

COMUNE DI ABBIATEGRASSO  
provincia di MILANO

# PIANO DI RECUPERO

ai sensi dell'art.14 della L.R. 11/03/2005 n. 12 e s.m.i.

via Augusto ANFOSSI n. 4

## RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

OTTOBRE 2022  
aggiornamento MARZO 2023

---

PROGETTISTA

architetto

**riccardo paparella**

via dei mulini 3 - vigevano

rikpaparella@virgilio.it

tel.fax 0381.75.127

COLLABORATORE

geometra

**giuseppe bellazzi**

via dei mulini 3 - vigevano

bgpfgeo@tiscali.it

tel. 0381.54.14.48

# RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

---

Allegata alla Domanda di PIANO ATTUATIVO (DI RECUPERO) in Via ANFOSSI  
intestato a CASO Ciro e PAVESI Ombretta

L'area oggetto di intervento è posta a SUD di Abbiategrasso, in zona semi-periferica, l'area è composta da n.3 lotti di terreno con presenza di edifici, con unica proprietà ed azionata nel PGT vigente come "TESSUTO DI RECUPERO E CONSERVAZIONE" con perimetrazione identificante i "NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE DI EVOLUZIONE STORICA.

Lo stato di fatto dei luoghi si presenta così strutturato:

Troviamo la presenza di un locale (ex BOX) adiacente ad un fabbricato esistente insistente sul lato confinante con via Anfossi, utilizzato come accessorio per lo svago.

Collegate a questo, troviamo delle tettoie che corrono lungo il muro perimetrale di confine con via Anfossi, quest'ultime sono state realizzate con tubolari di ferro di varie dimensioni, senza un senso architettonico, la copertura è stata realizzata in lastre ondulate di PVC e fibrocemento ecologico.

Sotto a queste tettoie ed adiacente al locale di svago troviamo un servizio igienico di minime dimensioni composto da un lavabo e un water.

Nell'area vi è inoltre un BOX in lamiera posizionato sul lato opposto delle tettoie, sia il box in lamiera, le tettoie ed il locale di svago con servizio sono stati autorizzati con titolo edilizio DIA nel 2002.

Si rileva ulteriormente la presenza di una struttura per barbecue al centro del terreno, vari camminamenti pavimentati e una fontana non utilizzata da tempo (vedi tav.5).

Si fa presente che visto l'azionamento dell'area sopra riportato, come evidenziato dalla documentazione fotografica, gli edifici esistenti NON hanno nulla di pregio, nulla di storico e tanto meno di storico ambientale, mentre per l'edificio adiacente si può definirlo non un edificio di pregio, ma sicuramente storico. (vecchie case a ringhiera).

L'ambito in cui ricade l'area, analizzato nel suo complesso, ha sicuramente delle caratteristiche storico ambientali (vedi Roggia Cardinala) con degli edifici altrettanto di pregio storico (Mulino Nuovo), ma l'area di cui chiediamo il recupero ricade lontano da quanto su indicato ed è adiacente ad una area azionata come "TESSUTO RESIDENZIALE MULTIFUNZIONALE"

L'obiettivo quindi, del progetto di recupero, consiste nella riqualificazione dell'area con la costruzione di un edificio residenziale per la proprietà, attinente all'azionamento adiacente, mediante la demolizione delle strutture esistenti, quindi rispettando l'azionamento attuale come tessuto di recupero.

Oltre alla parte residenziale verrà realizzato anche un POSTO AUTO COPERTO posizionato lungo il confine OVEST e collegato alla parte residenziale con un pergolato, questa posizione rende più fruibile la zona posteriore che risulterebbe tutta libera, con destinazione a giardino, creando uno sfogo verde dopo i nuovi edifici, che si troveranno interposti fra questo spazio verde e la viabilità.

Con questo intervento si andrà a migliorare lo stato dei luoghi, ottenendo così una continuità edilizia con l'edificio adiacente pur sviluppandosi solo su un piano, già concordato col la Soprintendenza dei beni culturali, integrando l'edificio con finiture e caratteristiche dell'esistente, ottenendo un impatto visivo di continuità come se i due edifici con proprietà diverse fossero un unico edificio ed un'unica proprietà.

Verrà mantenuta la superficie drenante esistente, anzi maggiorata, (vedi tav. 4b) come disposto dalla normativa. ed è verificata anche ai sensi del Regolamento Locale d'Igiene (RLI) e la L.122/89 per quanto riguarda area a parcheggio e manovra o sosta.

Altra finalità dell'intervento è quello di rendere indipendente il nuovo edificio, infatti a tutt'oggi per accedere all'area di proprietà, i richiedenti devono passare dall'edificio adiacente tramite androne e corte comune dello stesso. (servitù di passaggio)

Per tanto nella richiesta di recupero dell'area, è inclusa anche l'apertura di un nuovo accesso carraio e pedonale su via Anfossi.

La parte edilizia inerente il rispetto degli indici edificatori viene così applicata: per il calcolo degli indici edificatori, verranno utilizzati quelli indicati dall'art.60 punto 5, mentre per le modalità di intervento verrà seguito quanto indicato ed esposto nell'art. 60 punti 3 – 4

La tipologia dell'intervento come accennato nel punto precedente, avrà caratteristiche e tipologia come l'edificio esistente a cui si appoggia, così da rendere l'impatto visivo più gradevole e tipologicamente più lineare, a completamento dell'esistente.

Il nuovo edificio avrà un'altezza inferiore a quello adiacente, mentre la tinta di finitura sarà identica a quella presente.

Per quanto riguarda le opere di Urbanizzazione sono già presenti in loco, quindi NON verrà realizzata alcuna nuova, ma solamente degli allacciamenti alle esistenti.

Non vi saranno neppure aree di cessione a Standard, in quanto non vi è possibilità di recuperare aree da cedere quindi, per quanto riguarda questo punto, si procederà ad una monetizzazione della superficie .

La quantificazione e la monetizzazione degli Standard è ampiamente espletata negli elaborati grafici e nella Convenzione che verrà allegata alla richiesta di approvazione del Piano, verrà quietanzata la somma indicata in convenzione prima della stipula e successivamente registrata e trascritta da parte di un notaio incaricato.

In questo Piano di recupero non vengono menzionati nè gli oneri urbanistici nè il costo di costruzione, in quanto ad ottenimento dello stesso, verrà redatto opportuno titolo edilizio e sarà premura dello sportello SUE, verificare quanto dovuto.

Il tecnico

Arch. R. PAPARELLA

