

INDICE

- 1 - INTRODUZIONE
- 2 - MODALITÀ DI UTILIZZO DELL'ABACO.
- 3 - SCHEDE DI CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICO/FORMALE DEGLI EDIFICI DEL CENTRO STORICO.
 - 3.1 - Edifici rurali in genere, con caratteri originari intatti
 - 3.2 - Edifici su sedime rurale originario con parziale o totale perdita degli elementi originari.
 - 3.3 - Rustici rurali
 - 3.4 - Episodi di architettura del novecento estranea alla tipologia rurale ma da salvaguardare
 - 3.5 - Palazzi urbani
 - 3.6 - Chiese
 - 3.7 - Edifici civici di pregio
 - 3.8 - Edifici della seconda metà del '900 a bassa densità, estranei alla matrice urbana preesistente
 - 3.9 - Edifici della seconda metà del '900 ad alta densità, estranei alla matrice urbana preesistente
- 4 - GRIGLIA DI MODULAZIONE NELL'USO DELL'ABACO
- 5 - ABACO DELLE SOLUZIONI TIPOLOGICHE E FORMALI PER GLI EDIFICI DEL NUCLEO ANTICO
 - 5.1 - Impianto e composizione dei fronti
 - 5.2 - Finiture di facciata
 - 5.3 - Portoni d'ingresso
 - 5.4 - Portoncini e porte di ingresso
 - 5.5 - Finestre
 - 5.6 - Vetrine
 - 5.7 - Cornici, davanzali e marcapiani
 - 5.8 - Balconi, balaustre e ballatoi
 - 5.9 - Copertura e gronda, canali di gronda, pluviali, lucernari e abbaini, comignoli
 - 5.10 - Loggiati, porticati e grigliati
 - 5.11 - Zoccolature di base
 - 5.12 - Alloggiamenti per contatori e impianti
 - 5.13 - Cancelli e recinzioni
 - 5.14 - Pavimentazioni
 - 5.15 - Paracarri e paraspigoli
- 6 - NORME DI CARATTERE GENERALE
 - 6.1 - Norme relative ai piani di recupero
 - 6.2 - Norme relative agli edifici esistenti di recente edificazione (scheda 3.8 e scheda 3.9 del presente fascicolo)
 - 6.3 - Norme relative agli interventi sugli accessori di piccola entità (non ricompresi nella classificazione di cui alla scheda 3.3) e alle nuove autorimesse
 - 6.4 - Spazi interni comuni e cortili
 - 6.5 - Presentazione progetti
 - 6.6 - Elementi storico artistici da salvaguardare

1 - INTRODUZIONE

Il presente fascicolo è parte integrante della normativa di Piano delle Regole PR1.

Esso è da utilizzarsi nella fase di redazione del progetto edilizio/urbanistico per il recupero e la ristrutturazione degli edifici esistenti o dei nuovi edifici da realizzarsi (anche tramite demolizione con ricostruzione) nelle zone qualificate nucleo di antica formazione – art. 19 NdA PR1.

La coerenza tra il progetto edilizio/urbanistico suddetto e i contenuti del presente fascicolo è elemento indispensabile per il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi edilizi (Permesso di costruire o Denuncia di inizio attività).

Il presente fascicolo è composto da schede sintetiche, da schemi grafici e da norme generali che costituiscono una “guida tecnico-compositiva” esemplificativa del linguaggio architettonico - progettuale da utilizzarsi per la composizione architettonica degli edifici da realizzare ex/novo o per quelli da recuperare.

L'utilizzo del presente fascicolo è modulato con diversi gradi di applicazione a seconda della classificazione cui i singoli edifici sono soggetti ai sensi delle schede di cui al capitolo 3.

Le indicazioni qui contenute dovranno essere sempre utilizzate in assonanza con le tipologie di intervento ammesse e con le norme in esso contenuto. In tal senso il presente allegato costituisce specifica di dettaglio delle norme e non modifica i parametri urbanistici ed edilizi (indici, densità, altezze, ecc...) fissati dalle NdA del PR1.

Ai fini della comprensione dei contenuti del presente fascicolo, occorre ricordare che il centro storico di Magnago - Binate è connotato da una matrice urbana di derivazione rurale, tipica degli episodi edilizi sedimentatisi sul territorio sino ai primi decenni del novecento.

All'interno del nucleo urbano si sono successivamente sedimentati altri e diversi interventi (soprattutto nel corso di tutto il '900, con particolare riferimento al periodo tra gli anni '30 e la fine del secolo) che hanno comportato diversi gradi di contaminazione e/o cancellazione dell'originaria matrice storica e dei suoi caratteri tipo-morfologici e urbanistici. Vi sono, ad esempio, interventi di inizio '900 (perlopiù di carattere civile) che si connotano spesso per la buona qualità architettonica ed urbanistica e per l'ottimale integrazione nel tessuto urbanistico preesistente. Vi sono poi gli interventi edilizi riferibili al periodo tra gli anni '50 e '70, perlopiù connotati dalla scarsa qualità architettonica ed edilizia, tipici dei processi di sviluppo urbano dell'era del cosiddetto “boom economico” (alte densità edilizie, utilizzo di tecnologie costruttive tendenti a massimizzare le rendite fondiarie e a minimizzare l'investimento produttivo, ecc...) che si pongono quali e propri elementi di frattura del tessuto urbano preesistente.

Questi nuovi e successivi edifici si pongono in relazione con il tessuto urbano preesistente con diversi gradi di coerenza e/o conflitto.

L'obiettivo di questo abaco è quindi la salvaguardia e il recupero dei caratteri originari della matrice storica ancora presenti del tessuto urbano del comune e compatibilmente con i caratteri di consistenza edilizia dell'edificato esistente.

A tal fine quindi, il presente abaco procede ad una classificazione tipologica di massima degli edifici presenti nel centro storico, che consente di procedere in modo più corretto durante le fasi della progettazione architettonica sul patrimonio edilizio esistente e/o di nuova realizzazione.

Ciò avviene attraverso:

- individuazione e salvaguardia degli elementi storico architettonici originari e residui, anche se di carattere minimale e di matrice rurale, con possibilità di intervento sugli stessi in modo coerente con la preesistente matrice storico/architettonica;
- individuazione e riqualificazione degli elementi storico architettonici originari solo parzialmente conservati o mantenuti, con possibilità di intervento sugli stessi in modo coerente con la preesistente matrice storico/architettonica;
- individuazione e salvaguardia degli elementi architettonici di pregio del centro storico, anche se consolidatisi in un periodo di tempo più recente (dal 1920-30 ad oggi);
- individuazione degli elementi edilizi estranei alla matrice di connotazione storica e di bassa qualità, con predisposizione di norme di carattere generale (attivabili però solo per gli edifici a bassa densità edilizia) tendente ad una migliore integrazione degli stessi nel tessuto urbano del nucleo antico.

Tale approccio prevede una classificazione preliminare dei tipi edilizi riscontrabili nel nucleo antico e successivamente una modulazione nelle modalità di intervento progettuale per ogni categoria evidenziata.

Al fine di modulare gli interventi edilizi sulla base dell'attuale consistenza materica degli edifici, il presente abaco è strutturato nelle seguenti parti:

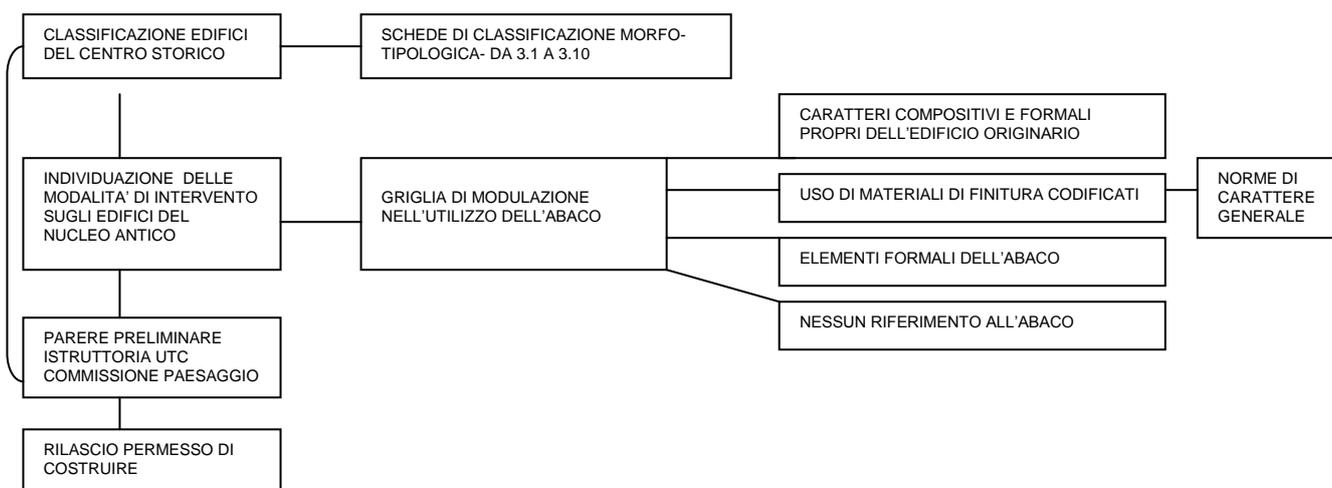
- schede di classificazione morfo-tipologica schematica degli edifici del centro storico (schede da 3.1 a 3.9)
- griglia di modulazione nell'utilizzo dell'abaco
- abaco delle soluzioni tipologiche e formali
- normativa di carattere generale per gli edifici non riconducibili all'uso dell'abaco delle soluzioni formali;

2 - MODALITÀ DI UTILIZZO DELL'ABACO.

L'utilizzo del presente Abaco prevede una classificazione preliminare dei caratteri degli edifici oggetto di intervento sulla base delle schede tipologico/formali di cui al capitolo 3.

Successivamente alla classificazione operata è possibile individuare i tipi di intervento operabili sugli edifici sulla base della griglia di modulazione degli interventi riportata nel capitolo 4 (che determina, alternativamente, la necessità di utilizzo delle soluzioni tipologico formali preesistenti, oppure di quelle individuate al capitolo 5, oppure l'applicazione della normativa di carattere generale di cui al capitolo 6.

L'utilizzo dell'abaco viene quindi riassunto nel seguente schema a blocchi.



3 - SCHEDE DI CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICO/FORMALE DEGLI EDIFICI DEL CENTRO STORICO.

I tipi edilizi presenti all'interno del centro storico vengono schematicamente classificati nelle seguenti schede. La verifica dell'appartenenza degli edifici alle diverse classi tipologico/formali individuate andrà condotta da parte dell'UTC utilizzando le suddette schede.

3.1 - EDIFICI RURALI IN GENERE, CON CARATTERI ORIGINARI INTATTI

3.2 - EDIFICI SU SEDIME RURALE ORIGINARIO CON PARZIALE O TOTALE PERDITA DEGLI ELEMENTI ORIGINARI.

3.3 - RUSTICI RURALI

3.4 - EPISODI DI ARCHITETTURA DEL NOVECENTO ESTRANEA ALLA TIPOLOGIA RURALE MA DA SALVAGUARDARE

3.5 - PALAZZI URBANI

3.6 - CHIESE

3.7 - EDIFICI CIVICI DI PREGIO

3.8 - EDIFICI DELLA SECONDA META' DEL '900 A BASSA DENSITÀ, ESTRANEI ALLA MATRICE URBANA PREESISTENTE

3.9 - EDIFICI DELLA SECONDA META' DEL '900 AD ALTA DENSITÀ, ESTRANEI ALLA MATRICE URBANA PREESISTENTE

4 - GRIGLIA DI MODULAZIONE NELL'UTILIZZO DELL'ABACO

Le modalità di intervento sugli edifici del centro storico sono sinteticamente descritte dal seguente schema a blocchi, e ulteriormente specificate nelle note successive.

CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI		TIPO DI INTERVENTO AMMESSO			
N° scheda cap. 3	Tipologia edificio	Caratteri compositivi e formali propri dell'edificio originario	Uso degli elementi unitari e della metrica compositiva - Cap.5	Uso delle norme di carattere generale - cap.6	Nessun riferimento all'abaco
3.1	EDIFICI RURALI IN GENERE CON CARATTERI ORIGINARI INTATTI				
3.2	EDIFICI SU SEDIME ORIGINARIO CON PARZIALE O TOTALE PERDITA DEGLI ELEMENTI ORIGINARI				
3.3	RUSTICI RURALI				
3.4	EPISODI DI ARCHITETTURA DEL NOVECENTO ESTRANEA ALLA TIPOLOGIA RURALE MA DA SALVAGUARDARE				
3.5	PALAZZI URBANI				
3.6	CHIESE				
3.7	EDIFICI CIVILI DI PREGIO				
3.8	EDIFICI DELLA SECONDA META' DEL '900 A BASSA DENSITA', ESTRANEI ALLA MATRICE URBANA PREESISTENTE				
3.9	EDIFICI DELLA SECONDA META' DEL '900 AD ALTA DENSITA', ESTRANEI ALLA MATRICE URBANA PREESISTENTE				

N.B.: Solo per interventi di demolizione e ricostruzione

Come si evince dalla griglia sopra riportata, nell'uso dell'abaco si opererà nel presente modo:

- in tutti i casi di preesistenza e connotazione forte degli elementi originari degli edifici (nei casi quindi previsti dalle schede 3.4 - 3.5 - 3.6 - 3.7) gli interventi dovranno tendere alla tutela integrale delle preesistenze architettoniche. Nel caso che la normativa di PGT consenta interventi modificativi dello stato di fatto (ampliamenti, sopraelevazioni, realizzazione di nuove aperture, ecc..) essi dovranno essere realizzati utilizzando tutti gli elementi esistenti che connotano tali edifici, sia per quanto riguarda gli elementi unitari del linguaggio (forma e dimensione delle aperture, tipologia dei coronamenti, dei serramenti, dei materiali, ecc..) sia della composizione architettonica (metrica di facciata, rapporti tra i fronti e le altezze, ecc..).

- in tutti i casi di preesistenza di caratteri originari intatti di edifici di matrice rurale (scheda 3.1) l'intervento edilizio dovrà prioritariamente fare riferimento a tali caratteri originari. Nel caso in cui il PGT preveda la possibilità di ampliamenti o modificazioni dello stato di fatto, o qualora lo stato di fatto venga modificato in un'ottica di intervento manutentivo e/o di arricchimento decorativo, si dovrà fare riferimento alle indicazioni formali di cui al capitolo 5.

- nel caso di interventi su edifici di sedime originario di carattere rurale connotati da una parziale o totale perdita degli elementi originari del linguaggio architettonico (scheda 3.2) si opererà con riferimento ai residui elementi del linguaggio originario (che dovranno essere ripresi per l'armonizzazione delle parti di edificio non più rispondenti alla originaria impostazione) o con riferimento agli elementi dell'abaco per gli elementi di linguaggio completamente persi e sostituiti da altri. Anche per tali edifici, nel caso in cui il PGT preveda la possibilità di ampliamenti o modificazioni dello stato di fatto, o qualora lo stato di fatto venga modificato in un'ottica di intervento manutentivo e/o di arricchimento decorativo, si dovrà fare riferimento alle indicazioni formali di cui al capitolo 5;

- nel caso di interventi su edifici della seconda metà del '900, con impronta estranea a quella rurale e comunque non classificabili di particolare pregio architettonico, ad bassa densità edilizia (vedasi scheda n° 3.8) gli interventi assentibili (ad eccezione della demolizione e ricostruzione) saranno coerenti con le norme di carattere generale di cui al capitolo n°6. Nel caso di demolizione con ricostruzione l'intervento edilizio dovrà essere conforme a quanto previsto dal presente abaco.

- nel caso di interventi su edifici della seconda metà del '900, con impronta estranea a quella rurale e comunque non classificabili di particolare pregio architettonico, ad alta densità edilizia (vedasi scheda n° 3.9) gli interventi edilizi dovranno utilizzare materiali e colorazioni coerenti con quelli dei singoli edifici oggetto di intervento, senza nessun specifico riferimento ai contenuti del presente fascicolo. Nel caso di demolizione con ricostruzione l'intervento edilizio dovrà essere conforme a quanto previsto dal presente abaco.

**5 - ABACO DELLE SOLUZIONI TIPOLOGICHE E FORMALI PER GLI EDIFICI
DEL NUCLEO ANTICO**

3.1 EDIFICI RURALI IN GENERE, CON CARATTERI ORIGINALI INTATTI

Caratteristiche principali: gli edifici rurali di impianto originario sono generalmente organizzati in isolati a cortina. Tali isolati sono generalmente caratterizzati dalla presenza di una corte interna di dimensioni variabili (generalmente di dimensioni piccole o medie) e a conformazione chiusa, semichiusa o cintata. Tali edifici possono essere localizzati sia in contesti centrali sia in contesti isolati (eventualmente assorbiti dai successivi fenomeni di sviluppo urbano).

Nelle immediate vicinanze di tali edifici, anche a diretto contatto con esso, sono posizionati in modo più o meno casuale rustici ed accessori vari di derivazione rurale.

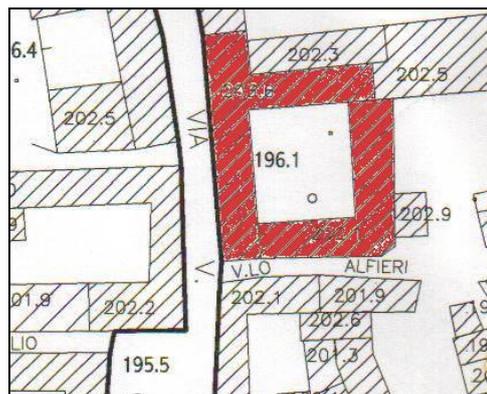
Elementi tipologici: L'elemento di accesso alla corte, dalla strada pubblica, è costituito generalmente da un portone in legno o da cancelli in ferro battuto. Il vano del portone, (generalmente a due battenti) è prevalentemente a tutto sesto o ad arco ribassato, mentre più di rado si trovano vani con architrave.

L'altezza degli edifici è generalmente di due piani, ma non di rado anche di tre piani, con corpo edilizio singolo della profondità media di 5-6 ml, più di rado sono presenti profondità di fabbrica superiori.

La distribuzione ai piani superiori è sempre organizzata tramite una scala, collocata in loggiati aperti conchiusi nella cortina edilizia o a sbalzo lungo la facciata interna degli edifici. La scala è collegata all'elemento di distribuzione orizzontale, costituito da un elemento a sbalzo del tipo "a ballatoio" che distribuisce ai singoli locali o a serie di essi (generalmente due o tre locali).

In alcuni casi le fronti interne sono caratterizzate da un portico che corre lungo tutta la facciata, costituito dal prolungamento del tetto della stalla sostenuto da grosse colonne in mattoni a sezione quadrata (tre, quattro o cinque teste)

Composizione della facciata: La composizione della facciata è caratterizzata da una metrica compositiva semplice costituita dall'alternanza (con passo costante) tra le aperture e le chiusure delle partiture esterne, con esatta corrispondenza verticale tra le aperture dei diversi piani. Sul lato interno della corte, la scansione orizzontale della composizione è ritmata e bipartita (o tripartita se a tre piani) dalla frequente presenza di un ballatoio a ringhiera.



Esempio di isolato rurale originario (da aerofotogrammetrico)



Tipologia rurale originaria a due piani - lato interno della corte a "ballatoio"



Tipologia rurale originaria a tre piani - lato interno della corte a "ballatoio"



Tipologia originaria di derivazione rurale

Elementi morfologici: gli elementi morfologici ricorrenti sono di carattere essenziale. I principali sono costituiti dalle aperture esterne.

Nelle finestre il modulo generalmente fisso è quello con rapporto tra larghezza e altezza della finestra pari a $\frac{1}{2}$, con luce netta massima delle finestre pari a 0,80-0,90 ml, generalmente digradante dall'alto verso il basso.

Nelle porte il modulo generalmente fisso è quello con rapporto tra larghezza e altezza della luce netta pari a $\frac{2}{5}$ (con luce netta orizzontale massima compresa tra 0,80 - 1,00 ml). Non di rado vi è la presenza di sopra luce al di sopra degli elementi di chiusura delle porte.

I sistemi di oscuramento esterno delle finestre sono realizzati con persiane a due ante, mentre il sistema di chiusura delle porte è generalmente costituito da portoncini ciechi in legno, a due ante.

I ballatoi, originariamente in legno, possono essere realizzati anche in pietra o cemento, sempre con elementi portanti con mensole a sbalzo. L'elemento di protezione dei ballatoi o delle scale sono realizzati con ringhiera in legno o ferro a disegno semplice.

I materiali di finitura della facciata sono esclusivamente l'intonaco (a civile), il mattone a vista per le parti non finite in origine, la pietra per le zoccolature di base (utilizzato anche l'intonaco stollato) e per le pietre d'angolo. Le coperture, solitamente in legno del tipo alla lombarda, sono caratterizzate dalla presenza di coppi in cotto.



Tipologia rurale originaria - metrica dell'affaccio su strada



Cortina rurale originaria - metrica dell'affaccio su strada e portone di accesso



Tipologia originaria di derivazione rurale con l'utilizzo di stilemi ed elementi decorativi tipici del primo dopoguerra

3.2 EDIFICI SU SEDIME RURALE ORIGINARIO CON PARZIALE O TOTALE PERDITA DEGLI ELEMENTI ORIGINARI

Caratteristiche principali.

Sono costituiti dagli edifici insistenti sugli originari sedimi rurali di connotazione storica, spesso individuati dalla configurazione a cortina su strada e con corte interna (generalmente presente ma non sempre), ma che hanno perso gli originari elementi tipomorfologici referenti o alla composizione della facciata, e/o alla natura dei singoli elementi del linguaggio rurale (aperture esterne di diversa connotazione, materiali di facciata impropri, metrica e ritmica della facciata originaria alterate, sistemi di chiusura dei vani di porte e finestre estranei alla cultura rurale, superfetazioni di epoca recente o elementi aggettanti vari estranei, ecc..) ed in genere con presenza di deterioramento degli originari caratteri di essenzialità e ripetitività propri dell'architettura rurale originaria.

Elementi tipologici.

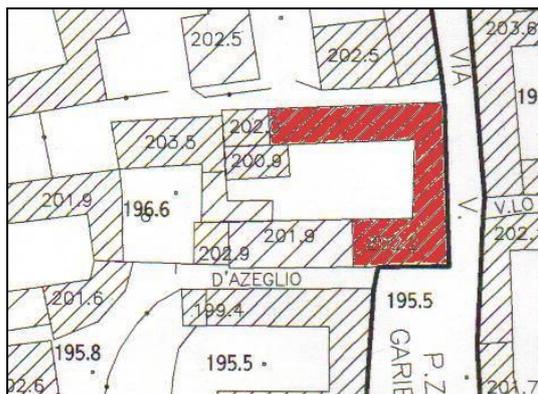
A seguito dell'alterazione dei caratteri originari, ogni singolo edificio può presentare diversi gradi di depauperamento rispetto al modello originario. Tale fenomeno può essere riscontrato, a seconda degli edifici, solo in alcuni elementi unitari della composizione, sino al depauperamento di tutti i caratteri compositivi originari. Generalmente, però, gli edifici di cui alla presente scheda mantengono inalterati i sedimi (impronta del terreno alla base dell'edificio) e la sagoma originari (ad eccezione di eventuali interventi in sottotetto).

Composizione della facciata.

Data l'estrema variabilità delle casistiche rinvenibili, non possono essere operate classificazioni di massima efficacia operative

Elementi morfologici.

Data l'estrema variabilità delle casistiche rinvenibili, non possono essere operate classificazioni di massima efficacia operative



L'impianto urbano corrisponde a quello originario di matrice storico/rurale



Sedime e volume originario con introduzione di vani di porte e finestre fuori modulo, introduzione di oscuranti estranei a quelli originari, materiali di facciata non congrui (zoccolatura di base)



Sedime e volume originario con introduzione di singoli elementi di facciata non congrui (zoccolatura di base)



Perdita totale degli originari elementi architettonici di matrice rurale



Cortina edilizia originaria - in primo piano il mantenimento degli elementi originari, in secondo piano l'utilizzo di elementi estranei (coronamento finestre con lastre in cemento o pietra, utilizzo di oscuranti a tapparella, ecc...)



Intervento su rustico originario senza utilizzo della metrica di facciata, con utilizzo di moduli di finestre diversi e incongrui, utilizzo di materiali di facciata impropri (zoccolatura di base)



Cortina edilizia originaria con introduzione di vani di finestra di modulo e conformazione estranea al linguaggio originario di matrice rurale

3.3 RUSTICI RURALI

Caratteristiche principali

Sono gli edifici originariamente utilizzati al servizio della produzione agricola (stalle fienili, legnaie, granai, ecc...). Essi hanno pianta lineare e regolare sono spesso parte integrante delle abitazioni rurali.

Elementi tipologici.

Si sviluppano generalmente su due piani, con il piano superiore (originariamente con funzione di deposito rurale, quale fienili, granai, legnaia, ecc...) di solito aperto verso il fronte interno della corte, e con il piano terreno (originariamente destinato a stalla, ricovero attrezzi, spazio di servizio, ecc...), solitamente chiuso, da partiture esterne caratterizzate da vani per porte e finestre non sempre cadenzate come per gli edifici residenziali rurali.

Il corpo edilizio ha generalmente una profondità di 5-6 ml, più raramente oltre i 7 ml, ed è caratterizzato da una o due campate di copertura, sostenute da pilastri in mattoni (tre, quattro o cinque teste) e sovrastante copertura alla lombarda (con o senza capriata a seconda dei tipi).

Sulla facciata antistante la corte o lo spazio di servizio le aperture dei fienili poste al piano superiore sono generalmente caratterizzate da un sistema ad architravi, ma è possibile trovare rustici di un certo pregio con arcate a tutto sesto.

Composizione della facciata

La composizione della facciata è simmetrica e presenta partitura regolare; la successione tra il mattone a vista (pilastri) e l'intonaco (partiture chiuse) è l'elemento che più caratterizza questa tipologia.

Elementi morfologici:

In alcuni casi sono presenti le caratteristiche "graticce", aperture in mattoni che formano un traforo e che avevano l'originaria funzione di aerare lo spazio destinato a deposito (fienile, granaio, ecc..).

La presenza di elementi di apertura esterna, anche con modulo più piccolo rispetto a quello delineato nella precedente scheda relativa agli edifici rurali residenziali (scheda 3.1) non sempre è caratterizzata da una partitura e da una metrica regolare.



Esempio di rustico rurale- volume interno a tutt'altezza



Esempio di rustico rurale a due piani



Rustico rurale originario a due piani



Cortina su strada di rustici originari

3.4 EPISODI DI ARCHITETTURA DEL NOVECENTO ESTRANEA ALLA TIPOLOGIA RURALE MA DA SALVAGUARDARE

Caratteristiche principali:

Questi edifici, di epoca più recente rispetto a quelli del tessuto storico originario, si connotano comunque per l'elevato grado della qualità edilizia ed architettonica e per l'ottimale grado di inserimento nel contesto storico del centro urbano.

Essi sono riferibili a periodi storici e a modelli architettonici (formalmente consolidati e riconoscibili) diversi, ma perlopiù riferibili al periodo intercorrente tra la fine dell'800 e l'inizio del '900.

Essi possono riproporre il modello a cortina della matrice rurale/medioevale (con l'introduzione sui fronti edilizi di stilemi e decorazioni di carattere borghese e signorile che ne connotano con precisione la datazione), sia elementi edilizi riferibili a periodi neoclassici e/o dell'eclettismo architettonico del primo novecento, sino a modelli di impianto semplice e razionale, la cui composizione formale della facciata richiama le regole formali del neoclassicismo borghese dei primi del novecento.



Casa borghese della prima metà del '900 caratterizzata dalla composizione neoclassica di tipo elementare della facciata

Elementi tipologici e morfologici:

Gli elementi tipologici sono assai vari, potendosi rinvenire sia elementi costituenti cortine edilizie su strada o corpi edilizi isolati con tipologia a villa o a pallazzotto borghese.

Per tutti questi episodi di architettura minore si prevede il mantenimento dei caratteri originari dei singoli edifici, con l'eventuale ripristino degli elementi andati perduti in epoca più recente.



Cortina edilizia originaria con decorazioni di derivazione neoclassica



Edificio per esercizi pubblici della prima metà del '900 con matrice compositiva di derivazione eclettico-razionalista



Cortina edilizia originaria di matrice rurale con inserimento di decorazioni e stilemi propri dell'eclettismo



Villa borghese dell'inizio del '900 di derivazione neoclassica

3.5 PALAZZI URBANI

3.5 PALAZZI URBANI

Caratteristiche principali.

L'impronta urbana è perlopiù caratterizzata da un'ala centrale prospiciente la strada o lo spazio pubblico su cui si affaccia il palazzo, mentre le ali laterali racchiudono (a tenaglia) un cortile interno.

Si inserisce in maniera continua ed omogenea nel tessuto urbano e solitamente non eccede i due piani di altezza.

Elementi tipologici.

Generalmente a due piani, il palazzo urbano è caratterizzato dalla presenza di porticato o loggiato nella facciata interna; con fronte strada di pregio dominato da un portone a due battenti con strombatura più o meno lavorata e aperture con elementi decorativi.

Elementi morfologici.

I fronti sono regolarmente scanditi da aperture e da elementi decorativi (fasce marcapiano, cornici alle finestre e portoni, colonne e lesene)

Composizione della facciata.

La partitura è regolare e le aperture allineate sui diversi piani.

Al centro della facciata si può aprire un poggiolo, elemento decorativo e di movimento della facciata.



Cortina edilizia del palazzo urbano su spazio pubblico



Particolare del portone di ingresso dallo spazio pubblico con poggiolo sovrastante.

3.6 CHIESE

Caratteristiche principali:

Nelle zone del centro storico (o direttamente connesse con esse) di Magnago e Bienate sono presenti alcune chiese, che presentano caratteristiche architettoniche e morfologiche proprie dell'architettura religiosa e di culto e delle relative epoche di costruzione

In particolare sono da citare la chiesa parrocchiale di San Michele, la cui connotazione attuale è dovuta alla sedimentazione di interventi che si sono succeduti in diverse epoche (le prime notizie dell'impianto originario risalgono al 1580 circa, mentre la costruzione della chiesa nella connotazione attuale risale al periodo 1924 - 1929, con ulteriori interventi nel 1959) e la chiesa di San Bartolomeo di Bienate (la cui costruzione, in sostituzione della precedente chiesa, è terminata nel 1949).

In assenza di un piano di dettaglio del centro storico, il presente abaco non norma nel dettaglio gli interventi sulle chiese in quanto gli stessi sono assentibili solo previo nulla osta della Soprintendenza ai Beni Architettonici territorialmente competente, che per attività istituzionale è in grado di raggiungere livelli di dettaglio nelle prescrizioni operative ben superiori a quelli attivabili con il presente documento.



Chiesa di San Michele (Magnago)



Chiesa di San Bartolomeo (Bienate)



Chiesa di San Bartolomeo (Bienate)

3.7 EDIFICI CIVILI DI PREGIO

Caratteristiche principali:

Tali edifici sono caratterizzati dalla presenza di un'impronta architettonica fortemente connotata (anche di epoche estremamente diverse) non riferibile al modello tipologico/architettonico di matrice rurale, ma a precisi linguaggi compositivi codificatisi all'interno della storia dell'architettura. Generalmente a destinazione di versa da quella residenziale (almeno per quanto riguarda l'originaria destinazione d'uso) essi contengono spesso elementi di carattere rappresentativo.

Esempi significativi di tali edifici sono l'attuale palazzo Municipale (di epoca fascista, sintomatico esempio di un modello architettonico di derivazione razionalista con contaminazioni neoclassiche tipico del ventennio tra il 1935 e il 1945) e l'attuale centro anziani, di epoca tardo medievale, con loggiato organizzato attorno ad un chiostro centrale di notevole fattura.

Per tali edifici si prevede il mantenimento degli originari elementi architettonici. Gli interventi su tali edifici sono peraltro soggetti a nulla osta della Soprintendenza ai Beni Architettonici.



3.8 EDIFICI DELLA SECONDA META' DEL '900 A BASSA DENSITA', ESTRANEI ALLA MATRICE URBANA PREESISTENTE

Caratteristiche principali:

Sono edifici di realizzazione più o meno recente, ma comunque riferibili al periodo tra il secondo dopoguerra ed oggi, realizzati secondo una matrice estranea a quella originaria del centro storico (sia dal punto di vista tipologico sia dal punto di vista di impianto urbano) e che si pongono quali elementi di frattura del linguaggio e della composizione del centro storico originario.

Tuttavia essi si caratterizzano per una densità edilizia simile e a volte inferiore a quella media del centro storico stesso.

In tal senso il loro rapporto con l'intorno storico, seppur conflittuale, appare di basso impatto, e potrebbero essere oggetto di previsioni di dettaglio da parte di un eventuale piano di dettaglio del centro storico, per un loro migliore inserimento.

Elementi tipologici e morfologici:

Tali edifici si sviluppano spesso su uno o due piani di altezza e si configurano in più casi come episodi di residenza unifamiliare isolata dalle cortine storiche preesistenti (tipologia a "villetta"). I corpi edilizi sono totalmente incongrui rispetto a quelli tradizionali; sia per la configurazione volumetrica, sia per l'inserimento urbanistico (non inseriti in cortine edilizie e con assenza di allineamenti di facciata originari). Gli elementi unitari utilizzati per la composizione e i materiali di finitura esterna si rifanno spesso a modelli stereotipizzati della cultura contadina senza farne realmente parte, introducendo spesso elementi di "falsità" nel linguaggio di un supposto richiamo storico costruttivo.

Per tali edifici, in assenza di un piano di dettaglio del centro storico, il presente abaco delinea semplicemente, attraverso l'introduzione di norme di carattere generale, l'utilizzo dei materiali di finitura esterna.



3.9 EDIFICI DELLA SECONDA META' DEL '900 AD ALTA DENSITA', ESTRANEI ALLA MATRICE URBANA PREESISTENTE

Caratteristiche principali: si tratta di edifici multipiano (3-4-5-6 piani) che si pongono come elementi di frattura (e/o di sostituzione) dell'originario impinato urbanistico di derivazione rurale.

Elementi tipologici e morfologici: Perlopiù insediati nel periodo tra il 1960 e il 1975, tali edifici alterano gli equilibri , volumetrico - spaziali, percettivi e fruitivi del centro storico. Non sono infatti più rinvenibili le caratteristiche relazioni tra la fronte dell'edificio (e anche del suo allineamento) e lo spazio pubblico antistante, i rapporti altezza/profondità dei corpi edilizi originari, mentre il disegno architettonico è privo di una connotazione formale propria dell'architettura.

La realizzazione di tali edifici, negli anni '60 e '70, ha comportato la trasformazione del centro storico con utilizzo di indici fondiari due o tre volte superiori a quelli preesistenti, con conseguente perdita dell'identità formale e culturale unitaria propria dei centri storici di derivazione rurale, sedimentatasi nei secoli precedenti.

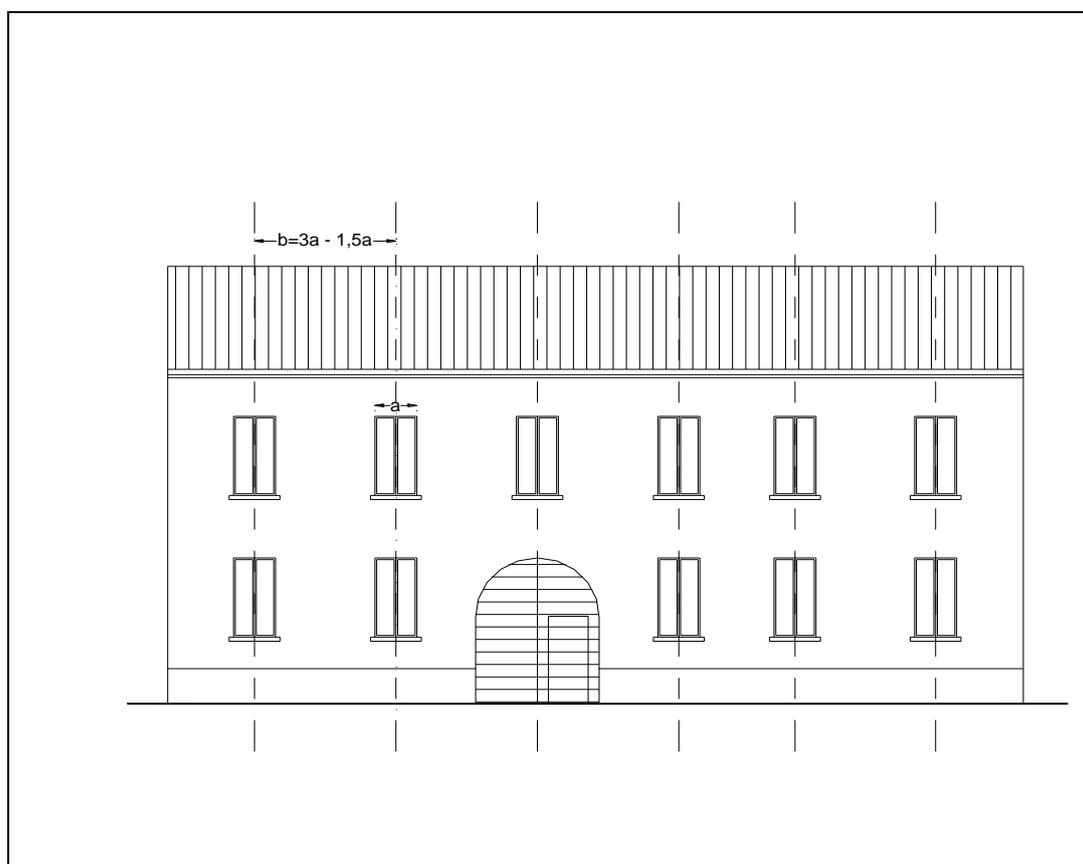
Per tali edifici non può essere perseguita nessuna politica di inserimento architettonico data la loro completa estraneità semantica rispetto ai caratteri originari, ed in assenza di un piano di dettaglio del centro storico il presente abaco non procede ad una classificazione formale degli interventi edilizi su di essi assentibili.



5.1 IMPIANTO E COMPOSIZIONE DEI FRONTI

La composizione dei fronti degli edifici delle cortine storiche è caratterizzato da una metrica costante nella successione degli elementi di facciata, con particolare riferimento ai vani di porte e finestre e agli accessi alle corti (portoni). La successione dei vuoti delle aperture rispetto ai pieni che li separano sono cioè generalmente caratterizzati da un passo costante, e dalla corrispondenza verticale tra le aperture stesse ai diversi piani.

Il progetto edilizio di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione dovranno mantenere gli ordini esistenti, ed eventualmente riconfigurarli in conformità alla metrica sopra richiamata e riassunta indicativamente nello schema sotto riportato, rispettando, per quanto possibile, gli allineamenti verticali ed orizzontali degli elementi omologhi (finestre, porte, ecc.) inserendo quelli dimensionalmente non omogenei in maniera ordinata rispetto all'intero prospetto. Nello stesso modo dovranno conformarsi a quanto previsto nel presente abaco i progetti di demolizione e ricostruzione eventualmente ammessi dal PGT, così come dovranno tendere ad uniformarsi alle indicazioni ivi contenuti gli interventi di nuova costruzione parimenti ammessi dal PGT.



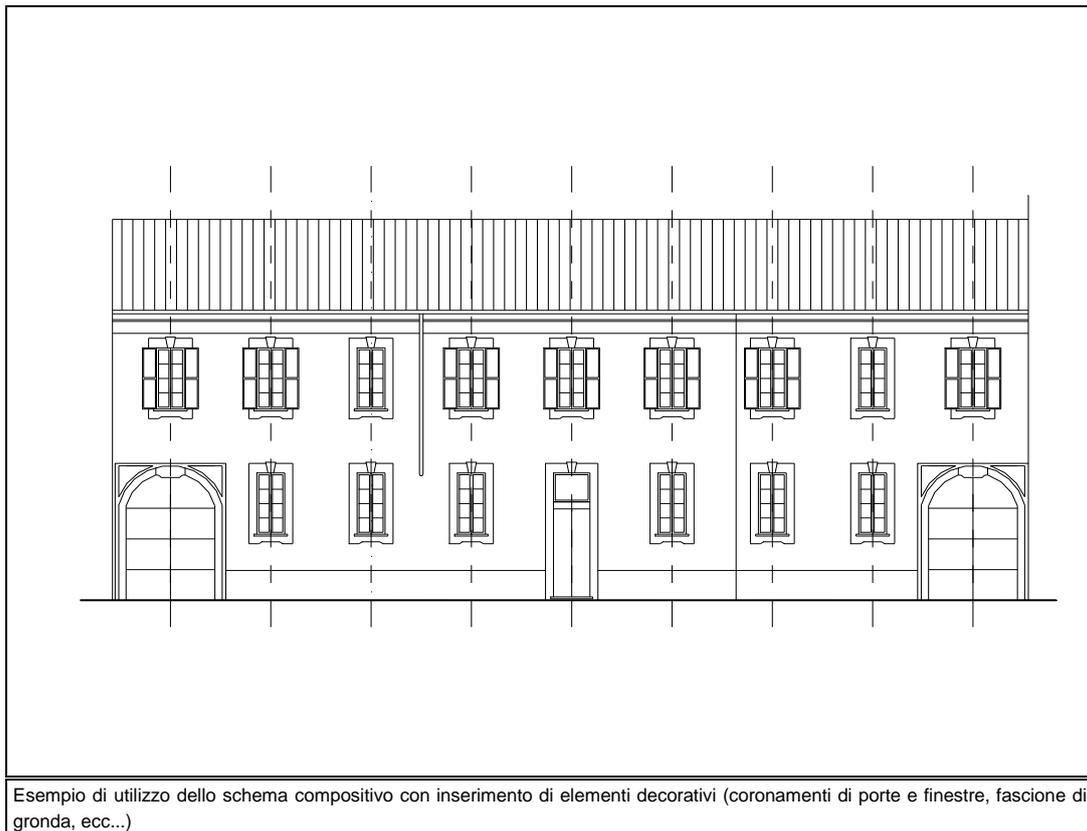
Schema compositivo della facciata su strada con individuazione degli elementi principali della metrica del fronte edilizio.

N.B.: il passo "b" deve avere perlopiù carattere costante. E' ammesso passo diverso per i vani di porte e finestre laterali ai portoni di ingresso. E' ammesso anche l'utilizzo di passi diversi rispetto a quello costante se a carattere episodico e giustificato da esigenze tecnologiche e/o igienico sanitarie.

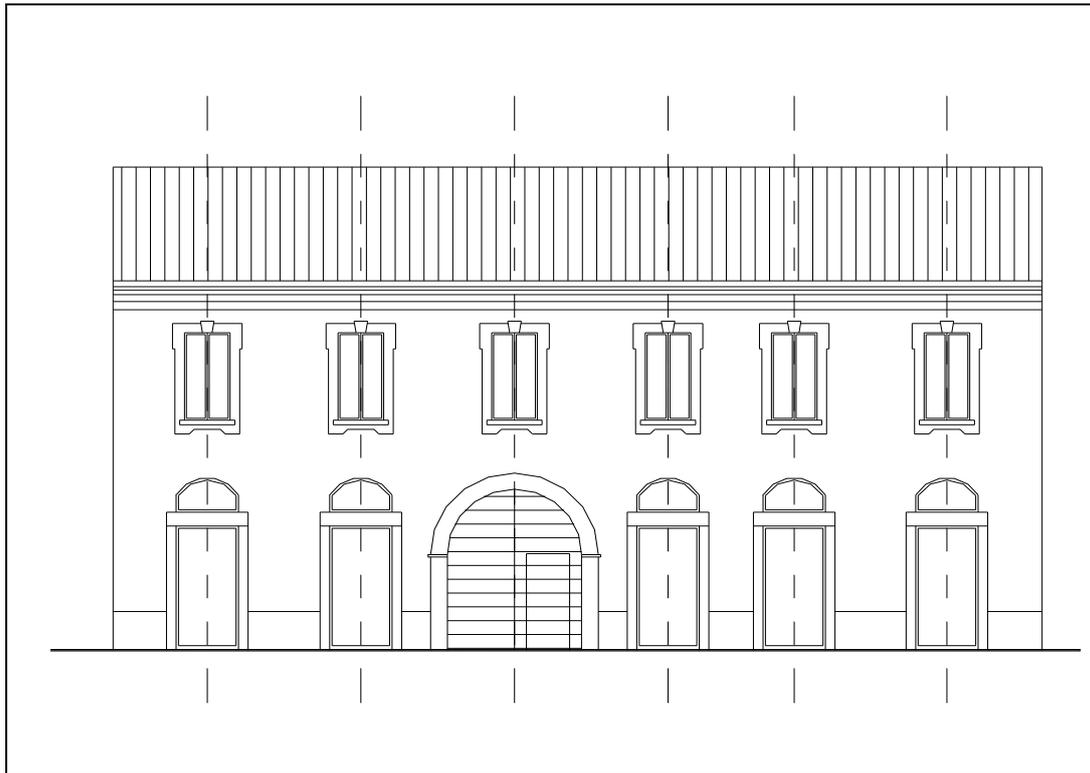


Esempio di partizione metrica originaria degli edifici di carattere rurale

Gli elementi unitari utilizzati (vani di porte e finestre, serramenti a vetri e sistemi di oscuramento, i davanzali, le soglie, i marcapiani, gli elementi di copertura, ecc...) per la composizione potranno essere desunti da quelli riportati ai successivi paragrafi o da modelli simili di derivazione originaria. E' ammesso l'utilizzo di elementi decorativi (quali ad esempio il coronamento di porte e finestre, l'utilizzo di fasce marcapiano e di lesene decorative, ecc...) anche laddove non originariamente presenti, in presenza di edifici che necessitino di un forte progetto di riconfigurazione esterna (edifici originari con inserimento di nuove vetrine o di nuove porte e finestre, edifici con totale o parziale perdita dei caratteri originari, edifici rustici su strada, nuove costruzioni, ecc..)



Esempio di utilizzo dello schema compositivo con inserimento di elementi decorativi (coronamenti di porte e finestre, fascione di gronda, ecc...)



Esempio di utilizzo dello schema compositivo con inserimento di elementi decorativi (coronamenti di porte e finestre, fascione di gronda, ecc...) e di modifica delle aperture originarie per inserimento di vetrine commerciali.

5.2 FINITURE DI FACCIATA

Laddove le caratteristiche degli edifici del centro storico siano di carattere originario, esse vanno preferibilmente mantenute.

In ogni caso le pareti esterne degli edifici dovranno essere finite in intonaco di cemento o calce colorato in pasta o tinteggiato a fresco nella gamma delle terre.

Sono consentiti gli intonaci di carattere tradizionale del tipo a civile (a frattazzo fine) o rustico (di tipo grossolano senza finitura superficiale), mentre intonaci tipo "strollati" sono ammessi solo per la realizzazione delle zoccolature di base degli edifici.

Gli intonaci esterni saranno colorati in pasta o tinteggiati con colori riferiti alla gamma delle terre (sabbia, ocra, grigio caldo, beige, nocciola, rosso mattone chiaro).

Non sono consentiti invece i colori troppo scuri e brillanti.

Sono espressamente esclusi i rivestimenti murali in ceramica, gres o materiali lapidei, nonché gli intonaci plastici o laminati, o in genere altri materiali plastici di finitura.

Edifici con pareti in mattoni a vista dovranno essere mantenuti tali solo se l'uso di tale materiale è da intendersi come scelta formale originaria per l'edificio oggetto di intervento. Le pareti in mattoni a vista derivanti da elementi di edilizia rurale lasciati al rustico per mere esigenze economiche e funzionali (anche se originari) potranno essere intonacati e finiti come sopra indicato.

Elementi quali pietroni d'angolo, lesene, nicchie ed elementi decorativi in genere, ritenuti originali e di valore ambientale, dovranno essere conservati.

Per mensole, cornici, scossaline, aggetti, ecc. è ammesso l'uso del granito o arenarie di provenienza locale. L'uso del legno sarà limitato ai serramenti, ballatoi e passafuori di falda.

Le zoccolature di base degli edifici potranno essere realizzate in intonaco strollato o con pietre originarie o similari (beole, graniti, ecc..) in lastre (non sono da utilizzarsi i rivestimenti lapidei a "piastrella") e con finitura non lucida (piano sega, bocciardate, fiammate, ecc..).

I pluviali, le scossaline, le converse ed in genere tutte le opere di lattoneria dovranno essere realizzate in lamiera di rame, di acciaio o alluminio verniciato (colorazioni ammesse il verde, il testa di moro, il grigio antracite e grigio chiaro) mentre non sono ammesse lattonerie in acciaio inossidabile, in alluminio anodizzato ed in genere qualunque altro tipo di materiale lucido e riflettente.

Come per le lattonerie, anche le ringhiere, se in materiale metallico, non dovranno essere realizzate in acciaio inossidabile, in alluminio anodizzato ed in genere qualunque altro tipo di materiale lucido e riflettente.

I serramenti dovranno essere preferibilmente realizzati in legno, con colorazione al naturale o in colorazioni tradizionali (ammessi il verde, il grigio chiaro e scuro, il testa di moro, il color mattone, il beige, ecc..). Se realizzati in materiali diversi saranno comunque evitati i serramenti in alluminio anodizzato.

Le coperture dovranno essere realizzate in cotto (coppi, portoghesi o marsigliesi) evitando l'utilizzo di coperture in lastre (fibrocemento, alluminio, lamiera grecata, ecc..).

Nel caso di esercizi commerciali, le insegne commerciali dovranno essere realizzate all'interno delle vetrine (realizzate come dal presente abaco) come previsto al paragrafo 5.6; è escluso l'uso di insegne luminescenti applicate ai muri.

I numeri civici saranno realizzati in intonaco affrescato o in ceramica, con riquadri delle dimensioni di 15x15 o 20x20 cm, con bordatura perimetrale e numero civico in tinta nera e sfondo del riquadro di tinta bianca, grigia o sabbia.

5.3 PORTONI D'INGRESSO

I portoni d'ingresso potranno essere con arco a tutto sesto o a sesto ribassato, privo di elementi di decorazione o con modanature decorative laterali. In entrambi i casi il portone dovrà preferibilmente essere rientrante, rispetto al filo esterno di facciata (quello su strada) di almeno 40 cm. Nel caso di portoni senza decorazioni sarà da realizzarsi uno sguincio esterno con inclinazione minima di 20° rispetto alla perpendicolare della facciata esterna.

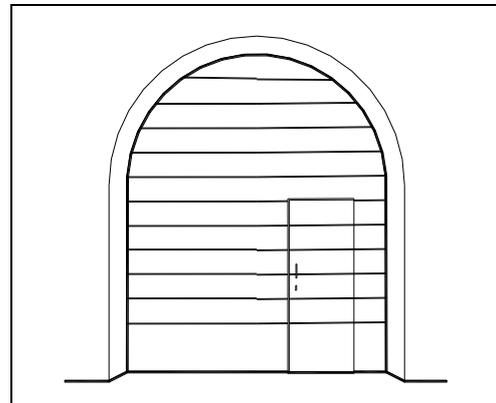
Gli elementi decorativi esistenti degni di pregio, quali colonne, lesene, piccole modanature e da androni con soffitti a travi lignee, essi sono da mantenere.

Sono prescritti serramenti a due ante, a battente, con tipologia a doghe orizzontali, preferibilmente in legno naturale o verniciato, o con lavorazioni a riquadro, a seconda della tipologia dell'edificio.

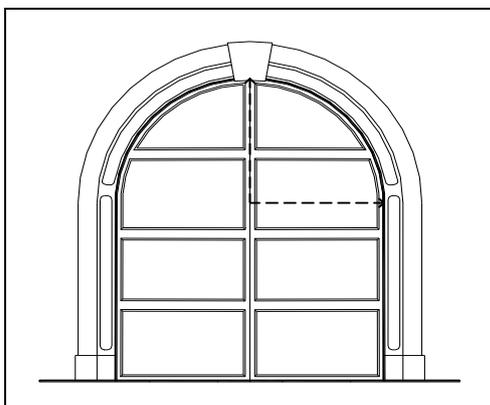
Gli archi e le spalle dei portoni dovranno essere preferibilmente in pietra serizzo o beola, con disegno semplice e tradizionale. Tali spalle potranno essere ottenute anche con elementi di laterizio a vista o intonacati, o con soluzioni miste.



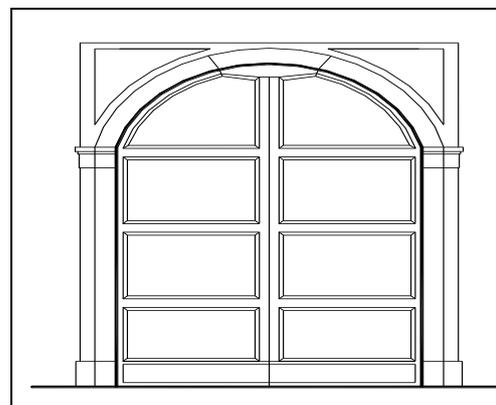
Esempio di portone di ingresso con arco a tutto sesto, spalle in pietra e arco in intonaco riquadrato



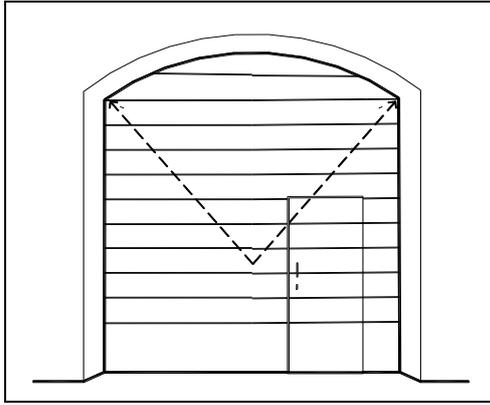
Portone con arco a tutto sesto (tipologia rurale a doghe orizzontali, senza coronamenti e con sguincio nelle murature laterali)



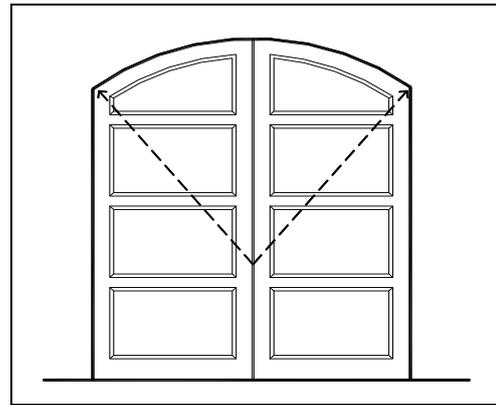
Portone con arco a tutto sesto (con spalle laterali decorate con modanature e ante riquadrate)



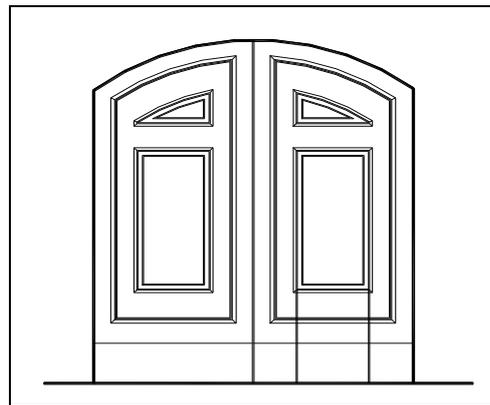
Portone con arco parzialmente ribassato (con spalle laterali decorate con modanature e riquadratura superiore, ante riquadrate)



Portone con arco ribassato (tipologia rurale a doghe orizzontali, senza coronamenti e con sguincio nelle murature laterali)



Portone con arco ribassato (ad ante riquadrate e passo d'uomo)



Portone con arco ribassato (ad ante riquadrate)

5.4 PORTONCINI E PORTE DI INGRESSO

Per i portoncini e le porte di ingresso sono prescritti serramenti a due ante, a battente con possibilità di utilizzo di anta unica per edifici con caratteristiche architettoniche ed epoca di costruzione non coerente con la tipologia a due ante.

In ogni caso le dimensioni dovranno rispettare le proporzioni di seguito riportate negli schemi grafici allegati.

Potranno essere utilizzati serramenti a doghe orizzontali o a pannelli riquadrati in funzione dell'epoca di costruzione e delle caratteristiche architettoniche degli edifici in progetto o in manutenzione.

Il materiale da impiegarsi per la realizzazione dei portoncini a doghe orizzontali è il legno, così pure i colori consentiti nelle variazioni chiare/scure sono quelle tipiche dei legnami (naturale, abete, rovere, noce, palissandro, pino, ecc.). Sono comunque ammesse colorazioni in tinta nei colori verde, grigio scuro e testa di moro.

Per i portoncini con battenti a riquadri sono prevedibili le colorazioni in testa di moro, verde o grigio.

Potranno essere realizzati, o saranno da mantenere se esistenti, sopra luce a forma rettangolare, a lunetta o a semicirconferenza.

Nel caso in cui i portoncini siano accompagnati da cornici e voltini questi dovranno essere in pietra, (serizzo, beola o granito, martellinati, a piano sega o fiammati e comunque con finitura non lucida) o con elementi decorativi in cemento. Le cornici ed i voltini potranno inoltre essere ottenute anche mediante tinteggiature. Sono vietate cornici, spallette e riquadri in ceramica, cotto, marmo levigato o lucidato.

Per quanto riguarda le inferiate potranno essere utilizzate solo per i sopra luce.



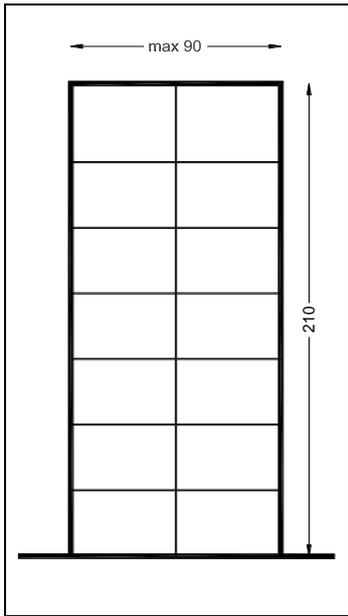
Esempio di portoncino d'ingresso



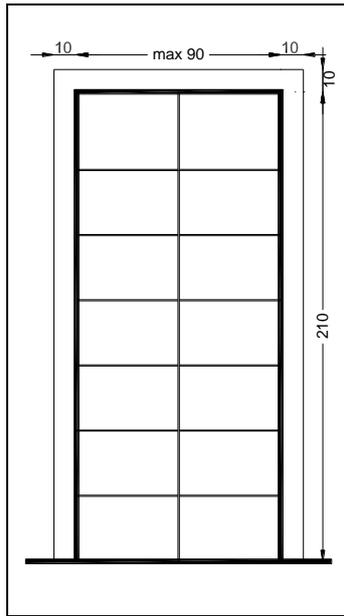
Esempio di portoncino con sopra luce



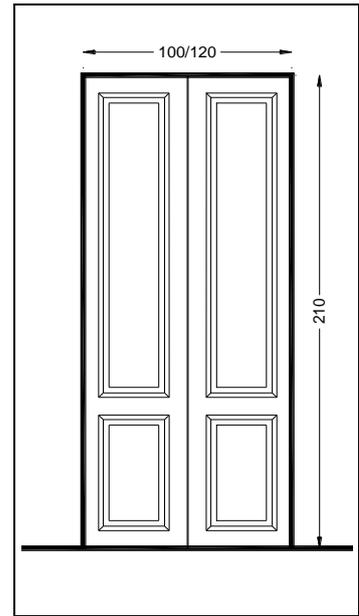
Esempio di portoncino con sopra luce



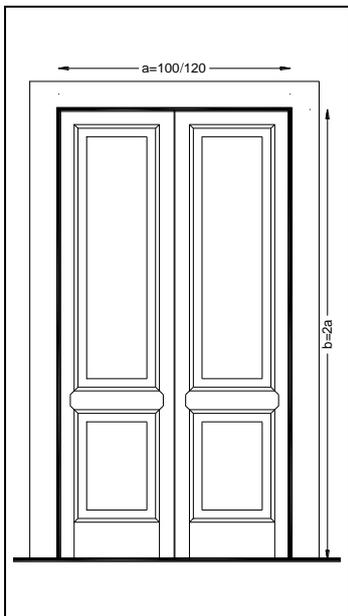
Portoncino in legno (tipologia rurale con doghe orizzontali)



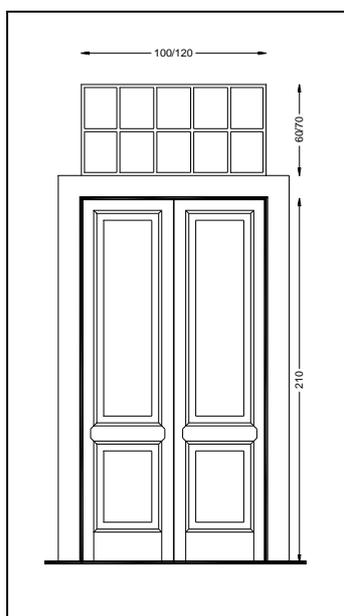
Portoncino in legno (tipologia rurale con doghe orizzontali e cornici perimetrali in pietra o cemento decorativo)



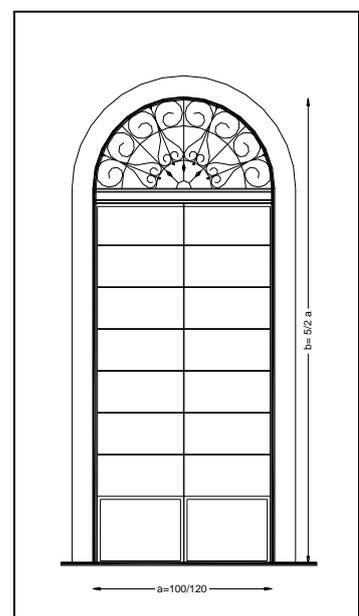
Portoncino in legno a doppia anta riquadrata



Portoncino in legno a doppia anta riquadrata con cornice laterale



Portoncino in legno a doppia anta riquadrata con sopra luce superiore



Portoncino in legno a doppia anta con doghe orizzontali e sopra luce a lunetta