



piano di governo del territorio



PIANO DELLE REGOLE

RELAZIONE e allegati

Elaborato: **PR0**

In collaborazione con

Prof. Ing. Gianluigi Sartorio

Avv. Brunello De Rosa

Arch. Gioia Gibelli

Magnago, 14 giugno 2010

INDICE

1.1. CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE	2
1.2. IL SISTEMA DEL COSTRUITO	5
1.3. IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	7
1.4. ALL'ESTERNO DELL'ABITATO	18
1.5. ANALISI DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE DEI NUCLEI ANTICHI	25
1.6. L'ANALISI DEL CENTRO STORICO	40
1.7. LA NORMATIVA DI PIANO	40

ALLEGATO 1

RILIEVO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

1.1. CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle regole, istituito con l'art. 10 della LR 11 marzo 2005 n°12, partecipa alla definizione dell'assetto insediativo comunale, con particolare riferimento all'edificato consolidato in ambito urbano e nel sistema agricolo comunale; i contenuti del Piano delle regole sono congrui con gli indirizzi del Documento di piano e si integrano con le scelte operate nel Piano dei servizi.

A differenza del Documento di piano (che ha validità quinquennale), il Piano delle regole non ha termini di validità; le sue indicazioni hanno carattere vincolante e producono effetti sul regime giuridico dei suoli (commi 5 e 6 del citato articolo). Pertanto si considera parte integrante del presente Piano delle regole anche il "quadro ricognitivo e programmatico di riferimento" contenuto nel Documento di piano, in quanto costituisce un comune materiale documentario, da conservare, ampliare ed aggiornare nel tempo, a supporto della programmazione del territorio comunale, almeno fino all'attivazione, anche a livello locale, degli strumenti per il coordinamento e l'integrazione delle informazioni, previsti all'art. 3 della LR 12/05.

Ai sensi di legge, il Piano delle regole sviluppa i seguenti argomenti:

- a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;

- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale,
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- d) contiene in ordine alla componente geologica , idrogeologica e sismica, quanto previsto dal l'articolo 57, comma 1 lettera b) della L.R. 12/05;
- e) individua:
 - 1) le aree destinate all'agricoltura;
 - 2) le aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche;
 - 3) le aree non soggette a trasformazione urbana"

Nello sviluppare tali argomenti nel Piano delle regole, si esplicitano le modalità con cui gestire il patrimonio immobiliare esistente del comune di Magnago per l'attuazione degli obiettivi del PGT nello spirito della LR 12/05. Al proposito la normativa regionale sottolinea i seguenti punti:

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il piano delle regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 8, comma 1, lettera b) della LR 12/05, le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di

costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

Per gli ambiti di cui al comma 2 dell'art. 10 della LR 12/05, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
- d) altezze massime e minime;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/2004 ;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica e mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali.

Il piano delle regole:

- a) per le aree destinate all'agricoltura:
 - 1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda;
 - 2) recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;

- 3) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso;
- b) per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano territoriale paesistico regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;
- c) per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

Il presente documento sarà quindi costituito dalla relazione esplicativa e dalla normativa

1.2. IL SISTEMA DEL COSTRUITO

Nel documento di piano si è visto come nel comune di Magnago sia possibile distinguere tre macro - aree, allungate trasversalmente in senso est-ovest, omogenee al proprio interno e con caratteristiche ambientali molto differenziate tra loro, cui è possibile attribuire altrettanti insiemi distinti di obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione di politica territoriale del comune.

Anche se tutta l'area comunale è ormai urbanizzata, nel senso che, ovunque, è sufficientemente dotata di impianti tecnologici e servita da

viabilità, tuttavia, delle tre macro-aree, la sola fascia centrale contiene la quasi totalità dell'abitato del comune di Magnago.

L'abitato risulta concentrato in un terzo del territorio comunale, intercluso tra due fasce rurali che si estendono fino ai confini settentrionali e meridionali del comune. Questo aspetto si riflette sul divario del valore di densità demografica all'interno dell'abitato rispetto alla densità demografica comunale: la densità demografica nel nucleo urbano, prossima ai 26 ab/ha, risulta 3,5 volte maggiore della densità demografica comunale, prossima ai 7,3 abitanti/ettaro.

La concentrazione demografica nel nucleo urbano tuttavia non significa elevata densità insediativa all'interno dell'abitato, ove sono presenti molte aree libere intercluse e di completamento della struttura urbana, anche di dimensioni considerevoli.

L'attuale situazione riflette il processo di formazione dell'attuale nucleo urbano, risultante dalla recente conurbazione degli abitati di Bienate e di Magnago (oltre a quello di Vanzaghello, ai primi strutturalmente connesso), avvenuta secondo modalità diffuse nell'area milanese, a seguito di uno sviluppo edilizio rapido e disperso, caratterizzato dalla casualità distributiva della domanda e dell'offerta immobiliare.

All'esterno del nucleo urbano, le due fasce rurali hanno forma e caratteristiche differenti, in rapporto alle forme di urbanizzazione che vi sono presenti:

- la fascia settentrionale ha uno sviluppo considerevole verso nord in corrispondenza del solo abitato di Magnago; risulta in gran parte

isolata dall'abitato e frammentata per la presenza di infrastrutture lineari: due elettrodotti, due tracciati ferroviari (da Milano per Malpensa e per Novara) e da tronchi di viabilità primaria (la provinciale Busto A. – Lonate P. e la strada di accesso a Magnago da Busto A.), con evidenti effetti di barriera.

- la fascia di territorio compresa tra l'abitato ed il confine meridionale del Comune, si sviluppa lungo tutto il limite meridionale dell'abitato. Risulta interessata da frequenti forme insediative di una certa consistenza, sedi di attività produttive e di servizi urbani oltre ad episodi di marginalità urbana. Durante la stesura del presente PGT tale fascia è stata interessata dalla costruzione della nuova "tangenziale sud" dell'abitato. Quivi trova sede il Parco delle Roggie, in corrispondenza del "corridoio ecologico" che collega il Parco del Ticino con il Parco sud Milano.

1.3. IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Riguarda l'abitato consolidato, da intendersi non come identità omogenea ed indistinta, ma da valorizzare nell'insieme e nello specifico delle differenti situazioni.

Si intende procedere alla riqualificazione del tessuto urbano attraverso i seguenti indirizzi programmatici di particolare valenza strategica:

promuovere un insieme di indirizzi per la riqualificazione dell'abitato, che valorizzino la permanenza dei due nuclei originali di Magnago e di Biate ed, al contempo, confermino un'impostazione unitaria

dell'insediamento locale nella sua globalità e del suo sistema di infrastrutture;

promuovere lo sviluppo di polarità urbane, sia per razionalizzare l'organizzazione e la distribuzione dei servizi pubblici che ancora risentono della bipolarità di origine, sia per raggruppare le attività produttive attualmente ancor troppo disperse attorno ai due nuclei originali urbani;

favorire il decentramento delle attività produttive attualmente presenti all'interno della città, frammiste a residenza (specie per le attività che risultino non compatibili con la residenza, classificabili come insalubri, ai sensi della normativa vigente di settore).

All'interno dell'intero territorio comunale, si possono quindi individuare le seguenti componenti dell'edificato:

- un unico ambito di tessuto urbano consolidato costituito dall'abitato cittadino, consistente nell'abitato moderno, raccolto attorno ai due nuclei di antica formazione: ad est quello di Magnago, il maggiore, e ad ovest quello di Bienate, il minore,
- forme insediative isolate, distribuite nel contesto rurale assieme ad infrastrutture territoriali.

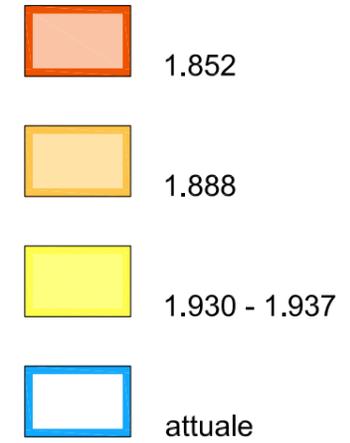
Il nucleo di antica formazione di Magnago (Cfr. figura)

A Magnago, pur non essendoci un vero nucleo urbano d'epoca significativo, restano tracce di un insieme di edifici che mantiene una propria identità storica anche se in molti casi snaturata dei contenuti originari. La testimonianza più consistente è data dagli edifici a corte

Evoluzione dello sviluppo storico Magnago e Biate



Legenda:



Scala 1 : 10.000



che si affacciano sulle strade principali: via Marconi e via Dante, raccordate da via Don F. Checchi.

Attualmente le polarità urbane al centro di Magnago sono articolate nella p.za Pio IX, antistante la chiesa e di antica origine, nella p.za San Michele e nella p.za Italia, di recente formazione e antistante la villa padronale e gli edifici municipali attuali. Su p.za Italia si apre uno spazio di uso pubblico, porticato ai lati e comunicante con p.za S. Michele mediante delle gallerie interne (confronta planimetria allegata). Ne risulta un sistema di spazi pubblici interconnessi tra loro ma difficilmente percepibile come unitario da chi lo percorre.

L'allargamento di via Dante in corrispondenza di p.za d'Armi, assieme alla connessione pedonale di via V Giornate, planimetricamente e per la presenza di intenso traffico veicolare, a sua volta non costituisce elemento aggregante. Tale situazione nel suo insieme, porta a individuare nell'isolato compreso tra via Don F. Checchi, V Giornate, Conte Croce, la posizione strategica per risolvere in modo più adeguato un disegno unitario dell'insieme degli spazi pubblici del centro di Magnago.

In tali condizioni, gli edifici e la viabilità esistente lungo via Marconi e via Dante possono suggerire la ricerca di un'impronta storica più nell'assetto urbanistico che nell'aspetto architettonico in quanto molti edifici residenziali, frazionati tra le singole proprietà, sono stati ristrutturati per singole parti, in modo autonomo le une dalle altre.

Gli isolati che si affacciano su via Marconi, la strada principale che proviene da ovest verso p.za S. Michele, conservano la struttura storica solo nella prima fascia di corti, poiché, come emerge dalla lettura delle carte storiche, la parte retrostante era costituita da spazi aperti, probabilmente orti. Gli isolati ad est delle vie S. Gaetano e Conte Croce

sono più profondi e compatti e si interpongono a due ampi spazi di rilevante significato urbano; il primo è individuabile nella struttura dell'oratorio alle spalle della chiesa e del retrostante asilo, il secondo negli slarghi presenti in corrispondenza dell'attuale mercato.

Accanto a queste due aree di uso pubblico si segnala la presenza nel settore nord-ovest interno al perimetro di centro storico, di una considerevole area a standard in corrispondenza della ex filanda separata dalla via Lambruschini attualmente chiusa al traffico. All'interno di quest'area non si riscontra la presenza di edifici di valenza storica, fatti salvi gli edifici prospicienti p.za Italia, la villa padronale e il municipio in stile littorio (del 1939), entrambi adibiti a funzione pubblica.

Altrove, l'interno di molti isolati risulta suddiviso in modo improvvisato e poco visibile dall'esterno ed occupato da edifici minori: un tempo utilizzati come fienili, stalle o strutture di appoggio all'attività agricola, vengono ora riutilizzati per nuove destinazioni d'uso o per ampliare la residenza.

Vi è una significativa presenza di edifici nuovi, che si affacciano sugli spazi pubblici, e che hanno altezze più elevate rispetto alla media del centro storico.

Il nucleo di antica formazione di Biate. (Cfr. figura)

Il centro storico di Biate insiste sull'intersezione della strada provinciale di attraversamento est-ovest, che prosegue verso Magnago (via Diaz, via Sardegna), e la strada che verso nord collega con Busto Arsizio (via Colombo, via V. Veneto).

In particolare sono adibiti a spazi pubblici di aggregazione urbana le aree in corrispondenza dell'incrocio tra via Sardegna e via Colombo, facilmente collegabili con p.za Tricolore.

Nell'occasione si può pensare a una riqualificazione complessiva degli spazi pubblici.

L'assetto urbanistico e la struttura edilizia del centro storico di Biate, sembrano essere più integri, nei contenuti storici, rispetto al centro di Magnago; si ripropone un modello frequente nelle cittadine minori della pianura lombarda, costituito da un susseguirsi di corti concatenate dove il fronte strada è un continuum edificato e gli spazi aperti si sviluppano all'interno.

Confrontando il tessuto edilizio esistente con quello riportato nella cartografia del 1850 si osserva che il nucleo abitato ha mantenuto l'impianto originario, come testimoniano alcuni edifici ancora esistenti; gli sviluppi più recenti hanno teso a saturare le corti o a subentrare con costruzioni più moderne.

Così come a Magnago, anche a Biate sono diffusi vecchi edifici con rustici; questi ultimi erano, in origine, adibiti a stalle ed a fienili oppure a ricovero delle attrezzature di supporto per l'attività agricola, oggi sono in corso di trasformazione graduale e sono utilizzati come box o magazzini oppure, ove possibile, vengono adibiti a funzione residenziale previa chiusura del livello superiore.

Particolare rilevanza assume l'edificio attualmente adibito a centro anziani oggetto di recente recupero che ne ha evidenziato il valore architettonico ed estetico dell'antica struttura e che meriterebbe una più diretta visibilità da via V. Veneto.

Peculiarità di Bienate è la presenza di un consistente numero di vicoli, pubblici o privati con servitù di passo che permettono di raggiungere le corti più interne.

Ad eccezione di via Sardegna, che ha subito un allargamento della sezione stradale con demolizione della corte preesistente, le altre strade hanno un calibro di modeste dimensioni.

Lungo il percorso di via V. Veneto si incontrano due slarghi, attualmente utilizzati come parcheggi.

La città contemporanea.

L'abitato di Magnago nel suo insieme risulta oggetto di urbanizzazione diffusa, propagatasi nel tempo dai due borghi originali; tuttora è impostato sull'asse viario che congiunge i due centri di antica formazione e prosegue fino alla stazione di Vanzaghello¹. Tuttora la città risulta caratterizzata dall'assenza di una centralità confermata nel tempo e ben definita nello spazio di una piazza principale, di un polo di immediata accessibilità, che raccolga le funzioni urbane più significative, con evidente valenza pubblica (sociale ed economica) per l'intero abitato. Inoltre la stessa sede del Municipio di Magnago è difficilmente individuabile e poco accessibile, in quanto, negli anni '30 è stata ubicata, assieme ad altri importanti servizi pubblici, nell'area della "vecchia filanda" arretrata rispetto alla viabilità cittadina principale.

¹ A seguito dell'accordo programmatico tra Ferrovie Nord ed amministrazioni locali in occasione del "raddoppio" dei binari nella tratta Vanzaghello – Novara, ormai in corso di ultimazione, gli interventi più significativi riguardanti il Comune e già presenti nel PRG vigente di Magnago consistono: nella costruzione di una nuova stazione ferroviaria all'estremo nord di via Carroccio, nella chiusura dei passaggi a livello esistenti e nella realizzazione di alcuni sottopassi per garantire le relazioni di attraversamento del tracciato ferroviario ed, infine, nella realizzazione di alcuni nuovi tronchi viari. Con il nuovo assetto della zona della stazione, si otterrà un incremento di accessibilità alla ferrovia come mezzo di trasporto pubblico regionale.

Attualmente gli edifici testimoni delle caratteristiche originali dei due borghi storici risultano molto ridotti di numero ed hanno perso molto in termini di caratterizzazione paesistica, in conseguenza dei numerosi interventi di trasformazione avviati già dalla seconda metà dell'ottocento ed accentuati nei decenni post-bellici; specie nel borgo di Magnago, molte sono state le trasformazioni che si sono susseguite anche in epoca successiva, disperdendo ulteriormente il disegno unitario dell'antico borgo. All'interno dei due centri storici, gli interventi edilizi sono stati frequentemente di demolizione e ricostruzione dell'edificio obsoleto; nel caso di conservazione dell'edificio rurale originale, si è in genere operato con una logica di recupero funzionale degli edifici esistenti, con aggiunta o aggregazione di nuovi volumi, determinando un incremento della volumetria originale.

Entrambi i nuclei storici mostrano una vivace propensione allo sviluppo di ciascun abitato in direzione trasversale rispetto alla congiungente dei due abitati, in particolare verso nord. Nel caso di Magnago, l'abitato ha "scavalcato" il tracciato ferroviario, con le conseguenti anomalie nelle relazioni locali indotte dalla barriera ferroviaria. Di riflesso, la struttura urbana risulta "affievolita" ai margini delle espansioni dei due nuclei abitati; quindi, in particolare, le maggiori discontinuità del tessuto urbano sono riscontrabili agli estremi dell'abitato o in corrispondenza della linea di incontro tra le periferie dei due nuclei di antica formazione, ove maggiore è la presenza di impianti produttivi o di aree libere intercluse.

Certamente, pressoché ovunque, è prevalso una logica espansiva con tipologia rada e bassa. I caratteri architettonici variano rispecchiando l'epoca di edificazione, nei casi di nuova edilizia.

Ne deriva nell'insieme un tessuto urbano molto differenziato sotto l'aspetto architettonico, con una fisionomia diffusa alquanto indefinita, con presenza frequente di spazi inedificati interclusi e di strutture industriali dismesse per cessata attività. Al contempo sono in atto vari significativi piani di lottizzazione, specie in corrispondenza del corridoio di connessione tra i due poli originali urbani, tendenti a saturare ampi spazi inedificati o sedi di impianti industriali dismessi.

L'edilizia ha continuato a trasformarsi sia nel cuore dei due vecchi borghi, dove si è assistito ad interventi di forte impatto finalizzati alla localizzazione di funzioni urbane centrali commerciali e di servizio, sia ai margini dei due borghi dove è difficile definirne il limite tanto sono sfrangiati. Ad edifici lineari, salvati nel corpo principale della loro struttura originale ed adeguati ai canoni abitativi moderni con soluzioni spesso di ripiego, si affiancano in un mix indefinito e ricco di contrasti e contraddizioni, frequenti episodi di edilizia moderna, talvolta anche con caratteristiche di qualità. Analogamente, ove l'impianto originale dell'edificio è ancora percepibile, mutilazioni dello stesso, volumi aggiunti ed il recupero di fabbricati accessori preesistenti alterano la visione d'insieme e confondono la distribuzione delle nuove funzioni al suo interno, sovrapponendole e miscelandole in modo confuso ed indefinito; l'azione più diffusa che ne consegue, con effetto ulteriormente involutivo, consiste nella realizzazione di assurde suddivisioni degli spazi comuni, un tempo unitari ed aperti, con la formazione di setti divisorii per lo più improvvisati e degradanti. Non

mancano infine episodi di sopravvivenza dell'antico impianto edilizio, a seguito di abbandono e di incuria, giunti quindi al limite della recuperabilità, piuttosto che risultato di oculata e lungimirante conservazione come verificabile in altri casi fortunati, presenti anche al centro del borgo.

La delimitazione tra le aree urbane e quelle rurali esterne risulta molto incerta e frastagliata. In corrispondenza di Magnago l'abitato si sta estendendo in varie direzioni, con diverse tipologie edilizie. Costituiscono sparsi ma significativi elementi di barriera: la villa "Treccani", lo stadio comunale ed alcune grandi proprietà o vivai mentre a sud l'abitato ha aggirato il cimitero.

Nell'espansione di Biate verso nord, i più recenti interventi edilizi residenziali sono disposti lungo le vie Tasso e Canova, e sono distaccati dall'abitato. In tal modo si sta isolando dall'ambiente rurale esterno un'area ineditata molto estesa, destinata ad essere circondata completamente dall'edilizia.

Più recentemente sono state realizzate la tangenziale sud da via Manzoni a via Vittorio Veneto, che costituisce un valido elemento di barriera, e la viabilità di collegamento con l'area industriale di Busto Arsizio.

Nell'insieme il comune di Magnago risulta dotato delle infrastrutture pubbliche essenziali per garantire una sufficiente autonomia ai residenti, in rapporto ai più elementari servizi alla persona. In particolare è evidente una concentrazione di servizi commerciali e terziari in corrispondenza delle due polarità. Risulta certamente da potenziare la dotazione dei parcheggi in corrispondenza dei punti di maggior

domanda, indirizzo di riqualificazione urbana e viabilistica già attivato di recente, in particolare lungo la connessione tra i due nuclei di antica formazione.

Con riferimento alle aree pubbliche a verde occorre considerare che la densità rada caratteristica dell'abitato e la presenza di ampi spazi inedificati presenti fino in prossimità dei centri urbani, attenua la domanda da parte del cittadino. Tuttavia si può notare che sia in Biateca che in Magnago vi siano verdi annessi ai servizi pubblici ed aree a verde piuttosto estese e localizzati nelle due zone centrali, ancorchè non ancora sufficientemente interconnesse tra loro a sistema.

Significativo è lo sviluppo, relativamente recente, di insediamenti industriali di notevoli estensioni, all'estremo orientale del territorio comunale, in prossimità della zona industriale di Busto Arsizio e dell'inceneritore consortile dell'ACCAM. Un ulteriore nucleo di aree industriali è presente da tempo lungo via Manzoni, tra il cimitero e la stazione ferroviaria e quindi in prossimità della ferrovia, lungo via Novara – via Carroccio; ora il fenomeno sta espandendosi all'interno del territorio comunale, con insediamenti sparsi attorno a via Manzoni ed oltre, fino a Biateca.

Le nuove localizzazioni hanno anticipato la realizzazione della nuova viabilità di piano comprensoriale, in connessione diretta con il comune di Castano Primo in fase di realizzazione.

Su tutto il territorio comunale non risulta che vi siano immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale, aree ed

edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante.

Si confermano gli elementi puntuali di interesse storico – paesaggistico, sottoposti alla normativa di cui all'art. 39 del PTCP:

- 9 episodi di edilizia religiosa,
- 5 episodi di edilizia civile residenziale e
- 2 episodi di edilizia civile non residenziale.

I nuovi tracciati viari ed in particolare la SS 527 che da Busto A. tende a Oleggio, hanno indotto la formazione di aree industriali ai lati della stessa; in assenza di un quadro coordinatore a livello intercomunale (in epoca antecedente all'adozione del PTCP di Milano) si sono sviluppate su iniziative autonome locali ed a livello interprovinciale. Nello specifico di Magnago, la promozione della zona industriale di Vanzaghello ha certamente favorito l'avvento delle zone industriali all'estremità nord del comune, servite dall'infrastruttura viaria principale con un impianto viario simile a quello realizzato in prossimità, in Vanzaghello.

Di fronte alle caratteristiche del comprensorio, è lecito porsi la domanda se l'attuale richiamo di attività industriali possa essere messa in relazione anche alla situazione peculiare del Comune di Magnago. Infatti quest'ultimo, posto ad una estremità della provincia di Milano ed al limite con il Parco del Ticino, può offrire un insieme di condizioni favorevoli alla localizzazione dell'industria in trasferimento dall'area metropolitana o di nuova imprenditoria. Se così fosse, si potrebbe ipotizzare che tale tendenza debba perdurare nel tempo, nonostante le attuali difficoltà presenti nel settore industriale. Ne deriva comunque la necessità di trarre le più adeguate indicazioni per favorire il fenomeno

senza subire impatti degenerativi e senza rinunciare al ruolo di ambito di transizione tra ambiente a parco ed ambiente metropolitano.

1.4. ALL'ESTERNO DELL'ABITATO

In generale, a Magnago come altrove, si avverte una graduale mutazione delle aree agricole estese e compatte ad aree inedificate marginali, sempre più ridotte e frammentate. Non sono tuttavia trascurabili, sia in termini di quantità che di estensione, gli episodi di insediamenti industriali cui si è già fatto riferimento, che stanno localizzandosi in modo sparso nelle nuove zone industriali previste nel PRG vigente, che cancellano progressivamente la continuità e l'immagine di ambiente agricolo o naturale preservato ed esteso.

Più all'esterno, specie nella fascia meridionale del Comune, ancora compatto e relativamente omogeneo risulta l'insieme di aree a verde boschivo ed agricolo, attualmente interessato in modo limitato da usi impropri per l'ambiente e quindi con caratteristiche adeguate alla trasformazione in area a parco.

La fascia settentrionale del territorio comunale contiene un'ampia area boschiva con la presenza di attività agricole o ricreative all'aperto, alcuni insediamenti in massima parte industriali, l'espansione urbana del nucleo storico di Magnago a cavallo della ferrovia ed aree a coltivo residuale a sud della ferrovia. Tale area è stata definita nel P.T.C.P. come "Ambito di rilevanza paesistica" in quanto caratterizzata da una decisa prevalenza di estesi ambiti rurali.

In tale ambito si confermano, sostanzialmente in armonia con il PTCP, le destinazioni rurali esistenti e si intende delineare una politica di riqualificazione ambientale naturale con potenzialità di uso per attività sportive e ricreative all'aperto, estesa all'intera fascia.

Su tutto l'ambito di riqualificazione ambientale si promuove l'attivazione di azioni di riqualificazione, ad iniziativa pubblica e privata, e di contenimento dello sviluppo urbano a vantaggio della componente ambientale e del polo sportivo.

La fascia meridionale del territorio comunale è più adatta alla conservazione dell'ambiente naturale.

La sua funzione prevalente risulta essere la valorizzazione ed il consolidamento della presenza delle specificità naturali autoctone piuttosto che quello di ambiente ricreativo da destinare ad attività umane all'aperto. Al suo interno si debbono favorire le relazioni biologiche tra il Ticino ed il Parco del Sud Milano; evitando la formazione di "barriere" che ne interrompano la continuità delle connessioni e, soprattutto, salvaguardando l'integrità delle risorse attualmente presenti. Ciò significa anche favorire la formazione di fasce di transizione tra l'ambiente a parco e l'ambiente circostante ed il contenimento della pressione insediativa ovunque presente sotto molteplici forme.

Pertanto ai sensi della più recente normativa in argomento, si approfondisce l'analisi delle tipologie degli usi in ambito agricolo e si definiscono alcuni ambiti connotati da una prevalenza di aree a destinazione d'uso agricola.

Gli “ambiti agricoli”

Si tratta di aree rurali, generalmente interessate dalla presenza di usi diversi, spesso scarsamente compatibili con l'attività agricola, quali capannoni industriali e artigianali, aree di scavo e/o deposito di materiali.

La descrizione del quadro ambientale di Magnago ha evidenziato la scarsità e il carattere residuale degli spazi rurali non occupati da boschi. L'abitato di Magnago è infatti circondato da aree rurali, piuttosto frammentate, scarsamente coltivate e, per questo, connotate da una produttività generalmente scarsa che ne determina il progressivo abbandono o, comunque, un'attività agricola marginale.

Il valore agricolo di queste aree è attualmente scarso, mentre è presente una situazione di “attesa” da parte dei proprietari nei confronti di un eventuale sviluppo urbano, come nella maggior parte delle aree agricole periurbane.

In questo contesto gli spazi rurali acquistano un ruolo multifunzionale legato al miglioramento della qualità urbana e a un'offerta di servizi ecosistemici, piuttosto che al tradizionale ruolo di agricoltura produttiva.

In particolare, in comune di Magnago, si riscontrano quattro tipologie di ambiti rurali prevalentemente a nord e a sud dell'abitato. I caratteri intrinseci delle quattro aree in riferimento a pedologia, idrologia, accessibilità e frammentazione sono abbastanza simili. Ciò che determina delle diversità, da riprendere nei criteri gestionali, è la posizione di ognuna nei confronti del contesto. Tale situazione determina le seguenti funzioni:

Ambito agricolo strategico E1

Occupa una superficie limitata all'interno del comune di Magnago ma, essendo connesso con altre aree agricole appartenenti ai comuni di Busto Arsizio e Vanzaghello, è quella che presenta maggiori potenzialità produttive rispetto alle altre, inoltre costituisce un'importante fascia di transizione tra i boschi di Vanzaghello e i nuclei urbani. Pertanto gli indirizzi di pianificazione e gestione sono orientati alla conservazione della continuità con le aree agricole dei comuni contigui, all'utilizzo agricolo-produttivo associato alla fruizione anche in riferimento alla funzione ricreativa attribuita, in parte, al bosco di Vanzaghello. Tali funzioni potranno trovare attuazione nella promozione dell'attività agrituristica, nella vendita diretta dei prodotti e in una possibile filiera sportivo-ricreativa da attuarsi con il bosco di Vanzaghello, i percorsi interpoderali, le attrezzature sportive situate tra il bosco di Vanzaghello e la ferrovia.

Ambito rurale residuale E2

Si tratta di frammenti di aree agricole a margine della città, già interessate da fenomeni di urbanizzazione sparsa. In queste aree l'attività agricola è destinata a spegnersi, mentre si individuano potenzialità interessanti per una riqualificazione in termini ecologici e paesaggistici, anche al fine di un disegno del margine urbano. Si individua l'opportunità di favorire forme di edificazione di altezza contenuta in aree di verde private estese, oltre che inserire aree a servizio della città quali: orti urbani, aree fruibili multifunzionali e consentire la localizzazione per le eventuali opere di compensazione ambientale determinate dalle trasformazioni previste.

Il Documento di Piano indica all'interno di tali aree agricole gli ambiti di trasformazione A, B e C e gli ambiti di ampliamento industriale all'esterno

del perimetro dell'abitato che vanno salvaguardati da edilizia rurale (e da altre opere infrastrutturali).

Il Documento di Piano individua inoltre una connessione verde urbana in direzione nord-sud che attraversa l'ambito di trasformazione A ed una in direzione est-ovest al margine sud dell'ambito di trasformazione B in prossimità del Parco delle Roggie.

Ambito rurale residuale E3

Si tratta delle aree residuali comprese nella fascia a sud dell'abitato lungo la nuova tangenziale e al margine esterno settentrionale dell'abitato comunale. Tali aree sono state separate dall'ambito di appartenenza ponendosi, di fatto, come "margine urbano". Anche qui l'attività agricola è destinata a spegnersi, a favore di funzioni paesistiche e ambientali. Valgono le indicazioni di cui all'ambito E2 e, in aggiunta, la necessità di operare mitigazioni nei confronti di rumore e polveri, rispetto al nuovo asse stradale. È quindi indicata la realizzazione di fasce filtro di vegetazione, efficaci nei confronti delle polveri, ma non del rumore e rilevati vegetati a ridosso dell'asse stradale, efficaci sia nei confronti delle polveri che del rumore (cfr. allegati della normativa del Documento di Piano DP1).

Ambito rurale protettivo E4

Si tratta della fascia rimanente a sud della tangenziale fino al limite del Parco delle Roggie.

Tale ambito è sfiorato dalla rete ecologica provinciale: gli spazi rurali acquisiscono qui una spiccata funzione ecologico-ambientale, con particolare riferimento al ruolo di transizione tra città e campagna.

Tale ambito dovrà essere, pertanto, soggetto a tutela.

Vanno escluse tutte le trasformazioni di suolo che vadano a frammentare ulteriormente l'area e a inserire usi non compatibili con le funzioni agro-ambientali dell'ambito. Si dovranno promuovere le adesioni al PSR (Piano di Sviluppo Rurale) con particolare riferimento agli incentivi per l'aumento delle siepi e dei piccoli boschi, soprattutto nelle aree individuate come strategiche dal PTCP.

Si dovrà inoltre procedere al recupero delle aree degradate comprese nell'ambito, specie se interessate da scavi non autorizzati.

Al fine delle mitigazioni delle polveri e degli inquinanti prodotti dalla circolazione dei veicoli, è auspicabile la realizzazione di fasce filtro di vegetazione lungo l'arteria viabilistica a protezione delle aree coltivate. Tali fasce potranno anche avere la funzione di tutelare l'ambito rurale da nuove edificazioni future.

Le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche

Fanno parte di questa tipologia gli ambiti connotati da una prevalenza d'uso di tipo boschivo-forestale.

Ambiti boschivo-forestali

Si individuano due grandi ambiti boschivo-forestali: il Parco delle Roggie a sud e i boschi di Vanzaghello a nord.

In attesa che un Piano di Parco definisca meglio potenzialità e funzioni del Parco delle Roggie, momentaneamente si individua in quest'ultimo una funzione spiccatamente ecologica anche per quanto appartenente alla rete ecologica provinciale e, pertanto, assoggettato alla normativa specifica contenuta nel PTCP, oltre alla normativa del P.I.F. inerente le aree a bosco da esso individuate.

Ai boschi di Vanzaghello, al confine settentrionale di Magnago, costituenti peraltro una propaggine della rete ecologica della Prov. di Varese, si riconosce una funzione maggiormente ricreativa, in quanto già interessati da attività del genere, oltre che da insediamenti industriali e in quanto posizionati in modo più "periferico" rispetto agli assi portanti individuati dalla rete ecologica del PTCP di Milano.

Entrambi gli ambiti saranno soggetti a tutela, con una maggiore intensità nel Parco delle Roggie, per il quale si ribadisce la prevalente funzione ecologica nei confronti della conservazione della natura.

il piano del paesaggio

Dai contenuti della L.R. n.12/05: "Legge per il Governo del Territorio" della Regione Lombardia emerge la necessità di introdurre l'applicazione integrale del principio di tutela attiva del paesaggio nel convincimento sempre più diffuso che la qualità paesistica costituisca un bene collettivo non solo culturale ma anche "economico", quale risorsa che travalica visioni puntuali o localistiche.

Dall'insieme delle indicazioni acquisite nella fase ricognitiva del Documento di Piano, attinenti alla qualità e alle condizioni del paesaggio nelle sue diverse componenti, sono derivate le azioni contenute nei documenti del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

Le azioni di piano mirano a salvaguardare e a valorizzare gli ambiti rurali di maggior valenza paesaggistico-ambientale, fortemente, caratterizzati a sud del territorio comunale dalla presenza del Parco delle Roggie.

La delimitazione tra tessuto urbano e ambiti rurali risulta attualmente molto frastagliata ed incerta. In particolare si sta isolando dall'ambiente rurale esterno un'area inedificata molto estesa, destinata ad essere

circondata completamente dall'edilizia. A tale proposito il piano mira ad ottenere un disegno del margine urbano, mettendo a disposizione in tali ambiti servizi rurali ed ecosistemici alla città e provvedendo al contenimento dell'edificazione a fronte del recupero ambientale e paesaggistico.

Con riferimento al paesaggio urbano si prevedono interventi volti a delocalizzare l'industria all'interno dell'abitato, ridefinire e riqualificare le due aree industriali alle estremità occidentale e orientale dell'abitato.

Le azioni di piano mirano a ridisegnare gli spazi residenziali ed i relativi spazi destinati a servizi ed a verde pubblico mediante la promozione della riqualificazione urbana dei due nuclei di antica formazione, dell'asse che li collega e delle aree periferiche di margine tra tessuto urbano e ambiti rurali, la razionalizzazione della mobilità a livello locale, mediante la realizzazione di nuova viabilità interna di valenza strategica ed il completamento della viabilità esterna tangenziale all'abitato che allontanerà parte del traffico interno all'abitato.

1.5. ANALISI DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE DEI NUCLEI ANTICHI

La morfologia urbana attuale di Magnago e Biatese è il risultato del recente fenomeno di conurbazione, che si è realizzato secondo modalità diffuse nell'area milanese, a seguito di uno sviluppo edilizio rapido e disperso, caratterizzato dalla casualità distributiva della domanda e dell'offerta immobiliare.

All'interno dell'intero territorio comunale, si possono richiamare le seguenti componenti dell'edificato:

- un unico ambito di tessuto urbano consolidato costituito dall'abitato cittadino, consistente nell'abitato moderno, raccolto attorno ai due nuclei di antica formazione: quello di Magnago, il maggiore, e quello di Bienate, il minore;
- forme insediative isolate, distribuite nel contesto rurale assieme ed infrastrutture territoriali.

Attualmente gli edifici testimoni delle caratteristiche originali dei due borghi storici risultano molto ridotti di numero ed hanno perso molto in termini di caratterizzazione paesistica, in conseguenza dei numerosi interventi di trasformazione avviati già dalla seconda metà dell'ottocento ed accentuati nei decenni post-bellici.

All'interno dei due centri storici, gli interventi edilizi sono stati frequentemente di demolizione e ricostruzione degli edifici obsoleti; nel caso di conservazione degli edifici rurali originali, si è in genere operato con una logica di recupero funzionale degli edifici esistenti, con aggiunta o aggregazione di nuovi volumi, determinando un incremento della volumetria originale. Non risulta la presenza di immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale.

L'edilizia ha continuato a trasformarsi sia nel cuore dei due vecchi borghi, dove si è assistito ad interventi di forte impatto, finalizzati alla localizzazione di funzioni urbane centrali commerciali e di servizio, sia ai margini dei due borghi, dove è difficile definirne il limite tanto sono sfrangiati. Ad edifici lineari, salvati nel corpo principale della loro struttura originale ed adeguati ai canoni abitativi moderni con soluzioni spesso di

ripiego, si affiancano in un mix indefinito e ricco di contrasti e contraddizioni, frequenti episodi di edilizia moderna, talvolta anche con caratteristiche di qualità. Analogamente, ove l'impianto originale dell'edificio è ancora percepibile, mutilazioni dello stesso, volumi aggiunti ed il recupero di fabbricati accessori preesistenti alterano la visione d'insieme e confondono la distribuzione delle nuove funzioni al suo interno, sovrapponendole e miscelandole in modo confuso ed indefinito.

Entrambi i nuclei storici mostrano una vivace propensione allo sviluppo di ciascun abitato in direzione trasversale rispetto alla congiungente dei due abitati, in particolare verso nord.

Certamente, pressoché ovunque, è prevalso una logica espansiva con tipologia rada e bassa. I caratteri architettonici variano rispecchiando l'epoca di edificazione, nei casi di nuova edilizia.

Ne deriva nell'insieme un tessuto urbano molto differenziato sotto l'aspetto architettonico, con una fisionomia diffusa alquanto indefinita, con presenza frequente di spazi inedificati interclusi e di strutture industriali dismesse per cessata attività.

Nei seguenti paragrafi vengono riportate le tavole con l'indicazione delle tipologie edilizie per i centri storici di Magnago e di Bienate.

In particolare si individuano le seguenti categorie (cfr. Tav: PR0.1):

- **edilizia di pregio:** edifici con particolare valore storico e estetico (appartengono ad aree a standard)
- **edilizia tradizionale:** edifici che mantengono la tipologia locale, anche dopo interventi di ristrutturazione

- **edilizia moderna:** edifici del secolo scorso che hanno una volumetria confrontabile con l'edilizia tradizionale, pur avendo caratteri estetici molto differenti.
- **edilizia ristrutturata:** edifici che sono stati ristrutturati con interventi non conservativi che impediscono la lettura delle preesistenze
- **edilizia contemporanea:** edifici di recente costruzione che hanno caratteristiche estetiche e volumetriche in totale disaccordo con il contesto locale

Il nucleo di antica formazione di Magnago

A Magnago, si sono susseguite molte trasformazioni che hanno contribuito alla variazione del disegno unitario dell'antico borgo.

Edilizia di pregio

Si riscontra la presenza di edifici di valenza storica.

Nel centro storico: l'ex villa Pozzi (foto 1) e il municipio in stile Littorio - del 1939 - (foto 2), entrambi adibiti a funzione pubblica, e la Chiesa di S. Michele Arcangelo (foto 3), tra loro connessi da un sistema di spazi aperti (Piazza Italia, Piazza Pio IX e Piazza S. Michele).



Fuori dal centro storico: sparse in un contesto un tempo rurale, si possono individuare tre chiesette molto suggestive: S. Maria, S. Gaetano e San Martino.



Edilizia tradizionale

Vi sono edifici che mantengono una propria identità stilistica.



Testimonianza notevole dell'assetto originario di Magnago è data dagli edifici a corte che si affacciano sulle strade principali: via Marconi e via Dante raccordate da via Don F. Checchi.

Gli edifici e la viabilità esistente lungo via Marconi e via Dante possono suggerire la ricerca di un'impronta storica più nell'assetto urbanistico che nell'aspetto architettonico in quanto molti edifici residenziali, frazionati tra le singole proprietà, sono stati ristrutturati per singole parti, in modo autonomo le une dalle altre.



Per esempio gli isolati che si affacciano su via Marconi, la strada principale che proviene da ovest verso p.za S.Michele, conservano la struttura storica solo nella prima fascia di corti, poiché la parte retrostante era costituita da spazi aperti, probabilmente orti.



Edilizia moderna

Gli edifici con affaccio su strada mantengono per tipologia e sviluppo lineare, la continuità con il fronte stradale degli isolati esistenti.

Invece l'interno di molti isolati, suddiviso in modo spesso disordinato e poco visibile dall'esterno, è stato occupato da edifici minori: un tempo utilizzati come fienili, stalle o strutture di appoggio all'attività agricola, vengono ora riutilizzati per nuove destinazioni d'uso o per ampliare la residenza.





Edilizia contemporanea

Vi è una significativa presenza di edifici che si affacciano sugli spazi pubblici e che hanno altezze più elevate rispetto alla media del centro storico: sono prevalentemente a destinazione d'uso residenziale con spesso attività commerciali al piano terra, lungo il fronte stradale.



Occorre notare come la riconversione dell'area occupata dalla ex-filanda, demolita attorno agli anni '30, in area per servizi pubblici abbia generato un doppio affaccio dell'isolato.



Edilizia ristrutturata

In rapporto agli interventi di recupero o ricostruzione sono leggibili varie impronte morfologiche; non sempre è facilmente individuabile l'impianto originario degli edifici lungo via Marconi: spesso, dopo vari rimaneggiamenti, non sono più visibili gli elementi originari dei preesistenti rustici.



Simile è la situazione degli edifici ad est di piazza Italia, che però non hanno impianto a corte; mentre i tre edifici che si affacciano su via San



Martino risalgono a epoche più recenti oppure sono sostituzioni di edifici preesistenti dei quali non resta traccia.

Il nucleo di antica formazione di Bienate

L'assetto urbanistico e la struttura edilizia del centro storico di Bienate, sembrano essere più integri, nei contenuti storici, rispetto al centro di Magnago.

Edilizia di pregio

Si riscontra la presenza di edifici di valenza storica.

Nel centro storico: in Piazza Tricolore è ancora visibile il rudere dell'abside (foto 1) della chiesa (foto 2) che è stata trasferita a metà del '900



nell'attuale collocazione, decentrata oltre il centro storico, in direzione di Magnago.

Particolare rilevanza assume inoltre l'edificio attualmente adibito a centro anziani: si tratta di un complesso di edifici con chiostro e loggiato del XVI secolo, sapientemente recuperati evidenziando il valore architettonico ed estetico dell'antica struttura. Annessi vi sono una residenza dell'Aler e un ampio giardino privato.



Fuori dal centro storico si può individuare una chiesetta di campagna: S. Stefano.



Edilizia tradizionale

A Biatese si ripropone un modello frequente nelle cittadine minori della pianura lombarda, costituito da un susseguirsi di corti concatenate dove il fronte strada è un continuum edificato e gli spazi aperti si sviluppano all'interno.



Lungo le strade del centro storico i marciapiedi e le aree pedonali sono di limitate dimensioni o spesso assenti. Alcuni interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti hanno tenuto conto di questo importante aspetto e hanno previsto un arretramento al piano terra ottenendo uno spazio per sosta e transito pedonale, senza variare l'allineamento originario sul fronte stradale e conservando il contesto architettonico tradizionale.



Edilizia moderna

Si nota che il nucleo abitato ha mantenuto l'impianto originario, come testimoniano alcuni edifici ancora esistenti, mentre gli sviluppi più recenti hanno teso a saturare le corti o a subentrare con costruzioni più moderne.



Vicoli e strade

Peculiarità di Biatese è la presenza di un consistente numero di vicoli, pubblici o privati con servitù di passo che permettono ancora oggi di raggiungere le corti più interne.



Ad eccezione di via Sardegna, che ha subito un allargamento della sezione stradale con demolizione della corte preesistente, le altre strade hanno un calibro di modeste dimensioni.



Edilizia ristrutturata

Così come a Magnago, anche a Biatese sono diffusi vecchi edifici con rustici; questi ultimi erano, in origine, adibiti a stalle ed a fienili oppure a ricovero delle attrezzature di supporto per l'attività agricola.



Oggi sono in corso di trasformazione graduale e sono utilizzati come box o magazzini oppure, ove possibile, vengono adibiti a funzione residenziale previa chiusura del livello superiore.



In alcuni casi gli interventi sono di entità maggiore: vengono comunque conservati gli elementi tradizionali essenziali (stilistici/parametrici).



1.6. L'ANALISI DEL CENTRO STORICO

Si allegano i risultati del rilievo svolto per la delimitazione dei nuclei di antica formazione ed il successivo rilievo del patrimonio edilizio dei nuclei storici svolti nel 2004.

1.7. LA NORMATIVA DI PIANO

In fascicolo a parte (PR1) si riporta la Normativa tecnica del Piano delle regole.

ALLEGATO 1

RILIEVO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

INDICE

1 - LA STRUTTURA URBANA AL 2004	1
1.1. Lo schema bipolare.	1
1.2. Il processo di industrializzazione in atto.	4
1.3. L'ambito urbano	6
1.4. I borghi storici	10
1.5. Ai margini dell'abitato	12
2 - ANALISI DEL CENTRO STORICO	13
2.1. Il centro storico di Magnago	14
2.2. Il centro storico di Biate	59

1 - LA STRUTTURA URBANA AL 2004

1.1. Lo schema bipolare.

La comunità di Magnago ha attraversato in epoca non lontana alcune vicissitudini che hanno lasciato traccia evidente nel territorio e nella struttura urbana del comune.

L'aggregazione dei tre comuni autonomi di Vanzaghello, Magnago e Bienate ha avuto modo di svilupparsi per un secolo; iniziata nel 1869, è terminata con la separazione di Vanzaghello nel non lontano 1968. Durante tale periodo si è formato un aggregato urbano disteso lungo la viabilità di connessione tra i tre abitati; la successiva costruzione del tracciato ferroviario ha interposto una barriera artificiale che ha favorito l'isolamento di Vanzaghello, predefinendo una nuova linea di confine comunale spostata verso l'abitato di Vanzaghello.

Le due polarità originali sono in corrispondenza delle vie Marconi e Dante in Magnago e le vie C. Colombo e Vittorio Veneto in Bienate; nel primo caso si tratta dell'antico percorso che congiungeva Bienate con

Vanzaghello, nel secondo caso, in Bienate, l'orientamento è trasversale, coincidente con la vecchia strada comunale per Busto Arsizio. Entrambi i nuclei urbani originali sono tuttora facilmente individuabili sia per l'avvento di nuove tipologie edilizie e per il diradarsi dell'edificato al loro intorno sia per la forte commistione tra l'industria, che si era insediata ai margini dell'abitato all'epoca, e le successive espansioni della residenza negli interstizi.

Ma la struttura originale bipolare dell'abitato è percepibile soprattutto in quanto entrambi i nuclei storici mostrano una vivace propensione allo sviluppo di ciascun abitato in direzione trasversale rispetto alla congiungente dei due abitati, in particolare verso nord. Nel caso di Magnago si giunge con l'abitato fino al superamento del tracciato ferroviario, con le conseguenti anomalie nelle relazioni locali indotte dalla barriera. Anche i recenti insediamenti produttivi lungo via Calvi possono essere interpretati come un'ulteriore gemmazione del medesimo indirizzo espansivo, rivolto verso i comprensori di Gallarate e di Busto Arsizio, in provincia di Varese, accentuata dall'ammodernamento della principale strada di accesso all'abitato.

Infatti, recentemente, l'estremità settentrionale del territorio comunale è stata interessata da importanti opere infrastrutturali che hanno incrementato, oltre all'accessibilità al territorio, anche la sua frammentazione. Tali opere sono state realizzate per la trasformazione della grande viabilità in corrispondenza dell'aeroporto della Malpensa e per la realizzazione della connessione ferroviaria Milano - Malpensa e del suo raccordo in direzione di Novara, come previsto dal "Piano d'area".

Non è fuori tema richiamare, per completezza di informazione sulla situazione al presente, i contenuti dell'accordo programmatico tra Ferrovie Nord ed amministrazioni locali in occasione del "raddoppio" dei binari nella tratta Vanzaghello - Novara, in corso di attuazione e già presenti nel PRG vigente di Magnago. Gli interventi più significativi riguardanti il Comune consistono: nella costruzione di una nuova stazione ferroviaria all'estremo nord di via Carroccio, nella chiusura dei passaggi a livello esistenti e nella realizzazione di alcuni sottopassi per garantire le relazioni di attraversamento del tracciato ferroviario ed, infine, nella realizzazione di alcuni nuovi tronchi viari. Con il nuovo assetto della zona della stazione, si otterrà un significativo incremento di accessibilità alla ferrovia come mezzo di trasporto pubblico regionale, con attenuazione del traffico veicolare di transito in via Manzoni; con la formazione dei sottopassi si incrementerà notevolmente l'accessibilità dell'abitato di Magnago. In particolare, il sottopasso di via Mameli permetterà di collegare il settore settentrionale dell'abitato con la statale 341 Novara - Gallarate, tramite la futura circonvallazione di Vanzaghello; il nuovo sottopasso di via Don P. Mazzolari collegherà il settore meridionale dell'abitato con la Boffalora - Castano Primo prevista a collegamento dell'autostrada Milano - Torino con l'aeroporto della Malpensa.

1.2. Il processo di industrializzazione in atto.

I nuovi tracciati viari ed in particolare la SS 527 che da Busto A. tende a Oleggio, hanno indotto la formazione di aree industriali ai lati della stessa, che in assenza di un quadro coordinatore a livello intercomunale (perché antecedenti all'adozione del PTCP di Milano) si sono sviluppate su iniziative autonome locali ed a livello interprovinciale. Nello specifico di Magnago, la promozione della zona industriale di Vanzaghello ha certamente favorito l'avvento delle zone industriali all'estremità nord del comune, servite dall'infrastruttura viaria principale con un impianto viario simile a quello realizzato in prossimità, in Vanzaghello.

Analogamente lo sviluppo, relativamente recente, di insediamenti industriali di notevoli estensioni che è tuttora in atto all'estremo orientale del territorio comunale, ai lati di via Sardegna, ha ricevuto impulso dalla formazione della zona industriale di Busto Arsizio, in prossimità dell'inceneritore consortile. Tale zona ha avuto una lenta maturazione e ha avuto un significativo sviluppo solo recentemente, con l'ultimazione delle opere infrastrutturali di servizio; da tempo, per entità e per qualità, l'intervento costituisce, a livello locale, elemento attrattivo di iniziative analoghe, appunto all'estremità orientale di Magnago.

Un ulteriore nucleo di aree industriali è presente da tempo lungo via Manzoni, tra il cimitero e la stazione ferroviaria e quindi in prossimità della ferrovia, lungo via Novara - via Carroccio; ora il fenomeno sta espandendosi all'interno del territorio comunale, con insediamenti sparsi attorno a via Manzoni ed oltre, fino a Bienate.

Le nuove localizzazioni anticipano la realizzazione della nuova viabilità di piano comprensoriale, in connessione diretta con il comune di Castano Primo. In assenza delle nuove infrastrutture, tali insediamenti determinano un sovraccarico di traffico commerciale e pesante che aggrava sensibilmente la rete viaria locale che non è predisposta per tali flussi, sia come tracciati sia come sezioni viarie, a reciproco danno e disturbo con il traffico urbano e con la residenza ed i servizi urbani.

Di fronte alle caratteristiche del comprensorio, è lecito porsi la domanda se l'attuale richiamo di attività industriali possa essere messa in relazione anche alla situazione peculiare del Comune di Magnago. Infatti quest'ultimo, posto ad una estremità della provincia di Milano ed al limite con il Parco del Ticino, può offrire un insieme di condizioni favorevoli alla localizzazione dell'industria in trasferimento dall'area metropolitana o di nuova imprenditoria. Se così fosse, si potrebbe ipotizzare che tale tendenza debba perdurare nel tempo, nonostante le attuali difficoltà presenti nel settore industriale. Ne deriva comunque la necessità di trarre le più adeguate indicazioni per favorire il fenomeno senza subire impatti degenerativi e senza rinunciare al ruolo di ambito di transizione tra ambiente a parco ed ambiente metropolitano.

1.3. L'ambito urbano

L'abitato di Magnago nel suo insieme risulta oggetto di urbanizzazione diffusa ovunque, propagatasi nel tempo dai due borghi originali, caratterizzata dall'assenza di una centralità confermata nel tempo e ben definita nello spazio. Non è facile individuare nel Comune una piazza principale, di immediata accessibilità, che raccolga le funzioni urbane più significative, con evidente valenza pubblica (sociale ed economica) per l'intero abitato.

Nel caso di Magnago si è in presenza di una terna di spazi pubblici (Piazza S. Michele, piazza Pio IX° e piazza d'Armi) connesse da via Don F. Checchi, ove unico edificio significativo e di valenza storica è la Chiesa di S. Michele Arcangelo, fuori asse e molto arretrata. (cfr. la figura: Il centro di Magnago - il sistema degli spazi pubblici)

L'edilizia pubblica sede della vita civica locale è totalmente decentrata. Infatti la stessa sede comunale di Magnago è difficilmente individuabile ed è oltretutto non facilmente accessibile, in quanto, negli anni '30 è stata ubicata, assieme ad altri importanti servizi pubblici, nell'area della "vecchia filanda" arretrata rispetto alla viabilità cittadina principale. Anche la sede del mercato risulta decentrata oltre piazza d'Armi. Ne risulta una struttura distributiva globale alquanto articolata e capricciosa, a sua volta rinforzata dalla presenza di tre ampi spazi pubblici: a sud, l'ampio oratorio in adiacenza alla chiesa, a nord – ovest un'ampia area pubblica che accoglie un'insieme di spazi e di edifici

pubblici alle spalle del Municipio e quindi, ad est verso Bienate, gli spiazzi del mercato già citati, su via Cadorna e via Manciatelli.

Anche in Bienate il centro dell'abitato non ha un marcato impianto storico; manca una vera piazza cui supplisce uno slargo meglio definito e più percepibile che non piazza d'Armi in Magnago. La chiesa parrocchiale è stata trasferita a metà del '900 da piazza Tricolore, quasi al limite settentrionale del borgo antico lungo via C. Colombo, all'attuale piazza Garibaldi, decentrandola oltre il centro storico, in direzione di Magnago. Attualmente il centro urbano di Bienate è soprattutto evidenziato dall'insieme di spazi pubblici su cui insistono alcuni edifici pubblici all'angolo tra via C. Colombo e via Sardegna. (cfr. la figura: Il centro di Bienate - il sistema degli spazi pubblici).

Nell'insieme il comune di Magnago risulta dotato delle infrastrutture pubbliche essenziali per garantire una sufficiente autonomia ai residenti, in rapporto ai più elementari servizi alla persona. In particolare è evidente una concentrazione di servizi commerciali e terziari in corrispondenza delle due polarità.

Risulta certamente da potenziare la dotazione dei parcheggi in corrispondenza dei punti di maggior domanda. Con riferimento alle aree pubbliche a verde occorre considerare che la densità rada caratteristica dell'abitato e la presenza di ampi spazi inedificati presenti fino in prossimità dei centri urbani, attenua la domanda da parte del cittadino. Tuttavia si può notare che sia in Bienate che in Magnago vi siano verdi annessi ai servizi pubblici ed aree a verde piuttosto estesi e localizzati nelle due zone centrali, ancorchè non ancora sufficientemente interconnesse tra loro a sistema.

Il centro di Bienate: Il sistema degli spazi pubblici



La connessione tra i due centri storici si appoggia ad un sistema di assi viari trasversali sviluppati in senso Est – Ovest, ovvero:

- le vie L. Cadorna e A. Diaz, l'asse centrale storico che congiunge i due centri e si prolunga in via Sardegna ad oriente ed in via Marconi e via Monte Rosa ad occidente;
- le vie G Marconi – Trieste – A. Vespucci con continuazione in Bienate nelle vie Sicilia – Lombardi (piuttosto che via Magellano), a sud dell'abitato;
- le vie Mameli (già citata) – Carducci – Sanzio – Mazzini – Filzi nella parte settentrionale dell'abitato.

Questi tre assi sono collegati, all'estremità orientale dell'edificato, dalle vie Ferrari – Pirandello; meno esplicita e più complessa risulta l'individuazione dell'analoga connessione tra tali assi trasversali sul lato occidentale.

In senso ortogonale ai citati, sono evidenti in modo esplicito i due percorsi storici di accesso ai due nuclei urbani originali:

- l'asse di Magnago (provenendo da Castano Primo attraverso via Manzoni) corrisponde alle vie S. Gaetano – S. Matteo - Don Minzoni con deviazione su via Calvi, attuale accesso da nord; tale accesso prosegue verso il centro urbano con percorso autonomo lungo le vie Tintoretto – Manciatelli (soppressa nel PRG vigente) – General Cantore;
- l'asse di Bienate corrisponde (da sud) alle vie Vittorio Veneto – Cristoforo Colombo per raccordarsi a nord con via Calvi tramite le vie Tasso e Canova.

Nonostante la descrizione fatta, l'insieme della rete viaria risulta indefinito, discontinuo e disordinato, sia in termini di gerarchie viarie sia in termini di caratteristiche dei tracciati e di completezza delle maglie di livello inferiore, formatesi per crescita spontanea, al di fuori da regolarità modulari ed orientamenti e senza un disegno generale ordinatore. Non è facile capire se la strada abbia guidato gli usi del suolo o, viceversa, se la strada abbia seguito l'edilizia.

Certamente ha prevalso una logica espansiva con tipologia rada e bassa. I caratteri architettonici variano rispecchiando l'epoca di edificazione, nei casi di nuova edilizia. All'interno dei due centri storici, gli interventi edilizi sono stati frequentemente di demolizione e ricostruzione dell'edificio obsoleto; nel caso di conservazione dell'edificio rurale originale, si è in genere operato con una logica di recupero funzionale degli edifici esistenti, con aggiunta o aggregazione di nuovi volumi, determinando un incremento della volumetria originale.

Ne deriva nell'insieme un tessuto urbano molto differenziato sotto l'aspetto architettonico, con una fisionomia diffusa alquanto indefinita, con presenza frequente di spazi inedificati interclusi e di strutture industriali dismesse per cessata attività. Al contempo sono in atto vari significativi piani di lottizzazione, specie in corrispondenza del corridoio di connessione tra i due poli originali urbani, tendenti a saturare ampi spazi inedificati o sedi di impianti industriali dismessi.

1.4. I borghi storici

Le due cittadine storiche di Magnago e di Bienate (attorno al 1850) risultavano centri minori lungo la connessione secondaria tra Castellanza, Borsano, Vanzaghello e S. Antonino Ticino, strada sub - parallela meridionale alla strada principale di collegamento tra Busto Arsizio e Lonate Pozzolo. Vanzaghello era il punto di incrocio con la Samarate – Castano Primo.

In corrispondenza di Magnago si presenta una deviazione verso sud della strada diretta al centro di Vanzaghello (attuale via Cecchi al centro e quindi un tratto di via Marconi). Questo spiega una certa anomalia nella configurazione essenzialmente “a fronte strada” del nucleo di Magnago nella parte occidentale.

Il borgo di Bienate era sviluppato soprattutto a sud della strada Borsano – Magnago con corti raccolte a nucleo e non solo sul fronte strada; appena a nord, sul lato orientale della strada per Busto Arsizio, si trovava la chiesa e di fronte, sul lato occidentale, la zona dei “sepolcreti romani”.

Attualmente gli edifici testimoni delle caratteristiche originali dei due borghi storici risultano molto ridotti di numero ed hanno perso molto in termini di caratterizzazione paesistica, in conseguenza dei numerosi interventi di trasformazione avviati già dalla seconda metà dell’ottocento ed accentuati nei decenni post-bellici; specie nel borgo di Magnago, molte sono state le trasformazioni che si sono susseguite anche in epoca successiva, disperdendo ulteriormente il disegno unitario dell’antico borgo.

L'edilizia continuò a trasformarsi sia nel cuore dei due vecchi borghi, dove si è assistito ad interventi di forte impatto, finalizzati alla localizzazione di funzioni urbane centrali commerciali e di servizio, sia ai margini dei due borghi, dove è difficile definirne il limite tanto sono sfrangiati. Ad edifici lineari, salvati nel corpo principale della loro struttura originale ed adeguati ai canoni abitativi moderni con soluzioni spesso di ripiego, si affiancano in un mix indefinito e ricco di contrasti e contraddizioni, frequenti episodi di edilizia moderna, talvolta anche con caratteristiche di qualità. Analogamente, ove l'impianto originale dell'edificio è ancora percepibile, mutilazioni dello stesso, volumi aggiunti ed il recupero di fabbricati accessori preesistenti alterano la visione d'insieme e confondono la distribuzione delle nuove funzioni al suo interno, sovrapponendole e miscelandole in modo confuso ed indefinito; l'azione più diffusa che ne consegue, con effetto ulteriormente involutivo, consiste nella realizzazione di assurde suddivisioni degli spazi comuni, un tempo unitari ed aperti, con la formazione di setti divisorii per lo più improvvisati e degradanti. Non mancano infine episodi di sopravvivenza dell'antico impianto edilizio, a seguito di abbandono e di incuria, giunti quindi al limite della recuperabilità, piuttosto che risultato di oculata e lungimirante conservazione come verificabile in altri casi fortunati, presenti anche al centro del borgo.

1.5. Ai margini dell'abitato

La delimitazione tra le aree urbane e quelle rurali esterne risulta molto incerta e frastagliata. In corrispondenza di Magnago l'abitato si sta estendendo in varie direzioni, con diverse tipologie edilizie. Costituiscono sparsi ma significativi elementi di barriera: la villa "Treccani", lo stadio comunale ed alcune grandi proprietà o vivai mentre a sud l'abitato ha aggirato il cimitero.

Nell'espansione di Bienate verso nord, i più recenti interventi edilizi residenziali sono disposti lungo le vie Tasso e Canova, e sono distaccati dall'abitato. In tal modo si sta isolando dall'ambiente rurale esterno un'area inedificata molto estesa, destinata ad essere circondata completamente dall'edilizia.

In generale, a Magnago come altrove, si avverte una graduale mutazione delle aree agricole estese e compatte ad aree inedificate marginali, sempre più ridotte e frammentate. Non sono tuttavia trascurabili, sia in termini di quantità che di estensione, gli episodi di insediamenti industriali cui si è già fatto riferimento, che stanno localizzandosi in modo sparso nelle nuove zone industriali previste nel PRG vigente, che cancellano progressivamente la continuità e l'immagine di ambiente agricolo o naturale preservato ed esteso.

Più all'esterno, specie nella fascia meridionale del Comune, ancora compatto e relativamente omogeneo risulta l'insieme di aree a verde boschivo ed agricolo, attualmente interessato in modo limitato da usi impropri per l'ambiente e quindi con caratteristiche adeguate alla trasformazione in area a parco.

2 - ANALISI DEL CENTRO STORICO

La legislazione urbanistica lombarda richiede un approfondimento specifico di indagini sulla struttura edilizia esistente nel nucleo centrale dell'abitato per valutarne le valenze storiche, architettoniche e paesaggistiche da conservare e valorizzare.

Nel caso del comune di Magnago l'abitato si articola su due centri urbani distinti che per certi aspetti si mantengono autonomi, in virtù del loro passato in cui Magnago e Bienate non erano uniti in un unico Comune.

2.1. Il centro storico di Magnago

A Magnago, pur non essendoci un vero nucleo urbano d'epoca significativo, restano tracce di un insieme di edifici che mantiene una propria identità storica anche se in molti casi snaturata dei contenuti originari. La testimonianza più consistente è data dagli edifici a corte che si affacciano sulle strade principali: via Marconi e via Dante, raccordate da via Checchi.

Attualmente le polarità urbane al centro di Magnago sono articolate nella p.za Pio IX, antistante la chiesa e di antica origine, nella p.za San Michele e nella p.za Italia, di recente formazione e antistante villa Pozzi e l'edificio municipale di epoca fascista. Su p.za Italia si apre uno spazio di uso pubblico, porticato ai lati e comunicante con p.za S. Michele mediante delle gallerie interne (confronta planimetria allegata). Ne risulta un sistema di spazi pubblici interconnessi tra loro ma difficilmente percepibile come unitario da chi lo percorre.

L'allargamento di via Dante in corrispondenza di p.za d'Armi, assieme alla connessione pedonale di via V Giornate, planimetricamente e per la presenza di intenso traffico veicolare, a sua volta non costituisce elemento aggregante. Tale situazione nel suo insieme, porta a individuare nell'isolato compreso tra via Checchi, V Giornate, Conte Croce, la posizione strategica per risolvere in modo più adeguato un disegno unitario dell'insieme degli spazi pubblici del centro di Magnago. In tali condizioni, gli edifici e la viabilità esistente lungo via Marconi e via Dante possono suggerire la ricerca di un'impronta storica più nell'assetto urbanistico che nell'aspetto architettonico in quanto molti edifici

residenziali, frazionati tra le singole proprietà, sono stati ristrutturati per singole parti, in modo autonomo le une dalle altre.

Gli isolati che si affacciano su via Marconi, la strada principale che proviene da ovest verso p.za S. Michele, conservano la struttura storica solo nella prima fascia di corti, poiché, come emerge dalla lettura delle carte storiche, la parte retrostante era costituita da spazi aperti, probabilmente orti. Gli isolati ad est delle vie S. Gaetano e Conte Croce sono più profondi e compatti e si interpongono a due ampi spazi di rilevante significato urbano; il primo è individuabile nella struttura dell'oratorio alle spalle della chiesa e del retrostante asilo, il secondo negli slarghi presenti in corrispondenza dell'attuale mercato.

Accanto a queste due aree di uso pubblico si segnala la presenza nel settore nord-ovest interno al perimetro di centro storico, di una considerevole area a standard in corrispondenza della ex filanda Pozzi separata dall'isolato 5 dalla via Lambruschini attualmente chiusa al traffico. All'interno di quest'area non si riscontra la presenza di edifici di valenza storica, fatti salvi gli edifici prospicienti p.za Italia, l'ex villa Pozzi e il municipio in stile littorio (del 1939), entrambi adibiti a funzione pubblica. L'interno di molti isolati, suddiviso in modo spesso disordinato e poco visibile dall'esterno, è stato occupato da edifici minori: un tempo utilizzati come fienili, stalle o strutture di appoggio all'attività agricola, vengono ora riutilizzati per nuove destinazioni d'uso o per ampliare la residenza.

Vi è una significativa presenza di edifici nuovi, che si affacciano sugli spazi pubblici, e che hanno altezze più elevate rispetto alla media del centro storico.

All'interno del centro di Magnago si è ritenuto opportuno svolgere analisi dettagliate al singolo edificio, ripartendo il territorio di indagine in 10

isolati di rilevamento (cfr. la figura: Il nucleo storico di Magnago – gli isolati di rilevamento).

I risultati di tale rilevamento sono riassunti nelle schede di seguito riportate, precedute da una descrizione sintetica del singolo isolato di rilevamento.

ISOLATO 1

L'isolato si trova sul proseguimento occidentale di via Marconi, rispetto a piazza S. Michele. Gli edifici su via Marconi per tipologia e sviluppo lineare, mantengono continuità con il fronte strada degli isolati precedenti.

L'isolato è divisibile in due parti: una prospiciente la strada, l'altra arretrata. Il primo insieme è caratterizzato da una serie di edifici che nel complesso ricordano l'impianto a corte. Tra questi ultimi si segnala la presenza di un edificio con caratteristiche strutturali originali che ora risulta essere abbandonato e in avanzato stato di degrado; per questo va valutata la possibilità di recupero e si rimanda alla specifica scheda.

La parte retrostante dell'isolato non presenta costruzioni di rilievo.

Quasi tutti gli edifici sono stati oggetto di ristrutturazione recente per cui non presentano particolari situazioni di degrado, ad eccezione di quello sopra citato.

Gli edifici sono prevalentemente a destinazione d'uso residenziale; si registra la presenza di attività al piano terra lungo il fronte strada di via Marconi.

Il parcheggio delle auto viene effettuato nei cortili o nelle edificazioni minori collocate all'interno delle proprietà.

Magnago - Isolato n.1



LEGENDA:

- B box
- F fienile
- M magazzino
- P produttivo

ISOLATO 1									
Numero identificante l'edificio	121	122	123	124	125	126	127	128	129
Destinazione d'uso	R	M/B	R	R		R/M?	R	R	R
Numero piani fuori terra	2	1	2	1/2	2	2	2	2	2
Mansarda									
Seminterrato									
Epoca presunta di costruzione	RR	RR	RR	RR?	P900	50	RR	R	70
Parcheggio:									
scoperto, in cortile									X
coperto, isolato in superficie	(122)						X	X	
incorporato, in superficie				X					
incorporato, interrato									
Condizioni di degrado									
molto degradato						X			
parzialmente degradato									
non degradato	X			X			X	X	X
tipo di degrado prevalente (se esiste)									
strutturale						X			
coperture									
facciate						X			
infissi									
impiantistica									
Edificio abbandonato									
Vuoto					X				
Parzialmente utilizzato									
Presenza di attività al piano terra	X		X					X	
Porticato di uso pubblico su strada									
Pavimentazione cortili									
Ghiaia o terriccio	X							X	X
impermeabile			X						
Presenza di verde privato									
giardino				X					
prato							X		
orto									
Eventuali note:	a)			b)	c)	d)			

- a) casa a ringhiera con ballatoio in pietra
b) villa che si sviluppa su altezze diverse e che probabilmente ingloba ed. minori
c) vedi scheda edifici significativi
d) piano terra a d. u. magazzino o forse box

ISOLATO 2

L'isolato si incontra dopo il primo, proseguendo verso il centro lungo via Marconi. Come l'isolato precedente, presenta un fronte strada lineare, edificato, costituito da un unico blocco, probabile ristrutturazione recente. A metà del corpo principale si innesta verso l'interno del lotto un corpo ortogonale che risulta una ristrutturazione o ricostruzione (con cambio di destinazione d'uso) di precedenti edifici rurali annessi alle residenze.

Con riferimento a via Marconi, gli edifici posizionati nella parte posteriore dell'isolato con affacci su via Magenta l'uno e su via Perugino l'altro, non conservano tracce di valenza storica e potrebbero essere esclusi dal perimetro.

L'altezza dei fabbricati non supera i due piani, ad eccezione di una mansarda all'angolo tra via Marconi e via Magenta.

Tutti gli edifici sono a destinazione d'uso residenziale; si registra la presenza di attività al piano terra lungo il fronte strada di via Marconi e nel primo dei due edifici che si affacciano su via Magenta venendo da via Marconi.

Magnago - Isolato n.2



LEGENDA:

- B box
- F fienile
- M magazzino
- P produttivo

ISOLATO 2				
Numero identificante l'edificio	117	118	119	120
Destinazione d'uso	R	R	R	R
Numero piani fuori terra	2	2	2	1
Mansarda	a)			
Seminterrato				X
Epoca presunta di costruzione	RR	80	2000	50/60
Parcheggio:				
scoperto, in cortile				
coperto, isolato in superficie			X	
incorporato, in superficie	X			
incorporato, interrato				X
Condizioni di degrado				
molto degradato				
parzialmente degradato				
non degradato				
tipo di degrado prevalente (se esiste)				
strutturale				
coperture				
facciate				
infissi				
impiantistica				
Edificio abbandonato				
Vuoto				
Parzialmente utilizzato				
Presenza di attività al piano terra	X	X		
Porticato di uso pubblico su strada				
Pavimentazione cortili				
Ghiaia o terriccio	X			
impermeabile	X			
Presenza di verde privato				
giardino	X			X
prato			X	
orto				
Eventuali note:	b)	c)		

- a) mansarda all'angolo tra via Marconi e via Perugino
b) l'edificio è composto da più corpi, probabilmente alcuni erano in precedenza delle ed. minori
c) poche tracce dell'edificio originale

ISOLATO 3

L'isolato si affaccia su via Marconi ed è compreso tra via Magenta e vicolo S. Croce.

La parte d'isolato verso via Marconi, sulla quale insistono gli edifici più vecchi, è costituita, essenzialmente, da due corti, a destinazione d'uso residenziale, una delle quali sembra essere un accorpamento di corpi di fabbrica precedentemente indipendenti, come dimostra il cortile particolarmente stretto e allungato.

La parte più arretrata, (probabile zona rurale annessa agli edifici affacciati su via Marconi) è edificata in maniera disordinata: si può supporre che alcuni edifici minori costruiti per attività agricole ed utilizzati come fienili o magazzini annessi alle abitazioni, ora siano stati adibiti a residenza.

Come in altri isolati, si registra la presenza di fienili (o edifici rurali in genere) chiusi al piano terra e aperti al primo livello, o rustici dove sembra che non siano ancora stati ultimati i lavori di ristrutturazione.

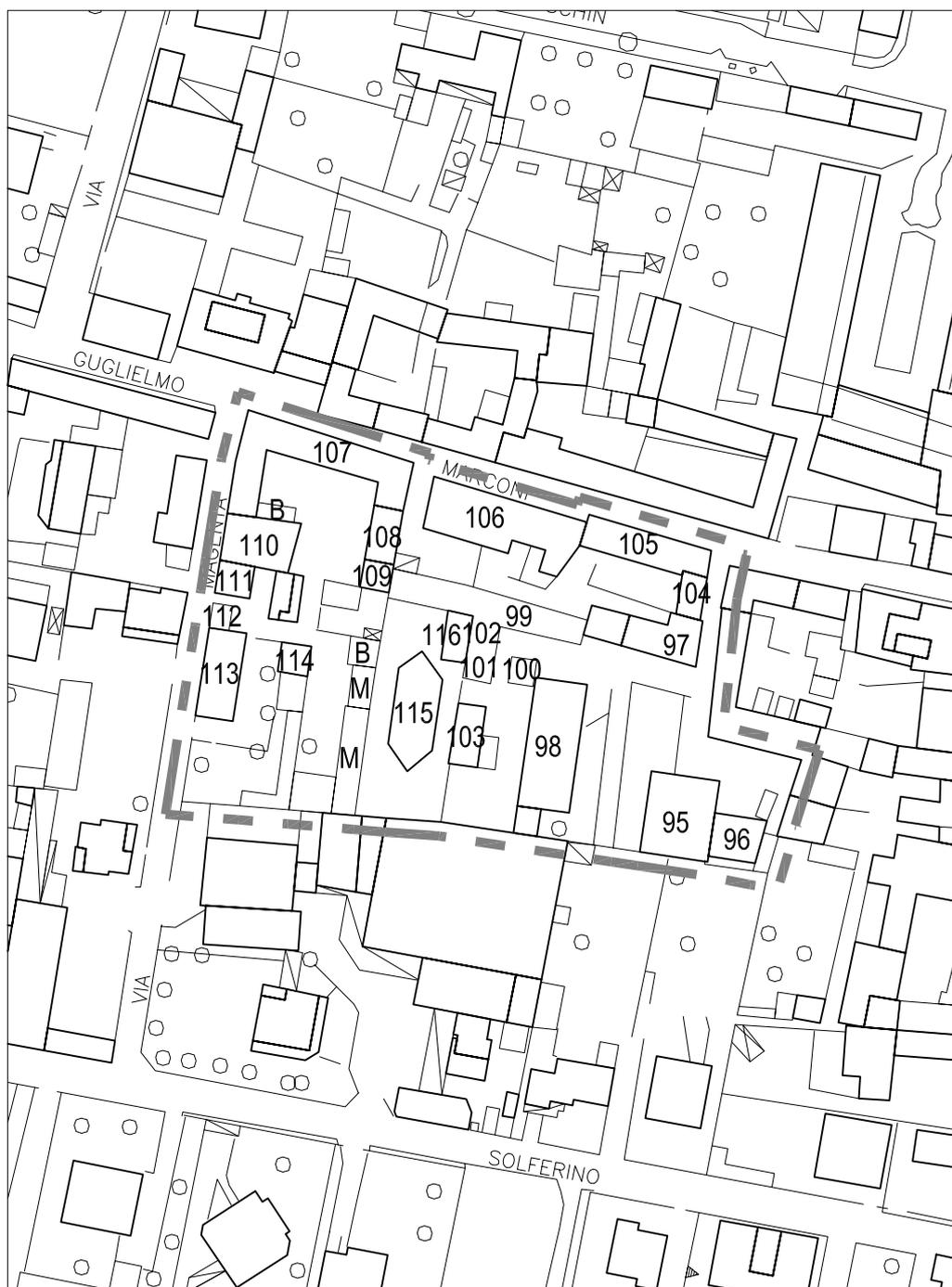
L'edilizia residenziale non risulta particolarmente degradata, ad eccezione dell'edificio a corte all'angolo con via Magenta recuperato solo nella facciata esterna.

In un edificio si registra la presenza di un laboratorio artigianale al piano terra.

L'isolato apparentemente non presenta problemi di parcheggio grazie alla disponibilità di spazi, sia al chiuso, sia all'aperto, annessi alle residenze.

I cortili sono parzialmente impermeabilizzati e non sembrano esserci molti giardini privati.

Magnago - Isolato n.3



LEGENDA:

- B box
- F fienile
- M magazzino
- P produttivo

ISOLATO 3										
Numero identificante l'edificio	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104
Destinazione d'uso	R	M	R	M	F	R?	R	B	M	R
Numero piani fuori terra	2	1	2	1	2L	1	2	2	2	2
Mansarda										
Seminterrato										
Epoca presunta di costruzione	80	80	RR				RR	RR		60
Parcheggio:										
scoperto, in cortile										
coperto, isolato in superficie							(102)			
incorporato, in superficie	X		X							
incorporato, interrato										
Condizioni di degrado										
molto degradato				X	X					
parzialmente degradato						X				
non degradato	X	X	X				X	X		
tipo di degrado prevalente (se esiste)										
strutturale										
coperture										
facciate										
infissi										
impiantistica										
Edificio abbandonato										
Vuoto										
Parzialmente utilizzato				X						
Presenza di attività al piano terra										
Porticato di uso pubblico su strada										
Pavimentazione cortili										
Ghiaia o terriccio impermeabile	X		X		X		X	X	X	X
Presenza di verde privato										
giardino	X									
prato										
orto										
Eventuali note:			a)	b)		c)	d)	e)	f)	

- a) edificio parzialmente trasformato rispetto alla planimetria
- b) carrozzeria dismessa, usata come box e deposito metallo+eternit
- c) ex box, probabilmente usato come residenza
- d) ex fienile adibito a residenza
- e) ex fienile: il secondo livello è aperto
- f) ex fienile, originale mattoni e legno

ISOLATO 3										
Numero identificante l'edificio	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114
Destinazione d'uso	R	R	R	R	R	R/L	F	F	R	M
Numero piani fuori terra	3	2	2	2	3	2	2L	2L	2	1
Mansarda										
Seminterrato										
Epoca presunta di costruzione	20	50/60	RR	P900	P900	50/60			50	
Parcheggio:										
scoperto, in cortile				X	X					
coperto, isolato in superficie	(99)	(99)	X							
incorporato, in superficie										
incorporato, interrato										
Condizioni di degrado										
molto degradato					X		X	X		X
parzialmente degradato				X						
non degradato	X	X				X			X	
tipo di degrado prevalente (se esiste)										
strutturale				X	X					
coperture				X	X					
facciate				X	X					X
infissi										X
impiantistica										
Edificio abbandonato										
Vuoto										
Parzialmente utilizzato										
Presenza di attività al piano terra						X				
Porticato di uso pubblico su strada										
Pavimentazione cortili										
Ghiaia o terriccio impermeabile	X	X	X	X	X	X				
Presenza di verde privato										
giardino										
prato										
orto										
Eventuali note:			g)							

g) ristrutturata solo nella facciata fronte strada

ISOLATO 3		
Numero identificante l'edificio	115	116
Destinazione d'uso	R	R
Numero piani fuori terra	2	2
Mansarda		
Seminterrato		
Epoca presunta di costruzione	2000	RR
Parcheggio:		
scoperto, in cortile		
coperto, isolato in superficie	X	
incorporato, in superficie		
incorporato, interrato		
Condizioni di degrado		
molto degradato		
parzialmente degradato		
non degradato	X	X
tipo di degrado prevalente (se esiste)		
strutturale		
coperture		
facciate		
infissi		
impiantistica		
Edificio abbandonato		
Vuoto		
Parzialmente utilizzato		
Presenza di attività al piano terra		
Porticato di uso pubblico su strada		
Pavimentazione cortili		
Ghiaia o terriccio		
impermeabile		
Presenza di verde privato		
giardino		
prato		
orto		
Eventuali note:	h)	

h) villa in legno estranea all'architettura locale

ISOLATO 4

L'isolato è compreso tra le vie Marconi, San Gaetano, Solferino; si affaccia su piazza S. Michele.

La struttura edilizia è composta da quattro corti (rivolte verso via Marconi/piazza S. Michele /via S. Gaetano) e da due case con giardino privato su via Solferino.

L'edilizia che si incontra all'angolo tra via Marconi e p.za S. Michele, dotata di due porticati di uso pubblico, è relativamente recente; sono edifici che hanno altezze comprese tra i tre e i cinque piani. Probabilmente sono sostituzioni di costruzioni preesistenti di cui conservano l'allineamento su strada con gli edifici dei tre isolati successivi, che sono di epoca antecedente.

Gli altri fabbricati dell'isolato sono, in alcuni casi, ristrutturazioni o rimaneggiamenti. L'altezza media è di due piani.

Ad eccezione di un edificio, l'intero isolato è a destinazione d'uso residenziale. Al piano terra alcuni fabbricati accolgono attività terziarie o commerciali.

L'isolato risulta in buono stato di conservazione ad eccezione di quattro edifici, due in avanzato stato di degrado e due degradati prevalentemente in facciata. I cortili sono in prevalenza impermeabilizzati.

La costruzione d'angolo tra via S. Gaetano e via Solferino risulta essere abbandonata, anche se caratterizzata da recinzione e verde curati.

Nell'isolato non si presentano particolari problemi di parcheggio grazie alla possibilità di sistemare l'auto all'interno delle proprietà.

Magnago - Isolato n.4



LEGENDA:

- B box
- F fienile
- M magazzino
- P produttivo

ISOLATO 4										
Numero identificante l'edificio	89	90	91	92	93	94	130	131	132	133
Destinazione d'uso	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R
Numero piani fuori terra	5	3	5	2	3	2	2	2	2	2+
Mansarda										X
Seminterrato										
Epoca presunta di costruzione	60/70	60/70	60/70	50	RR	P900	R	60	R	RR
Parcheggio:										
scoperto, in cortile							X		X	X
coperto, isolato in superficie					X					
incorporato, in superficie										
incorporato, interrato	X	X	X							
Condizioni di degrado										
molto degradato									X	
parzialmente degradato						X	X			
non degradato	X	X	X	X	X			X		X
tipo di degrado prevalente (se esiste)										
strutturale										
coperture										
facciate						X			X	
infissi						X			X	
impiantistica						X			X	
Edificio abbandonato										
Vuoto										
Parzialmente utilizzato										
Presenza di attività al piano terra	1	1	1							
Porticato di uso pubblico su strada	X		X							
Pavimentazione cortili										
Ghiaia o terriccio impermeabile	X	X	X	X	X		X	X		X
Presenza di verde privato										
giardino										
prato										
orto										
Eventuali note:						a)			b)	

a) edificio parzialmente trasformato rispetto alla planimetria

b) alcuni elementi tipici sul cortile

ISOLATO 4						
Numero identificante l'edificio	134	135	135a	136	137	138
Destinazione d'uso	M	R	R	R	R	R
Numero piani fuori terra	1	2	1	2	2	2
Mansarda						
Seminterrato						
Epoca presunta di costruzione				60/70	P900	80
Parcheggio:						
scoperto, in cortile				X		
coperto, isolato in superficie						X
incorporato, in superficie						
incorporato, interrato						
Condizioni di degrado						
molto degradato					X	
parzialmente degradato						
non degradato	X	X	X	X		X
tipo di degrado prevalente (se esiste)						
strutturale						
coperture						
facciate						
infissi						
impiantistica						
Edificio abbandonato						
Vuoto					X	
Parzialmente utilizzato						
Presenza di attività al piano terra		X				
Porticato di uso pubblico su strada						
Pavimentazione cortili						
Ghiaia o terriccio impermeabile	X					
impermeabile		X	X			X
Presenza di verde privato						
giardino					X	X
prato						
orto						
Eventuali note:	c)				d)	

c) tipologia produttiva, deposito

d) recinzione nuova e in buono stato

ISOLATO 5

L'isolato è delimitato dalle vie: Conte Croce, Marconi, Parini e Lambruschini, (quest'ultima pedonale).

L'affaccio su via Marconi è definito, nella parte centrale, da due complessi di edifici a corte che, accompagnati alle corti dirimpetto, dall'altro lato di via Marconi, potrebbero costituire una testimonianza del nucleo architettonico locale tradizionale.

Su piazza San Michele/via Conte Croce si affaccia un edificio moderno di altezza compresa tra i due e i quattro piani.

Il lato su via Lambruschini, così come quello su via Parini, presentano una distribuzione frastagliata di fabbricati, intervallata da verde privato a giardino o da cortili in alcuni dei quali è previsto il parcheggio delle autovetture.

La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale, si nota la presenza di un certo numero di volumi accessori, annessi alle abitazioni e adibiti a magazzino. Si registra la presenza di attività terziarie, commerciali, o di servizio, al piano terra di alcuni edifici.

Lo stato di conservazione è buono per la metà circa degli edifici. Un edificio, interno all'isolato e di difficile accesso, risulta essere molto degradato dal punto di vista strutturale.

Si sottolinea, nella parte retrostante una delle due corti che si affacciano Su via Marconi, l'esistenza di un cantiere in costruzione per la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica, annesso (con innesto ortogonale) a un edificio preesistente anch'esso in via di recupero o eretto ex novo sul sedime di una struttura precedente.

Magnago - Isolato n.5



LEGENDA:

- B box
- F fienile
- M magazzino
- P produttivo

ISOLATO 5								
Numero identificante l'edificio	3	4	5	6	7	8	9	10
Destinazione d'uso	R	R	R	R	R	R	R	R
Numero piani fuori terra	4	2	4	3	4	2	1	2
Mansarda					X			
Seminterrato								
Epoca presunta di costruzione	90/2000	90/2000	90/2000	90/2000	90/2000	P900	60/70	70/80
Parcheggio:								
scoperto, in cortile						X		
coperto, isolato in superficie							X	
incorporato, in superficie								
incorporato, interrato	X	X	X	X	X			
Condizioni di degrado								
molto degradato								
parzialmente degradato						X	X	
non degradato	X	X	X	X	X			X
tipo di degrado prevalente (se esiste)								
strutturale								
coperture								
facciate						X	X	
infissi								
impiantistica								
Edificio abbandonato								
Vuoto								
Parzialmente utilizzato								
Presenza di attività al piano terra	X	X	X	X	X			
Porticato di uso pubblico su strada	X	X	X	X	X			
Pavimentazione cortili								
Ghiaia o terriccio impermeabile						X	X	X
Presenza di verde privato								
giardino								X
prato								
orto								
Eventuali note:	a)	a)	a)	a)	a)			

a) gli edifici 3-4-5-6-7 sono un unico blocco, differiscono solo nell'altezza

ISOLATO 5									
Numero identificante l'edificio	11	12	15	19	20	21	22	23	24
Destinazione d'uso	R	F/M	R	R	M	M/P	B	R	R
Numero piani fuori terra	1	2	2	2	2	2		4	5
Mansarda									
Seminterrato									
Epoca presunta di costruzione	80/90?	20	80					70	70/80
Parcheggio:									
scoperto, in cortile									
coperto, isolato in superficie			X	(22)		(22)		X	X
incorporato, in superficie									
incorporato, interrato									
Condizioni di degrado									
molto degradato		X							
parzialmente degradato									
non degradato	X		X	X				X	X
tipo di degrado prevalente (se esiste)									
strutturale		X							
coperture									
facciate									
infissi									
impiantistica									
Edificio abbandonato									
Vuoto									
Parzialmente utilizzato		X							
Presenza di attività al piano terra								X	X
Porticato di uso pubblico su strada									
Pavimentazione cortili									
Ghiaia o terriccio	X								
impermeabile				X					X
Presenza di verde privato									
giardino	X		X	X					
prato								X	
orto									
Eventuali note:	b)	c)		d)		d)		e)	

- b) probabilmente è una ristrutturazione di un piccolo magazzino adibito ad altre funzioni
c) ex fienile: fatiscente, recuperabile
d) residenza(19) annessa alla fabbrica(21). Stessa proprietà
e) i negozi al piano terra sono momentaneamente inattivi

ISOLATO 5										
Numero identificante l'edificio	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
Destinazione d'uso	C	R	R	R	F	R/M	R	M	R	F/R
Numero piani fuori terra	1	3	2	2	1	1/2	2	1	2	2
Mansarda										
Seminterrato					X					
Epoca presunta di costruzione	80	70	RR	RR		RR	R		RR	RR?
Parcheggio:										
scoperto, in cortile									X	
coperto, isolato in superficie										
incorporato, in superficie						X				
incorporato, interrato										
Condizioni di degrado										
molto degradato										
parzialmente degradato						X	X	X		
non degradato	X	X	X	X					X	
tipo di degrado prevalente (se esiste)										
strutturale										
coperture										
facciate						X	X			
infissi										
impiantistica										
Edificio abbandonato										
Vuoto										
Parzialmente utilizzato										
Presenza di attività al piano terra	X								X	
Porticato di uso pubblico su strada										
Pavimentazione cortili										
Ghiaia o terriccio impermeabile			X	X		X	X		X	
Presenza di verde privato										
giardino			X	X						
prato										
orto										
Eventuali note:					f)					g)

f) edificio in via di recupero
g) cantiere

ISOLATO 5							
Numero identificante l'edificio	35	36	37	38	39	40	41
Destinazione d'uso	R	M/B	M/B	M/B	O	R	C/R?
Numero piani fuori terra	2	1	1	1	2	2	1
Mansarda							
Seminterrato							X
Epoca presunta di costruzione	30					50	
Parcheggio:							
scoperto, in cortile							
coperto, isolato in superficie							
incorporato, in superficie							
incorporato, interrato							
Condizioni di degrado							
molto degradato							
parzialmente degradato	X	X	X	X	X		
non degradato						X	
tipo di degrado prevalente (se esiste)							
strutturale					X		
coperture							
facciate	X				X		
infissi					X		
impiantistica							
Edificio abbandonato							
Vuoto							
Parzialmente utilizzato							
Presenza di attività al piano terra						X	
Porticato di uso pubblico su strada							
Pavimentazione cortili							
Ghiaia o terriccio impermeabile					X	X	
Presenza di verde privato							
giardino							
prato							
orto							
Eventuali note:							h)

h) d. u. incerta

ISOLATO 6

L'isolato è delimitato dalle vie V Giornate, via Checchi, p.za S. Michele e via Conte Croce; è di piccole dimensioni ma è in posizione centrale rispetto al centro storico.

Gli edifici sembrano essere recenti ma è probabile che insistano sul sedime di costruzioni precedenti, almeno lungo via Conte Croce, mentre fino al 1850 il fronte su via Don F. Checchi risulta ineditato.

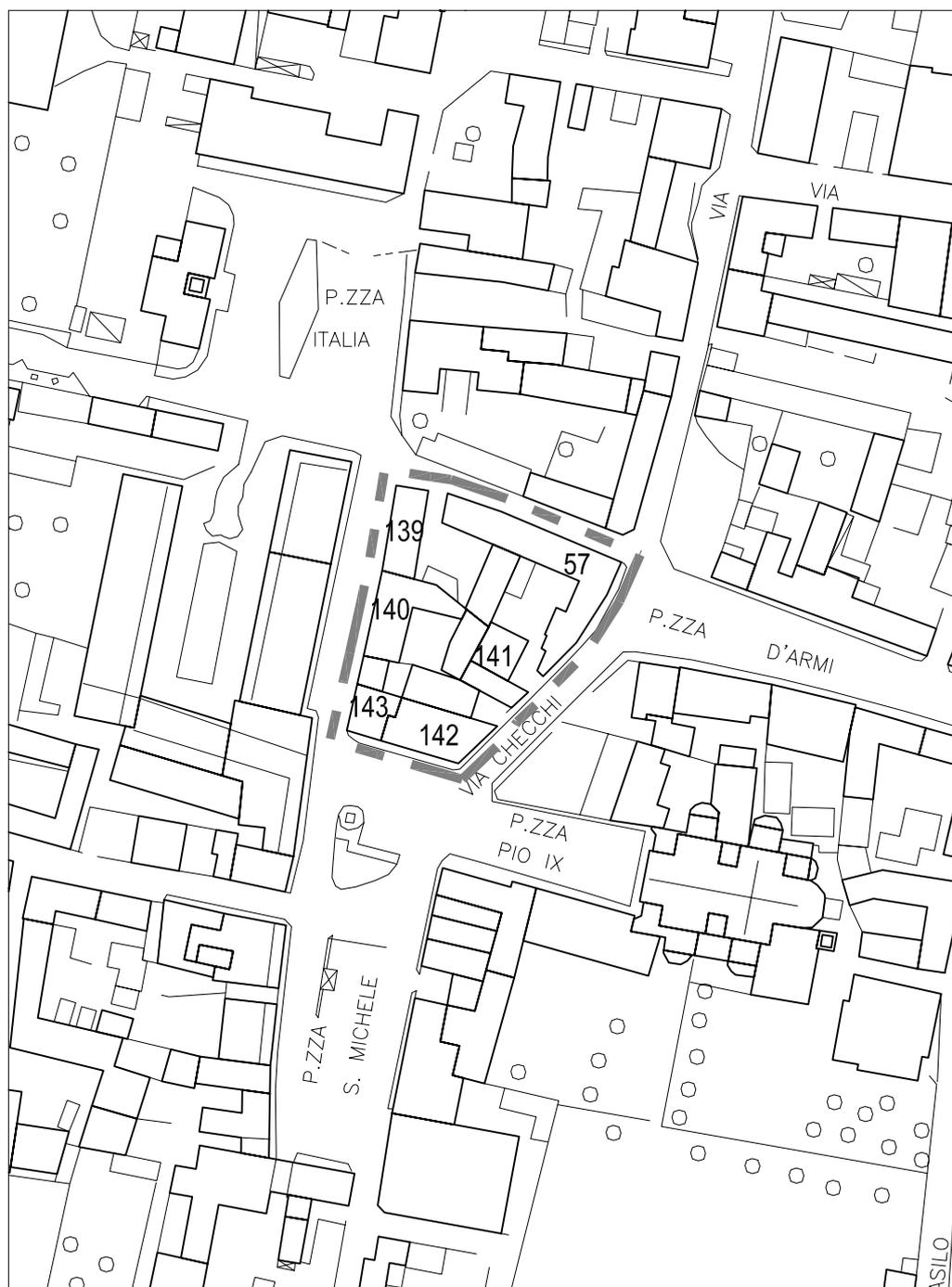
Un tempo un portone ad arco delimitava, all'inizio di via V Giornate, l'ingresso alla filanda retrostante. Resta di un certo valore estetico lo scorcio che si determina provenendo da piazza d'Armi.

L'isolato è poco visibile al suo interno e ha un rapporto di copertura molto elevato: le costruzioni si sviluppano in modo disordinato e che probabilmente sono state realizzate o rimaneggiate in epoca recente o comunque successiva alla seconda guerra mondiale.

Vista la compattezza e la densità di costruzioni interne all'isolato, si può ipotizzare una scarsa disponibilità di posti per parcheggio.

I fabbricati sono prevalentemente in buono stato di conservazione o comunque presentano sporadici episodi di degrado in facciata. L'altezza degli edifici è compresa tra i due e i tre piani e la destinazione d'uso è residenziale con presenza di attività al piano terra di alcuni edifici.

Magnago - Isolato n.6



LEGENDA:

- B box
- F fienile
- M magazzino
- P produttivo

ISOLATO 6

ISOLATO 6						
Numero identificante l'edificio	57	139	140	141	142	143
Destinazione d'uso	R	R	R	R/C	R	R
Numero piani fuori terra	2	3	2	2	2	2
Mansarda						
Seminterrato						
Epoca presunta di costruzione	50?	30/40	RR	80	80	60
Parcheggio:						
scoperto, in cortile						
coperto, isolato in superficie						
incorporato, in superficie						
incorporato, interrato						
Condizioni di degrado						
molto degradato						
parzialmente degradato		X				X
non degradato	X		X	X	X	
tipo di degrado prevalente (se esiste)						
strutturale						
coperture						
facciate		X				
infissi						
impiantistica						
Edificio abbandonato						
Vuoto						
Parzialmente utilizzato						
Presenza di attività al piano terra	X			X	X	X
Porticato di uso pubblico su strada						
Pavimentazione cortili						
Ghiaia o terriccio						
impermeabile					X	
Presenza di verde privato						
giardino						
prato						
orto						
Eventuali note:						

ISOLATO 7

L'isolato si affaccia su via S. Martino e rivolge il fronte posteriore a piazza Italia, antistante al Municipio e alla ex villa Pozzi, sede attuale degli uffici comunali.

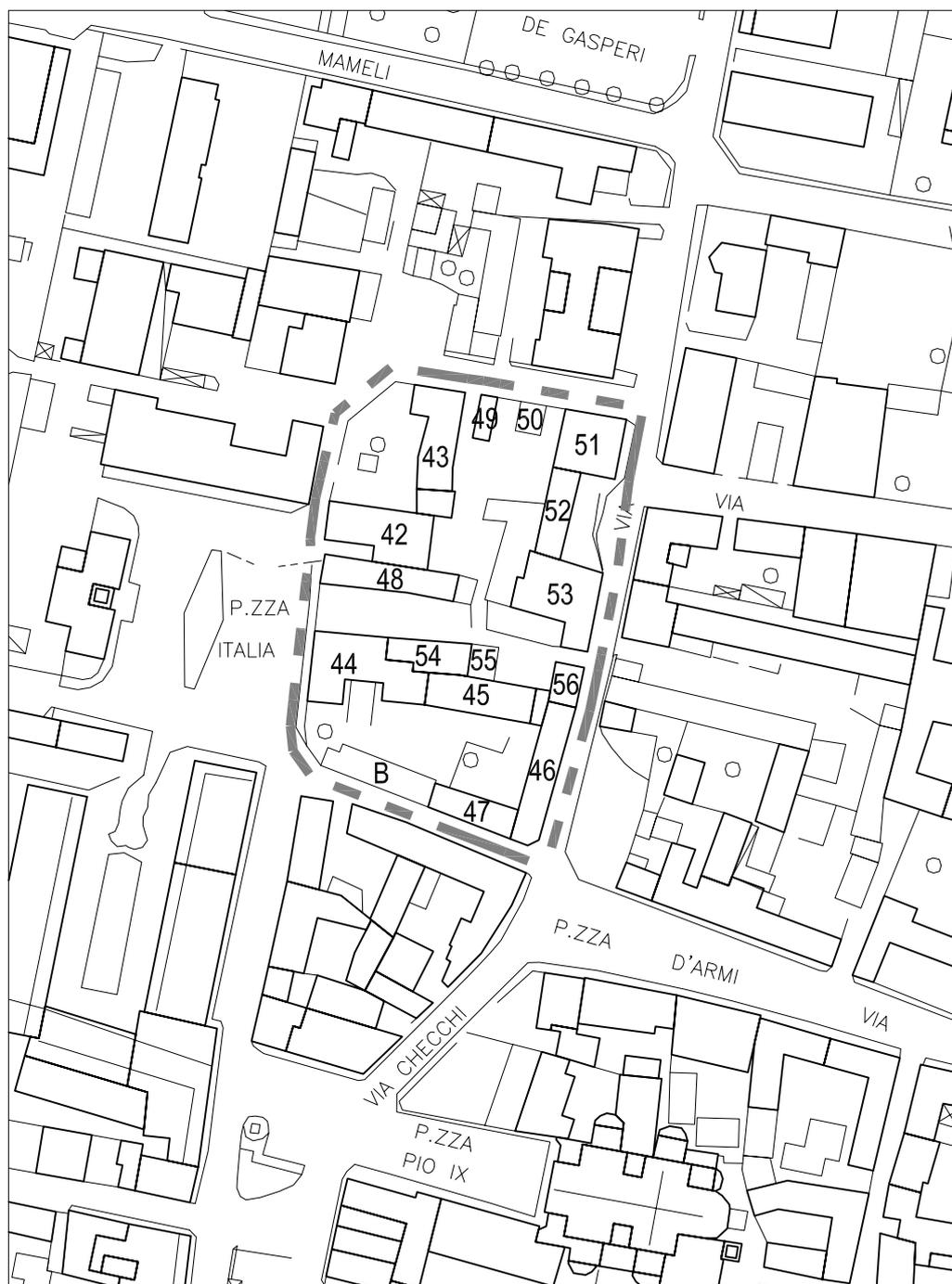
L'unico punto di accesso carrabile alla piazza del Municipio è costituito da una delle strade che costeggia l'isolato, via Libertà che, quindi, è soggetta al passaggio di tutte le auto dirette ai fabbricati con ingresso in piazza Italia.

La riconversione dell'area occupata dalla filanda, demolita attorno agli anni '30, in area per servizi pubblici ha generato un doppio affaccio dell'isolato. In rapporto agli interventi di recupero o ricostruzione sono leggibili varie impronte morfologiche: è facilmente individuabile l'impianto a corte degli edifici prospicienti piazza Italia, via V Giornate, via San Martino; sono ancora visibili, anche se con successivi rimaneggiamenti, gli elementi originari delle preesistenti case di ringhiera. Più o meno alla stessa epoca risalgono gli edifici rivolti verso il lato di villa Pozzi che però non hanno impianto a corte, mentre i tre edifici che si affacciano su via San Martino risalgono a epoche più recenti oppure sono sostituzioni di edifici preesistenti dei quali non resta traccia.

Tutti gli edifici non superano i due piani di altezza e sono prevalentemente a destinazione d'uso residenziale. Si parcheggia nei cortili, all'aperto o in appositi posti auto ricavati in superficie.

I cortili interni all'isolato recano la testimonianza di vecchi fienili, ora abbandonati oppure utilizzati come box o magazzini.

Magnago - Isolato n.7



LEGENDA:

- B box
- F fienile
- M magazzino
- P produttivo

ISOLATO 7										
Numero identificante l'edificio	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51
Destinazione d'uso	R	R	R	R	R	M/C	R	R	F	R
Numero piani fuori terra	2	2	2	2	2	1	2	2		2
Mansarda										
Seminterrato										
Epoca presunta di costruzione		30?	60	30	30	30	30	70		90
Parcheggio:										
scoperto, in cortile		X			X	X				X
coperto, isolato in superficie			X	X						
incorporato, in superficie			X							
incorporato, interrato										
Condizioni di degrado										
molto degradato										
parzialmente degradato					X	X		X		
non degradato	X	X	X	X			X			X
tipo di degrado prevalente (se esiste)										
strutturale										
coperture						X				
facciate					X	X				
infissi					X	X				
impiantistica					X	X				
Edificio abbandonato										
Vuoto									X	
Parzialmente utilizzato										
Presenza di attività al piano terra			X					X		
Porticato di uso pubblico su strada										
Pavimentazione cortili										
Ghiaia o terriccio impermeabile	X	X		X	X	X		X		X
impermeabile			X							
Presenza di verde privato										
giardino										
prato										
orto										
Eventuali note:						a)		b)		

- a) magazzino fiori con negozio che si affaccia su via V Giornate
b) il negozio al piano terra è momentaneamente inattivo

ISOLATO 7					
Numero identificante l'edificio	52	53	54	55	56
Destinazione d'uso	R	R	F	F	F
Numero piani fuori terra	2	2	2	1	2
Mansarda					
Seminterrato					
Epoca presunta di costruzione	2000	70/80			
Parcheggio:					
scoperto, in cortile	X				
coperto, isolato in superficie					
incorporato, in superficie					
incorporato, interrato					
Condizioni di degrado					
molto degradato				X	
parzialmente degradato			X		X
non degradato	X				
tipo di degrado prevalente (se esiste)					
strutturale					
coperture					
facciate					
infissi					
impiantistica					
Edificio abbandonato					
Vuoto				X	
Parzialmente utilizzato					
Presenza di attività al piano terra					
Porticato di uso pubblico su strada					
Pavimentazione cortili					
Ghiaia o terriccio	X				
impermeabile					
Presenza di verde privato					
giardino					
prato					
orto					
Eventuali note:	c)		d)		d)

- c) ricostruzione di edificio preesistente
d) box al piano terra

ISOLATO 8

L'isolato è compreso tra le vie San Martino, Oberdan, via Dante/piazza d'Armi.

Su via Dante, nella parte più prospiciente piazza d'Armi, si affacciano edifici vecchi ma in buono stato di conservazione, fatto attribuibile, probabilmente, a recuperi recenti.

Nella parte centrale dell'isolato insiste un blocco di edifici a corte, anch'essi vecchi, interessanti da un punto di vista estetico, in parte recuperati, in parte in via di recupero, contrapposti ad un fienile, non più utilizzato come tale e destinato ora a magazzino. Anche in questo isolato, come in altri episodi distribuiti nel centro storico, si registra la presenza di fienili (o edifici rurali in genere) chiusi al piano terra e aperti al primo livello, o rustici dove sembra che non siano ancora stati ultimati i lavori di ristrutturazione.

La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale, ad eccezione di tre edifici che si affacciano su via Oberdan e che accolgono attività produttive; l'altezza dei fabbricati è prevalentemente di due piani.

In alcuni edifici su via Dante e via San Martino si esercitano attività al piano terra.

Non si segnalano particolari problemi di posteggio, sia per la possibilità di parcheggiare all'aperto nei cortili, sia per la presenza di box coperti distribuiti all'interno dei cortili stessi.

Magnago - Isolato n.8



LEGENDA:

- B box
- F fienile
- M magazzino
- P produttivo

ISOLATO 8										
Numero identificante l'edificio	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69
Destinazione d'uso	R	R	R	R	R	R	F	R	R	B
Numero piani fuori terra	2+	2	2+	2+	2	2	2	2	2	
Mansarda	X		X	X						
Seminterrato										
Epoca presunta di costruzione	40	30	RR	20	60	20		50	RR	
Parcheggio:										
scoperto, in cortile			X	X	X					
coperto, isolato in superficie		X							(69)	
incorporato, in superficie										
incorporato, interrato										
Condizioni di degrado										
molto degradato							X			
parzialmente degradato								X		
non degradato	X	X	X	X	X	X			X	
tipo di degrado prevalente (se esiste)										
strutturale										
coperture								X		
facciate								X		
infissi										
impiantistica										
Edificio abbandonato										
Vuoto							X			
Parzialmente utilizzato										
Presenza di attività al piano terra	X	X								
Porticato di uso pubblico su strada										
Pavimentazione cortili										
Ghiaia o terriccio		X								
impermeabile	X		X	X	X	X				
Presenza di verde privato										
giardino										
prato										
orto										
Eventuali note:	a)			b)		c)			d)	

- a) edificio parzialmente trasformato rispetto alla planimetria
b) cantiere: edificio in fase di recupero
c) ex fienile o ringhiera appena rimesso a posto
d) probabilmente è una ristrutturazione di un edificio minore adibito ad altre funzioni

ISOLATO 8										
Numero identificante l'edificio	70	71	71b	72	73	74	75	76	77	78
Destinazione d'uso	S	R	R	F/M	F/M	R	P	P	P	M
Numero piani fuori terra	2	2	2	2	2	2	1/2	1/2	1	1
Mansarda										
Seminterrato										
Epoca presunta di costruzione		20	20			2000				
Parcheggio:										
scoperto, in cortile		X	X							
coperto, isolato in superficie										
incorporato, in superficie						X				
incorporato, interrato										
Condizioni di degrado										
molto degradato	X			X						X
parzialmente degradato			X							
non degradato		X				X				
tipo di degrado prevalente (se esiste)										
strutturale										
coperture										
facciate			X							
infissi			X							
impiantistica										
Edificio abbandonato										
Vuoto										
Parzialmente utilizzato										
Presenza di attività al piano terra										
Porticato di uso pubblico su strada										
Pavimentazione cortili										
Ghiaia o terriccio		X	X	X						
impermeabile										
Presenza di verde privato										
giardino										
prato										
orto										
Eventuali note:				e)	f)		g)	g)	h)	

e) fienile utilizzato come magazzino

f) edificio in via di ristrutturazione, con probabile cambio di d.u. in residenza

g) produzione di macchine utensili, h.2 livelli ma numero piani 1

h) produzione di macchine utensili

ISOLATO 8										
Numero identificante l'edificio	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88
Destinazione d'uso	R	R	R	F/B	B	R	B			
Numero piani fuori terra	2	2	2	2		2		2	2	
Mansarda										
Seminterrato										
Epoca presunta di costruzione	80	60	70			70		70	70	
Parcheggio:										
scoperto, in cortile	X	X	X			X				
coperto, isolato in superficie	(82)		(82)			(85)				
incorporato, in superficie										
incorporato, interrato										
Condizioni di degrado										
molto degradato										
parzialmente degradato				X		X		X	X	
non degradato		X	X							
tipo di degrado prevalente (se esiste)										
strutturale										
coperture										
facciate						X		X	X	
infissi										
impiantistica										
Edificio abbandonato										
Vuoto								X	X	
Parzialmente utilizzato										
Presenza di attività al piano terra		X	X			X				
Porticato di uso pubblico su strada										
Pavimentazione cortili										
Ghiaia o terriccio		X	X							
impermeabile						X		X	X	
Presenza di verde privato										
giardino										
prato										
orto										
Eventuali note:				i)						l)

i) box al piano terra, primo piano aperto

l) non si riesce a vedere nulla

ISOLATO 8							
Numero identificante l'edificio	171	172	173	174	175	176	177
Destinazione d'uso	R	R	R	R	C	R	R
Numero piani fuori terra	2	3	2	2	1	3	2
Mansarda							
Seminterrato			X				
Epoca presunta di costruzione	30	R		R	R	60	R
Parcheggio:							
scoperto, in cortile	X	X					X
coperto, isolato in superficie							
incorporato, in superficie							
incorporato, interrato			X				
Condizioni di degrado							
molto degradato							
parzialmente degradato							
non degradato	X	X	X			X	X
tipo di degrado prevalente (se esiste)							
strutturale							
coperture							
facciate							
infissi							
impiantistica							
Edificio abbandonato							
Vuoto							
Parzialmente utilizzato							
Presenza di attività al piano terra	X					X	
Porticato di uso pubblico su strada						X	
Pavimentazione cortili							
Ghiaia o terriccio impermeabile		X					
Presenza di verde privato							
giardino	X						
prato			X				
orto							
Eventuali note:							

ISOLATO 9

L'isolato ha doppio affaccio su via Asilo ed è delimitato dalle vie Dante, Checchi, p.za S. Michele, Volontari del Sangue.

La struttura edilizia è composta da edifici residenziali, dalla chiesa (spalleggiata da un ampio cortile utilizzato come oratorio), da un cinema (probabilmente ad uso della struttura ecclesiastica), da un asilo e da un piccolo gruppo di edifici, affacciati su p.za S. Michele, a destinazione d'uso mista o parzialmente utilizzati.

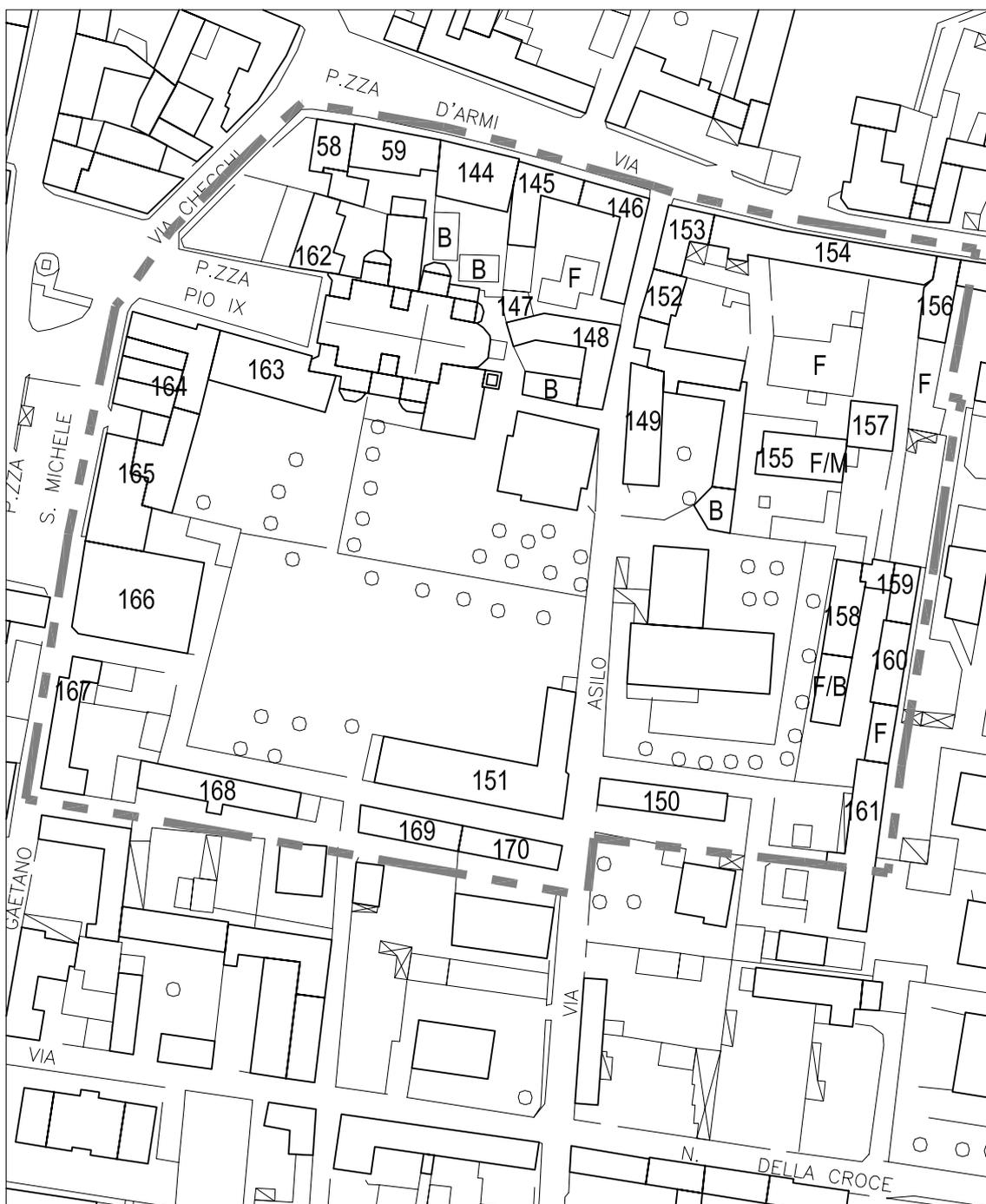
Le residenze che si rivolgono verso via Dante e via Asilo, con impianto prevalentemente a corte, presentano un fronte strada completamente edificato. Particolare attenzione, per la presenza di un ballatoio completamente in legno, merita un edificio che sorge in una corte interna, retrostante l'asilo, accessibile solo attraversando il complesso precedente con ingresso da via Dante.

Lo stato di conservazione degli edifici mostra che, a parte qualche edificio rimasto integro nell'assetto originario, gli altri fabbricati sono ristrutturazioni o sostituzioni di costruzioni preesistenti. L'altezza media è di due piani.

Si osserva la presenza di alcuni fienili, utilizzati come box o magazzini, situati all'interno dei cortili o propaggini delle residenze.

Il parcheggio viene effettuato prevalentemente all'interno dei cortili che risultano essere per la maggior parte in ghiaia o in terra, anziché impermeabilizzati.

Magnago - Isolato n.9



LEGENDA:

- B box
- F fienile
- M magazzino
- P produttivo

ISOLATO 9										
Numero identificante l'edificio	58	59	144	145	146	147	148	149	150	151
Destinazione d'uso	a)	R	R	R	R	M	R	R	R	d)
Numero piani fuori terra	1	2	5	2/3	2	2	3	2	2	2
Mansarda										
Seminterrato										
Epoca presunta di costruzione	80	80	70	70	RR		RR	RR	40	20
Parcheggio:										
scoperto, in cortile				X					X	
coperto, isolato in superficie			X					X		
incorporato, in superficie							X			
incorporato, interrato										
Condizioni di degrado										
molto degradato										
parzialmente degradato				X		X			X	X
non degradato	X	X	X		X		X	X		
tipo di degrado prevalente (se esiste)										
strutturale										
coperture										
facciate				X		X			X	X
infissi									X	
impiantistica										
Edificio abbandonato										
Vuoto										
Parzialmente utilizzato									X	
Presenza di attività al piano terra		b)	X	X	X					
Porticato di uso pubblico su strada										
Pavimentazione cortili										
Ghiaia o terriccio				X	X	X		X	X	
impermeabile			X				X			
Presenza di verde privato										
giardino									X	
prato										
orto										
Eventuali note:					c)					

a) la destinazione d'uso è terziaria (banca)

b) banca al piano terra (fa parte del 58)

c) la ristrutturazione recente è solo sulla facciata esterna; l'interno è anni '60

d) oratorio + cine/teatro

ISOLATO 9									
Numero identificante l'edificio	162	163	164	165	166	167	168	169	170
Destinazione d'uso	e)	e)	R?	f)	g)	R	R	R	R
Numero piani fuori terra	2	2	1/2	2		2	2	2	2
Mansarda									
Seminterrato									
Epoca presunta di costruzione	F800	F800	30	30		P900	P900	P900	P900
Parcheggio:									
scoperto, in cortile									
coperto, isolato in superficie									
incorporato, in superficie	X								
incorporato, interrato									
Condizioni di degrado									
molto degradato									
parzialmente degradato	X							X	X
non degradato		X	X	X		X	X		
tipo di degrado prevalente (se esiste)									
strutturale									
coperture									
facciate	X							X	X
infissi									
impiantistica									
Edificio abbandonato									
Vuoto			X		X				
Parzialmente utilizzato	X								
Presenza di attività al piano terra				X					
Porticato di uso pubblico su strada									
Pavimentazione cortili									
Ghiaia o terriccio	X								
impermeabile									
Presenza di verde privato									
giardino									
prato									
orto									
Eventuali note:									

e) attrezzatura collettiva di carattere religioso

f) circolo culturale ricreativo

g) destinazione d'uso non definita

ISOLATO 10

L'isolato 10 è caratterizzato da due parti funzionalmente differenti: gran parte dell'area è utilizzata dagli edifici pubblici (che insistono prevalentemente sulla ex filanda Pozzi). Qui vi sono collocati il municipio, in stile littorio, gli uffici comunali, collocati nella villa Pozzi, le scuole, la biblioteca e la bocciolina. La parte di isolato che si affaccia su via S. Martino, vicolo Libertà e via Mameli è invece definita da un insieme di fabbricati a destinazione d'uso prevalentemente residenziale che ospita, nei cortili, un buon numero di edificazioni minori, o locali accessori, distribuiti in modo disordinato e utilizzati come box o magazzini.

Nel complesso lo stato di conservazione dell'intero isolato è apparentemente discreto.

Magnago - Isolato n.10



LEGENDA:

- B box
- F fienile
- M magazzino
- P produttivo

ISOLATO 10										
Numero identificante l'edificio	1	2	178	179	180	181	182	183	184	185
Destinazione d'uso	a)	b)	R	R	R	R	R	B	R	R
Numero piani fuori terra	2	2	3	1/2	3	2	5	1	3	2
Mansarda										
Seminterrato	X									
Epoca presunta di costruzione	1939		70	60	30	30	70	70	40	
Parcheggio:										
scoperto, in cortile									X	X
coperto, isolato in superficie			X				(183)		X	
incorporato, in superficie										
incorporato, interrato										
Condizioni di degrado										
molto degradato										
parzialmente degradato					X					
non degradato	X	X	X	X		X	X		X	X
tipo di degrado prevalente (se esiste)										
strutturale										
coperture										
facciate					X					
infissi					X					
impiantistica										
Edificio abbandonato										
Vuoto										
Parzialmente utilizzato										
Presenza di attività al piano terra							X			
Porticato di uso pubblico su strada							X			
Pavimentazione cortili										
Ghiaia o terriccio				X	X	X				X
impermeabile			X				X	X		
Presenza di verde privato										
giardino										
prato				X	X	X				X
orto										
Eventuali note:										

- a) municipio
b) uffici comunali

ISOLATO 10		
Numero identificante l'edificio	186	187
Destinazione d'uso		c)
Numero piani fuori terra	2	2L
Mansarda		
Seminterrato		
Epoca presunta di costruzione	60	
Parcheggio:		
scoperto, in cortile		
coperto, isolato in superficie		
incorporato, in superficie	X	
incorporato, interrato		
Condizioni di degrado		
molto degradato		
parzialmente degradato		
non degradato		
tipo di degrado prevalente (se esiste)		
strutturale		
coperture		
facciate		
infissi		
impiantistica		
Edificio abbandonato		
Vuoto		
Parzialmente utilizzato	X	
Presenza di attività al piano terra		
Porticato di uso pubblico su strada		
Pavimentazione cortili		
Ghiaia o terriccio		
impermeabile		
Presenza di verde privato		
giardino		
prato		
orto		
Eventuali note:		

c) attrezzatura collettiva di carattere associativo e ricreativo

2.2. Il centro storico di Biate

Il centro storico di Biate insiste sull'intersezione della strada provinciale di attraversamento est-ovest, che prosegue verso Magnago (via Diaz, via Sardegna), e la strada che verso nord collega con Busto Arsizio (via Colombo, via V. Veneto).

In particolare sono adibiti a spazi pubblici di aggregazione urbana le aree in corrispondenza dell'incrocio tra via Sardegna e via Colombo, facilmente collegabili con p.za Tricolore.

Nell'occasione si può pensare a una riqualificazione complessiva degli spazi pubblici.

L'assetto urbanistico e la struttura edilizia del centro storico di Biate, sembrano essere più integri, nei contenuti storici, rispetto al centro di Magnago; si ripropone un modello frequente nelle cittadine minori della pianura lombarda, costituito da un susseguirsi di corti concatenate dove il fronte strada è un continuum edificato e gli spazi aperti si sviluppano all'interno.

Confrontando il tessuto edilizio esistente con quello riportato nella cartografia del 1850 si osserva che il nucleo abitato ha mantenuto l'impianto originario, come testimoniano alcuni edifici ancora esistenti; gli sviluppi più recenti hanno teso a saturare le corti o a subentrare con costruzioni più moderne.

Così come a Magnago, anche a Biate sono diffusi vecchi edifici con rustici; questi ultimi erano, in origine, adibiti a stalle ed a fienili oppure a ricovero delle attrezzature di supporto per l'attività agricola, oggi sono in corso di trasformazione graduale e sono utilizzati come box o magazzini

oppure, ove possibile, vengono adibiti a funzione residenziale previa chiusura del livello superiore.

Particolare rilevanza assume l'edificio attualmente adibito a centro anziani oggetto di recente recupero che ne ha evidenziato il valore architettonico ed estetico dell'antica struttura e che meriterebbe una più diretta visibilità da via V. Veneto.

Peculiarità di Bienate è la presenza di un consistente numero di vicoli, pubblici o privati con servitù di passo che permettono di raggiungere le corti più interne.

Ad eccezione di via Sardegna, che ha subito un allargamento della sezione stradale con demolizione della corte preesistente, le altre strade hanno un calibro di modeste dimensioni.

Lungo il percorso di via V. Veneto si incontrano due slarghi, attualmente utilizzati come parcheggi.

All'interno del centro di Bienate si è ritenuto opportuno svolgere analisi dettagliate al singolo edificio, ripartendo il territorio di indagine in 3 isolati di rilevamento (cfr. la figura: Il nucleo storico di Magnago - gli isolati di rilevamento).

I risultati di tale rilevamento sono riassunti nelle schede di seguito riportate, precedute da una descrizione sintetica del singolo isolato di rilevamento.

ISOLATO 1

Si definisce isolato 1 la parte più interna dei due isolati delimitati dalla via Colombo, affaccio comune, via Diaz e il perimetro di centro storico.

I due lati prospicienti via Colombo sono tipologicamente differenti. Su di un lato insistono edifici con impianto a corte, fronte strada completamente costruito e cortili privati. All'interno ci sono delle edificazioni minori, attigue alle residenze, distribuite in modo disordinato e utilizzate come box o magazzini.

Gli edifici che si affacciano sull'altro lato di via Colombo si sviluppano in senso ortogonale alla strada e si alternano a degli spazi aperti, cortili privati verso la periferia, giardini e parcheggi pubblici verso il centro.

Alcuni edifici sembrano essere costruzioni originarie di fine '800 o inizio '900 e sono parzialmente degradati, specialmente in facciata, altri sono più recenti ma è probabile che insistano sul sedime di costruzioni precedenti o che siano ristrutturazioni degli stessi.

Si segnala la presenza di una corte con particolari architettonici interessanti, per i quali si rimanda alle foto allegate.

Gli edifici sono prevalentemente a destinazione d'uso residenziale; si registra la presenza di attività commerciali, terziarie o di servizio al piano terra di alcuni edifici.

Ci sono due edifici vuoti, nei pressi dei giardini pubblici e vicino ai ruderi di un'antica abside di una chiesa non più esistente, in pessimo stato di conservazione e nascosto dall'edificio delle poste.

Il parcheggio delle auto viene effettuato nei cortili o nelle edificazioni minori collocate all'interno delle proprietà.

I cortili sono quasi tutti a ghiaia e terriccio.

Bienate - Isolato n.1



LEGENDA:

- B box
- F fienile
- M magazzino
- P produttivo

ISOLATO 1										
Numero identificante l'edificio	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Destinazione d'uso	R	R	R	C	c)	F	R/F	R	R	R
Numero piani fuori terra	2	2	2	1	2	2	2	3	3	2
Mansarda	X									
Seminterrato										
Epoca presunta di costruzione	30	50	40	40	R	R		R	60	R
Parcheggio:										
scoperto, in cortile	X			X	X		X	X	X	X
coperto, isolato in superficie										
incorporato, in superficie										
incorporato, interrato										
Condizioni di degrado										
molto degradato						X				
parzialmente degradato	X	X			d)			X		
non degradato				X	d)		e)		X	X
tipo di degrado prevalente (se esiste)										
strutturale										
coperture						X				
facciate	X	X								
infissi		X								
impiantistica										
Edificio abbandonato										
Vuoto										
Parzialmente utilizzato	X	X				X		X		
Presenza di attività al piano terra	X		X	b)						
Porticato di uso pubblico su strada										
Pavimentazione cortili										
Ghiaia o terriccio impermeabile	X			X	X		X	X	X	X
Presenza di verde privato										
giardino										
prato				X						
orto										
Eventuali note:	a)							f)		

a) negozio chiuso

b) l'edificio è occupato da un bar/trattoria

c) l'edificio è composto da quattro parti: da sx: fienile, casa, fienile, casa

d) fienili parzialmente degradati, residenze no

e) edificio in via di recupero. Piano terra abitazione, primo piano magazzino aperto

f) di particolare valore estetico, specie nei portici privati interni

ISOLATO 1										
Numero identificante l'edificio	11	12	13	14	15	15a	16	17	18	19
Destinazione d'uso	R	R	R	R	P	U	R	R	C	R
Numero piani fuori terra	2	2	2	3	1	2	2	2	1	2
Mansarda										
Seminterrato										
Epoca presunta di costruzione	F800	RR	R	R			60	RR?	60	R
Parcheggio:										
scoperto, in cortile	X	X	X	X	X	X				
coperto, isolato in superficie								X		
incorporato, in superficie			X	X						
incorporato, interrato										
Condizioni di degrado										
molto degradato										
parzialmente degradato	X		X		X		X		X	
non degradato		X		X		X		X		X
tipo di degrado prevalente (se esiste)										
strutturale										
coperture										
facciate	X		X		X		X			
infissi	X									
impiantistica										
Edificio abbandonato										
Vuoto										
Parzialmente utilizzato										
Presenza di attività al piano terra										
Porticato di uso pubblico su strada										
Pavimentazione cortili										
Ghiaia o terriccio impermeabile		X	X	X	X			X		X
Presenza di verde privato										
giardino										
prato								X		
orto		X								
Eventuali note:		g)								

g) una parte di edificio è utilizzata come magazzino

ISOLATO 1											
Numero identificante l'edificio	20	21	22	23	24	25	26	27	33	34	35
Destinazione d'uso	R	i)	R	O	R	R	R	?	R	R	R
Numero piani fuori terra	2	1	2	1	1	2	2	2L	3	2	2
Mansarda											
Seminterrato											
Epoca presunta di costruzione		60	RR	60	50	60	F800			R	R
Parcheggio:											
scoperto, in cortile	X		X	X					X		X
coperto, isolato in superficie											
incorporato, in superficie	X								X		
incorporato, interrato											
Condizioni di degrado											
molto degradato							X		X		
parzialmente degradato	X	X									X
non degradato			X	X	X	X				X	
tipo di degrado prevalente (se esiste)											
strutturale											
coperture							X				
facciate		X					X		X		X
infissi							X		X		
impiantistica											
Edificio abbandonato											
Vuoto							X	X			
Parzialmente utilizzato									X		
Presenza di attività al piano terra	X										X
Porticato di uso pubblico su strada											
Pavimentazione cortili											
Ghiaia o terriccio	X		X	X	X	X			X	X	
impermeabile											X
Presenza di verde privato											
giardino											
prato											
orto					X						
Eventuali note:	h)										l)

- h) il piano terra è un negozio con esposizione. Sul retro del cortile c'è il deposito merce
i) edificio postale e sede di alcune associazioni
l) uno dei due negozi è al momento inattivo

ISOLATO 2

L'isolato è delimitato dalle vie Diaz, V. Veneto, Buonarroti, Monti.

La struttura edilizia è composta da un susseguirsi di corti, quasi tutte collegate tra di loro e accessibili tramite attraversamenti interni o vicoli privati.

Agli edifici residenziali delle corti sono affiancati dei fabbricati minori, presenti in misura consistente, che chiudono, e a volte saturano, l'impianto complessivo; costruiti per attività agricole, questi vengono utilizzati come fienili o magazzini annessi alle abitazioni, oppure sono adibiti anch'essi a residenza.

Inoltre si registra la presenza di fienili (o edifici rurali in genere) chiusi al piano terra e aperti al primo livello, o rustici dove sembra che non siano ancora stati ultimati i lavori di ristrutturazione.

La maggior parte degli edifici risulta essere una ristrutturazione che mantiene la struttura o alcuni particolari degli edifici precedenti. È probabile che anche gli edifici più recenti insistano sul sedime di costruzioni precedenti.

L'altezza media degli edifici è di due piani.

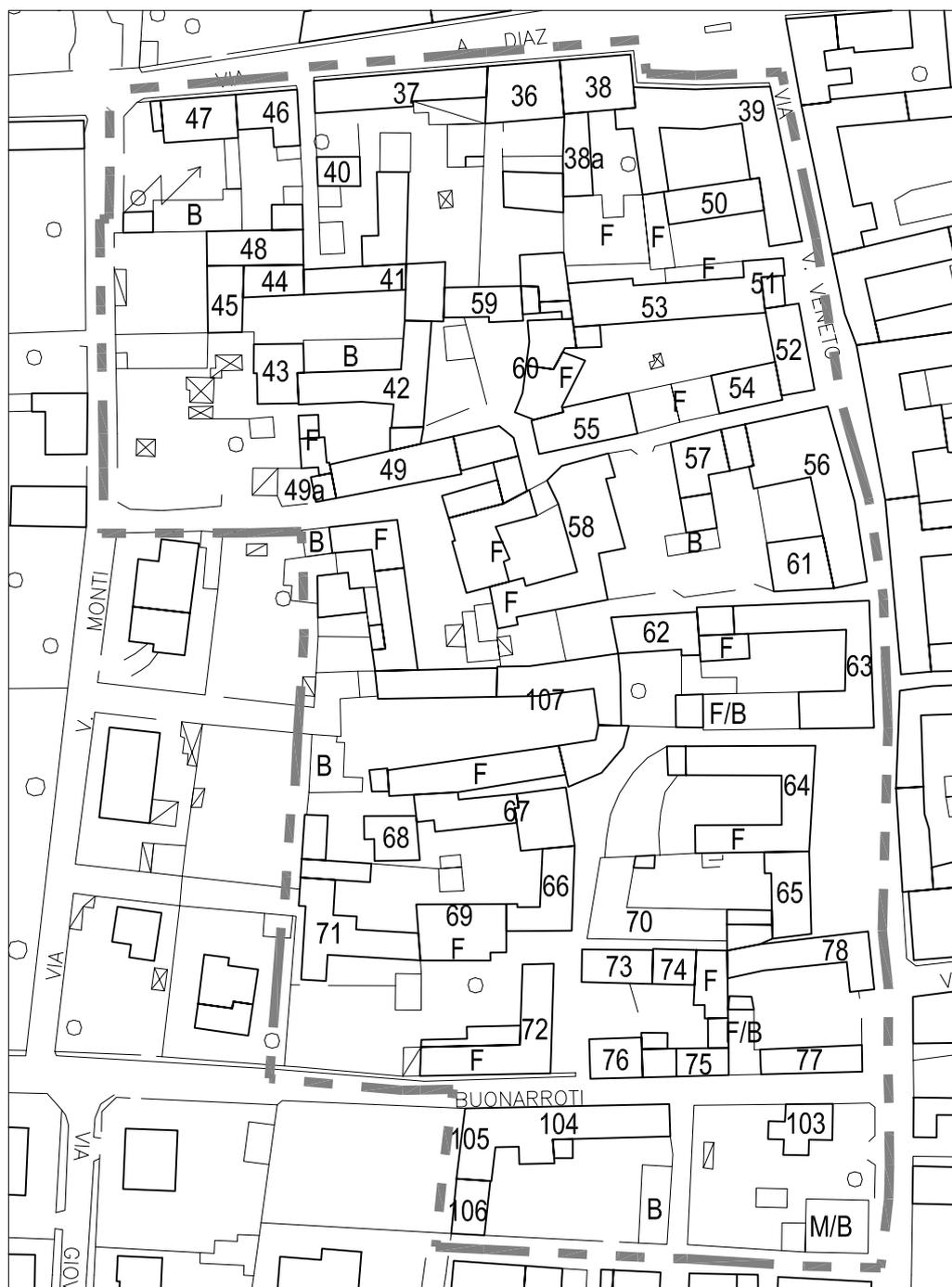
Gli edifici sono prevalentemente a destinazione d'uso residenziale; si osserva che molte attività al piano terra risultano essere inattive al momento del rilievo.

Nel complesso l'isolato è in buono stato di conservazione, ad eccezione di cinque edifici in avanzato stato di degrado (per uno dei quali è già stato previsto un piano di recupero che però, purtroppo, non presuppone il mantenimento della struttura esistente) e alcuni edifici parzialmente degradati prevalentemente in facciata o ristrutturati

solamente nella parte a residenza e degradati nelle parti destinate a magazzino.

Il parcheggio delle auto viene effettuato nei cortili o nelle edificazioni minori collocate all'interno delle proprietà.

Bienate - Isolato n.2



LEGENDA:

- B box
- F fienile
- M magazzino
- P produttivo

ISOLATO 2										
Numero identificante l'edificio	36	37	38	38a	39	40	41	42	43	44
Destinazione d'uso	R	R	R	R	R	R	R	R/?	R	
Numero piani fuori terra	3	2	3	2	2	2	2	2	2	2
Mansarda										
Seminterrato										
Epoca presunta di costruzione	60	F800	60	R		R	R	RR	90	F800
Parcheggio:										
scoperto, in cortile			X				X		X	
coperto, isolato in superficie				X				X		
incorporato, in superficie										
incorporato, interrato										
Condizioni di degrado										
molto degradato		X								X
parzialmente degradato		X			X			b)		
non degradato	X		X	X		X	X		X	
tipo di degrado prevalente (se esiste)										
strutturale										X
coperture										X
facciate		X			X					X
infissi		X								
impiantistica										
Edificio abbandonato										
Vuoto										X
Parzialmente utilizzato										
Presenza di attività al piano terra	X	X	X		X					
Porticato di uso pubblico su strada										
Pavimentazione cortili										
Ghiaia o terriccio impermeabile		X		X	X		X		X	X
Presenza di verde privato										
giardino										
prato										
orto										
Eventuali note:		a)								

a) l'edificio è molto degradato da un lato, parzialmente dall'altro

b) recupero: in parte residenza in parte magazzino parzialmente degradato

ISOLATO 2										
Numero identificante l'edificio	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54
Destinazione d'uso	R?	R	R	M	R	R	R	R	R	R
Numero piani fuori terra	1	2	2	1	2/3	2	2	3	2	2
Mansarda										
Seminterrato										
Epoca presunta di costruzione	60	60	60		R	R	R	R	R	R
Parcheggio:										
scoperto, in cortile			X		X	X	X	X	X	X
coperto, isolato in superficie										
incorporato, in superficie										X
incorporato, interrato	X									
Condizioni di degrado										
molto degradato				X						
parzialmente degradato						X				
non degradato	X	X	X		X		X	X	X	X
tipo di degrado prevalente (se esiste)										
strutturale				X						
coperture				X						
facciate				X		X				
infissi				X						
impiantistica				X						
Edificio abbandonato										
Vuoto				X						
Parzialmente utilizzato			X							
Presenza di attività al piano terra			c)				X	X		
Porticato di uso pubblico su strada										
Pavimentazione cortili										
Ghiaia o terriccio impermeabile	X		X	X	X	X	X	X	X	X
Presenza di verde privato										
giardino										
prato										
orto										
Eventuali note:							d)	d)		

c) presenza al piano terra di minimarket, ora inattivo

d) il negozio al piano terra è ora inattivo

ISOLATO 2										
Numero identificante l'edificio	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64
Destinazione d'uso	R	R	R	R	R	R	?	R/F	R	R
Numero piani fuori terra	2	2	2/3	2	2	2	2	2	2	2
Mansarda										
Seminterrato										
Epoca presunta di costruzione	R	R	60	R	2000	R	R	RR	R	F800
Parcheggio:										
scoperto, in cortile	X		X	X	X	X			X	
coperto, isolato in superficie										
incorporato, in superficie						X		X		
incorporato, interrato	X									
Condizioni di degrado										
molto degradato										X
parzialmente degradato				X				f)	X	
non degradato	X		X		X	X	X			
tipo di degrado prevalente (se esiste)										
strutturale										X
coperture										X
facciate				X					X	X
infissi										
impiantistica										
Edificio abbandonato										
Vuoto										
Parzialmente utilizzato										X
Presenza di attività al piano terra		X								
Porticato di uso pubblico su strada										
Pavimentazione cortili										
Ghiaia o terriccio	X			X	X	X	X	X	X	X
impermeabile					X					
Presenza di verde privato										
giardino			X				X			
prato										
orto										
Eventuali note:				e)						

e) di fronte all'edificio ci sono due fienili degradati e usati come box
f) la parte a fienile è parzialmente degradata, quella a residenza no

ISOLATO 2										
Numero identificante l'edificio	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74
Destinazione d'uso	R	R	R	R/F	R	R?	R	R	R	R
Numero piani fuori terra	2	2	2	2	2	2L	2	2	2	3
Mansarda										
Seminterrato										
Epoca presunta di costruzione			R				RR	g)	RR	RR
Parcheggio:										
scoperto, in cortile		X	X	X	X		X	X	X	X
coperto, isolato in superficie										
incorporato, in superficie					X		X			
incorporato, interrato										
Condizioni di degrado										
molto degradato				X						
parzialmente degradato	X	X						X		
non degradato			X		X		X		X	X
tipo di degrado prevalente (se esiste)										
strutturale				X						
coperture				X						
facciate	X			X						
infissi										
impiantistica										
Edificio abbandonato										
Vuoto						X				
Parzialmente utilizzato	X			X				X		
Presenza di attività al piano terra	X									
Porticato di uso pubblico su strada										
Pavimentazione cortili										
Ghiaia o terriccio impermeabile		X	X	X	X		X	X	X	X
Presenza di verde privato										
giardino										
prato										
orto										
Eventuali note:										

g) recupero in corso

ISOLATO 2									
Numero identificante l'edificio	75	76	77	78	103	104	105	106	107
Destinazione d'uso	R	R	R	R	R	R	R/P	P	R
Numero piani fuori terra	2/3	2	2	2	2	2	2	1	2
Mansarda									
Seminterrato									
Epoca presunta di costruzione	50	80	50/60	R	80	60	60		R
Parcheggio:									
scoperto, in cortile	X	X	X	X					
coperto, isolato in superficie						X			
incorporato, in superficie			X	X					
incorporato, interrato									
Condizioni di degrado									
molto degradato									
parzialmente degradato			X						X
non degradato	X	X		X	X	X	X		
tipo di degrado prevalente (se esiste)									
strutturale									X
coperture									
facciate									X
infissi									
impiantistica									
Edificio abbandonato									
Vuoto									
Parzialmente utilizzato									
Presenza di attività al piano terra							h)	h)	
Porticato di uso pubblico su strada									
Pavimentazione cortili									
Ghiaia o terriccio	X		X	X	X				X
impermeabile		X				X			
Presenza di verde privato									
giardino					X	X			
prato									
orto									
Eventuali note:									i)

h) presenza al piano terra di attività produttiva

i) uno dei bracci della corte è un fienile in via di recupero

ISOLATO 3

L'isolato è definito dalle vie Sardegna, V. Veneto (con fronte strada a cortina), Sicilia ed è morfologicamente divisibile in tre parti. La prima, rivolta verso via Sardegna, il cui fronte non mantiene tracce del tessuto storico, via V. Veneto e vicolo Quarto dei Mille, è strutturata da un insieme di corti, concatenate e collegate da passaggi interni. La seconda, molto simile alla precedente, è caratterizzata dalla presenza di un complesso di edifici con chiostro e loggiato del XVI secolo, sapientemente recuperati e adibiti a centro anziani e residenza dell'Aler e a cui è annesso un ampio giardino privato. La terza, al di là di vicolo Alfieri, è definita da fronte strada in affaccio su p.za Garibaldi completamente edificato, mentre la parte retrostante è caratterizzata da una distribuzione più disordinata che alterna residenze a fienili, box, magazzini edifici utilizzati parzialmente o in modo improprio.

La destinazione d'uso di tutto l'isolato è prevalentemente residenziale e i fabbricati non superano i tre piani di altezza.

Gli edifici residenziali oggetto di ristrutturazione recente non presentano particolari situazioni di degrado, fenomeno che invece si manifesta in alcuni fabbricati più vecchi, non ancora ristrutturati, o in alcune edificazioni rurali annesse alle residenze.

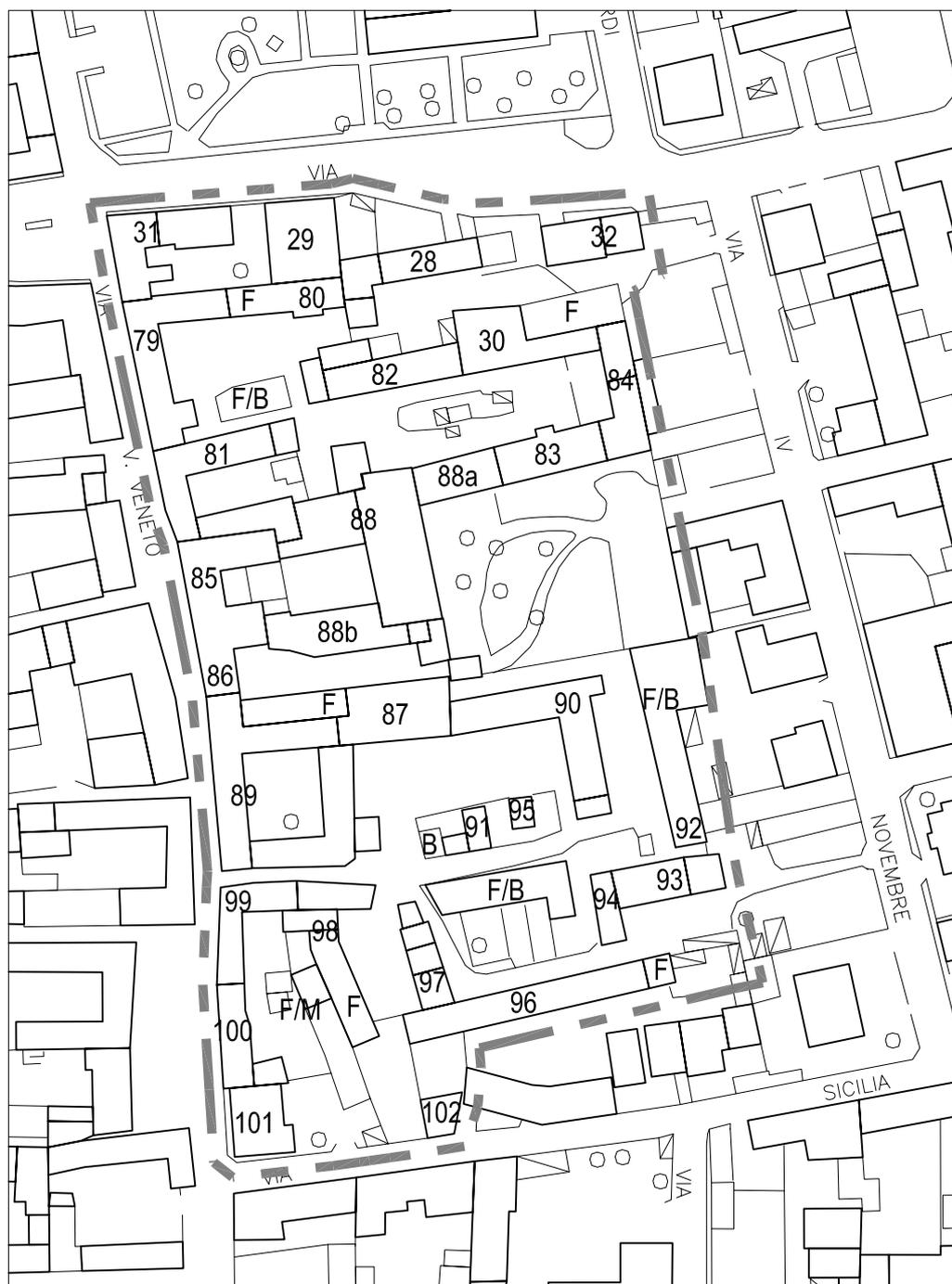
Il parcheggio delle autovetture si effettua prevalentemente all'interno dei cortili.

Si registra la presenza di attività terziarie, commerciali, o di servizio, al piano terra di alcuni edifici lungo il fronte strada di via V. Veneto.

L'isolato apparentemente non presenta problemi di parcheggio grazie alla disponibilità di spazi, sia al chiuso, sia all'aperto, annessi alle residenze.

I cortili sono prevalentemente in ghiaia e terriccio e si registra la presenza di alcuni giardini e orti privati.

Bienate - Isolato n.3



LEGENDA:

- B box
- F fienile
- M magazzino
- P produttivo

ISOLATO 3										
Numero identificante l'edificio	28	29	30	31	32	79	80	81	82	83
Destinazione d'uso	R/C	P	R/F	R	R	R	R	R	R	R
Numero piani fuori terra	2	1	2	3	2	2	2	2	2	2
Mansarda										
Seminterrato										
Epoca presunta di costruzione	RR	70		70	30	R	a)	R		R
Parcheggio:										
scoperto, in cortile	X		X		X	X	X	X	X	X
coperto, isolato in superficie										
incorporato, in superficie										
incorporato, interrato										
Condizioni di degrado										
molto degradato										X
parzialmente degradato			X			X			X	
non degradato	X	X		X	X		X	X		
tipo di degrado prevalente (se esiste)										
strutturale										
coperture										X
facciate										X
infissi										X
impiantistica										
Edificio abbandonato										
Vuoto										
Parzialmente utilizzato			X							
Presenza di attività al piano terra	X			X				X		
Porticato di uso pubblico su strada										
Pavimentazione cortili										
Ghiaia o terriccio impermeabile	X		X		X	X	X	X	X	X
Presenza di verde privato										
giardino										
prato										
orto										
Eventuali note:										

a) cantiere

ISOLATO 3											
Numero identificante l'edificio	84	85	86	87	88	88a	88b	89	90	91	92
Destinazione d'uso	R	R	R	R	b)	R	R	R	R	R	R
Numero piani fuori terra	2	1/2	2	2	2	3	2	2	3	2	2
Mansarda	X										
Seminterrato											
Epoca presunta di costruzione	R		R	RR	RR	RR	RR	R	R	RR	R
Parcheggio:											
scoperto, in cortile	X	X	X	X		X			X		X
coperto, isolato in superficie										X	
incorporato, in superficie											
incorporato, interrato											
Condizioni di degrado											
molto degradato											
parzialmente degradato			X						X		X
non degradato	X	X		X	X	X	X	X		X	
tipo di degrado prevalente (se esiste)											
strutturale											
coperture											
facciate			X						X		X
infissi											
impiantistica											
Edificio abbandonato											
Vuoto											
Parzialmente utilizzato											
Presenza di attività al piano terra		X	X					X			
Porticato di uso pubblico su strada								X			
Pavimentazione cortili											
Ghiaia o terriccio impermeabile	X		X	X	c)	X	X		X		X
impermeabile		X								X	
Presenza di verde privato											
giardino					X						
prato											
orto									X		X
Eventuali note:										d)	

b) centro anziani: recupero di vecchia struttura, di un certo valore estetico

c) cortile con pavimentazione a ciotolato

d) il piano terra ha un'altezza ridotta

ISOLATO 3										
Numero identificante l'edificio	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102
Destinazione d'uso	R	R	R	R	R/F	R	R	R	R	R
Numero piani fuori terra	3	2/3	1	2	1/2	2	2	2	2	2
Mansarda										
Seminterrato									X	
Epoca presunta di costruzione		RR	60/70			F800	RR	F800	70	RR
Parcheggio:										
scoperto, in cortile				X				X		X
coperto, isolato in superficie										
incorporato, in superficie										X
incorporato, interrato										
Condizioni di degrado										
molto degradato	X				X			X		
parzialmente degradato				X		X				
non degradato		X	X				X			X
tipo di degrado prevalente (se esiste)										
strutturale								X		
coperture						X		X		
facciate				X		X		X		
infissi								X		
impiantistica										
Edificio abbandonato										
Vuoto					X					
Parzialmente utilizzato						X		X		
Presenza di attività al piano terra										
Porticato di uso pubblico su strada										
Pavimentazione cortili										
Ghiaia o terriccio impermeabile	X	X		X		X		X		X
							X			
Presenza di verde privato										
giardino			X							X
prato										
orto				X						
Eventuali note:					e)			f)		

e) complesso di abitazioni e fienili abbandonato

f) cantiere