

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELL'INTERVENTO

L'intervento prevede il recupero e la ristrutturazione di una vecchia corte con pianta ad L e cortile interno di uso esclusivo, sita all'interno del centro storico cittadino, distinta al Fg. 21 mapp. 244 sub. 2/3/4/5/6/7/8/9, e inserita nel PGT cittadino con destinazione urbanistica Nucleo di antica formazione Quadrilatero Storico.

Attualmente la destinazione dei vari locali è ad abitazione per il blocco fronte strada oltre ad inglobare un negozio fronte la piazza e parte del piccolo primo edificio posto all'interno. L'altro blocco di edificio è destinato a deposito, in origine era una stalla per cavalli con sopra un piccolo fienile, poi nel corso degli anni ha subito vari adattamenti per usi più consoni alle esigenze lavorative.

Si prevede di recuperare ad abitazione tutta l'ala fronte strada, la parte del piano primo del primo fabbricato all'interno della corte, chiudendo il cassero attualmente esistente, trasformando il piano terra in tre box (uno lo è già) e di trasformare la seconda, la terza e quarta campata dell'ex stalla al piano terra in abitazione, così come si prevede di chiudere l'ex fienile al piano primo per trasformarlo tutto in abitazione. La prima campata della ex stalla al piano terra diventerà un box.

Si prevede inoltre di demolire il ripostiglio al piano terra, posto in fondo alla corte, porzione di edificio in buona parte già franato. Mentre il sedime del cortile sarà in larga parte mantenuto, tranne alcune porzioni che saranno trasformate in zone a verde.

Alla fine dell'intervento si avranno quindi n. 4 appartamenti residenziali e n. 4 box a servizio degli stessi.

Per potere trasformare le porzioni di fabbricato ad ex stalla ed i due casseri/ex fienili in abitazione, la cui slp. complessiva è di mq. 197,66 e la relativa cubatura è pari a mc. 652,28, si intende trasferire una parte della cubatura residenziale, e più precisamente mc. 660,00, presente sul lotto di terreno libero inserito nel PGT cittadino con destinazione Tessuto Residenziale Multifunzionale e distinto al Fg. 32 Mapp. 476 della sup. di mq. 671,84 e con una cubatura potenziale di mc. 997,68, la rimanente parte di cubatura residenziale pari a mc. 337,68 rimane a disposizione per interventi futuri.

Essendo tutti i fabbricati ed i lotti di terreno di proprietà del sig. AMODEO PAOLOANTONIO, si specifica che la cubatura residenziale del lotto di terreno distinto al Fg. 32 mapp. 476 non ha concorso in alcun modo alla realizzazione dell'immobile adiacente, costruito sui mapp. 289/325/326/327 del Fg. 32, in quanto il lotto di terreno su cui insiste l'edificio ha una cubatura residenziale di mc. 891,00 e l'edificio ha una cubatura realizzata di mc. 776,47, pertanto inferiore a quella a disposizione.

Non si prevede il realizzo di opere di urbanizzazione in quanto il lotto è già ampiamente urbanizzato e non si prevedono cessioni, in quanto la superficie dell'intervento è limitata, pertanto si preferisce monetizzare le aree che dovrebbero essere oggetto di cessione standard.

Il presente intervento è già stato oggetto di parere della Commissione del Paesaggio in data 15/07/2021 e della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Milano in data 05/10/2021, ed è stata emessa, dal Comune di Abbiategrasso, in data 12/10/2021 prot. 55/2021 apposita Autorizzazione Paesaggistica Semplificata, le cui prescrizioni sono state recepite nei disegni di progetto, sulle facciate interne si è cercato di mantenere le forometrie esistenti, salvo che per esigenze di verifica dei rapporti aero illuminanti da adeguarsi alle attuali normative.

DESCRIZIONE DELLE LAVORAZIONI

Esteticamente la corte si compone di un'ampia facciata fronte la piazza, con il grande portone di accesso carraio e pedonale. La finitura è quella tipica dei vecchi fabbricati, con zoccolatura in intonaco stollato e resto dell'intonaco color giallo sabbia, il tetto è stato rifatto completamente alla fine degli anni '90 con manto di copertura in tegole portoghesi. I serramenti sono in legno color grigio e le persiane ad ante sono in legno color grigio come il portone e la porta/vetrina di accesso al negozio.

Internamente, la facciata verso sud, ha un intonaco finito color giallo come il piccolo fabbricato adiacente. Mentre la ex stalla, ha pilasti portanti in mattoni a vista e muratura al piano terra intonacata color bianco (forse a calce). I serramenti sono in legno color noce scuro. La parte portante del tetto è in legno ed il manto di copertura è stato rimosso a seguito di una ordinanza comunale, in quanto le tegole erano pericolanti.

Si prevede di trasformare l'intero stabile in quattro appartamenti e relativi box di pertinenza, mediante l'irrigidimento della struttura portante, grazie all'inserimento di putrelle di acciaio e irrigidimento delle solette esistenti ove possibile, e ricostruzione delle stesse ove troppo ammalorate (parte della ex stalla), la ricostruzione del tetto e del manto di copertura del fabbricato ad ex stalla e la chiusura del lato aperto del piano primo, con la creazione di due piccoli ballatoi sul prospetto ovest della corte, simili a quello già esistente sul prospetto sud, ma con struttura in cls. rivestita e mensole in beola o similare. Le nuove aperture di finestre e porte finestre, oltre che dei box, dei fabbricati verso l'interno, saranno con ritmo regolare ed uniformate a misure uniformate. Sulla facciata verso la piazza si dovranno aprire delle nuove finestre per garantire i rapporti aero-illuminanti dei locali e si ridurrà la vetrina di accesso al negozio alle dimensioni di una porta, mantenendo il sovra-porta, molto particolare, come presa di luce per l'appartamento e la sagoma lievemente sfondata della vecchia vetrina. I materiali di finitura delle facciate saranno in intonaco tinteggiato color giallo come quello dell'edificio a fianco (lato sinistro delle foto) con relativa

zoccolatura in simil stollato (finitura realizzata con rasante a grana grossa), vista la vetusta dei muri, i materiali di finitura utilizzati saranno della linea Mapei Mapeantique o similare. I serramenti saranno in legno color grigio e le persiane saranno in legno color grigio, le basculanti rivestite in legno, il portone in legno di accesso e la portina verso la piazza saranno verniciati color grigio.

Il tetto del fabbricato verso la piazza non subisce alcuna modifica, salvo la posa di un impianto a pannelli solari fotovoltaici posato sopra alla falda verso l'interno, la coibentazione viene realizzata nel sottotetto. I tetti degli altri due fabbricati, vengono rifatti integralmente, sempre con struttura portante in legno, coibentazione e manto di copertura in lastre di fibro-cemento ecologico color rosso e sovrapposti due strati di coppi canale con ferma-coppo in rame, sulle due falde verranno inseriti due impianti di pannelli solari fotovoltaici (questi a raso di falda). La lattoneria sarà tutta in rame.

Internamente alle unità, verrà realizzato un cappotto per coibentare le abitazioni, e l'impianto di riscaldamento sarà realizzati con sistema a pompa di calore, con spire nel pavimento e ventilazione meccanica per il ricambio dell'aria. Il consumo di corrente sarà integrato con la produzione della stessa a mezzo di impianti a pannelli fotovoltaici, anche perchè non si prevede l'uso del gas all'interno dell'intero intervento.

La scala ha alzata di cm. 16,50 e pedata di cm. 30 con larghezza minima di rampa di cm. 80.

La pavimentazione attuale della corte, sotto lo strato di terreno depositatosi nel corso degli ultimi 30/40 anni, è composta da uno strato di cls. su cui sono stati posti dei grossi sassi, probabilmente presi dal greto del fiume Ticino, e utilizzati come rinforzo per resistere all'usura del passaggio degli animali e dei carri, non si tratta di un pavimento in rizzato, in quanto i ciottoli sono di grande misura e posati alla buona. Si intende comunque cercare di recuperare parte di questa pavimentazione e di integrarne la parte oggetto di passaggio di tubazioni ed impianti.

La fognatura sarà integralmente rifatta e se non ancora allacciata alla rete fognaria (si vede una tubazione che scarica verso la piazza e sarà oggetto di indagine se ancora funzionante) sarà collegata alla stessa. Le acque piovane saranno raccolte in apposita rete e smaltite in tre dispersori sotterranei.

Abbiategrasso, 12/07/2022.

Distinti saluti.

Geom. Diego DOSSI

