alberi, unitamente ai percorsi pedonali, creano ricchi spazi esterni intimi, diversificati e ombreggiati. La piantumazione di alberi di alto fusto è possibile in corrispondenza degli interstizi fra le autorimesse e in assenza di spazi sotterranei, mentre la modellazione dei giardini garantisce la piantumazione di alberi a basso fusto a foglia caduca
- La facile pulizia delle vetrate, l'utilizzo di materiali economici ma durevoli, i dettagli semplici e ripetitivi assicurano bassi costi di gestione e manutenzione
- L'economicità costruttiva è data dall'alta densità insediativa, dalla compattezza dell'edificio, dalla semplicità strutturale e dei dettagli e dalla razionalità degli impianti (sovrapposizione blocchi servizi)
- Eventuali maggior costi di costruzione per la realizzazione di 28 appartamenti invece della ventina previsti, sono largamente compensati dai maggiori introiti degli affitti supplementari. Lo sfruttamento massimo delle possibilità edificatorie con un numero elevato di appartamenti a pigione moderata, oltre a garantire maggiori introiti (finanziamento), persegue lo scopo sociale dei promotori
- Il mantenimento in superficie dei parcheggi esistenti lungo via Balestra e via Lambertenghi (vedi planimetria sottostante) non permetterebbe l'auspicata qualifica degli spazi esterni dell'intero sedime ma consentirebbe di rinunciare al secondo piano interrato dell'autorimessa con evidente riduzione dei costi di investimento (minor volume interrato circa 3'500 mc)
- La possibile riduzione di un piano dell'edificio (22 appartamenti invece dei 28 previsti) limiterebbe ovviamente ulteriormente i costi di investimento
- L'intero complesso è privo di barriere architettoniche e tutti gli spazi interni (autorimessa, spazi comuni e appartamenti) ed esterni sono accessibili alle persone diversamente abili e concepiti a misura di anziano

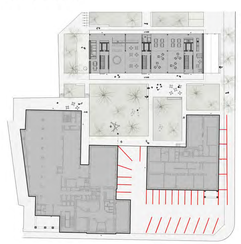
variabilità e flessibilità piante



struttura statica piani superiori



struttura statica PT

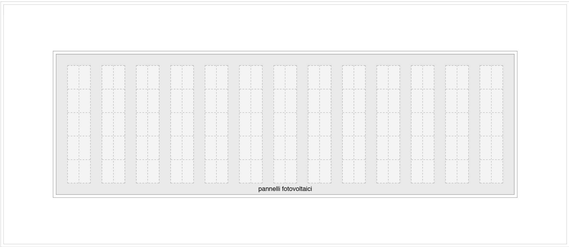


planimetria con mantenimento posteggi esistenti (29 posti)
evitando la realizzazione del piano -2

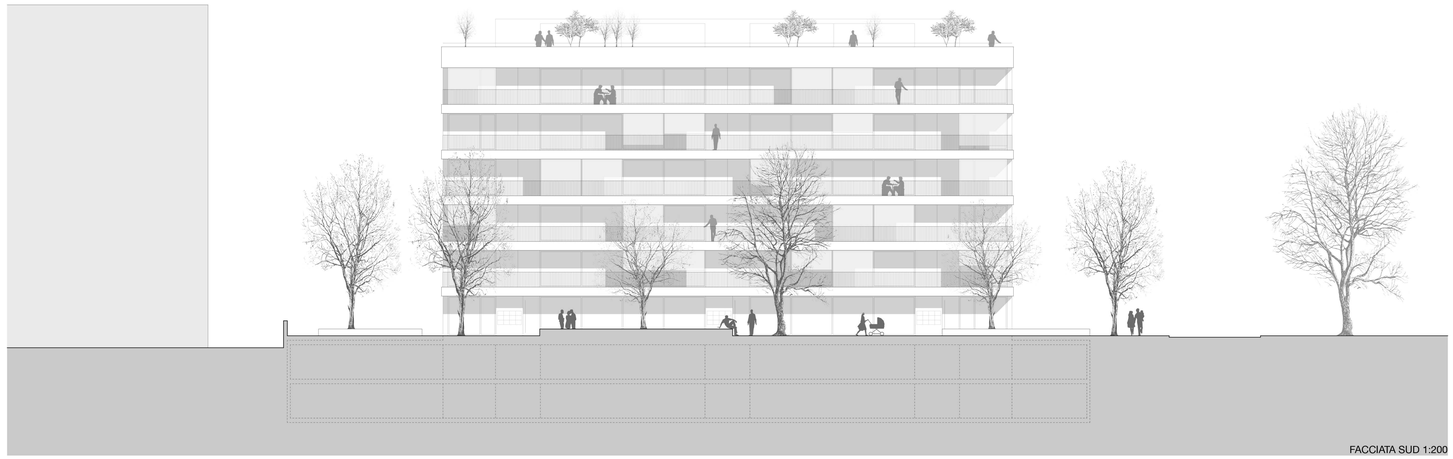
**LEGENDA**

| | | |
|---|---|---|
| 1.10 | **Centro diurno PT** | |
| 1.11 | Atrio | 11 m² |
| 1.12 | Salone | 151 m² |
| 1.13 | Cucina | 10 m² |
| 1.14 | Bar | 20 m² |
| 1.15 | Servizi igienici | 10 m² |
| 1.16 | Spazi esterni dedicati | 100 m² |
| 1.20 | **Centro diurno 1P** | |
| 1.21 | Ufficio G+ | 16 m² |
| 1.22 | Locale informatico | 17.5 m² |
| 1.23 | Locale podologia | 16 m² |
| 1.24 | Sala riposo | 14 m² |
| 1.25 | Sala attività protette | 14 m² |
| 1.26 | Sala multifunzionale | 70.5 m² |
| 1.27 | Servizi igienici | 11 m² |
| 1.28 | Terrazza esterna | 29.5 m² |
| 2.0 | **Asilo nido** | |
| 2.1 | Pensilina esterna | 24.5 m² |
| 2.11 | Accoglienza | 15 m² |
| 2.12 | Corridoio con armadi | 4 m² |
| 2.2 | Salone Modulabile | 98 m² |
| 2.3 | Stanza del sonno | 15 m² |
| 2.4 | Cucina | 15 m² |
| 2.5 | Ufficio | 16.5 m² |
| 2.6 | Servizi igienici bambini | 15 m² |
| 2.7 | Servizi igienici personale | 15 m² |
| 2.8 | Spazio esterno dedicato | 100 m² |
| 3.0 | **Appartamenti** | |
| 3.2 | 10 Appartamenti 2.5 | 49 m² |
| 3.2 | 2 Appartamenti 2.5 | 62 m² |
| 3.3 | 14 Appartamenti 3.5 | 79.5 m² |
| 3.4 | 2 Appartamenti 4.5 | 97.5 m² |
| 4.1 | Cantine appartamenti | 89.4 m² |
| 4.2 | Deposito Asilo nido | 16 m² |
| 4.3 | Deposito Centro diurno | 16 m² |
| 4.4 | Locale tecnico elettrico | 10.6 m² |
| 4.5 | Locale RCVS | 71.2 m² |
| 4.6 | Ripostiglio esterno | 2 m² |
| 5.1 | Locale deposito pulizie | 16 m² |
| 5.2 | Lavanderie | 36.4 m² |
| 5.3 | Deposito carrozzine | 16 m² |
| 9.0 | **Parcheggi** | |
| 9.1 | Parcheggi auto | 63 |
| 9.2 | Parcheggi temporanei | 2 |
| 9.3 | Parcheggi moto e bici | 30 |

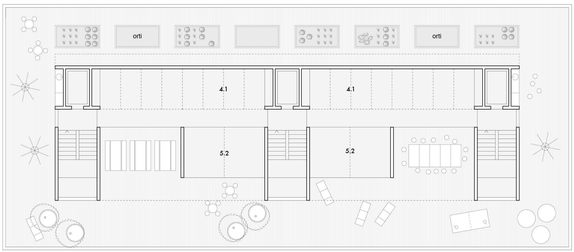
**LA CASA VERDE**




PIANO TETTO 1:200

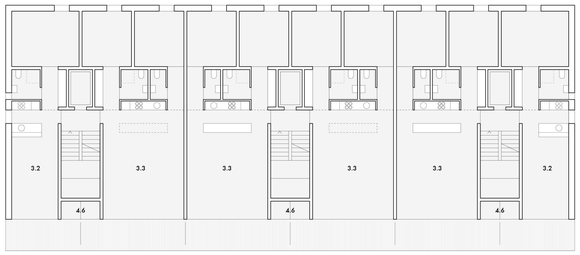


FACCIATA SUD 1:200

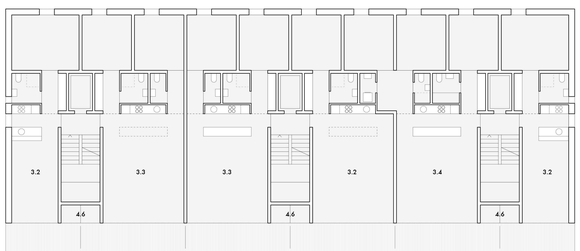



PIANO TETTO-TERRAZZA 1:200

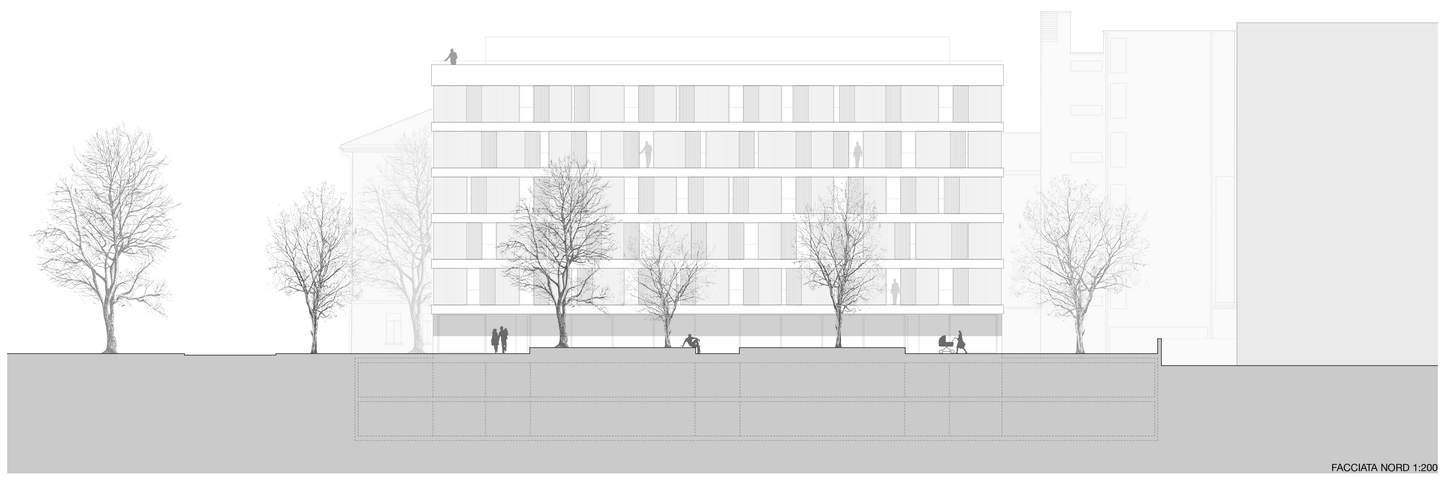
FACCIATA EST 1:200



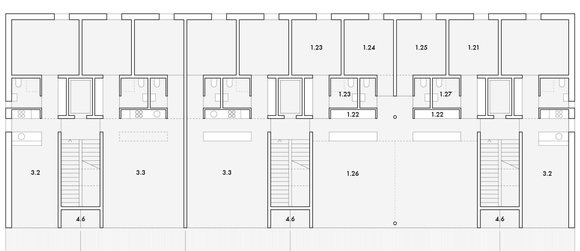

PIANO 4° e 5° 1:200




PIANO 2° e 3° 1:200

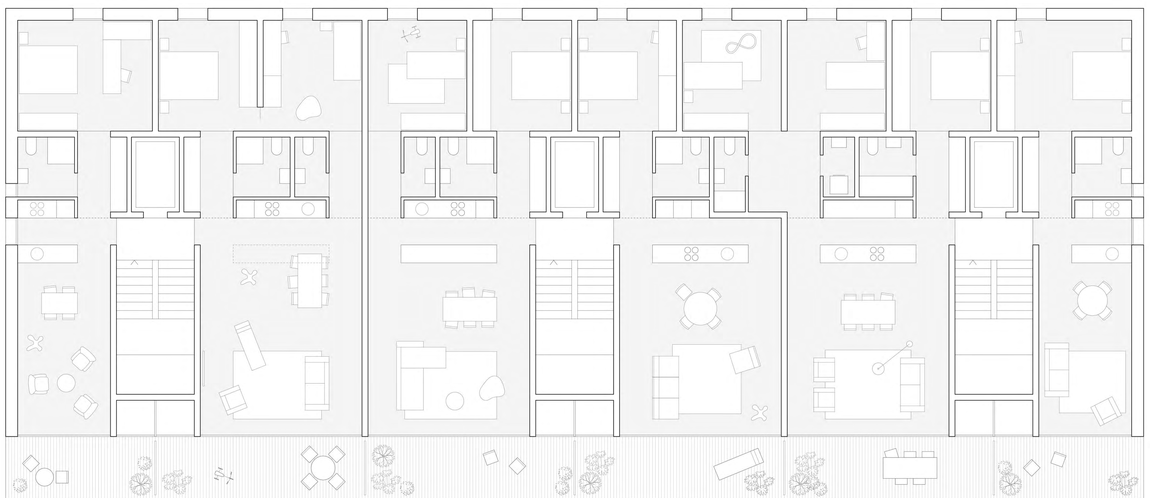


FACCIATA NORD 1:200




PIANO 1° 1:200

# LA CASA VERDE



App. 2.5
49 m²

App. 3.5
79.5 m²

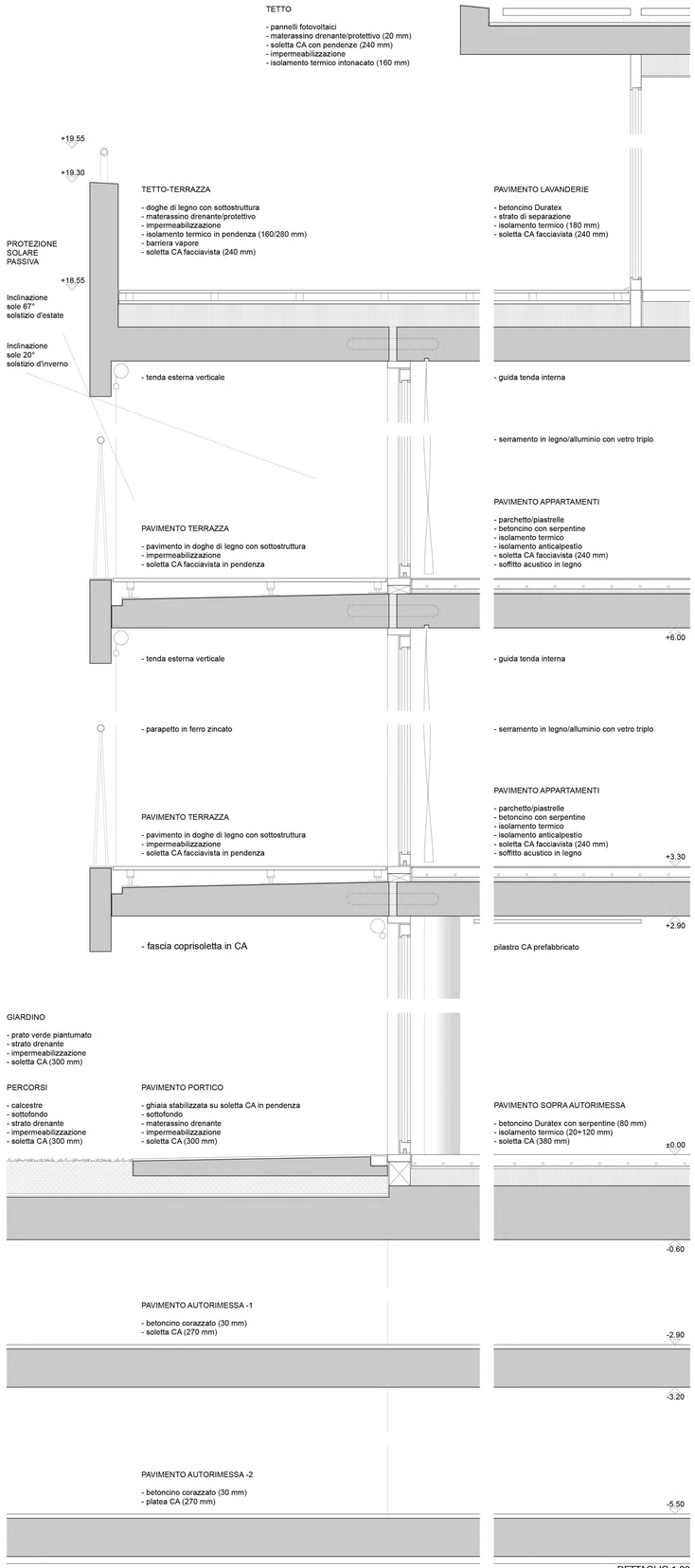
App. 3.5
79.5 m²

App. 2.5
62 m²

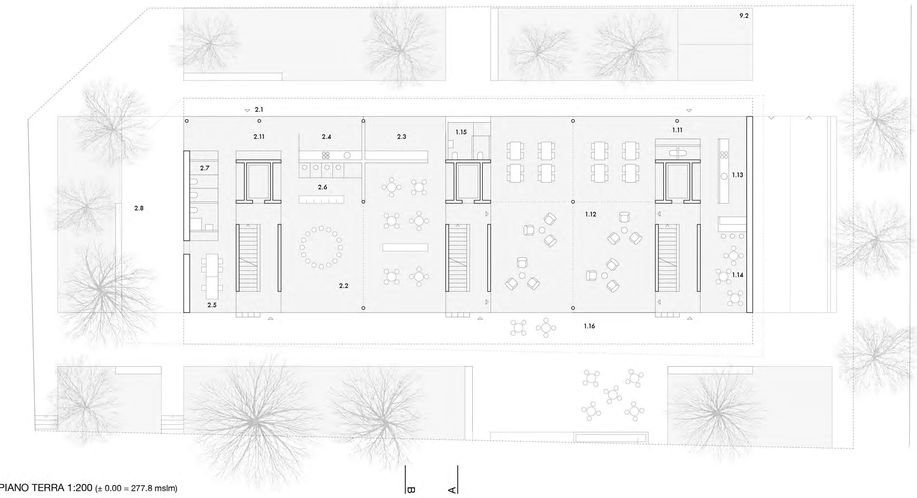
App. 4.5
97.5 m²

App. 2.5
49 m²

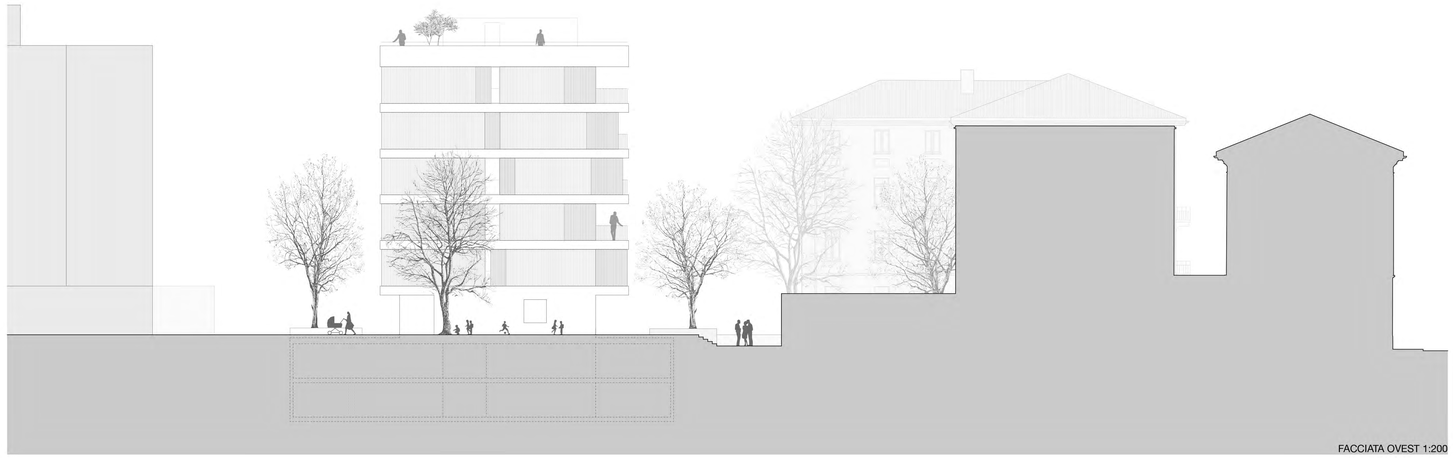
PIANO TIPO 1:100



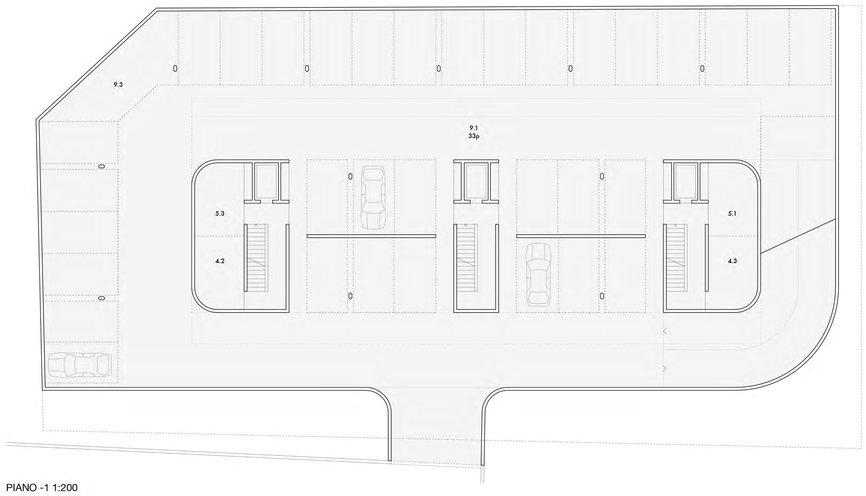

DETTAGLIO 1:20



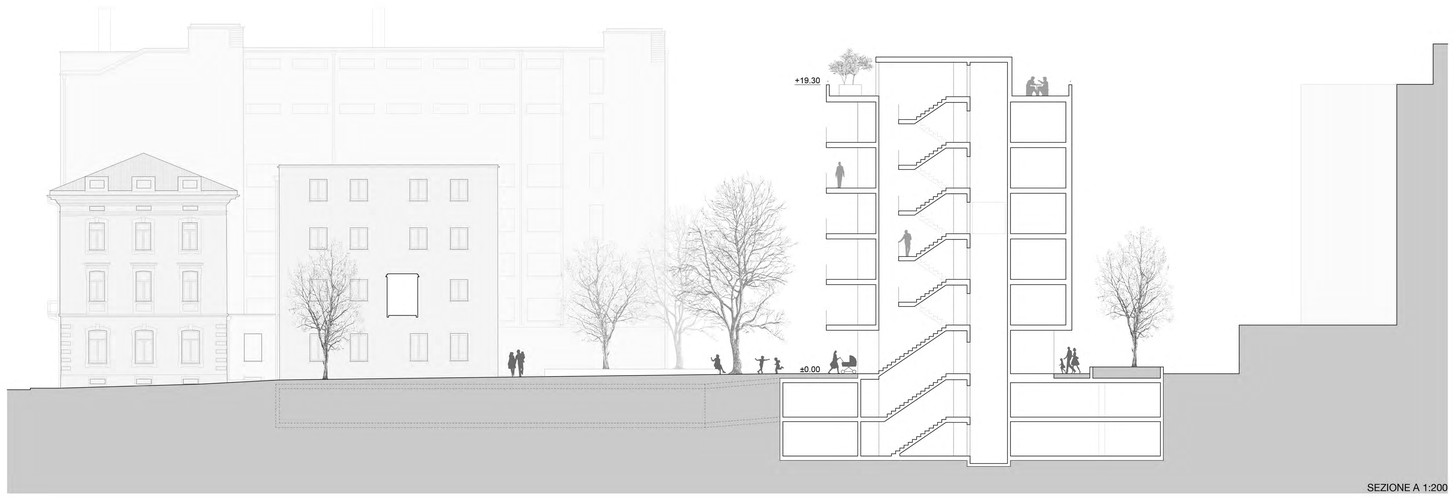

PIANO TERRA 1:200 (± 0.00 = 277.8 mslm)



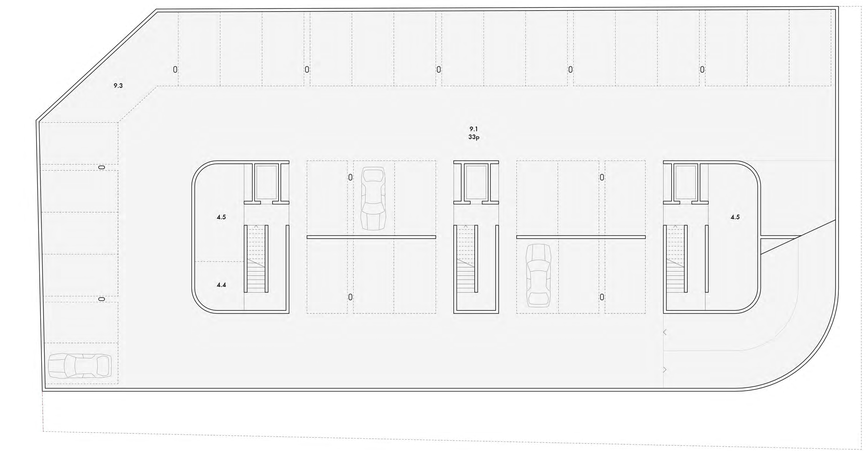
FACCIATA OVEST 1:200



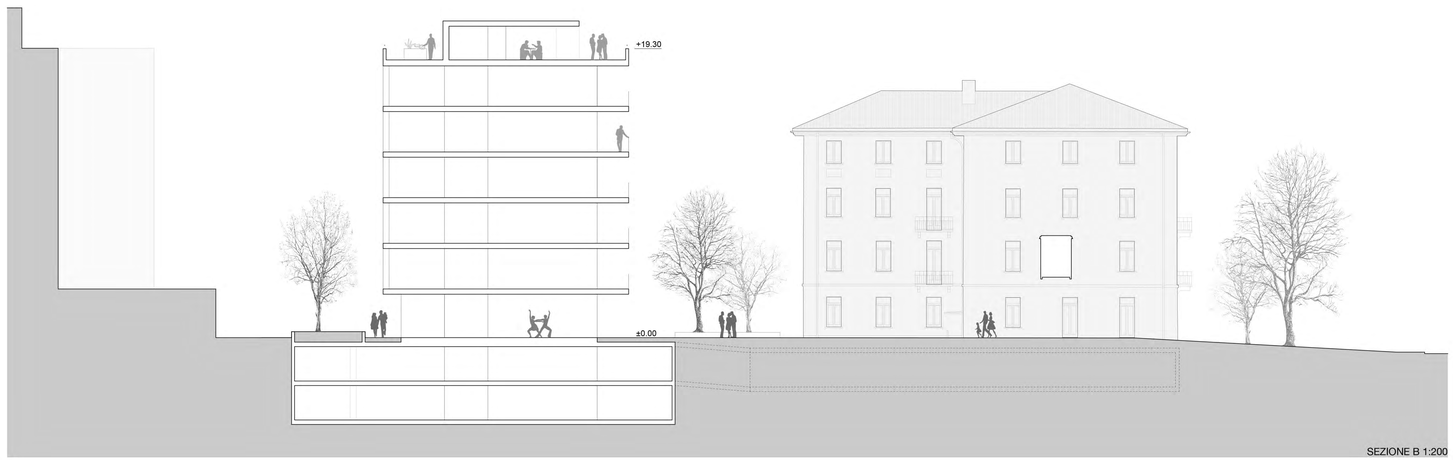

PIANO -1 1:200




SEZIONE A 1:200




PIANO -2 1:200




SEZIONE B 1:200