

D1

Cascina "Al Praso", via Verdi 15 Caidate di Sumirago Piano di Recupero

ALLEGATO A - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

1. INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO

1.1 Inquadramento urbanistico

Il complesso della Cascina Al Praso si trova inserito nelle Aree di Trasformazione del documento di Piano del PGT come **Piano di Recupero TR18**.

1.2 Inquadramento ambientale

L'area in cui è situata la Cascina si trova al limite meridionale del centro edificato della frazione di Caidate sulla strada che collega il centro abitato con la Chiesa parrocchiale di San Giovanni Evangelista e si affaccia, da una posizione leggermente rialzata, da un lato sui boschi che degradano fino alla Valle dell'Arno e dall'altra su un prato delimitato dalla confluenza delle vie Verdi e Trento.

1.3 Inquadramento storico degli edifici

Si tratta di due edifici con caratteristiche simili dovute agli interventi effettuati nella seconda metà dell'Ottocento e comuni a molti altri del paese costruiti in quel periodo. Il primo edificio è quello rivolto al centro abitato da cui si accede al cortile ed ha un nucleo originale di più antica datazione a cui furono aggiunti nel XIX° secolo il porticato con loggiato e successivamente, al confine con via Verdi, l'androne di accesso con un alloggio superiore; il secondo, con destinazione prevalente di stalla e fienile con annessa abitazione del mezzadro, è stato costruito interamente nel 1876.



1910

PIERGIORGIO FASOLI ARCHITETTO

BASTIONI DI PORTA VOLTA 6
IT 20121 MILANO

2. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

2.1 **Descrizione sommaria dell'intervento**

L'intervento prevede, dopo il rifacimento delle coperture recentemente realizzato, di rendere il complesso edilizio adatto alla destinazione residenziale secondo gli attuali canoni di dotazione di impianti (riscaldamento, idrosanitario, elettrico) e di prestazioni (isolamento termico e produzione di energia elettrica mediante pannelli fotovoltaici) oltre che il consolidamento dei solai del primo piano e la costruzione di vespai aerei al piano terra.

Verrà realizzata una piccola autorimessa sotterranea di 5 posti auto e in seguito una piscina poco distante dalla cascina.

2.2 **Valutazione in merito alla conformità dell'intervento al PGT**

L'intervento è pienamente conforme con quanto previsto nelle disposizioni del PGT. In particolare gli edifici conserveranno nelle forme architettoniche il tipico aspetto tradizionale senza modifiche delle linee di gronda e colmo, degli sporti e delle partiture di facciata. I loggiati e i porticati verranno mantenuti aperti così come le scale di collegamento verticale esistenti saranno conservate nelle forme originali. Tutti i materiali saranno conformi a quelli esistenti e possibilmente mantenuti originali con interventi di restauro e conservazione affidati a tecnici specializzati.

2.3 **Analisi dei relativi effetti sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani, dei sottoservizi tecnologici, sul sistema di mobilità e di accessibilità trasportistica**

Riteniamo che il recupero a fine abitativo degli edifici che compongono la cascina non avrà effetti particolari sulla funzionalità dei servizi del paese in quanto si tratta di un edificio storicamente consolidato, inserito nel tessuto del nucleo storico, a poca distanza dai servizi essenziali e con un basso indice di insediamento trattandosi di sole 5 unità abitative per complessivi 30 abitanti massimo previsti.

2.4 **Valutazione della distanza dell'intervento da asili nido, scuole, servizi sociali, sportivi, amministrativi, chiese ed altri spazi di socializzazione.**

L'intervento si colloca a poche decine di metri dal centro storico di Caidate ed è vicino alla chiesa parrocchiale della frazione e all'oratorio. Il polo scolastico comunale con gli impianti sportivi, il municipio, l'ufficio postale e la farmacia sono facilmente raggiungibili in poco tempo vista la distanza di circa 2 km dalla cascina.

2.5 **Tipologie edilizie e scelte di progettazione: colori, materiali, finiture, stile architettonico.**

In accordo con la proprietà si è scelto un approccio progettuale di conservazione nel rispetto delle caratteristiche storiche dell'edificio che si è tramandato fino ad oggi in modo quasi integro rispetto all'origine.

Oltre che mantenere tutti gli aspetti esterni con recupero degli intonaci e dei paramenti in cotto, particolare attenzione è stata rivolta al rispetto planimetrico della struttura con mantenimento del sistema distributivo originale dei locali ad eccezione della stalla e del fienile, interpretati comunque seguendo l'esempio dell'esistente.

Anche il limitato riutilizzo del sottotetto è stato effettuato con mantenimento delle caratteristiche dell'edificio, evitando di realizzare antiestetici abbaini.

PIERGIORGIO FASOLI ARCHITETTO

BASTIONI DI PORTA VOLTA 6
IT 20121 MILANO

Tutti i colori, le finiture, i materiali sono quelli originari e nel caso di sostituzione si è scelta l'alternativa più simile e coerente. I serramenti esterni sono stati sostituiti con la posa di nuovi elementi con lo stesso disegno con riquadratura della specchiatura.

2.6 Sistemazioni esterne e del verde

Il progetto prevede di dotare la cascina di una piccola autorimessa sotterranea e di piscina condominiale. Particolare attenzione è stata prestata ad ottenere una perfetta integrazione delle nuove opere aggiuntive, assecondando l'andamento del terreno e sfruttando una piccola depressione in cui è stata inserita l'autorimessa. Per dare accesso carrabile si è sfruttata la rampa esterna esistente sul lato sud della cascina con limitati movimenti del terreno e con finitura con ghiaia di fiume delle aree adibite a manovra e posteggio dei visitatori. La sistemazione del verde prevede di mantenere e riqualificare le aree del comparto come l'esistente con immissione di essenze locali e tradizionali.

2.7 Strategie per il risparmio energetico e l'uso di fonti rinnovabili

Pur con le limitazioni comportate dalla scelta dell'intervento conservativo, siamo riusciti ad ottenere un buon risparmio energetico grazie all'uso di serramenti con caratteristiche termiche di qualità e con la coibentazione del tetto durante il rifacimento delle coperture. L'impianto di riscaldamento è di tipo radiante a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione anche per la produzione di acqua sanitaria e dotato di contabilizzatori di calore per riscaldamento e acqua. L'acqua piovana sarà recuperata in serbatoi modulari interrati e riutilizzata per l'innaffiamento del giardino. Sulla falda dell'edificio del fienile rivolta a est saranno posati 39 pannelli fotovoltaici policristallino di potenza nominale di 9,50 kWp per una produzione annuale di 9871 kWh.

2.8 Descrizione degli obiettivi di riqualificazione urbana ed ambientale dell'intervento

L'obiettivo dell'intervento è quello di recuperare in modo rispettoso delle caratteristiche storiche originali gli edifici che compongono la Cascina Al Praso mantenendo inalterato l'ambiente pur inserendo moderni sistemi impiantistici; riportare in vita un complesso architettonico che possa fare da esempio per il recupero di altre realtà simili presenti sul territorio del comune di Sumirago.

3. AREE DI CESSIONE O ASSERVITE

3.1 Dimensionamento e verifica del soddisfacimento delle aree in cessione per standard

Vedi Allegato A4

4. RELAZIONE ECONOMICA

4.1 Computo metrico estimativo per Calcolo Contributo di Costruzione

Vedi Allegato A3

Milano, 10 maggio 2014

Il Tecnico
Architetto Piergiorgio Fasoli

PIERGIORGIO FASOLI ARCHITETTO

BASTIONI DI PORTA VOLTA 6
IT 20121 MILANO