

La proposta di *piano di recupero* riguarda un complesso di edifici ricadenti nell'*ambito del nucleo di antica formazione* situato in Comune di Cornaredo, frazione di S. Pietro all'Olmo, così come identificato dal PGT.

Gli interventi in queste aree sono disciplinati dall'art. 15 delle *Norme tecniche di attuazione* del PGT vigente.

### **Stato di fatto**

Il complesso è identificato catastalmente al Foglio 10, con mappali 52-53-54-55-56-57. I fabbricati in planimetria sono stato indicati con i numeri 1, 2 e 3 e affacciano sul cortile che prende il nome dalla Cascina Melegazzi.

Dei tre edifici l'1 e il 3 hanno destinazione residenziale (il 3 per una piccola parte è occupato da un fienile), il 2 ha destinazione rurale.

Secondo la classica tipologia agricola i tre edifici sono distribuiti intorno a una corte, il cui quarto lato era occupato da un altro fabbricato rurale (come documentato dalla vecchia mappa catastale in allegato) ora crollato.

Anche gli edifici esistenti sono in grave stato di degrado, in parte sono crollati e tutta la zona è inagibile. Si è verificata l'impossibilità di un recupero.

### **Caratteristiche dell'intervento**

Date queste premesse, ci si propone di intervenire con le seguenti modalità.

L'edificio 3, fatiscente e in parte crollato, verrà demolito e ricostruito con la stessa volumetria e lo stesso sedime.

Per gli edifici 1 e 2 si propone la demolizione e la ricostruzione secondo una disposizione plani volumetrica diversa da quella attuale.

Sarà realizzato un unico fabbricato costituito da un blocco a C (ex edifici 1 e 2) e un blocco lineare (ex edificio 3) e articolato intorno a una corte rettangolare e chiusa sui quattro lati, secondo la tipologia agricola tradizionale della campagna lombarda.

L'edificio è costituito da due piani fuori terra in cui vengono realizzati 29 appartamenti, 15 bilocali e 14 trilocali. Tutti gli appartamenti sono dotati di cantine alloggiate al piano interrato e interrati saranno anche i 32 box. Il piano sottotetto sarà senza permanenza di persone.

L'accesso alle abitazioni avviene da via Vittorio Veneto, l'accesso veicolare da via Dei Giardini mediante una rampa. I box sono disposti lungo un corsello largo m. 6,00 collegato al piano cantinato e, mediante una scala, a un'uscita nel cortile.

Il fronte nord-est dell'edificio è arretrato di m. 5,00 dalla via Dei Giardini; nello spazio che risulta tra la facciata del fabbricato e la recinzione esterna vengono ricavati dei patii privati che arricchiranno la vivibilità degli alloggi al piano terra. Anche tutti gli altri appartamenti al piano terra saranno dotati di un giardinetto privato, mentre quelli al primo piano avranno delle logge.

Per quanto riguarda le sistemazioni esterne, la recinzione in via Dei Giardini fino al confine con il *giardino pubblico* verrà realizzata con pilastri in muratura e cancellata in ferro.

L'ingresso pedonale agli edifici avviene da via Vittorio Veneto costituito da un cancello coperto inserito tra due volumi (locale spazzatura e locale contatori, all'interno lateralmente si trovano posti macchina e posti biciclette).

Dall'ingresso parte un viale che entrato nell'edificio e attraversata la corte raggiunge il giardino retrostante e va a concludersi, in corrispondenza del muro di cinta, su una quinta in mattoni e un elemento decorativo, quali una scultura, una fontana o un gazebo.

La pavimentazione della corte è caratterizzata dalla riproposizione sul piano orizzontale della scansione dei pilastri che disegnano le facciate e che si prolungano a terra con fasce che formano una maglia quadrata. Le fasce saranno pavimentate in pietra, i quadrati risultanti all'interno saranno pavimentati in cotto quelli lungo il perimetro dell'edificio e trattati a verde quelli centrali, piantumati con varie essenze. In uno dei quadrati verrà piantato un albero.

Tutti i materiali previsti nel progetto sono tali da conservare le caratteristiche tradizionali, in accordo con la parte del piano di recupero già realizzata.

Le pareti esterne saranno in intonaco civile e mattoni a vista, serramenti esterni in legno verniciato. I tetti a doppia falda saranno in coppi, le lattonerie in rame. L'illuminazione dei sottotetti non sarà data da finestre in falda o abbaini bensì con grigliati verticali in mattoni, secondo l'uso dei vecchi edifici rurali, posti tra la quota dell'ultima soletta degli appartamenti e la copertura, in corrispondenza delle logge del primo piano.

## **Dimensionamento**

Il progetto prevede una volumetria di mc **8458.05** inferiore di ben mc **686.44** a quella dello stato di fatto che è di mc **9144,49**, di cui mc **6345,78** già residenziali.

Sono naturalmente escluse le cantine e i sottotetti senza permanenza di persone. Il cortile interno avrà una dimensione di mq 28,35 x 28,17.

### **Calcolo per la cessione di aree**

A termini dell'articolo 47 delle NTA del PRG (paragrafo *Tipologia delle modalità d'intervento ammesse*, punto 5), l'area da cedere viene dunque calcolata nella misura pari al 20% della superficie territoriale del lotto.

**Tenuto conto che la St è pari a mq 8.505,00 le aree oggetto di cessione risultano di (mq 8.505,00 x 20% =) mq 1.701,00.**

Tale superficie verrà ceduta solo in parte, ossia verrà ceduta un'area di consistenza pari a mq 1.193, a parte del mappale 52 del foglio 10, mentre la restante parte, pari a mq 508 sarà monetizzata.

L'area da cedere viene individuata in un rettangolo compreso tra via Vittorio Veneto, via Dei Giardini e il nuovo insediamento.

### **Conclusioni**

Come risulta evidente da questa relazione e ancor più dall'esame delle tavole di progetto l'intenzione è di ricreare lo spirito e il paesaggio della vecchia corte, pur con un radicale mutamento delle condizioni abitative.

Ma mentre per le altre corti del Piano di recupero si è potuto procedere con intervento di risanamento conservativo, per questa corte, dato lo stato fatiscente dei fabbricati e il crollo di parti di essi, si è stati costretti a operare con demolizione e ricostruzione.

In ogni caso abbiamo cercato di adeguarci il più possibile alla situazione plani volumetrica preesistente e alle caratteristiche architettoniche di tutta la zona del piano di recupero.

Arch. Annina C. Trotta

Arch. Maria Rosaria Spanò

Milano, 21 dicembre 2020