



COMUNE DI

CASORATE SEMPIONE

PROVINCIA DI VARESE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

variante 2024



PIANO DELLE REGOLE

Adozione	Deliberazione C.C. n° del
Approvazione	Deliberazione C.C. n° del

Il Sindaco	Il Responsabile del procedimento	Il Segretario Comunale
------------	-------------------------------------	------------------------

Progettista: arch. MASSIMO MASTROMARINO	
Collaboratori: arch. Anna Manuela Brusa Pasqué arch. Laura Meroni	
Estensore del Rapporto Ambientale IDROGEA SERVIZI s.r.l. - Varese	

Titolo Elaborato	n° Elaborato
Repertorio degli interventi edilizi per il centro storico	Allegato 1 NTA PdR

Data	Aggiornamenti	Scala
febbraio 2026		

Massimo Mastromarino
ARCHITETTO
via Libertà 3/a
21037 Lavena Ponte Tresa (VA)
Tel. 0332551383 Fax. 0332551383
studio.au.mastromarino@gmail.com

COMUNE DI CASORATE SEMPIONE

REPERTORIO DEGLI INTERVENTI EDILIZI PER IL CENTRO STORICO

Allegato 1 – NTA PdR

Sommario

1. INTRODUZIONE	4
2. CRITERI GENERALI	5
3. REPERTORIO BENI ARCHITETTONICI	9
CA' TORRETTA.....	10
SAN GIORGIO.....	11
CHIESA DELLA BEATA VERGINE ASSUNTA E SANT'ILARIO.....	12
PALAZZO CATTORETTI (EX SEDE MUNICIPALE)	15
CHIESA DELLO SPIRITO SANTO	17
VILLA MASNAGA	18
VILLA UGHETTA.....	21
CHIESA DI SANT'ILARIO.....	22
4. CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI DEL CENTRO STORICO	24
4.1 Edifici con permanenza dei caratteri originari della matrice urbana originaria	25
4.2 Edifici della matrice urbana originaria con trasformazioni recenti coerenti con il centro storico	27
4.3 Edifici della matrice urbana originaria con trasformazioni linguistiche e/o morfologiche.....	31
4.4 Rustici di carattere storico con architettura prevalentemente originaria	33
4.6 Edifici accessori nel centro storico.....	35
5. SOLUZIONI TIPOLOGICHE E FORMALI PER GLI EDIFICI DEL CENTRO STORICO	36
5.1 Interventi compositivi sulle facciate.....	36
5.1.1 Regole generali di composizione.....	37
5.1.2 Edifici in linea	38
5.1.3 Edifici a corte	39
5.1.4 Edifici rurali	40
5.2 Aumenti volumetrici	43
5.2.1 Chiusura porticati e loggiati	43
5.3 Tecniche costruttive e materiali - Murature	44
5.3.1 Murature in pietra	45
5.3.2 Murature intonacate.....	47
5.3.3 Colorazioni	49
5.3.4 Cornici e marcapiani.....	52
5.3.5 Zoccolature.....	54
5.4 Tecniche costruttive e materiali - Coperture	55
5.4.1 Pendenza	55

5.4.2 Manti di copertura e gronde.....	55
5.4.3 Comignoli	58
5.4.4 Canali di gronda, pluviali e scossaline.....	59
5.4.5 Abbaini	60
5.4.6 Lucernari	61
5.4.7 Fotovoltaico	62
5.5 Tecniche costruttive e materiali - Aperture	63
5.5.1 Porte.....	63
5.5.2 Finestre	65
5.5.3 Portoni passaggi carrai.....	68
5.5.4 Logge e porticati ballatoi.....	70
5.5.5 Davanzali, soglie, copertine, spalle, architravi.....	71
5.5.6 Grigliati di mattoni/legno	72
5.5.7 Vetrine di attività commerciali.....	73
5.6 Tecniche costruttive e materiali – Elementi esterni.....	74
5.6.1 Balconi.....	74
5.6.2 Parapetti	75
5.6.3 Elementi decorativi	77
5.6.4 Insegne di attività commerciali, serrande e vetrine.....	78
5.7 Tecniche costruttive e materiali – Spazi esterni.....	79
5.7.1 Muri a secco e muri di contenimento	79
5.7.2 Percorsi e pavimentazioni esterne	80
5.7.3 Terrazzi	82
5.8 Tecniche costruttive e materiali – Adeguamenti tecnologici	83
5.8.1 Autorimesse	83
5.8.2 Recinzioni - cancelli.....	84
5.8.3 Isolamento termico esterno	86
5.8.4 Impianti e allacciamenti	87

1. INTRODUZIONE

Il presente documento, denominato Repertorio del Centro Storico, è parte integrante e sostanziale delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del comune di CASORATE SEMPIONE.

Esso è da utilizzarsi per la redazione di tutti i progetti edilizi degli edifici esistenti o dei nuovi edifici da realizzarsi (anche tramite demolizione con ricostruzione) nei nuclei di antica formazione individuati delle tavole “QUADRO URBANISTICO GENERALE” del Piano delle Regole.

La coerenza tra il progetto edilizio e i contenuti del presente Repertorio è elemento indispensabile per il rilascio del titolo abilitativo alla realizzazione degli interventi edilizi.

La finalità che persegue il Piano delle Regole attraverso le indicazioni e le prescrizioni fornite dal presente Repertorio è la salvaguardia della cultura materiale locale quale elemento fondamentale di connotazione del paesaggio.

Per il corretto utilizzo del Repertorio occorre ricordare che il nucleo, come anche altre parti del territorio comunale, è caratterizzato da valori territoriali che si concretizzano nella presenza fisica di manufatti di diversa natura: chiese, oratori e cappelle di natura religiosa e palazzi.

Tale organizzazione urbana è rimasta per la gran parte immutata sino ai primi decenni del novecento.

Non si rilevano episodi edilizi che hanno modificato la conformazione del nucleo di antica formazione originaria, ma sono frequenti episodi in cui sono stati fatti interventi di recupero, per lo più connotati dalla scarsa qualità architettonica ed edilizia. Interventi che effettuati anche per le singole unità immobiliari hanno determinato anche in un'unica facciata l'utilizzo di diverse tipologie costruttive utilizzando materiali e forme diverse (parapetti, balconi serramenti, finiture esterne).

L'obiettivo di questo Repertorio è la salvaguardia degli elementi di qualità storico/architettonica esistenti e l'eventuale recupero dei caratteri originari della matrice storica laddove necessario, valorizzando al contempo gli edifici di epoca più recente.

Ciò avviene attraverso:

- l'individuazione e la salvaguardia degli elementi storico architettonici originari con possibilità di intervento sugli stessi in modo coerente con la preesistente matrice storico/architettonica;
- l'individuazione e la 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;
- l'individuazione e il mantenimento degli elementi architettonici di pregio del centro storico, anche se consolidatisi in un periodo di tempo più recente;
- l'individuazione degli elementi edilizi estranei alla matrice originaria e di bassa qualità, che dovranno fare riferimento ai contenuti del Repertorio nei casi indicati dalle Norme Tecniche del Piano delle Regole.

Tale approccio prevede una classificazione preliminare dei tipi edilizi riscontrabili nei nuclei di antica formazione e successivamente una modulazione delle modalità progettuali per ogni categoria evidenziata.

2. CRITERI GENERALI

Questo repertorio raccoglie alcune prescrizioni e suggerimenti metodologici volti ad orientare le trasformazioni edilizie interne nel Tessuto storico a supporto delle norme contenute delle NTA del Piano delle regole.

Lo scopo principale è quello di porre l'attenzione su alcuni elementi morfologici, tipologici ed architettonici essenziali che maggiormente contribuiscono a caratterizzare il nucleo di antica formazione, senza la pretesa di voler essere esaustivi riguardo la classificazione degli elementi urbanistici ed edilizi che compongono la città storica.

In tale documento vengono forniti i principali criteri di progettazione, in merito agli interventi edilizi anche di carattere morfo-insediativo per la ricomposizione degli allineamenti di cortina e il recupero dei sottotetti.

Viene fornito uno schematico repertorio iconografico ed esemplificativo degli elementi tipologici ed architettonici che possiedono forme evocative della storia edilizia locale, volto a descrivere, le possibili soluzioni da adottare preferibilmente in progetti di riqualificazione dei nuclei di antica formazione.

In ogni caso qualora vi fossero dubbi interpretativi, tra le disposizioni attuative del Piano delle regole ed il presente Repertorio, sono prevalenti per il loro carattere prescrittivo quelle delle disposizioni delle NTA.

Le indicazioni morfologiche, tipologiche ed architettoniche contenute nel presente testo devono essere prese in considerazione per gli interventi edilizi diretti, a titolo abilitativo convenzionato gli interventi sottoposti a procedura di Progetto urbano. In questo ultimo caso, potranno essere sottoposte anche soluzioni diverse da quelle indicate unicamente se mirate ad una valorizzazione delle caratteristiche peculiari del nucleo urbano, nonché, finalizzati al corretto inserimento e/o recupero degli elementi compositivi della tradizione architettonica del contesto.

Gli interventi riguardanti una porzione di un edificio o una parte di un organismo edilizio più articolato (corte urbana, cortina edilizia, spazio pubblico unitario, corte e/o cortile, ...) dovranno tendere a garantire l'unitarietà complessiva degli stessi.

Al fine di garantire tale finalità l'Amministrazione Comunale in sede di acquisizione del titolo abilitativo potrà richiedere che:

- il progetto presentato sia esteso come simulazione all'intero edificio o organismo edilizio ed al suo intorno, al fine di verificare la compatibilità delle soluzioni proposte;
- siano adottate soluzioni progettuali specifiche atte a garantire l'unitarietà complessiva dell'edificio o dell'organismo edilizio in cui è inserito l'intervento, o per garantire la coerenza con eventuali interventi già realizzati.

Il titolo abilitativo dovrà essere corredato da rilievi, immagini o tavole che consentano di cogliere e valutare esaurientemente il contesto in cui è inserito l'intervento edilizio.

In caso di presentazione del Progetto Urbano la proposta di assetto dovrà essere costituita da elaborati che dovranno indicare:

- gli obiettivi specifici da perseguire e la loro relazione con gli obiettivi generali del PGT;
- i caratteri del contesto insediativo, paesaggistico ed ambientale e socio-economico;
- l'individuazione dei vincoli presenti e dei soggetti preposti alla relativa tutela;
- il sistema della mobilità, compresa quella pedonale e ciclabile, nonché l'eventuale servizio del trasporto pubblico;
- le analisi sui temi ambientali, paesistici, svolte anche ricollegandosi agli esiti della VAS sul PGT ed ai contenuti del PTCP;
- l'assetto urbanistico-edilizio-paesaggistico proposto, sviluppato morfologicamente e funzionalmente, in correlazione con i valori presenti nella visuale in cui ricade l'ambito di intervento;
- le schede dei materiali.

In generale, tutti gli interventi assentibili dalle disposizioni attuative sul patrimonio edilizio esistente all'interno della zona del Tessuto Storico, devono garantire la conservazione e la valorizzazione delle loro qualità architettoniche o tipologiche esistenti, nonché il ripristino o la ricostruzione nei casi di presenza di elementi estranei al contesto storico.

Nello specifico, è fatto obbligo:

1. ove presenti, il mantenimento e la valorizzazione degli elementi tipologici e architettonici/compositivi di valore storico, che devono essere mantenuti o resi leggibili, nello specifico:
 - *Prospetti*: salvaguardia (o ripristino) dei prospetti originali riguardo ai moduli compositivi, alle partiture di facciata al taglio e rapporti proporzionali delle aperture ai vari piani; mantenimento della cortina edilizia sul fronte stradale. Laddove si siano conservati i prospetti, è obbligatorio mantenere le aperture esistenti di porte e finestre, nella loro forma e dimensione. Nuove aperture aventi forma e dimensioni analoghe a quelle delle aperture storiche esistenti sono ammesse purché in coerenza (per allineamenti, forma e dimensione) con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia.
 - *Logge e porticati*: laddove si siano conservate le logge e i porticati di storica formazione, è obbligatoria la loro conservazione: sono ammessi interventi di chiusura vetrata parziale o totale, anche ai fini del recupero abitativo, che non interferiscano nella lettura della struttura edilizia tradizionale e delle sue partiture e che mantengano visibile le loro caratteristiche tipologiche e formali degli elementi presi in esame.
 - *Androni*: laddove si siano conservati gli androni, devono essere mantenuti nella loro posizione e forma.
 - *Veste architettonica esterna*: conservazione (o ripristino) della veste architettonica esterna e dei paramenti, sia verso strada che verso gli spazi interni; dei particolari architettonici e decorativi originali, nonché degli elementi salienti delle facciate (fasce marcapiano, cornici, zoccolature, cornicioni, stucchi, cementi decorativi, inferriate, lesene, colonne, bassorilievi, archi, portali, etc.), che dovranno essere mantenuti, se esistenti o recuperati, ove riconoscibili o documentabili, anche nei materiali ed assetti cromatici originali e/o tradizionali del Centro Storico; ripristino di infissi, serramenti, ed eventuale rinnovo, con i materiali, le fogge, i colori originali e/o tradizionali del Centro Storico; rifacimento degli intonaci e dei rivestimenti esterni con materiali, tecniche e colori originali e/o compatibili con quelli tipici del Centro Storico.
 - *Edicole ed immagini sacre*: la salvaguardia di piccole edicole, cappelle raffiguranti immagini sacre e votive coincide con la salvaguardia dell'identità religiosa, sociale e culturale.
 - *Strutture portanti verticali ed orizzontali*: mantenimento dei caratteri delle strutture portanti verticali ed orizzontali (se originali o ad esse omogenee) o ripristino di tali caratteri nel caso di intervento su edifici già manomessi. I solai possono essere sostituiti previa documentazione delle necessità statiche, con altri aventi le medesime caratteristiche, solo se privi di valore artistico oggettuale; in tale caso dovranno, invece, essere conservati.
 - *Coperture*: mantenimento dei caratteri tradizionali delle strutture di copertura e dei materiali di copertura stessi, di gronde e pluviali o, nel caso di intervento su organismi architettonici già manomessi, ripristino di tali elementi con le fogge ed i materiali tradizionali del Centro Storico.
 - *Elementi decorativi*: gli elementi decorativi esistenti non possono essere alterati nel loro disegno, forma e struttura. Questi elementi devono essere salvaguardati nella loro struttura materica, da recuperare, e devono sempre essere mantenuti nell'edificio ove sono collocati, anche mediante un ricollocamento purché non venga pregiudicata la loro immediata e diretta visibilità e contributo al mantenimento dell'identità storico culturale.
 - *Ballatoi e terrazze*: la ricostruzione od il ripristino dei ballatoi e delle terrazze nelle posizioni preesistenti, utilizzando i medesimi materiali tradizionali o, in alternativa, strutture portanti in ferro e calcestruzzo, con ringhiere e parapetti in ferro. Ovvero, la ricostruzione od il ripristino di scale esterne di accesso ai ballatoi nei materiali tradizionali (murature): la struttura portante può essere anche in ferro ed i gradini, invece, devono essere in c.a. o pietra.
2. l'eliminazione e il risanamento delle situazioni di contrasto estranee agli elementi tipici della tradizione:

- sostituendo gli elementi incongrui e impiegando, al loro posto, elementi ricorrenti nell'edilizia storica, in relazione a: forma, decoro delle aperture, elementi architettonici, coperture ed abbaini;
- sostituendo gli elementi incongrui relativi agli aggetti, paramenti e finiture esterne; dimensione di cancelli, androni e portoni di accesso alle corti e ai cortili;
- demolendo i corpi aggiuntivi, le superfetazioni e gli elementi costruiti con materiali impropri e di risulta, potendo ricollocare in diversa posizione le corrispondenti volumetrie;
- provvedendo al riordino degli impianti tecnologici (antenne, parabole, condizionatori e simili).
- ripristino delle aperture (porte-portoni) nelle forme e dimensioni tipiche od originarie
- ripristino elementi decorativi di facciata originari, come segna-piani o gronde e dei portali di accesso ai cortili nelle forme e dimensioni nonché coi materiali originari;
- posa prevalentemente di imposte delle finestre del tipo persiana.

Gli allineamenti esistenti di cortina stradale sono orientativamente da mantenere e preservare. Possibilmente gli interventi di riedificazione dovranno prevedere la collocazione sugli allineamenti esistenti al fine di garantire la continuità della cortina edilizia lungo il perimetro dell'isolato e riprendere, quindi, le giaciture degli edifici adiacenti raccordandole quando discordi. In sede di Piano Attuativo (P.R.) o progetto urbano, potranno essere sottoposte all'Amministrazione Comunale anche soluzioni diverse dal mantenimento degli allineamenti di cortina esistenti se mirate ad una valorizzazione di eventuali spazi pubblici e o di interesse pubblico (piazze, portici, etc.).

Si richiama in tal senso la norma morfologica di cui alle disposizioni attuative del Piano delle Regole, per cui al fine del completamento, ripristino o ricomposizione delle cortine edilizie e dei fronti edificati:

Gli interventi ammessi in modifica del presente repertorio della partitura altimetrica della facciata per sopralzo o recupero sottotetti dovranno essere rispondenti alle disposizioni dell'abaco per ciò che concerne l'utilizzo di tinteggiature e decorazioni coerenti al fine dell'armonizzazione dell'intervento sul manufatto esistente. Le variazioni di quote potranno essere consentite solo se risulti oggettivamente dimostrata la coerenza della trasformazione con l'organismo architettonico oggetto di intervento;

Tale possibilità potrà essere concessa in relazione al tipo di intervento di riqualificazione e/o miglioramento dello spazio aperto, in particolare se volto al rafforzamento dell'impianto della corte e sua identità.

Non è assentita in ogni modo l'alterazione di allineamenti edilizi uniformi già esistenti sia in pianta che in altezza.

IL CENTRO STORICO OGGI

La morfologia del centro storico non ha subito grandi trasformazioni dal dopoguerra ad oggi: il tessuto edilizio appare sostanzialmente conservato, a parte alcune trasformazioni puntuali e la realizzazione di nuovi edifici sul perimetro del centro, con evidenti problemi di contrasto ambientale: si vedano a questo proposito i due fabbricati di recente costruzione nel piazzale della chiesa di S. Assunta e l'edificio all'inizio di via Como, che sia per la tipologia edilizia (dimensioni, altezza, rapporti geometrici) e che per i caratteri architettonici non hanno nessun rapporto con il tessuto storico circostante. Quest'ultimo è caratterizzato dalla permanenza della tipologia a corte, ereditata dall'ambiente agricolo e riadattata alla nuova realtà economica, con trasformazioni e adattamenti legati alle nuove esigenze d'uso.

E' inoltre molto diffuso un tessuto edilizio molto frammentato, costituito da piccole unità in linea con lotti sviluppati in profondità, tipiche della partizione storica della città medievale (lotto gotico).

All'interno degli isolati, non è sempre riconoscibile il disegno degli spazi aperti, per la realizzazione di costruzioni accessorie e la mancanza di finiture e confini precisi, che generano come percezione quella di un rapporto casuale tra spazi aperti e edificati.

Le tipologie degli edifici sono abbastanza omogenee e non di particolare interesse architettonico; si possono sinteticamente riconoscere le seguenti tipologie edilizie:

1. edifici a 2 piani, con pianta a corte aperta (prevalentemente a U) e caratteri architettonici molto semplici, in cui un elemento ricorrente è la presenza di ballatoi esterni di distribuzione che prospettano verso la corte. In alcuni casi sono presenti anche edifici di servizio (depositi, fienili), con tipica architettura caratterizzata da volumi aperti a doppia altezza in mattoni a vista.
2. edifici in linea su lotto gotico, a due o tre piani con affaccio principale sulla strada e fronte interno prospiciente sul cortile di pertinenza. In alcuni casi gli edifici sono isolati e hanno un'area di pertinenza più consistente, con la presenza di costruzioni secondarie di servizio.
3. sostituzioni edilizi con nuove costruzioni che né per tipologia né per caratteri architettonici si relazionano al tessuto edilizio preesistente, dando luogo a un'immagine debole e abbastanza disordinata.

In generale, questa è l'immagine diffusa del centro storico che si percepisce oggi, determinata da diversi fattori:

- è evidente e diffusa la presenza di edifici residenziali inutilizzati: ciò deriva in parte dal miglioramento delle condizioni socio-economiche che ha portato alla richiesta di una migliore qualità abitativa, con l'aumento del numero delle stanze per abitante e della superficie degli alloggi. ed in parte dalla volontà di preferire la costruzione di residenze ex-novo nelle aree più esterne con la compresenza dell'attività produttiva e la vicinanza alle strade di collegamento con l'esterno.
- si rileva la scarsa presenza e qualità di spazi e funzioni pubbliche (vie, piazze, assi commerciali, aree a verde pubblico, servizi collettivi) in grado di creare luoghi di aggregazione e definire un'identità urbana riconoscibile.

Significativo in questo senso è l'esempio di recupero, recentemente attuato dalla Amministrazione comunale relativo all'ex sede del Municipio e alla piazza centrale del paese.

L'assenza di mix funzionale, oltre a causare evidenti disagi agli abitanti, non contribuisce a costruire la complessità tipica dei nuclei urbani e a rivitalizzare l'uso della città.

Nelle zone centrali di Casorate è in atto, un processo di obsolescenza funzionale e degrado di alcuni edifici sia legati alla precedente attività agricola o artigianale che residenziali, ciò ha portato alla dismissione di fabbricati che pongono in modo evidente il problema della riqualificazione, da considerare in un'ottica più ampia di riqualificazione urbana, con la rivitalizzazione del centro urbano e delle funzioni pubbliche e commerciali.

Questo può portare anche a una trasformazione nell'uso del territorio, non solo evitando agli abitanti di spostarsi nei comuni vicini per fruire di attività commerciali o legate al tempo libero, ma di invertire la tendenza ridando a Casorate funzioni e elementi di riconoscibilità e attrattività.

Tutte queste considerazioni evidenziano in conclusione la necessità di un progetto diffuso di riqualificazione, che porti a ricomporre per il centro storico di Casorate un'identità urbana riconoscibile e definita, non solo ridando qualità e funzioni, ma valorizzando le risorse attualmente non utilizzate e conosciute.

3. REPERTORIO BENI ARCHITETTONICI

Le strutture insediative storiche incidono, o hanno inciso, in maniera determinante sull'assetto del territorio e sulle sue trasformazioni. Esse inoltre, per il valore storico-culturale che assumono in riferimento all'evoluzione del rapporto fra naturalità e antropizzazione, costituiscono componenti fondamentali della memoria storica del territorio.

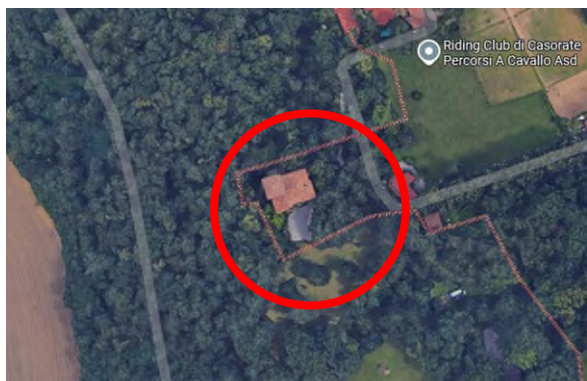
Vengono analizzati i seguenti beni architettonici presenti nel territorio di Casorate Sempione:

- Cà Torretta;
- San Giorgio;
- Chiesa della Beata Vergine Assunta e Sant'Ilario;
- Palazzo Cattoretti (ex Sede Municipale);
- Chiesa dello Spirito Santo;
- Villa Masnaga;
- Villa Ughetta;
- Chiesa di Sant'Ilario.

CA' TORRETTA

TOPONIMO	Cà Torretta
INDIRIZZO	Via Manara – Casorate Sempione (VA)

DESCRIZIONE



Mappa satellitare



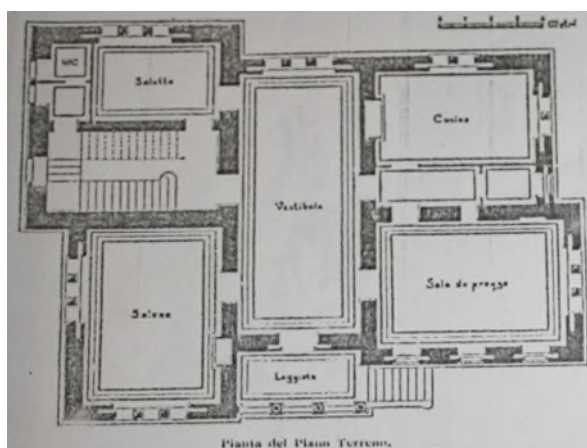
Facciata principale

La Villa sorge nella zona nord ovest del territorio di Casorate, totalmente immersa nei boschi della brughiera in una posizione dominante. La Villa fu progettata dall'architetto Cecilio Apesani agli inizi del XX secolo su commissione di Piero Cattoretti, industriale dell'epoca e realizzata dal capomatro Eugenio fratello del proprietario. Il nome originario era "Villino Cattoretti", trasformatosi poi in Ca' Torretta per via della torre che si erge a poco meno di 30 metri da terra e fatta realizzare per ammirare lo spettacolo delle montagne.

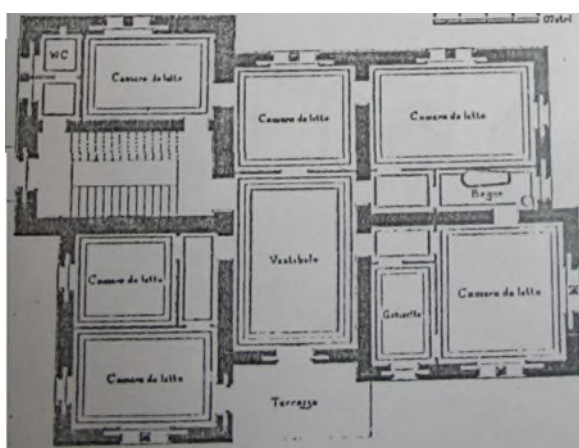
La Villa è stata progettata e realizzata in stile eclettico, con pianta quadrata e semplice distribuzione degli spazi interni: un ampio vestibolo centrale che in ciascun piano immette nelle stanze. A piano terra, che risulta rialzato sul lato del giardino per via del dislivello, si trovano le sale da pranzo e ai due piani superiore le camere.

Le facciate sono realizzate in mattoni e pietra, zoccolatura interamente realizzata con materiali trovati nella zona. Le sale interne hanno soffitti a cassettoni e decorazioni a graffito e a fresco.

DOCUMENTAZIONE GRAFICA E FOTOGRAFICA



Pianta piano terra



Pianta piano primo

SAN GIORGIO

TOPONIMO	San Giorgio
INDIRIZZO	Via San Giorgio – Casorate Sempione (VA)

DESCRIZIONE



Mappa satellitare



Facciata principale

La costruzione della scuderia risale al 1902 e venne realizzata in stile Tudor dalla famiglia Bocconi, i fondatori della Rinascente e della celebre Università milanese. Le scuderie Bocconi costituirono la sede logistica della Società milanese per la caccia a cavallo dal 1932 fino al passaggio all'avvocato Badini.

La realizzazione di questa scuderia, unitamente ad altre scuderie sorte all'inizio del '900, regalarono a Casorate l'appellativo di Little England, meta prediletta di svago e riposo del ceto emergente della borghesia industriale milanese che si andava fondendo con la più antica nobiltà.

Lateralmente, verso est, è presente una piccola cappella.

DOCUMENTAZIONE GRAFICA E FOTOGRAFICA



Scuderie interne al complesso



Cappella laterale

CHIESA DELLA BEATA VERGINE ASSUNTA E SANT'ILARIO

TOPONIMO	Chiesa parrocchiale della Beata Vergine Assunta e Sant'Ilario
INDIRIZZO	Via San Giorgio – Casorate Sempione (VA)

DESCRIZIONE



Mappa satellitare



Facciata principale

Fin dal 1560 esistevano a Casorate, tre chiese: S. Maria, S. Ilario e S. Stefano. Se ne ha notizia dalla visita pastorale di S. Carlo Borromeo avvenuta nel giorno 26 giugno 1570, e per la quale si davano alcune indicazioni: "si levino l'altar di Santo Antonio et quello di Santa Maria. Rifacendo quello di Santa Maria dentro una nizza nel luogo dove ora è la finestra nella nave di man sinistra all'entrare della Chiesa sotto la qual capischa l'altare et tutta la brandella qual si faccia secondo la forma". La Chiesa, dedicata alla Madonna della Rosa, era, con tutta probabilità, povera di ornamenti. Risalente all'epoca carolingia (seconda metà del X secolo), era caratterizzata da una pianta a due navate. Questa Chiesa fu poi demolita e l'edificazione dell'attuale chiesa parrocchiale, sorta nelle immediate vicinanze, iniziò nel 1621, nel giorno dell'ascensione, per volere dell'allora parroco Ambrogio Chiravalle, anche se il vero fautore della riedificazione viene considerato il sacerdote Camillo Brabanti, che ha retto la parrocchia per 48 anni. I lavori terminarono nel 1644, sebbene i muri fossero ancora ruvidi, mancasse il pavimento e il campanile arrivasse solo al tetto della chiesa. Presentava a una sola navata con sei cappelle laterali, in perfetto stile seicentesco (barocco povero).

Nel 1925, a causa di un forte incremento della popolazione, si rese necessario ampliare la struttura religiosa e l'architetto Oreste Benedetti, incaricato dei lavori, decise di prolungare in avanti la navata centrale di un terzo e di aggiungere altre due cappelle laterali. La nuova chiesa fu consacrata il 20 agosto 1926 da Mons. Giovanni Rossi.

La chiesa parrocchiale di Casorate contiene numerose opere d'arte scultorea, tutte pregevoli per il lavoro e l'antichità: l'altare maggiore, l'altare di San Tito, l'altare della Madonna, il confessionale, la cantoria. Le più importanti e degne di maggior attenzione sono le prime due. L'altare maggiore, in un sontuoso stile barocco, presenta una struttura piramidale lignea di più di quattro metri di altezza, che, partendo da una mensa con ciborio dal pannello riccamente intagliato, passando attraverso angeli, talamoni, templi, putti, nicchie con statue o con colonne e bassorilievi lignei dorati e decorati, culmina con una statua del Cristo Redentore. Tutta l'opera si avvale, oltre che degli intagli di Antonio Pino, anche delle dorature di Paolo Giussano di Angera. Il tabernacolo in legno dorato ed intagliato, è custodito da grandi cherubini in adorazione.

La sistemazione della piazza antistante la Chiesa risale al 1813, quando venne pavimentata con pietre e ancora si poteva godere del panorama dal sagrato. Nel corso del '900 furono poi costruiti gli edifici residenziali multipiano che circondano la piazza, in netto contrasto ambientale con l'intorno.

Nella planimetria sotto riportata sono evidenziate le fasi di ampliamento della Chiesa attuale. In basso a sinistra si può osservare la Chiesa absidata esistente all'epoca di S. Carlo Borromeo: l'orientamento delle due Chiese venne modificato in quanto quella primitiva seguiva un asse nord/sud, mentre quella attuale fu edificata lungo l'asse est/ovest.

DOCUMENTAZIONE GRAFICA E FOTOGRAFICA



La Chiesa e la piazza antistante



Particolare del campanile



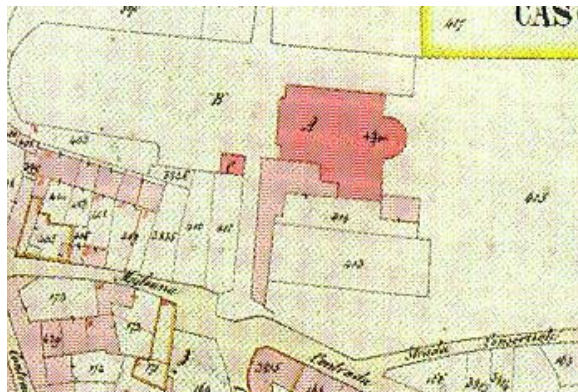
L'altare maggiore in stile barocco



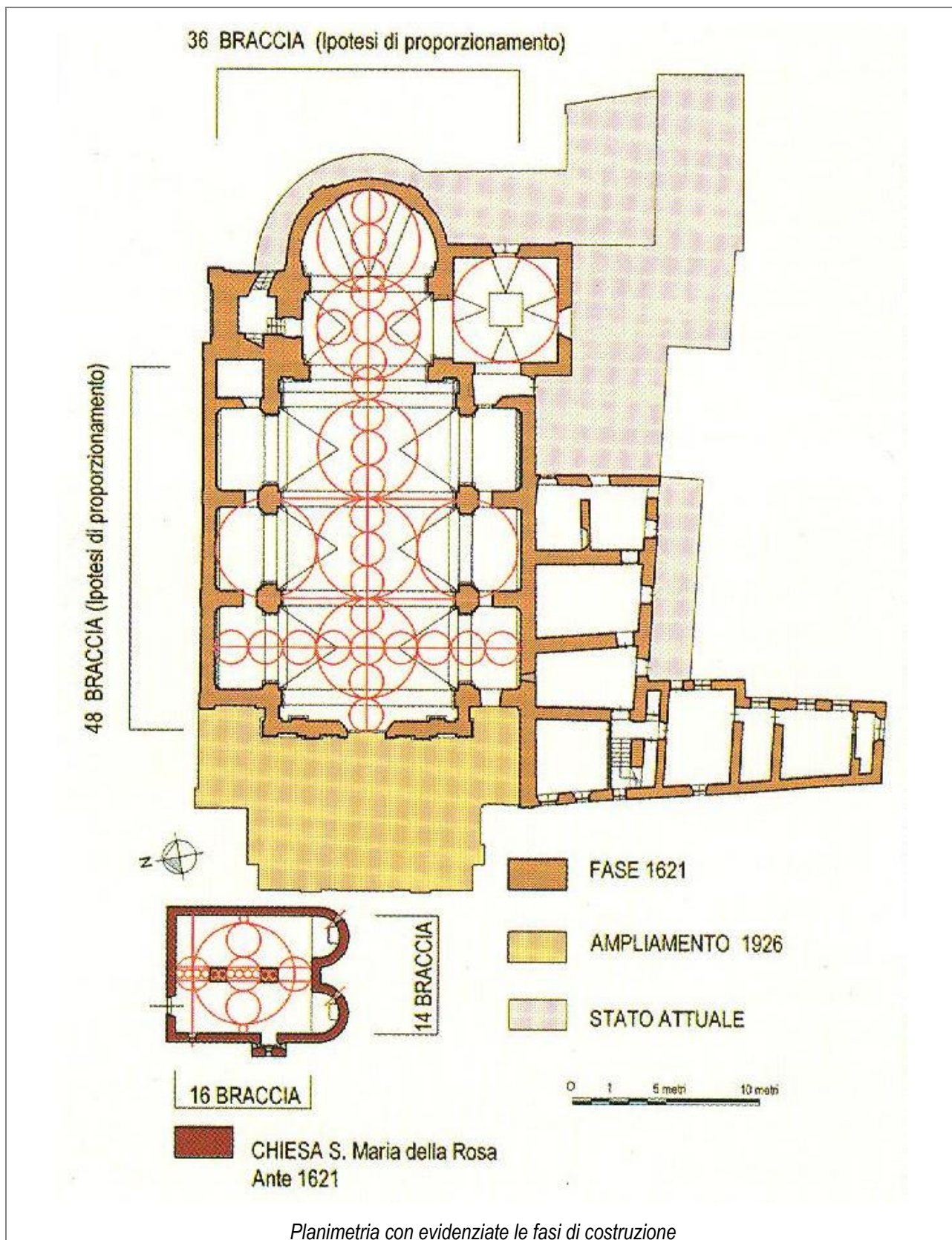
La volta affrescata



Catasto Teresiano 1723



Cessato catasto 1861



PALAZZO CATTORETTI (EX SEDE MUNICIPALE)

TOPONIMO	Palazzo Cattoretti (Ex Sede Municipale)
INDIRIZZO	Piazza Mazzini– Casorate Sempione (VA)

DESCRIZIONE



Mappa satellitare



Facciata principale

L'ex Sede Municipale, ora denominata Palazzo Cattoretti, trovava dimora in un edificio realizzato nei primi anni del secolo scorso. L'immobile era caratterizzato da una planimetria semplice di forma rettangolare. Il prospetto est costituiva la quinta all'antistante Piazza Mazzini, mentre quello ovest si sviluppava in aderenza ad un edificio di matrice storica, appartenente al nucleo di antica formazione, perpendicolare al suo orientamento lungo la via Torino.

Gli spazi erano distribuiti su tre livelli, che vista l'esigua superficie, mantenevano all'incirca la stessa distribuzione ad ogni piano, con una scala di collegamento centrale. L'accesso principale era situato su Piazza Mazzini, in posizione pressoché centrale, sovrastato da un ballatoio.

L'edificio, ormai inutilizzato e caratterizzato dai segni del tempo passato (facciate scrostate, serramenti ammalorati, etc.), è stato oggetto di recente riqualificazione. Al piano secondo è stata creata la nuova sala consigliare, mentre il piano terra ed il piano primo hanno assunto la funzione di sale polifunzionali per esposizioni, convegni ed attività ricreative e culturali.

Per quanto alle facciate esterne, è stata mantenuta la partizione storica delle aperture, con la rimozione del balcone centrale. L'ingresso è stato traslato rispetto a quello originale, al fine di consentire un maggior spazio distributivo interno, ed è stato reso immediatamente percepibile e maggiormente identificabile dalla Piazza, mediante l'inserimento di un portale in corten. La scelta cromatica delle finiture esterne si inserisce perfettamente nella matrice storica per quanto alla parte alta dell'edificio, mentre, al piano terra, si è scelta una soluzione più moderna, di rottura con il contesto, nel quale, comunque, si inserisce con armonia.

Anche la piazza antistante l'edificio, Piazza Mazzini, ridotta nella seconda metà del secolo scorso a mero spazio di parcheggio, è stata oggetto di recente riqualificazione. Sono stati riorganizzati gli spazi e la viabilità, mantenendo e sottolineando le direttrici generate dalla matrice storica dei luoghi, con la finalità di restituire alla cittadinanza un luogo di aggregazione ed incontro nel quale l'ex municipio si inserisce come elemento protagonista. Piazza Mazzini è stata pensata come palcoscenico per le nuove attività che si realizzeranno all'interno di Palazzo Cattoretti, integrandosi con esse: l'area pianeggiante limitrofa alla sala polifunzionale del piano terra, pavimentata in pietra, è stata delimitata e protetta dalla zona carrabile attraverso elementi di arredo urbano, quali fioriere con aiuole piantumate con arbusti e alberi a basso fusto, creando una continuità tra gli spazi interni ed esterni.

Lo schema di posa della pavimentazione in pietra di Luserna, in ultimo, sottolinea il cono ottico che congiunge la piazza alla storica scalinata di collegamento alla Chiesa parrocchiale della Beata Vergine Assunta e Sant'Ilario. L'edificio pubblico, prima esterno e marginale rispetto a tale visuale, ha trovato la sua collocazione ed ha acquisito importanza rispetto ad essa.

DOCUMENTAZIONE GRAFICA E FOTOGRAFICA



Palazzo Cattoretti prima dei lavori

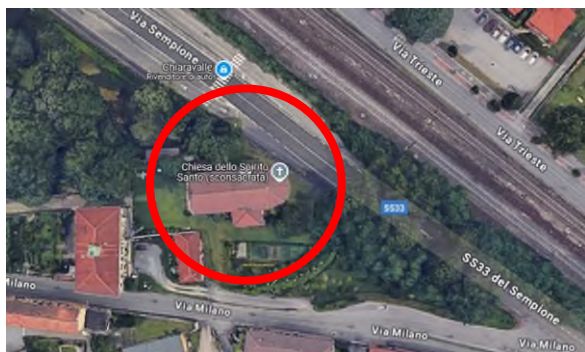


Particolare di Piazza Mazzini

CHIESA DELLO SPIRITO SANTO

TOPONIMO	Chiesa dello Spirito Santo
INDIRIZZO	Via Milano – Casorate Sempione (VA)

DESCRIZIONE



Mappa satellitare



Facciata principale

La chiesa dello Spirito Santo (o del Sacro Cuore di Gesù, anche detta chiesa Nuova), oggi dismessa, fu edificata nel XVIII secolo per volere del nobile Giacomo Masnago come cappella privata della vicina Villa Masnaga (poi Villa Martinez). L'edificio, ubicato sul crinale al limite Est del Centro Storico, lungo la strada del Sempione, presenta una semplice pianta rettangolare, abside semicircolare ed è oggi priva di campanile, in quanto abbattuto da un fulmine nel 1978. La facciata è a capanna, con due lesene con capitelli dorici sui lati ed un originale frontone di forma triangolare irregolare. Il portale d'ingresso è architravato e sormontato da un breve protiro e un'elegante finestra con vetrata policroma rappresentante la Madonna col Bambino.

Al pianoro su cui sorge l'edificio si accede attraverso ampia scalinata storica.

DOCUMENTAZIONE GRAFICA E FOTOGRAFICA



Vista d'insieme dell'area

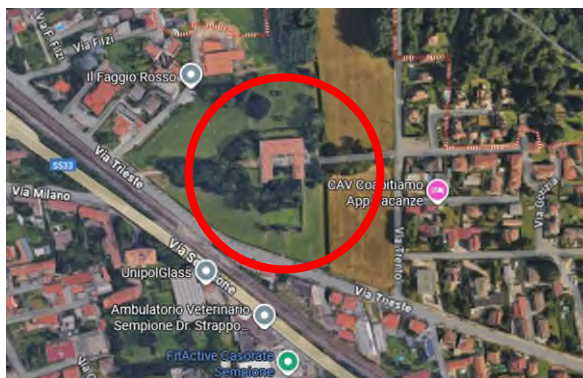


Vista del prospetto principale

VILLA MASNAGA

TOPONIMO	Villa Masnaga
INDIRIZZO	Via Trieste – Casorate Sempione (VA)

DESCRIZIONE



Mappa satellitare



Dettaglio facciata principale

La Villa sorge nell'omonima località, situata nella zona est del Comune, a nord del tracciato del vecchio Sempione. Nella zona sorgeva un tempo il villaggio gallico dove transitarono le truppe romane di passaggio da Gallarate verso Somma, comandate da Scipione. La villa è stata edificata probabilmente intorno alla fine del Seicento come edificio di villeggiatura per la nobiltà milanese. Deriva il suo nome dal primo proprietario, Don Giacomo Masnago.

Come si osserva nella mappa catastale del '700, la Villa era costituita da un unico corpo rettangolare e decorata negli interni. Nel 1761 la proprietà passò ai Martinez, nobile famiglia spagnola di antico rango, insediatasi a Casorate a seguito all'invasione spagnola del 1640. Fu probabilmente in questo periodo che, con l'aggiunta della due barchesse parallele, adibite ad alloggio per la servitù e a stalla, la villa assunse l'aspetto attuale, rintracciabile nella mappa della seconda metà Ottocento. Compare inoltre la fattoria agricola, non presente nel catasto precedente, edificata probabilmente intorno all'inizio del XIX secolo.

Nel medesimo periodo, esternamente, sono avvenute le trasformazioni maggiori: sono stati realizzati il giardino a sud, l'ampia doppia scalinata e i due accessi simmetrici alla villa, loggiati, perpendicolari alle due barchesse. Questi ultimi sono stati edificati a causa dello spostamento del tracciato della carrozzabile Milano-Sesto Calende e della realizzazione della linea ferroviaria iniziata nel 1863-64.

Per quanto riguarda le decorazioni, i capitelli presentano analogie con quelli delle cappelle laterali della Chiesa della Beata Vergine Assunta e Sant'Ilario, datati tra il 1679 e il 1693.

Gli interventi decorativi degli interni non risultano omogenei, presentando stili diversi che rispecchiano i tempi storici in cui sono stati realizzati:

- i soffitti a travature decorate seguono i modelli barocchi tipici delle ville varesine seicentesche;
- le decorazioni del salone centrale e del corridoio ad est presentano analogie con gli affreschi "a quadratura" di G.A. Torricelli della metà del Settecento;
- la decorazione di gusto neoclassico del soffitto della scaletta a rosoni e delle sovrapporte del piano nobile sembrano risalire anch'esse al XVIII secolo.

L'edificio ha subito un restauro negli anni trenta del secolo scorso, su progetto dell'Ing. Valerio De Petri, che ha portato alla formazione di un salone ad ovest, nato dall'unione di alcuni locali, all'utilizzo di alcuni locali delle barchesse come camere, alla dotazione di servizi igienici e all'inserimento di un impianto di riscaldamento.

DOCUMENTAZIONE GRAFICA E FOTOGRAFICA



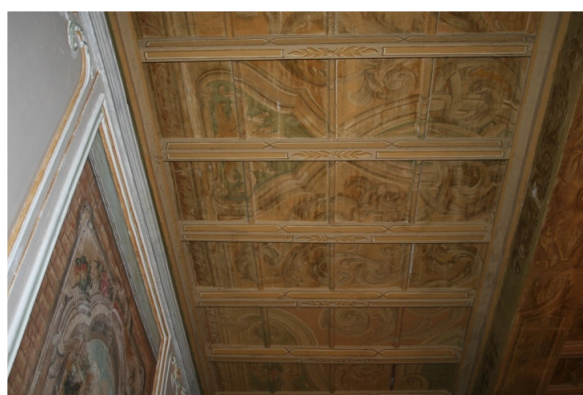
Dettaglio facciata principale



Facciata Ovest



Facciata Nord



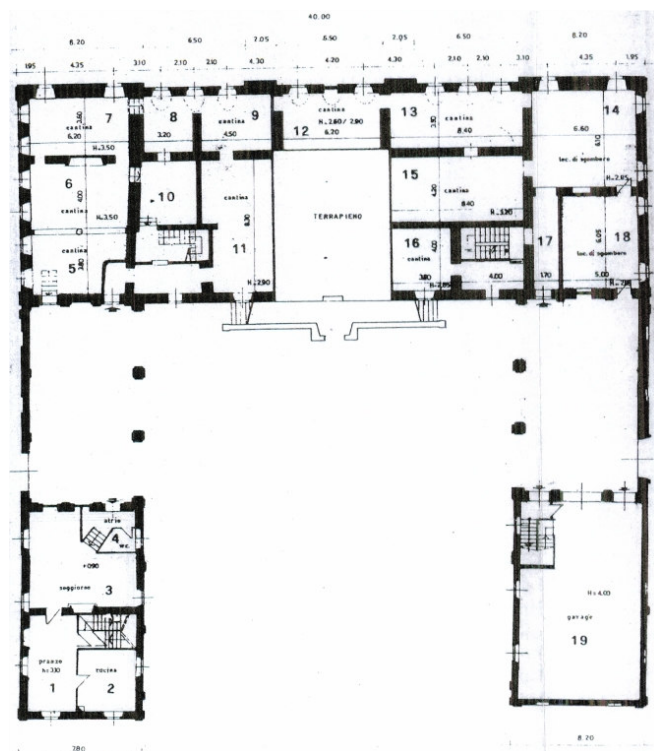
Particolare dei soffitti interni



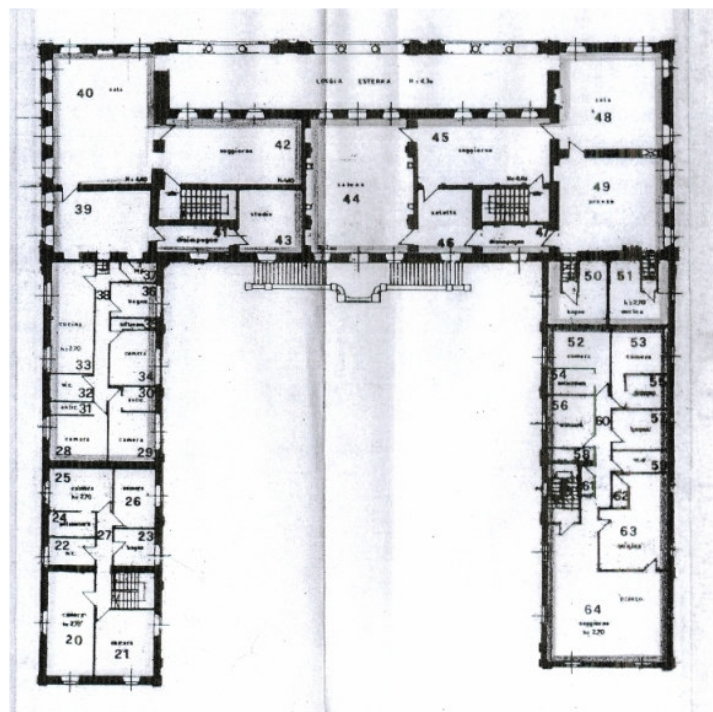
Catasto Teresiano



Cessato Catasto



Pianta Piano Terra

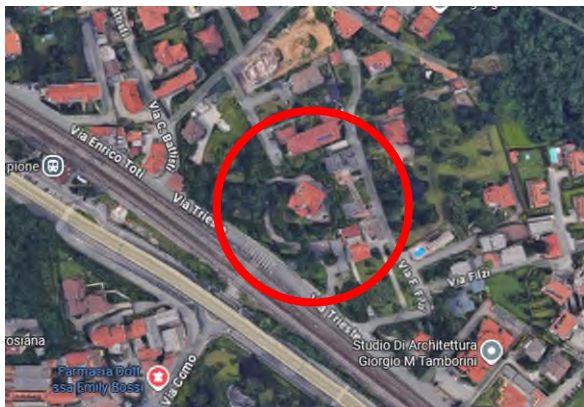


Pianta Piano Primo

VILLA UGHETTA

TOPONIMO	Villa Ughetta
INDIRIZZO	Via Trieste – Casorate Sempione (VA)

DESCRIZIONE



Mappa satellitare



Scorcio della facciata principale da via Trieste

Villa Ughetta rappresenta uno degli immobili che arricchisce il prestigio storico del Comune di Casorate Sempione. Si sviluppa su tre piani fuori terra di circa 300 mq ciascuno, oltre ad un piano seminterrato; è situata in Via Trieste, in una proprietà immersa nel verde e conservata in maniera meritevole.

L'edificio è in stile liberty, impreziosito da un vano torretta e ricorrenti arcate che decorano portici e aperture; le facciate esterne sono tinteggiate di color rosa antico ed i serramenti di colore bianchi.

La proprietà è costituita dalla villa padronale, dall'abitazione ex portineria, dalle autorimesse annesse a quest'ultima e da un altro nucleo comprendente abitazione, stalle e fienile, il tutto circondato da un patrimonio naturale per un'area di circa 2180 mq.

La villa apparteneva alla Signora Elvira Ughetta, nata a New York il 20 maggio 1894 e deceduta a Gallarate il 18 agosto 1990. Dallo stesso anno, per successione testamentaria, la proprietà risulta della nipote, la Signora Susan Frittelli. Il Comune di Casorate Sempione ha sempre avuto un occhio di riguardo nei confronti di questa proprietà, tutelando la zona a mezzo dello strumento urbanistico e destinandola in parte a verde privato e in parte ad attrezzature sportive, gioco e manutenzione del verde.

Dopo la vendita della villa alla Soc. Emmerredi s.r.l. nel giugno del 1992, la proprietà è stata suddivisa in sei unità abitative indipendenti. Nello stesso anno è stata avviata la richiesta di intervento riguardante opere di "risanamento conservativo e trasformazione d'uso del sottotetto".

DOCUMENTAZIONE GRAFICA E FOTOGRAFICA



Pianta piano terra



Villa Ughetta in una cartolina storica inizi '900

CHIESA DI SANT'ILARIO

TOPONIMO	Chiesa di Sant'Ilario
INDIRIZZO	Via Roma – Casorate Sempione (VA)

DESCRIZIONE



Mappa satellitare



Facciata principale

Le origini dell'oratorio dedicato a Sant'Ilario di Poitiers sono molto antiche. E', infatti, già menzionato negli annali dell'Arcidiocesi di Milano nel 1398 (*Notitiae Cleri Mediolanensis*), ma non compare nel più antico testo *Liber Notitiae Sanctorum Mediolanensis* di Goffredo da Bussero del 1228. Si deduce quindi che la Chiesa fu edificata tra il 1250 e il 1350, nel territorio facente parte della Pieve di Arsago Seprio, lungo la via che dalla campagna dell'allora *Coxorate* o *Caxorate*, conduceva a Cardano al Campo. L'area ove sorge l'edificio doveva essere precedentemente già edificata o comunque vicina ad un insediamento forse celtico-romano, come si evince dalle due lapidi murate ancora visibili sulla parete ad est.

Dell'antica Sant'Ilario rimane oggi solo una muraglia, su cui si conserva un affresco rappresentante la Vergine, ed il trittico, ora conservato nella Chiesa parrocchiale, attribuito a Zanetto Bugatto, un pittore lombardo attivo nella seconda metà del XV sec. Questo trittico su tavole di legno rappresenta Gesù Bambino adorato da Maria, da San Giuseppe e dagli angeli; a destra è rappresentato Sant'Ilario, a sinistra Santo Stefano, in basso cinque piccoli quadretti di santi; in alto il Padre Eterno che benedice. Il dipinto è ben conservato, ma è stato evidentemente ritoccato perché nel 1564 San Carlo lo trovò tanto guasto da comandare urgenti riparazioni.

L'attuale costruzione fu eretta a seguito della visita pastorale del 26 giugno 1570 di San Carlo Borromeo, che lasciò le seguenti prescrizioni e raccomandazioni: "*l'altare si faccia grande alla misura con la sua brandella (predella) secondo la forma della regule generale*". "*Se li provveda di una pietra sacrata qual se inserisca nella mensa dell'altare. Si rinovano le picture dell'anchona; sopra la finestra all'altar maggiore, se li faccia la ferada et la stamegna. Si soffitti il cielo della chiesa. La finestra appresso terra in fundo si rifaccia tanto in alto che stando di fora no si possa guardar in chiesa*".

La chiesa ha un impianto longitudinale ad unica navata, un'abside semicircolare ed una facciata a capanna rivestita con mattoni rossi che denunciano la struttura di una Chiesa tardo-romanica. La facciata principale è delimitata da due paraste angolari a sostegno del frontone. La superficie è decorata con un rosone con una vetrata a fiore e un ricercato ingresso, sormontato da una lunetta architravata contenente un bassorilievo.

Nel 1755 il cardinale Pozzobonelli in visita alla Pieve di Arsago, diede indicazioni circa il restauro degli affreschi che si trovavano nell'abside di Sant'Ilario.

Nel 1872 l'Ing. Luigi Gilardi ha presentato un progetto per l'ampliamento della chiesa, oggi conservato nell'archivio parrocchiale. Si prevedeva l'allungamento della navata nella parte absidale ed il rifacimento del tetto. Tuttavia, a causa di diversi dissidi, i lavori non furono realizzati in quegli anni: venne poi costituito un comitato per i restauri di Sant'Ilario e, agli inizi del secolo scorso, il cantiere venne finalmente avviato. All'Ing. Gagliardi subentrò come Direttore dei Lavori l'Arch. Cecilio Arpesani, che in quegli anni era stato a Casorate in qualità di progettista di Ca' Torretta. L'attuale facciata in stile eclettico della Chiesa rivela per l'appunto la mano di Arpesani: si veda ad esempio la decorazione in cemento grigio sotto la cuspide. I lavori terminano attorno al 1908. Del vecchio edificio di Sant'Ilario sopravvissero frammenti di

decorazione ad affresco, come il dipinto della Vergine sulla parete occidentale, a metà navata della Chiesa, e tracce di affresco che affiorano sotto la decorazione della parete orientale.

L'edificio venne poi ridecorato nel 1937 dall'impresa di Luigi Roggiani, lo stesso pittore e decoratore che nel 1926 aveva riaffrescato la Chiesa Parrocchiale. L'apparato decorativo della volta, in seguito ammalorato a causa di infiltrazioni d'acqua, fu restaurato nel 1976 dall'impresa Gasparoli di Gallarate, su incarico dell'allora Parroco Don Ernesto Catturini.

DOCUMENTAZIONE GRAFICA E FOTOGRAFICA



Scorcio della Chiesa da via Roma



Interno della Chiesa

4. CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI DEL CENTRO STORICO

I tipi edilizi originari presenti sul territorio vengono schematicamente descritti e classificati nelle seguenti schede.

La classificazione operata dalle successive schede e la relativa numerazione di riferimento è la seguente:

- 4.1 Edifici con permanenza dei caratteri originari della matrice urbana originaria
- 4.2 Edifici della matrice urbana originaria con trasformazioni recenti coerenti con il Centro Storico
- 4.3 Edifici della matrice urbana originaria con trasformazioni linguistiche e/o morfologiche
- 4.4 Rustici di carattere storico con architettura prevalentemente originaria
- 4.5 Costruzioni di recente realizzazione
- 4.6 Edifici accessori recenti nel Centro Storico

4.1 Edifici con permanenza dei caratteri originari della matrice urbana originaria

Gli edifici del tessuto storico sono organizzati solitamente per cortine edilizie spesso caratterizzata dalla presenza di una corte interna oppure linearmente su fronte stradale. L'elemento di accesso della strada è costituito generalmente da un portone, ove permane quello originale, in legno o in ferro battuto. Il vano del portone si presenta ad arco a tutto sesto o ribassato. L'accesso agli alloggi avviene sia dalla parte interna o direttamente dal fronte stradale.

Gli edifici sono di solito, infatti, distribuiti su due o tre piani con un corpo edilizio della profondità di circa 5-6 ml.

La composizione dei prospetti è caratterizzata da una metrica semplice costituita dall'alternanza delle aperture e delle chiusure con esatta corrispondenza di queste tra i vari piani.

La distribuzione ai piani superiori è organizzata tramite una scala, collocata in loggiati aperti conchiusi nella cortina edilizia o a sbalzo lungo la facciata interna degli edifici.

La composizione della facciata è caratterizzata da una metrica semplice costituita dall'alternanza (con passo costante) tra le aperture e le chiusure delle partiture esterne, con corrispondenza verticale tra le aperture dei diversi piani.

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 materiali di finitura della facciata sono esclusivamente l'intonaco (a civile), 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 tegole in cotto.





4.2 Edifici della matrice urbana originaria con trasformazioni recenti coerenti con il centro storico

Questi edifici sono stati interessati da interventi di ristrutturazione recente con tipologie di intervento che rispettano un buon grado di coerenza rispetto al linguaggio originale. Questi edifici si connotano per un alto grado della qualità edilizia e un buon inserimento nel contesto urbano.

Gli elementi tipologici rispettano quelli originari. Il linguaggio anche se diversamente rivisitato risponde alle logiche compositive degli edifici dei centri storici.







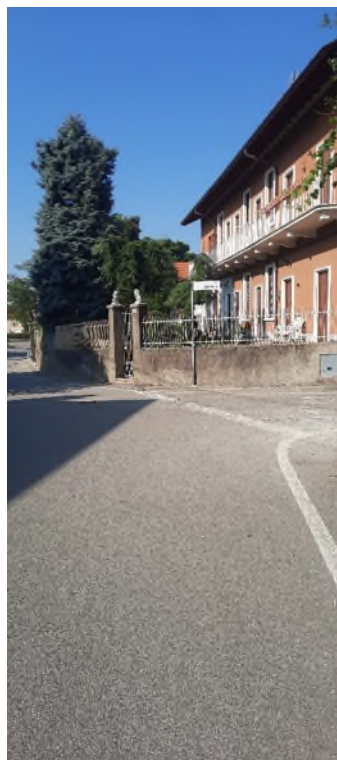


4.3 Edifici della matrice urbana originaria con trasformazioni linguistiche e/o morfologiche

Questi edifici insistenti sugli immobili di origine storica sono caratterizzati da una perdita degli elementi caratteristici del linguaggio originale. Presentano, infatti, aperture che non rispettano la griglia o le dimensioni preesistenti, materiali impropri per i rivestimenti dei prospetti, alterazione della ritmica e della modularità delle facciate, sistemi di chiusura in materiali o con forme differenti da quelli originari.

Come conseguenza dell'alterazione e della perdita dei caratteri originali ogni edificio si connota in modo differente, rendendo difficile individuare caratteri comuni.

Pur mantenendo i sedimi e la sagoma, in alcuni casi, tali edifici presentano forti alterazioni dei caratteri originari, come la perdita del ritmo delle aperture, l'alterazione delle forme, delle tipologie delle porte e delle finestre. L'utilizzo di finiture esterne dissonanti, come zoccolature in piastrelle, falsi marcapiano, finte decorazioni, e utilizzo di elementi in ferro (ringhiere) di foggia moderna o di tapparelle.





4.4 Rustici di carattere storico con architettura prevalentemente originaria

Questi edifici nascono per rispondere alle esigenze della produzione agricola quali fienili, granai, stalle.

Presentano generalmente una pianta regolare e risultano integrati alle architetture rurali, anche se oggi non mantengono l'uso originario.

Nei pochi casi esistenti questi edifici risultano abbandonati o comunque sottoutilizzati. Vengono infatti utilizzati come accessori.

In alcuni casi risultano isolati nella corte o in linea con l'edificio a cui afferiscono.

In alcuni casi sono presenti blocchi di edifici, anche di qualità, in completo stato di abbandono.

Questi edifici si sviluppano solitamente su due piani. Il piano terra risulta a volte chiuso, rimandando alla funzione originaria di deposito, mentre il piano superiore, ove in passato venivano collocati i fienili, presentano grandi aperture.

A differenza degli edifici residenziali rurali, questa tipologia di immobili non presenta una ritmica ben definibile delle aperture sui prospetti. La struttura è di solito in mattoni, con copertura a una o due falde sorretta da travi in legno.

In alcuni casi sono presenti le caratteristiche "graticce" aperture con mattoni alternati che compongono quindi una facciata traforata che consentiva il passaggio della luce e l'aerazione dei locali.

I prospetti possono presentare l'alternanza di pilastri con mattoni a vista e porzioni intonacate, oppure, per gli edifici in pietra, l'intero prospetto risulta intonacato oppure con pietra a vista.

Si rileva che ad oggi tali manufatti sono stati oggetto in casi sporadici di interventi.



Questi edifici sono stati realizzati tra il secondo dopoguerra ed oggi. Presentano una matrice differente rispetto a quella dei nuclei storici e degli edifici realizzati in epoche precedenti, sia per gli aspetti tipologici che per l'impianto urbano.

Tali edifici si sviluppano solitamente su più piani e nascono come edifici residenziali.

Solitamente sono inseriti nelle cortine edilizie storiche, e in qualche caso vengono costruiti all'interno dell'area pertinenziale in modo casuale.

Anche l'utilizzo dei materiali è, molto spesso, in contrasto con quelli utilizzati negli edifici storici.

Rientrano in tale categoria anche quegli edifici che risultano costruiti dalla metà del secolo scorso, senza alcun riferimento materico, tipologico e morfologico tipico del contesto in cui sono stati edificati.



4.6 Edifici accessori nel centro storico

Alcune porzioni di vecchi edifici sono utilizzati molto spesso come accessori all'abitazione principale, hanno infatti utilizzi come box, deposito attrezzi, casette del giardinaggio.

Visto che risultano presenti in alcuni casi in stato precario di manutenzione o sono stati costruiti senza rispettare il contorno, tali manufatti presentano un impatto rispetto al contesto, in particolare modo quando occupano intercapedini o passaggi esistenti tra i fronti di edifici.



5. SOLUZIONI TIPOLOGICHE E FORMALI PER GLI EDIFICI DEL CENTRO STORICO

In questo capitolo verranno illustrate una serie di indicazioni da rispettare per gli interventi da eseguirsi sugli edifici dei centri storici.

5.1 Interventi compositivi sulle facciate

Gli esempi qui sotto riportati sono riferiti ai criteri da utilizzare per gli interventi di recupero di edifici storici. Le ipotesi mostrate sono indicative di una modalità di restauro e ristrutturazione che vuole rispettare i caratteri originari degli edifici storici.

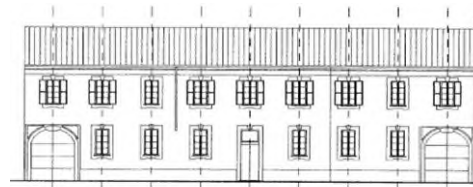
5.1.1 Regole generali di composizione

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

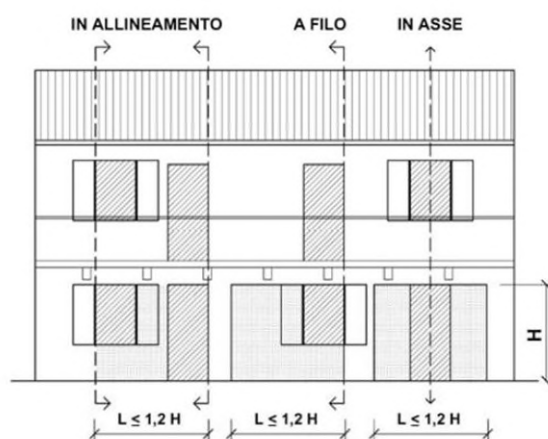
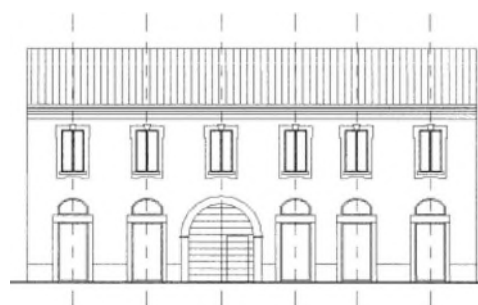
Pertanto nei progetti edilizi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione si dovrà mantenere gli ordini esistenti, ed eventualmente riconfigurarli in conformità alla dimensione, proporzioni e modulazione delle aperture e di ogni altro elemento di scansione, riassunte negli schemi sotto riportati, rispettando, per quanto possibile, gli allineamenti verticali ed orizzontali degli elementi omologhi.

L'ipotesi di ristrutturazione della facciata riprende il passo delle aperture esistenti, estendendole in maniera regolare, se necessario, agli altri vani non dotati di finestre oppure dotati di aperture inadatte all'uso abitativo. Il passo delle aperture deve avere carattere costante. È ammesso passo diverso per i vani di porte e finestre laterali ai portoni di ingresso. È ammesso anche l'utilizzo di passi diversi rispetto a quello costante se a carattere episodico e giustificato da esigenze tecnologiche e/o igienico sanitarie.

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, etc....) per la composizione potranno essere desunti da quelli riportati ai successivi paragrafi o da modelli simili di derivazione originaria. È ammesso l'utilizzo di elementi decorativi (quali ad esempio il coronamento di porte e finestre, l'utilizzo di fasce marcapiano e di lesene decorative, etc....) anche laddove non originariamente presenti, in presenza di edifici che necessitino di un forte progetto di riconfigurazione esterna.



Esemplificazione di schema compositivo di facciata



Schema compositivo con indicazione di allineamenti delle aperture esterne con eventuale apertura di vetrine commerciali

5.1.2 Edifici in linea

Fatti edilizi che comportano un'aggregazione delle dimore secondo piani orizzontali aggregati su elementi di distribuzione verticale e senza immediato e diretto rapporto con gli eventuali spazi di pertinenza (corti, giardini, etc.).

Il tipo può essere allineato lungo una strada o aggregarsi attorno a spazi, piazze o cortili interni con disimpegno degli alloggi anche attraverso ballatoi.

Presenta solitamente aperture di diversa fattura e fronti ciechi di notevoli dimensioni.

Gli interventi di ristrutturazione della facciata devono riprendere il passo delle aperture esistenti estendendole in modo regolare.

Lo stesso vale per ulteriori aperture che possono garantire la divisione dell'edificio in più unità immobiliari.

Il fronte è intonacato e le finestre riprendono i davanzali in pietra preesistenti e le decorazioni a colori eventualmente presenti in facciata. Gli elementi lapidei presenti in facciata devono essere mantenuti, ed eventualmente ripresi per la duplicazione di eventuali nuovi ingressi od elementi ripetitivi (colonne, portali, etc.).

La copertura può essere rinnovata ma utilizzando laterizi tradizionali (coppi) o di mimesi (portoghesi), i canali di gronda vengono rinnovati in rame o lamiera preverniciata di colore bruno.



5.1.3 Edifici a corte

Insedimenti composti di edifici la cui fondamentale caratteristica tipologica è costituita dallo spazio libero situato all'interno di un'area edificata, delimitata da un perimetro di strade. Le corti hanno una precisa collocazione e un preciso significato all'interno della struttura complessiva dell'insediamento: esse rappresentano l'elemento di collegamento tra il luogo pubblico della strada e quello privato delle case. Le corti sono però separate dalla strada e si differenziano da essa anche nella loro destinazione d'uso: assolvono cioè funzioni sia collettive che private.

La singolarità dell'insediamento con case a corte consiste nel rapporto tra il fronte rivolto sulla corte e quello rivolto sulla strada e nella presenza di determinati elementi caratteristici come il portico e il ballatoio, il portale e l'androne.

Casa residenziale a corte di impianto originario, con loggiato colonnato al piano terra o anche ai piani superiori. Si tratta di edifici a corpo doppio con accesso generalmente dalla corte, spesso con scala interna in pietra.

Il porticato ad archi, spesso con loggia superiore, inquadra il fronte interno.

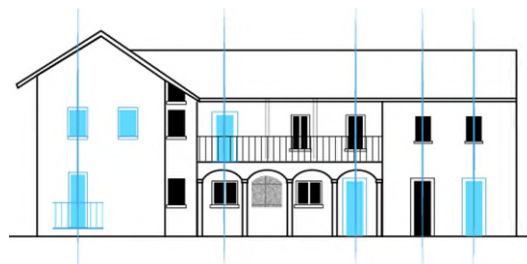
Sono, in qualche caso, presenti affreschi e decorazioni di facciata in stato di degrado.

Ogni casa a corte possiede generalmente un proprio ingresso cui si accede direttamente dalla strada. Più raramente ogni area libera è accessibile attraverso un'altra. Nella percezione ravvicinata e dinamica (a livello stradale) è evidente e qualificante l'aprirsi di spazi interni in sequenza, percepiti attraverso gli elementi di collegamento (androni, portali, etc.).

L'esempio di possibile riordino del prospetto principale riprende misure e passo dell'edificio storico, con nuove possibili aperture sui corpi laterali e l'inserimento di balconi con ringhiera analoga, se presente, a quella esistente.

Il fronte viene intonacato e le finestre riprendono i davanzali preesistenti e le decorazioni a colori eventualmente esistenti.

La copertura può essere rinnovata ma utilizzando coppi o laterizi portoghesi in colore naturale; i canali di gronda vengono rinnovati in rame o lamiera preverniciata di colore scuro.



Esempio di stato di progetto. Utilizzo dello schema compositivo con inserimento di elementi decorativi rispettando le preesistenze metriche e formali.



5.1.4 Edifici rurali

Tipologia di matrice rurale originale, a volte presente anche nei centri abitati.

Gli edifici sono solitamente articolati su due o tre piani.

Possono presentarsi ancora integri nella tipologia di uso originale o essere contaminati da presenza di usi residenziali.

La tipologia strutturale può essere in mattoni o in pietra.

Presentano generalmente grandi aperture in prospetto per il carico e l'areazione di prodotti agricoli in passato lì collocati. Possono a volte presentare in corrispondenza delle grandi aperture, pareti traforate in mattoni a vista.

Il progetto su questi edifici deve tendere alla tutela della partitura delle aperture originali, comprese quelle di grandi dimensioni.

Se sono presenti grandi aperture in facciata queste possono essere chiuse con serramenti a tutta luce o serramenti posati all'interno di tamponatura chiusa, purché rimanga leggibile l'apertura originale.

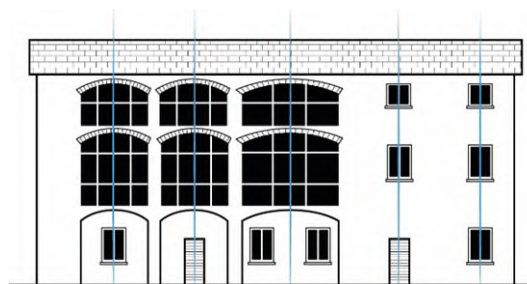
In questa seconda ipotesi i serramenti risulteranno quindi arretrati rispetto al filo del prospetto, almeno di una dimensione pari allo spessore degli elementi portanti di facciata.

Nei casi in cui l'originale partitura sia stata persa da successive modifiche, occorre recuperarla e metterla in evidenza nei prospetti.

Se sono presenti elementi decorativi in materiali originali, come ad esempio archi in mattone a vista, questi vanno recuperati e lasciati visibili sul prospetto, lo stesso vale per le architetture in pietra.

Se l'edificio originale risulta interamente intonacato, si può anche in stato di progetto procedere all'applicazione dell'intonaco su tutta la facciata.

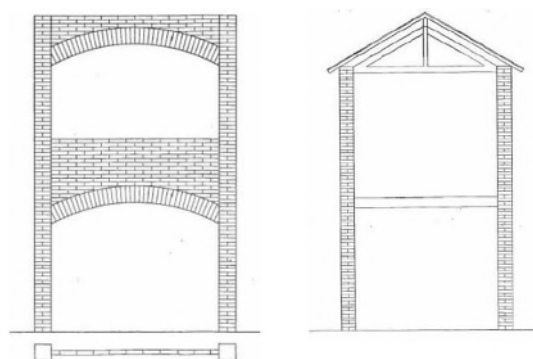
Si richiamano le indicazioni contenute nell'"Abaco del Territorio ai fini paesaggistici" del Parco Valle del Ticino approvato con Delibera di Consiglio di Gestione n. n. 112 del 07/10/2015, e, in accordo con esse, si prescrive di mantenere in essere i caratteri distintivi delle tipologie rurali tipiche del territorio del Parco e di rispettare gli indirizzi esplicitati nel capitolo riguardante gli elementi architettonici del richiamato documento. Le modifiche compositive possono essere ammesse solo se accompagnate da una relazione storico-critica a supporto delle scelte sulle innovazioni che si vogliono introdurre.

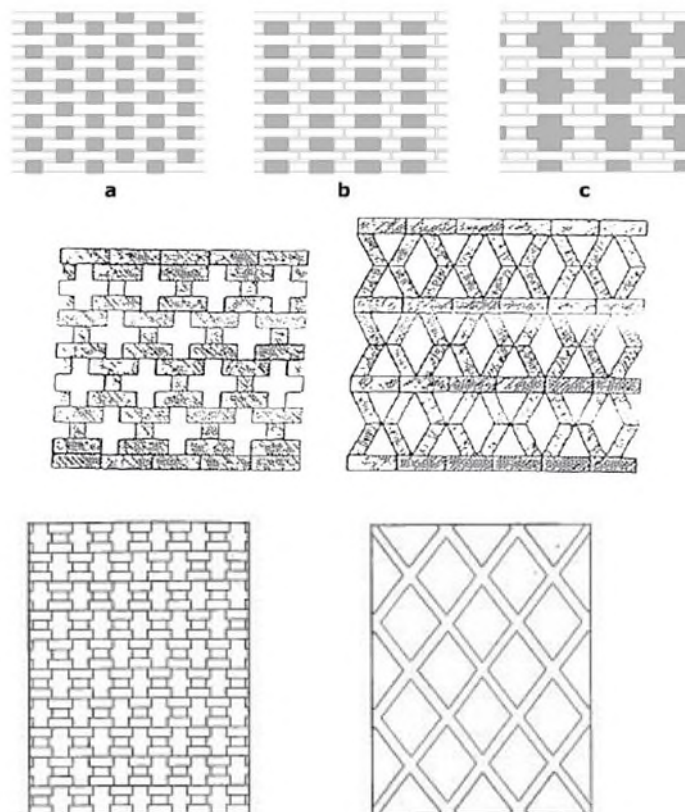


Esempio di stato di progetto. Recupero della metrica originaria e salvaguardia delle partiture originarie delle grandi aperture dei finili con utilizzo di serramenti a tutta altezza e inserimento di elementi decorativi.



Esempio stato di progetto. Recupero della metrica originaria e salvaguardia delle partiture originarie delle grandi aperture dei finili tramite serramenti arretrati e tamponatura che lasci in evidenza la sagoma originale. L'inserimento dei balconi valorizza le grandi aperture dei finili.





Si riportano di seguito i criteri compositivi morfologici/tipologici contenuti nell'“Abaco del Territorio ai fini paesaggistici” del Parco Valle del Ticino per i complessi rurali di interesse storico:

“Criteri di composizione:

- valorizzare le caratteristiche dimensionali e formali delle tipologie edilizie esistenti, mantenendo il più possibile la distribuzione degli spazi, dei percorsi e delle corrispondenti relazioni, mettendo in evidenza la forma e l'individualità di eventuali elementi caratteristici specifici (e.g. torri, ecc), contenendone il più possibile l'eventuale ridimensionamento o assorbimento in altre strutture;
- mantenere il valore unitario dei complessi edilizi nelle loro possibili forme, evitando il relativo frazionamento e l'inserimento di percorsi, recinzioni o volumi impropri (dovuti ad ampliamenti, ristrutturazioni parziali, ecc), che rendano irriconoscibile, oltre che spesso non più percorribile, l'insieme degli spazi comuni;
- proporre soluzioni che tengano conto della composizione planivolumetrica dei nuovi corpi e delle planimetrie tipo indicate nelle sezioni dedicate all'analisi tipologica degli insediamenti rurali;
- favorire il contenimento degli spazi dedicati ad eventuali pertinenze che non siano strettamente funzionali agli usi in essere o previsti ed integrarle, ove opportuno, all'interno del fabbricato principale;
- per gli ampliamenti, attraverso una riconversione funzionale dei rustici tradizionali esistenti proporre soluzioni che abbiano come matrice compositiva la ricomposizione del recinto murario tramite le seguenti regole:
- completamento, se esistente, del recinto murario, con rispetto del passo dei pilastri (e possibile raddoppio del passo),

- raddoppio del corpo di fabbrica e, se necessario, alternanza del passo dei pilastri,
- demolizione di edifici fatiscenti, di superfetazioni, di tettoie e pollai e relativa ricostruzione e ricollocazione lungo il recinto murario e nel rispetto delle sue regole compositive,
- se l'impianto a corte non è riconoscibile la composizione dei nuovi corpi di fabbrica può riferirsi al recinto murario secondo lo schema del rustico lungo il muro di recinzione o perpendicolare allo stesso (vedi paragrafo "analisi delle forme", quadro conoscitivo);
- proporre l'interramento delle linee tecnologiche, così che si possano integrare meglio con il Sistema costruito ed il patrimonio arboreo del contesto circostante.

Criteri tipologici

- rispettare tipologie edilizie, forme, giaciture e materiali tipici dell'architettura locale, con particolare riferimento alla conformazione dell'involucro, delle coperture e del passo delle aperture;
- rispettare morfologie, giaciture e strutture territoriali esistenti, nonché colori e materiali che possano contribuire a creare un rapporto di dialogo con il territorio di riferimento;
- mantenere e/o valorizzare la natura originale dell'insediamento, attraverso azioni unitarie ed organiche, che contengano l'eventuale ingiustificata e disordinata proliferazione di spazi accessori e pertinenze;
- integrare le previsioni di interventi singoli e successivi, onde evitare l'utilizzo di materiali incompatibili, che possano produrre un effetto complessivo di modificazione dello stato dei luoghi rispetto ai tipici caratteri dell'architettura locale o dello specifico contesto;
- incoraggiare la valorizzazione degli elementi stilistici rilevanti caratteristici delle diverse tipologie edilizie (e.g. aggetti, ballatoi, portici e loggiati), evitando, nel contempo, la banalizzazione dei profili e del disegno;
- l'altezza dei corpi di fabbrica a destinazione abitativa è di norma di due piani fuori terra, in relazione alle caratteristiche dimensionali e formali delle tipologie rurali tipiche del contesto;
- non sono ammesse tensostrutture (strutture coperte a telone), fatte salve le strutture temporanee di cui ai punti A.16 e B.25 del D.P.R. 31/2017 e quanto previsto per i tunnel agricoli."

5.2 Aumenti volumetrici

Gli aumenti volumetrici sugli edifici nei nuclei di antica formazione sono normati nelle NTA del PdR vigente; se previsti non devono alterare le caratteristiche originarie degli edifici.

5.2.1 Chiusura porticati e loggiati

Premesso che negli edifici sottoposti a tutela specifica non è consentita la chiusura di logge e porticati, negli altri edifici può invece essere consentita a mezzo di vetrata trasparente neutra continua con la minima presenza di montanti verticali, purché arretrati dal filo facciata.

La struttura di detta vetrata potrà essere realizzata in legno o profilati metallici o di alluminio purché tassativamente di colore scuro opaco.

E' escluso l'uso del vetrocemento, pannelli in metacrilato, grigliati, se non in cotto. L'eventuale oscuramento potrà essere assicurato dall'interno a mezzo di scuri, tende pesanti o altro con l'esclusione di serramenti esterni.

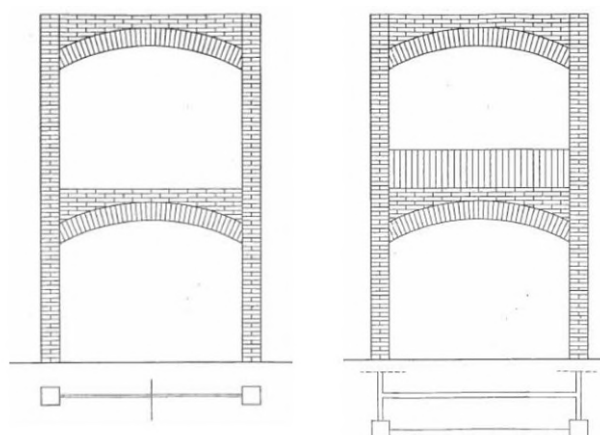
In base alle NTA del PdR è possibile chiudere spazi aperti di edifici loggiati o porticati.

La chiusura dei loggiati deve:

- Rispettare la morfologia degli elementi e del linguaggio preesistente, consentendo dopo la ristrutturazione, il riconoscimento della struttura originaria;
- Avvenire tramite serramenti vetrati che lascino visibile la struttura portante preesistente;
- Non è consentito l'utilizzo di vetri o serramenti colorati;
- Non sono ammesse chiusure in muratura.

La chiusura di porticati con colonne murarie deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- La tamponatura deve essere arretrata rispetto al filo delle colonne per consentire la lettura della struttura originaria;
- La composizione della facciata deve rispettare le indicazioni viste nel capitolo 4.1 del presente repertorio.



5.3 Tecniche costruttive e materiali - Murature

In questo capitolo verranno affrontati i temi della scelta delle murature da utilizzare quando si progetta sugli edifici del nucleo storico.

Si richiamano le indicazioni contenute nell'“Abaco del Territorio ai fini paesaggistici” del Parco Valle del Ticino approvato con Delibera di Consiglio di Gestione n. n. 112 del 07/10/2015 circa gli elementi tradizionali da salvaguardare e da considerare in fase di progettazione.

“Elementi tradizionali da salvaguardare:

- materiali originali di pilastri, marcapiano, cornici di finestre, archi, davanzali, soglie, pedate di scale, spalle di porte e portoni, zoccolature;
- murature faccia a vista in mattoni o mattoni e pietra;
- rivestimenti in cotto faccia a vista;
- intonaci originali;
- affreschi, lavorazioni a graffito, modanature particolari e movimenti architettonici tipici.

Elementi rilevanti da considerare nel progetto:

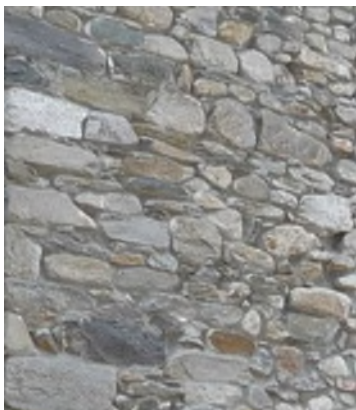
- mantenimento degli elementi tradizionali originali in pietra naturale per davanzali, pedate scale, solette di ballatoi, spalle di porte e portoni;
- utilizzo di intonaci colorati in pasta a grana medio-fine;
- utilizzo di intonaci a civile (fine e grosso) tinteggiato a finire con tempera, calce, silicati (in questo caso con successive “velature”), idropittura, tramite procedimento di sagramatura;
- ove possibile, rinzafo finale con sabbie sufficientemente grossolane così da riprendere la tessitura dei vecchi intonaci locali;
- evitare la posa di intonaci che lascino in vista solo alcune porzioni della struttura muraria;
- mantenere in evidenza gli elementi materici in mattoni o sasso che possono arricchire la memoria storico-culturale dell'edificio (es. archi, lesene), quando questi ultimi siano stati originariamente previsti in facciata a vista;
- evitare false partiture faccia a vista, tipo false “lagune” degli intonaci per mettere in evidenza il materiale della struttura originaria;
- recupero dei materiali originali, tipo pietre naturali e/o mattoni, anche solamente come rivestimento, nei pilastri dei rustici, nei marcapiani, nelle cornici di finestre, negli archi;
- valutare la possibilità di utilizzo di intonaci, stucchi e simili e di altri elementi in cotto appositamente realizzati, anche se non esistenti;
- evitare l'uso di intonaci di tipo plastico, stollato o graffiato, salvo ripristino di parti preesistenti ammalorate;
- valutare la possibilità di utilizzare elementi in cotto e cemento;
- evitare l'uso di materiali, quali alluminio e materie plastiche;
- mantenimento delle murature realizzate in mattoni faccia vista o misti (mattoni e pietra) o degli intonaci originali;
- per le zoccolature è possibile utilizzare il cemento decorativo non lucidato, da evitare l'impiego di piastrelle e/o di rivestimenti ad “opus incertum”;
- per la coibentazione dei muri prediligere isolanti ecologici come il sughero, la fibra di legno mineralizzata, la fibra di cellulosa, la lana di vetro, la lana di roccia, l'argilla espansa o la lana di pecora, evitando il cappotto esterno laddove vi sia la necessità di conservare gli intonaci o le murature in mattoni faccia vista esistenti.”

5.3.1 Murature in pietra

Il progettista potrebbe trovarsi a lavorare su edifici storici costruiti in muratura. Generalmente questo tipo costruttivo presenta l'utilizzo di pietra locale di forma irregolare o grossolanamente sbazzata. Gli elementi di dimensioni maggiori sono solitamente utilizzati nella parte più bassa della muratura, nelle porzioni di angolo o nell'architrave. La disposizione apparentemente casuale delle pietre utilizzate per realizzare la muratura ha in realtà lo scopo di tendere alla stabilità dell'insieme murario.

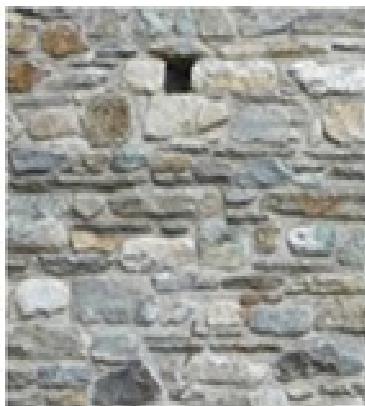
Per la realizzazione di murature in pietra:

- È preferibile utilizzare pietre di cave locali;
- La colorazione della pietra deve essere simile a quella locale e comunque simile all'edificio esistente e quelli limitrofi;
- La malta deve essere a base di calce;
- Bisogna rispettare la logica costruttiva originaria, con le pietre più grandi utilizzate alla base, sugli angoli e per gli architravi. Per la protezione delle pietre, se necessario, potranno essere usate vernici siliconiche protettive trasparenti non lucide.



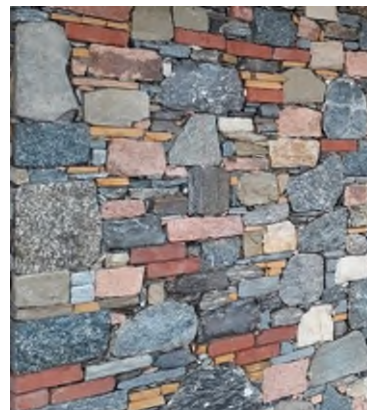
Corretto

Muratura in pietra locale con conci grossolanamente sbazzati. Rispetta il criterio costruttivo locale.



Corretto

Nonostante la posa non sia avvenuta a secco il risultato è accettabile. Rispetta i cromatismi e il criterio costruttivo.



Errato

Le pietre sono tagliate a macchina, non rispettano i cromatismi e il criterio costruttivo.



5.3.2 Murature intonacate

Nell'architettura tradizionale presente nei nuclei storici sono spesso utilizzate murature intonacate con un intonaco a base di calce aerea e sabbia locale. Sono spesso presenti anche elementi decorativi che, nelle opere di ristrutturazione e progettazione, devono essere recuperate.

Gli elementi decorativi possono anche essere introdotti ex novo su facciate che vengono recuperate.

Indicazioni per la realizzazione di murature intonacate e decorazioni:

- Bisogna usare intonaci a base di calce aerea e con finitura a civile,
- Se sono presenti fenomeni di risalita di umidità capillare si possono utilizzare intonaci a base di calce idraulica;
- Per l'intonacatura di murature in pietra con la tecnica "rasapietra" la trasparenza strutturale del muro deve risultare casuale e non artificiosa;
- L'intonaco può essere utilizzato per evidenziare le diverse parti costruttive dell'apparato murario, purché la funzione decorativa sia coerente con la struttura e il linguaggio originario, mettendo ad esempio in risalto il basamento o le decorazioni in corrispondenza delle aperture;
- Le murature esistenti in pietra non devono essere intonacate;
- Le murature esistenti in intonaco o materiale diverso dalla pietra devono essere intonacate e tinteggiate secondo la scala cromatica indicata nel presente repertorio;
- Gli intonaci devono presentare una colorazione uniforme che rispetti la tonalità delle facciate esistenti. Gli intonaci ricoprenti murature in pietrame aventi pregio e significato ambientale, dovranno essere rimossi e non più rifatti. Le murature riemerse dovranno rimanere a vista con o senza stilatura;
- Gli intonaci dovranno essere fatti secondo la locale tecnica esecutiva con superficie finale liscia tirata a frattazzo (intonaco di malta cementizia, intonaco a civile),
- Sono esclusi intonaci plastici di qualsiasi tipo e rivestimenti in pietra, a mosaico, con marmi o piastrelle.



Corretto

L'intonaco con finitura civile è usato per evidenziare le diverse parti dell'apparato murario. La funzione decorativa è coerente con il linguaggio originale.



Corretto

Corretto utilizzo di intonaco civile. La tinteggiatura rispetta i cromatismi locali ed evidenzia le parti costitutive dell'apparato murario



Errato

Intonacatura con finta "rasapietra". L'esecuzione è errata perché enfatizza elementi decorativi estranei alla tecnica originale.



5.3.3 Colorazioni

Vengono di seguito indicate alcune tinte di riferimento per la finitura degli edifici del Centro Storico.

In allineamento a quelle che sono le indicazioni fornite dal Parco Valle del Ticino contenute nell'Abaco del Territorio del Parco Fini Paesistici approvato con Delibera di Consiglio di Gestione n. n. 112 del 07/10/2015 si forniscono le indicazioni di seguito riportate.

Elementi tradizionali da salvaguardare:

- colori originali degli intonaci;
- terra di Siena,
- terra dorata,
- nocciola,
- rosso ossido,
- terracotta,
- giallo lombardo;
- colori originali dei serramenti, degli oscuramenti: gamme cromatiche del verde scuro o del marrone;
- ferro battuto nei colori originali;
- cornici tradizionali intorno alle finestre.

Elementi rilevanti da considerare nel progetto:

- prevedere valori cromatici riconducibili alle terre naturali, al cotto, al legno, tenendo conto del contesto e del paesaggio in cui si inseriscono;
- tonalità cromatiche degli intonaci, in riferimento alle seguenti gamme reperite tra le terre naturali:
- terra di Siena,
- terra dorata,
- nocciola,
- rosso ossido,
- terracotta,
- giallo lombardo;
- colori dei serramenti e degli oscuramenti in riferimento alle gamme cromatiche del verde scuro o del marrone;
- uniformità di colore o gamma cromatica per tutti i fabbricati del medesimo complesso rurale anche se suddiviso in diverse proprietà compresi i depositi e le stalle;
- cornici intorno alle finestre con riferimento alla tradizione tipica dei fabbricati rurali del contesto;
- valutare attentamente la realizzazione di motivi decorativi, in quanto la cascina è caratterizzata da un'architettura molto semplice e lineare, pertanto, è preferibile non realizzare alcun motivo, né nella tinteggiatura, né durante l'intonacatura;
- armonizzazione con il panorama cromatico esistente e con la memoria storica del luogo, prediligendo l'uso di combinazioni cromatiche che si ispirino alla tradizione dell'architettura locale o che si integrino al meglio con il contesto circostante. Al riguardo si consigliano alcuni accostamenti cromatici nel rispetto della tradizione rurale riscontrata:

Accostamento 1

Le tonalità dei gialli dovrebbero essere accostate al verde. Con i gialli si tinteggiano le facciate degli edifici, con il verde si verniciano persiane, porte, portoni.

Accostamento 2

Le tonalità dei rossi dovrebbero essere accostate al marrone. Con i rossi si tinteggiano le facciate, con il marrone si verniciano persiane, porte, portoni.

Accostamento 3

Le tonalità neutre (sabbia, ocre, nocciola) possono essere accostate sia al marrone che al verde. Con le tonalità neutre si tinteleggiano le facciate, con il marrone e il verde si verniciano persiane, porte, portoni

Sono ovviamente ammesse, nell'ambito della tonalità di colore, le gradazioni ottenibili (più chiare o più intense).

In aggiunta a tali colorazioni potranno essere proposte altre soluzioni, purché adeguatamente documentate e supportate da uno studio del colore.

Non è comunque ammesso il colore bianco puro e le scelte cromatiche dovranno tendere ad una diversificazione di tonalità e gamme, evitando una generale ripetitività di colore sui fabbricati interessati dell'intervento.

E' escluso l'uso di rivestimenti esterni quali ceramica, mattoni faccia a vista o piastrelle di qualsiasi genere.

Le tinteggiature dovranno essere scelte in base:

- a. alla valutazione globale di una parte sufficientemente ampia dello spazio sul quale prospetta l'edificio: fronti contrapposte sulla stessa strada, la corte nel caso di prospetti interni;
- b. la riproduzione, ove possibile, delle tinteggiature caratteristiche degli intonaci locali. In ogni caso dovranno essere utilizzate tinte tenui scelte fra i colori delle terre naturali.

La tinteggiatura delle facciate degli edifici dovrà essere unitaria e omogenea; sono da evitare fasce di colori differenti o fregi di sorta.

Le gamme di colori da impiegare sono quelle riportate nella tavolozza colori e nella tabella delle combinazioni cromatiche.

- Per gli edifici soggetti a restauro o per gli edifici dai quali siano desumibili i colori originari occorrerà riprendere le tinte storiche
- Sono sempre vietate le coloriture parziali degli edifici.
- Le esistenti decorazioni pittoriche o a graffito di facciata devono essere fatti oggetto di interventi di recupero e restauro mirati alla loro conservazione.
- È comunque possibile realizzare elementi decorativi, quali riquadri di porte o finestre, con colori più chiari o più scuri comunque in tinta con la facciata.
- Se sono già presenti elementi decorativi con tinte diverse dalla facciata occorre mantenere le differenze cromatiche e le tinte esistenti.



Immagini tratte da Parco del Ticino, Gli insediamenti rurali del Parco del Ticino, Corbetta (MI), Il Guado, 1998

COLORI SERRAMENTI



SMALTI PER INFISSI E SISTEMI DI OSCURAMENTO

8017 Marrone cioccolata S.01	8004 Marrone rame S.02	8024 Marrone beige S.03
6005 Verde muschio S.04	6012 Verde nerastro S.05	9001 Bianco crema S.06
1015 Avorio chiaro S.07	7038 Grigio agata S.08	7044 Grigio seta S.09
7035 Grigio luce S.10	9010 Bianco puro S.11	

SMALTI PER FERRI

6012 Verde nerastro F.01	9011 Nero grafite F.02	8022 Marrone nerastro F.03
7038 Grigio agata F.04		

5.3.4 Cornici e marcapiani

Nelle cornici, contorni parapetti e davanzali dovranno essere mantenute e restaurate le eventuali decorazioni e cornici esistenti.

In caso di rifacimento di cornici di contorno delle finestre, queste dovranno essere realizzate in leggero rilievo di intonaco (spessore 0,5-1,0 cm., larghezza 10-15 cm.) di colore chiaro o in pietra in analogia foggia.

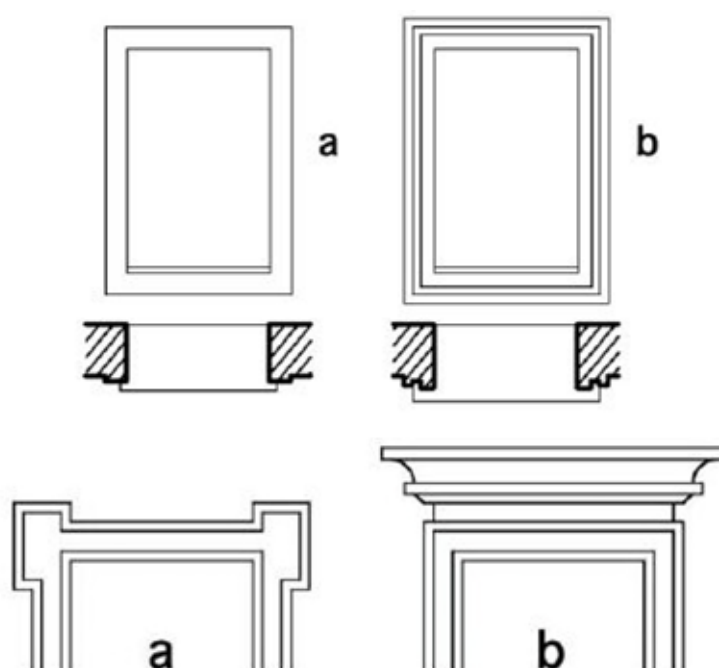
Le cornici possono essere in pietra, serizzo, beola o granito.

La finitura può essere anche in cemento liscio decorato, cemento martellinato, intonaco bianco o comunque una tonalità più chiara di quella in facciata.

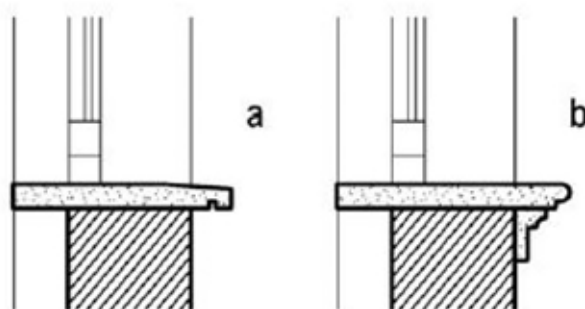
Le cornici possono essere semplici o modanate.

Le cornici possono avere un andamento rettilineo o mistilineo e possono presentare un cappello.

Le stesse indicazioni valgono per i davanzali e le soglie.



Esempi di cornici semplici modanate o con cappello di copertura



Marcapiani:

- Le fasce marcapiano devono essere realizzate in intonaco, pietra o cemento, purché siano dello stesso materiale e colore dei cornicioni delle finestre;
- Le fasce saranno al massimo alte circa 50 cm;
- Le fasce possono essere semplici o modanate.

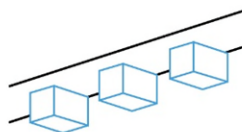
Con le stesse modalità possono essere realizzate le cornici di gronde, queste possono presentare anche dentelli ornamentali.



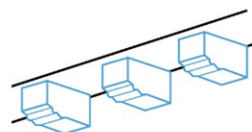
Fascia marca piano
semplice



Fascia marcapiano modanata



Dentelli ornamentali a forma
parallelepipedica



Dentelli ornamentali a forma
modanata

5.3.5 Zoccolature

La zoccolatura deve essere realizzata in pietra o in intonaco di colore grigio.

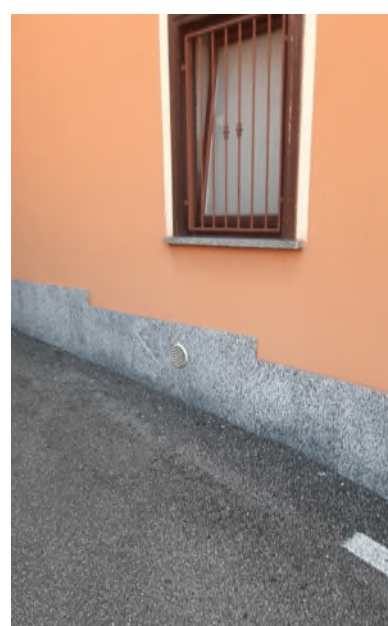
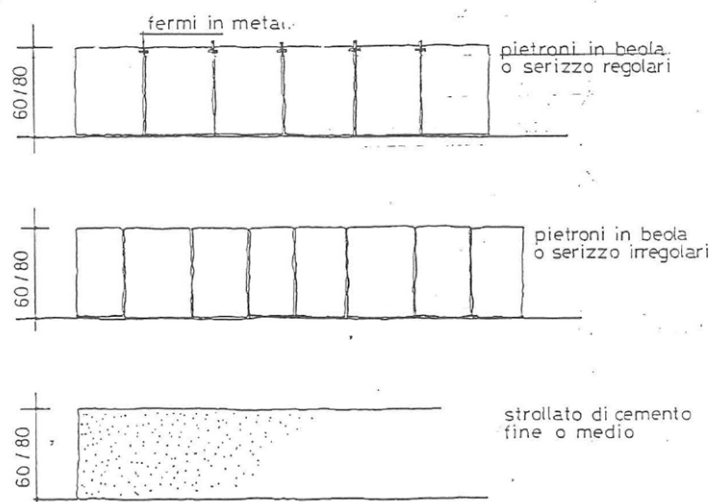
La zoccolatura in pietra deve essere in lastre verticali intere con altezza massima 70 cm ed avere superficie a spacco con contorni rifilati a sega.

La zoccolatura in intonaco deve essere in strollato fine con campitura continua e non lavorato.

Non sono ammessi interventi di zoccolatura o rivestimenti di pareti in porzioni limitate di facciata o limitate al solo contorno di vetrina.

La tipologia della zoccolatura sarà definita di volta in volta in base alle caratteristiche dell'edificio e delle unità edilizie confinanti.

Vanno eliminate le zoccolature e i rivestimenti impropri, quali intonaci plastici, in graniglietta e resine, in tesserine riportate.



5.4 Tecniche costruttive e materiali - Coperture

Il tetto tradizionale è generalmente a falde, molti tetti sono costituiti da due falde o spioventi che si appoggiano ai lati più lunghi delle murature perimetrali della costruzione, così da formare una linea di displuvio in sommità della stessa lunghezza dell'edificio cui corrispondono, alla base del tetto, le linee di gronda.

Molto diffusi sono anche i tetti a padiglione, i cui frontoni hanno anch'essi gli spioventi; essi risalgono al sette-ottocento. Sono rari invece i tetti con una sola falda, utilizzati soprattutto per coprire costruzioni accessorie.

5.4.1 Pendenza

La pendenza delle coperture è uno dei caratteri fondamentali dell'edilizia tradizionale dei nuclei storici.

- I tetti dovranno essere di norma a due o più falde con pendenza tra il 33% e il 45%;
- Le sostituzioni di porzioni di tetto devono rispettare la quota di imposta, di colmo, di sporgenze e modanature dalle gronde esistenti sull'edificio oggetto di intervento o sui limitrofi;
- In caso di sostituzione di copertura andrà mantenuta preferibilmente la pendenza esistente;
- In caso di sopralzo, se consentito, bisogna mantenere preferibilmente l'originaria inclinazione.

5.4.2 Manti di copertura e gronde

Il tetto lombardo è tipicamente quello realizzato con i cosiddetti «coppi» a canale. D'uso più recente è il manto di copertura in coppi e tegole marsigliesi, adottato per edifici di costruzione tardo ottocentesca e del XX secolo, assai impiegato nelle coperture di capannoni industriali e dei quali costituisce un elemento caratterizzante.

I manti sono in stretta relazione con il tipo di costruzione della struttura sottostante e con la pendenza delle falde. La copertura costituisce, con il tipo di finitura esterna delle murature, uno dei principali elementi di connotazione materica dell'edificio. Il cotto, attraverso la sua qualità cromatica e la tessitura differente in relazione al tipo di tegola, è un materiale di rilevante attenzione ambientale.

Le coperture dei fabbricati devono essere a falda inclinata con manto in elementi di laterizio; sono ammesse anche soluzioni che prevedano l'utilizzo dell'ondulina sottocoppo al fine di ovviare la mancanza di pendenza.

Le finestre di sottotetto devono essere realizzate ad abbaino tradizionale e senza alcuna interruzione della linea di gronda o in falda (tipo velux) e comunque in asse con i serramenti sottostanti di facciata.

Manto di copertura:

- Sarà in tegole a canale in cotto (generalmente coppi, portoghesi o marsigliesi);
- Se il manto originario presenta un'altra tipologia di tegole o di copertura sarà consentito il mantenimento;
- In caso di utilizzo abitativo del sottotetto è consentita l'introduzione di aperture complanari tipo "Velux" o abbaini.



Corretto
Manto di copertura in coppi tradizionali



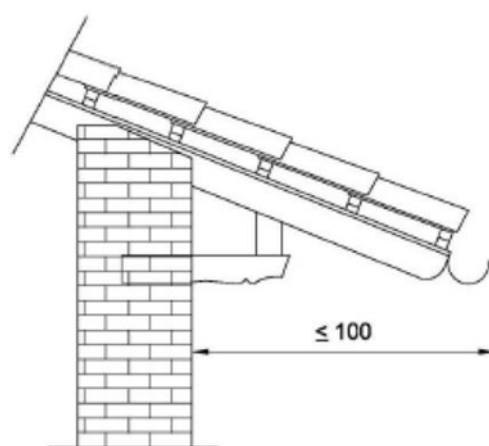
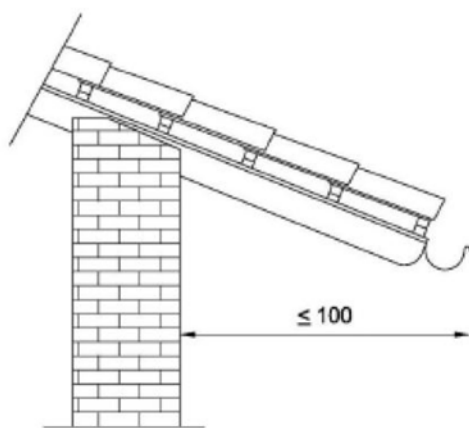
Corretto
Manto di copertura in tegole portoghesi



Errato
Manto di copertura in lamiera grecata

Canali di gronda:

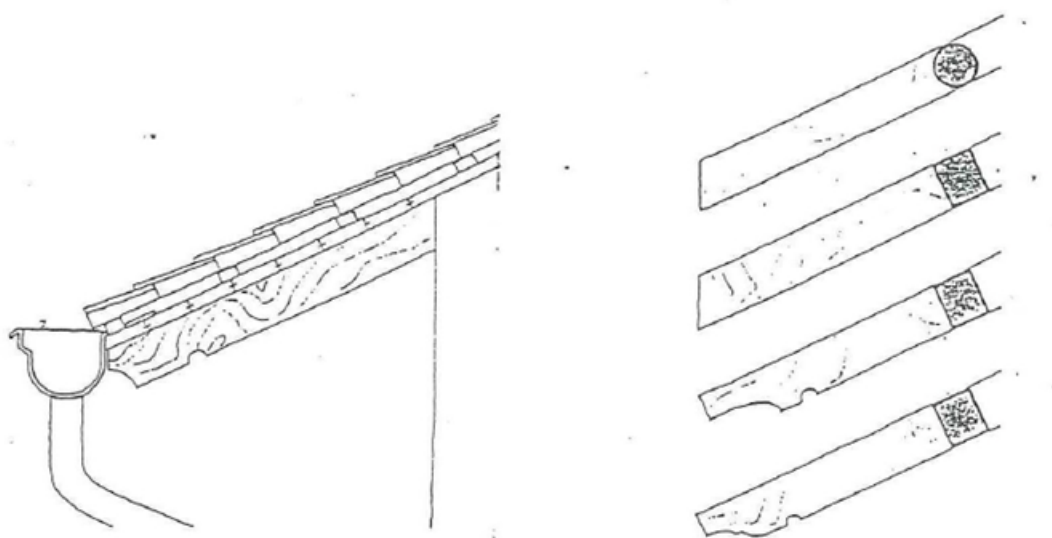
- Le gronde dovranno avere uno sporto non superiore a quello esistente
- Nel caso di gronde esistenti inferiori a 1 ml sarà consentito realizzare le gronde fino a questa misura
- I sotto gronda saranno realizzati con strutture lignee, fatte salve modalità realizzative differenti da mantenere



Schemi di gronda tradizionali

Sottogronda di legno: di norma non cassonettato e con travi a vista è la soluzione più ricorrente, tale soluzione è consigliabile nel caso la stessa copertura venga già realizzata con questo materiale; riguardo la testata dei travetti è da preferirsi una lavorazione semplice e non particolarmente elaborata;

E' opportuno pertanto che i cornicioni, per aggetto, sagoma, spessore e materiali, si uniformino a quelli tipici della zona. Le gronde debbono essere preferibilmente realizzate in pietra naturale od in legno in prosecuzione dell'orditura del tetto; eventuali perlinature debbono essere poste all'estradosso di puntoni od arcarecci.



Tipologia travetti passafuori

Il sottogronda deve avere forma tradizionale a cassonetto anche sagomato, intonacato e tinteggiato od anche in legno verniciato. In ogni caso il sottogronda deve essere verniciato con colori opachi e coprenti, chiari e luminosi.

E' ammesso lo sporto di gronda realizzato in assito e travetti di legno, trattato al naturale o verniciato come sopra.

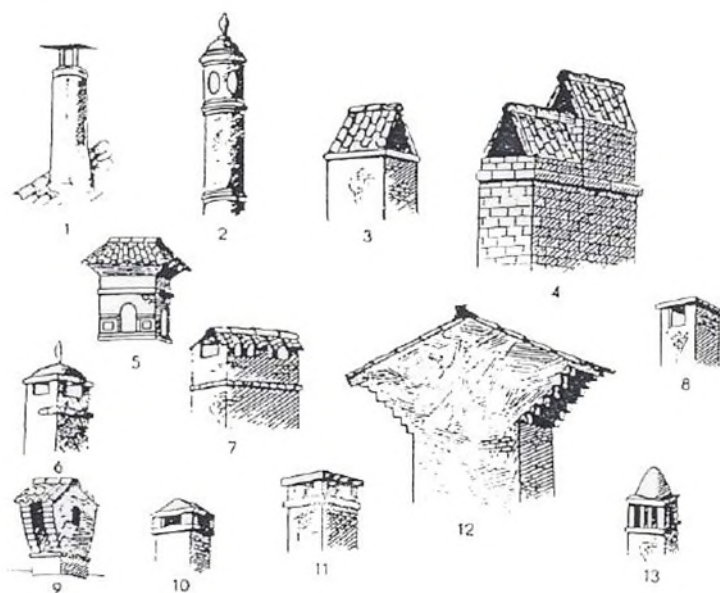
Le esistenti decorazioni pittoriche o a graffito di sottogronda devono essere fatti oggetto di interventi di recupero e restauro mirati alla loro conservazione.

5.4.3 Comignoli

Tradizionalmente i comignoli sono realizzati in pietra o in laterizio e possono essere intonacati o no.

Nel caso di recupero di fabbricati o nelle nuove edificazioni:

- Non è permesso utilizzare comignoli prefabbricati o metallici;
- Se per esigenze tecnologiche/energetiche occorre utilizzare comignoli contemporanei negli edifici del Centro Storico, questi devono essere posizionati in copertura, tinti di un colore che li mimetizzi con la copertura e possibilmente posizionarli in punti non visibili dalla strada pubblica;
- I comignoli esistenti devono essere mantenuti, restaurati o ricostruiti identici;
- I comignoli di nuova costruzione dovranno essere di tipo tradizionale;
- La corretta esecuzione dei comignoli ricerca l'integrazione con i caratteri linguistici e costruttivi degli edifici su cui sono collocati;
- I comignoli o fumaioi di nuova formazione dovranno in qualsiasi caso essere preferibilmente posizionati nelle vicinanze del colmo del tetto ed essere limitati nelle dimensioni ed altezze;
- Dovranno essere in cotto o in lamiera/rame (comignoli detti anche torrini); oppure in muratura di mattoni da intonacare a vista nelle forme e tipi tradizionali con cappello in pietra o cemento o cotto.



Esempi di comignoli tipici dell'architettura lombarda



Immagini tratte da: *Parco del Ticino, Gli insediamenti rurali del Parco del Ticino, Corbetta (MI), Il Guado, 1998*

5.4.4 Canali di gronda, pluviali e scossaline

I pluviali e i canali di gronda e i pluviali potranno essere realizzati in rame, ghisa o lamiera verniciata colore testa di moro e dovranno essere a sezione circolare.

Il canale di gronda dovrà essere sostenuto da reggette metalliche di forma adeguata.

E' assolutamente vietato l'uso di materiali plastici.

Al fine di garantire l'integrità della facciata, il posizionamento del pluviale deve essere realizzato possibilmente ai lati della stessa; il pluviale può essere posizionato là dove occorra attenuare lo stacco fra i diversi colori o mascherare il punto di unione tra differenti intonaci.

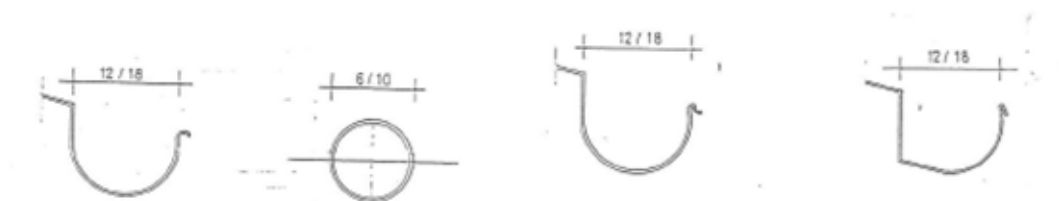
Il tratto di pluviale verso terra va preferibilmente annegato in facciata con gocciolatoio ai gomiti o, in alternativa, dotato di terminale a terra in ghisa rinforzata.

I canali ed i pluviali devono avere sezione rispettivamente semicircolare e circolare, e devono essere posti in opera evitando lunghi e disordinati percorsi lungo le pareti esterne degli edifici.

Potranno essere impiegati materiali quali rame, lamiere verniciate.

I colori vanno ricercati tra i marroni e i grigi preferibilmente nei toni freddi e scuri.

E' vietato l'uso, nella realizzazione di canali e pluviali di PVC o altro materiale analogo, e di acciaio inossidabile in colore naturale.



5.4.5 Abbaini

E' consentita la formazione, sulle falde di copertura, di nuovi abbaini, non computati volumetricamente trattandosi di "volumi tecnici", alle seguenti condizioni:

- le dimensioni dovranno essere contenute e comunque proporzionate all'estensione della falda di tetto o porzione di tetto;
- i materiali di impiego dovranno essere simili a quelli usati per la formazione del tetto (orditura in legno, tegole in cotto, scossaline in rame o lamiera);
- è consentito il ripristino di abbaini esistenti, unicamente se gli stessi risultano coerenti con le caratteristiche di cui sopra e con le indicazioni della presente categoria;
- che siano eseguiti secondo il disegno tipo riscontrabile o quello esemplificato nella presente categoria;
- sono vietate cupole in metacrilato o lastre ondulate traslucide o trasparenti.



5.4.6 Lucernari

Sulle coperture occorrerà valutare attentamente la realizzazione di terrazzi a pozzetto o lucernari da inserire preferibilmente lungo i fronti non prospicienti e non visibili dagli spazi pubblici.



5.4.7 Fotovoltaico

È consentito installare pannelli solari o impianti di produzione energetica rinnovabile, che dovranno essere armonizzati con l'aspetto esterno degli edifici, inseriti nella pendenza della falda, di norma nelle falde non prospicienti la viabilità pubblica, e ottemperare alla normativa regionale vigente di riferimento.

L'impatto sul paesaggio degli impianti fotovoltaici varia moltissimo a seconda della tipologia, dell'estensione e della collocazione degli impianti. In ogni caso gli impianti fotovoltaici producono una modificazione dei luoghi che occorre attentamente valutare attraverso una analisi dei caratteri connotativi del contesto in cui si interviene. Questo significa riconoscere la presenza di relazioni significative per lo più visive tra il luogo dell'intervento ed il contesto in cui esso si colloca.

I principali impatti si possono ricondurre:

- intrusione visiva: dovuta ai caratteri cromatici dei collettori, alla loro forma e dimensione, alla superficie riflettente che in genere si pongono in contrasto con i caratteri materici e cromatici dell'esistente;
- sostituzione materiali esistenti: con conseguenza di perdita dei caratteri propri dell'architettura su cui si interviene.

Si prevede pertanto l'impiego di tali manufatti solo se integrati nella copertura. Si ricorda che occorre fare riferimento alle linee guida per l'integrazione del fotovoltaico in contesti di pregio storico e paesaggistico definite dalla Regione Lombardia.



Esempi di integrazione degli impianti nelle coperture

5.5 Tecniche costruttive e materiali - Aperture

In questo capitolo verranno affrontati i temi della scelta delle aperture da utilizzare quando si progetta sugli edifici del nucleo storico.

5.5.1 Porte

Le porte rinvenibili nella tradizione locale differiscono tra loro a seconda della tipologia di edifici in cui sono inseriti.

In ambito rurale generalmente gli architravi sono in pietra, mentre in ambito residenziale non è così frequente trovare architravi e spalle in pietra. Le soglie sono solitamente in pietra e gli stipiti in legno. L'architrave non è quasi mai protetto da elementi sporgenti o gronde. Se realizzate in muratura in pietra, le spalle presentano pietre più grandi e posizionate in modo più regolare rispetto a quelle della tessitura muraria. In allineamento a quelle che sono le indicazioni fornite dal Parco Valle del Ticino nell'Abaco del Territorio del Parco Fini Paesistici, per gli edifici di origine rurale si prescrive di salvaguardare porte e portoni in assi di legno uniti ad incastro sul lato orizzontale, le spalle in pietra esistenti, nonché la forma originaria (arco a tutto sesto, ribassato o ad architrave).

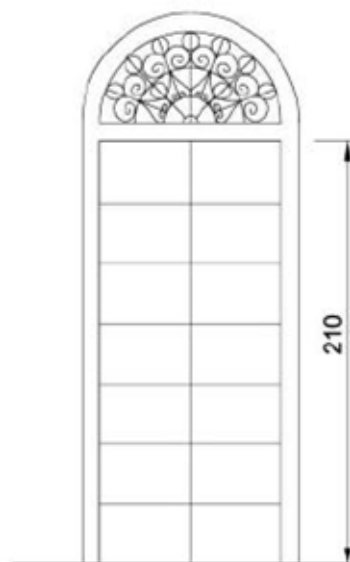
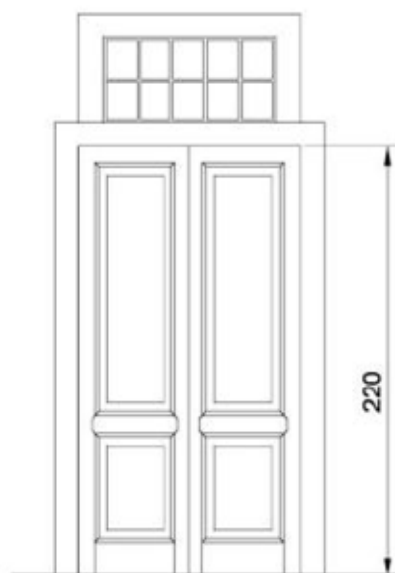
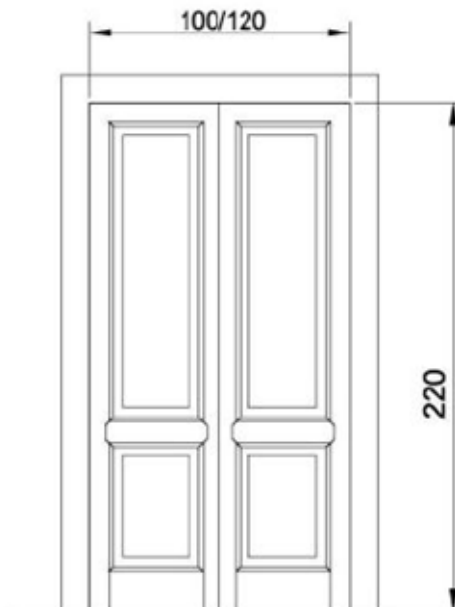
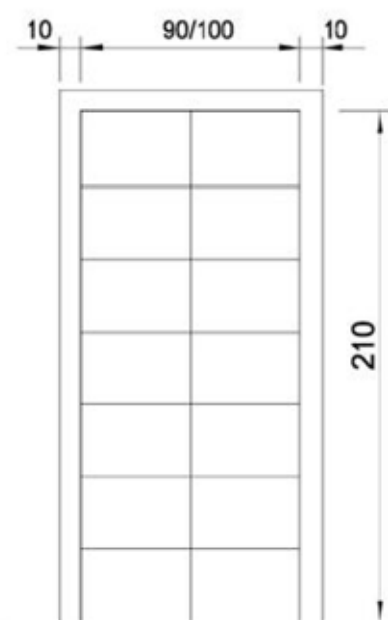


Fonte immagine: Abaco del Territorio del Parco Fini Paesistici del Parco Valle del Ticino

Seguono le seguenti prescrizioni:

- Ove sono ancora presenti porte originarie, queste vanno mantenute e restaurate;
- In caso di necessaria sostituzione degli infissi occorre introdurne nuovi che presentino le stesse caratteristiche di quelli antichi, in funzione degli edifici in cui sono collocati;
- Gli infissi delle porte esterne su fronte strada non possono presentare parti vetrate;
- Le porte vanno preferibilmente realizzate in legno locale (faggio o castagno) o in alternativa tinteggiate con colori che rimandino ai materiali locali;
- In caso di porte realizzate in altro materiale, queste devono riprendere l'aspetto di quelle tradizionali;
- Nella realizzazione di doppia apertura si ritiene opportuno mantenere verso l'esterno la porta tradizionale, mentre quella interna può essere anche vetrata o con caratteri differenti;
- Se presente va mantenuto il sopraluce, in caso contrario è possibile introdurlo in fase di progetto;
- Se il vano murario presenta spalle, cornici o voltini, questi vanno mantenuti, in caso di nuova introduzione potranno essere ottenuti anche mediante tinteggiature in colori chiari;

- In caso di realizzazione di nuova apertura è possibile introdurre elementi in pietra, purché venga utilizzata una pietra locale e comunque che rispetti le tonalità dell'edificio esistente o dei limitrofi;
- È consentito l'uso di inferriate solo per il sopra luce.



Schemi grafici di porte e portoni con proporzioni ricorrenti

5.5.2 Finestre

I vani delle finestre possono presentare forme e dimensioni diversi a seconda della loro funzione originaria.

Le finestre hanno generalmente dimensioni abbastanza contenute e si presentano spesso a due battenti. Gli architravi sono generalmente realizzati in legno o più raramente in pietra.

Per le finestre deve essere ripristinata l'apertura originaria ove preesistente; la forma delle finestre dei piani abitabili dovrà essere rettangolare con lato lungo verticale, le finestre dell'ultimo piano e quelle del piano seminterrato possono essere quadrate o rettangolari con il lato lungo orizzontale.

Nelle cornici, contorni parapetti e davanzali dovranno essere mantenute e restaurate le eventuali decorazioni e cornici esistenti.

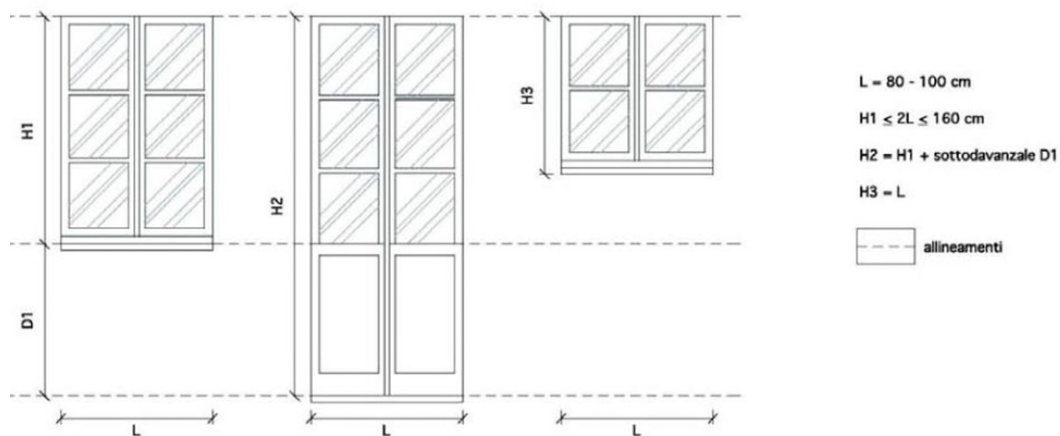
E' da preferire la realizzazione di serramenti di finestra a due battenti.

E' ammessa la realizzazione di finestre suddivise orizzontalmente con traversine in materiale coerente con lo stesso serramento da realizzare a riquadri purché di grande dimensione.

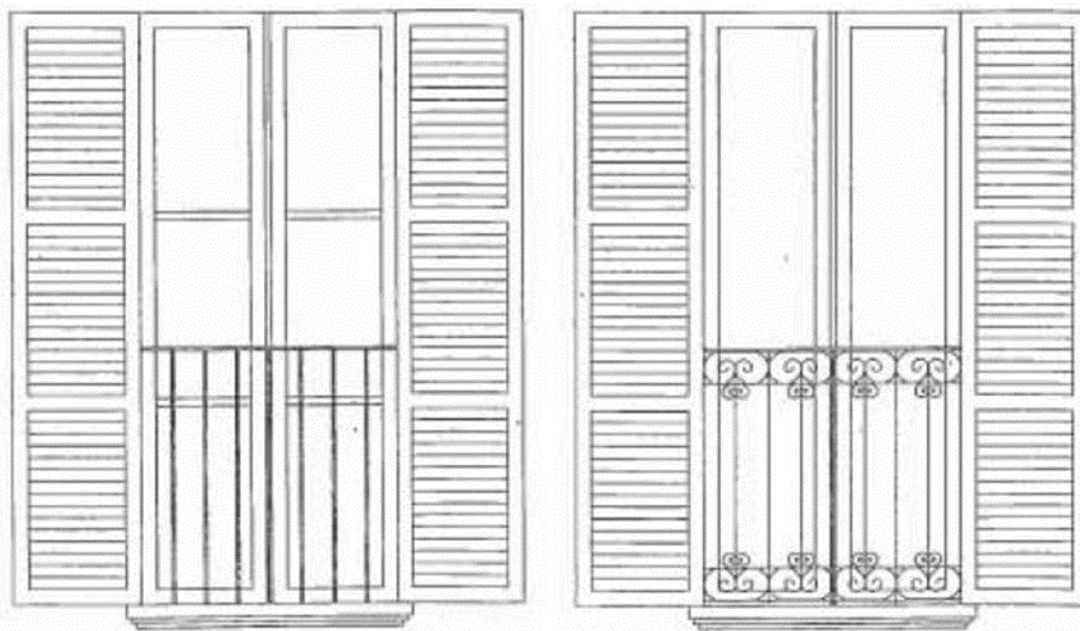
Nel caso di completa sostituzione dei serramenti dell'intera facciata, può esserne ammessa la realizzazione a luce unica, purché vengano accompagnati da persiane in legno o da inferriate se al piano strada.

Inoltre:

- Nell'esecuzione di nuove finestre dovranno essere rispettate la forma e le dimensioni di quelle preesistenti e di quelle presenti negli edifici vicini
- Vanno utilizzati esclusivamente vetri trasparenti e non colorati o riflettenti
- I nuovi edifici devono presentare una composizione metrica simile alle facciate esistenti
- I rapporti di altezza e larghezza devono riprendere gli schemi sotto riportati, con limitate variazioni se ritenute coerenti con i caratteri storici
- Non è consentito l'uso del vetrocemento
- I sistemi di oscuramento dovranno essere a persiane o a battente esterno o interno all'abitazione
- Sono vietate persiane avvolgibili (a meno che queste non siano già presenti nell'edificio originario)
- I davanzali saranno in pietra di forma semplice o in legno se già esistenti in tale materiale
- Nel caso in cui le finestre presentino cornici o voltini, questi dovranno essere in pietra o con elementi decorativi in cemento. Cornici e voltini potranno essere ottenuti anche tramite tinteggiatura. Non è consentito l'uso di marmi lucidi o cotto salvo se già presenti.
- Le finestre al piano terra possono essere dotate di inferriate, con disegno semplice anche se decorativo e che comunque non potranno sporgere dal filo del muro.
- Ai piani superiori possono essere introdotte ringhiere alla "francese" per consentire la posa di porte finestre, rispettando sempre la composizione metrica e le proporzioni dimensionali tradizionali.
- I colori consentiti nelle variazioni chiare/scure sono quelli tipici dei legnami (naturale, abete, rovere, noce, mogano, palissandro, pino etc.) e quelli del verde o grigio.
- Il disegno tipologico riprodotto prescrive e privilegia lo sviluppo verticale del serramento.
- E' vietato l'uso di serramenti o impennate in alluminio o altro materiale fortemente riflettente (acciaio etc.).



Esempio di allineamento aperture esterne



Tipologia porta finestre con persiane



Tipologia ricorrente serramenti esterni

5.5.3 Portoni, passaggi carrai

Portoni e portoncini devono essere realizzati in legno con disegno tradizionale, preferibilmente a doghe orizzontali e verniciati con colore opaco o satinato e coprente, in armonia con il colore di fondo della facciata.

Gli antichi cancelletti in ferro lavorato vanno salvaguardati con l'obbligo di rimuovere le tamponature ove esistenti.

Sono vietate riduzioni o risagomature dei portali esistenti; è consentito il ripristino delle originarie campiture ed il ripristino di documentati contorni in pietra.

In nessun caso è consentito l'uso di alluminio anodizzato o verniciato per formazione di portoncini ciechi o serramenti a vetri.

Sono vietati portoni scorrevoli di qualsiasi materiale o disegno con guide in facciata, anche se preesistenti.

I campanelli, i citofoni e le cassette postali, devono essere collocati, preferibilmente senza sporto, sul portone o, in alternativa, in facciata escludendo ogni sporgenza verso la strada o su marciapiede

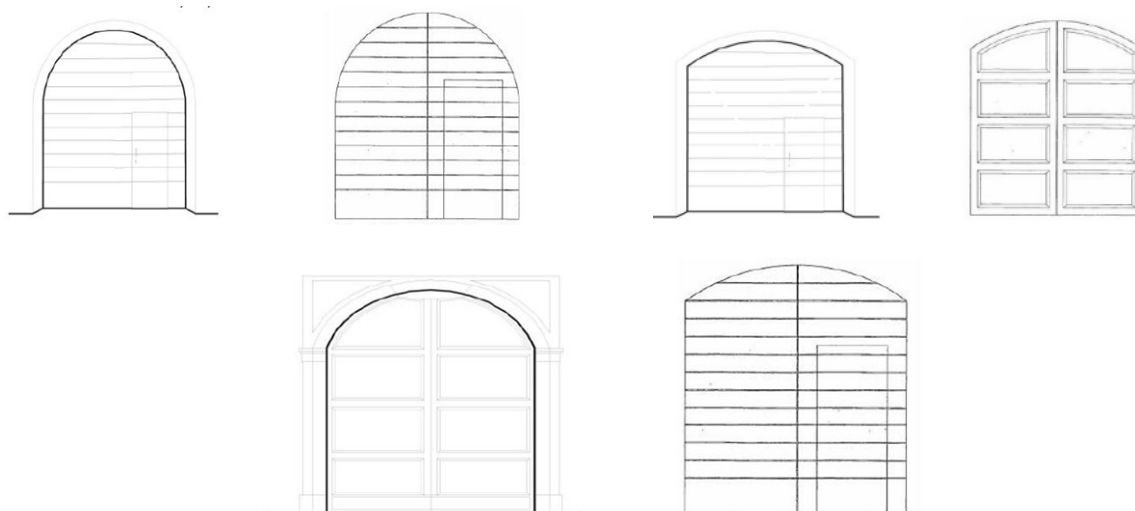
I portoni di ingresso presenti nei nuclei storici sono di diversa tipologia, presentano elementi decorativi nei palazzi signorili e invece una maggiore semplicità negli edifici più rurali.

I portoni possono essere a tutto sesto o a sesto ribassato, possono essere privi di elementi decorativi o presentare modanature decorative laterali e in sommità.

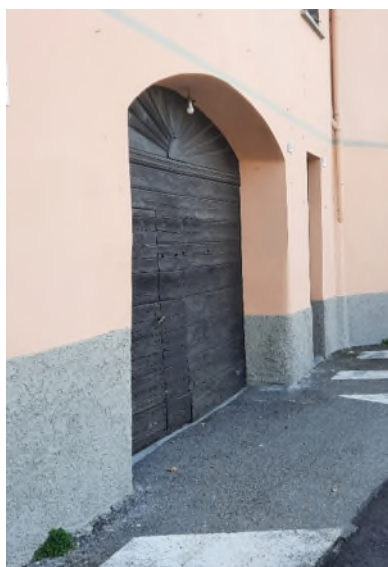
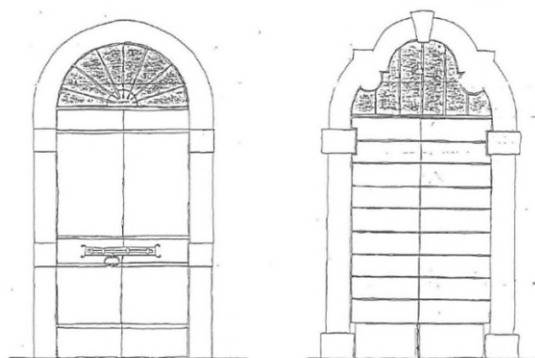
Negli interventi di ristrutturazione e recupero degli edifici del nucleo storico:

- Se presenti i portoni originari dovranno essere restaurati e mantenuti
- Nel caso in cui l'infisso non sia recuperabile, dovrà essere sostituito da uno di identica fattura
- Nei casi di nuova posa il portone dovrà rientrare rispetto al filo esterno della facciata
- Gli elementi decorativi esistenti, degni di pregio, dovranno essere mantenuti
- Nei casi di sostituzione dell'infisso sono da preferire serramenti a due ante, a battente, con doghe orizzontali, preferibilmente in legno naturale o verniciato o con lavorazioni a riquadro a seconda dell'edificio su cui si interviene
- Nel caso di sostituzione di elementi lapidea occorre utilizzare la pietra originale o comunque pietre locali
- In caso di introduzione di nuovo cancello si può introdurre un portone in ferro, che deve risultare arretrato per consentire la lettura originale dell'ingresso

La chiusura di portoni carrai deve rispettare le indicazioni viste nel presente repertorio per la chiusura di aperture in facciata.



Esempi di portoni con arco ribassato, a tutto sesto e parzialmente ribassato



5.5.4 Logge e porticati ballatoi

Ballatoi, portici e loggiati sono fra gli elementi costruttivi più diffusi e ricchi di variazioni formali dell'architettura rurale. Essi determinano e caratterizzano le facciate con i loro ritmi, le proporzioni e i materiali di cui sono costituiti.

In generale, il ballatoio, non molto profondo, è sempre stato usato sia come disimpegno dei vari locali che come spazio per l'essiccazione dei prodotti agricoli.

Il tipo più antico è costituito da una o più serie di mensole, in pietra o in legno, che sorreggono un piano di tavole, anch'esso in legno o in pietra, e da montanti verticali che formano il parapetto e salgono fino alla linea di gronda del tetto.

Il ballatoio, collocato sul lato delle facciate meglio esposte al sole si sviluppa sulla parete più lunga dell'edificio e poteva girare anche sul lato del timpano. In generale, gli elementi in legno che lo compongono sono appena sbozzati senza decorazioni e abbastanza sottili. Anche in edifici a portici e loggiati si trovano ballatoi, collocati nelle parti alte delle costruzioni e prospettanti sui loggiati.

Spesso ringhiere e telai di sostegno in ferro sono state sostituite al legno in tempi recenti.

Il portico aveva anch'essa funzione promiscua, poiché era utilizzato per il disimpegno dei locali al piano terreno e di accesso alle scale, come spazio coperto per i materiali, come zona per l'essiccazione e il deposito dei prodotti agricoli, come area di sosta all'aperto per le persone. Solitamente presenta una pavimentazione in acciottolato, raramente in lastroni di pietra o di cotto, in qualche caso rialzata rispetto al piano della corte.

Il ritmo delle suddivisioni delle campate dei portici e dei loggiati divenne molto regolare nell'Ottocento. Loggiati, con le stesse funzioni dei ballatoi, consentivano però lo sfruttamento di uno spazio coperto ben più ampio ed erano quindi particolarmente adatti per l'essiccazione dei prodotti agricoli. Si sviluppano anche su più piani e qualche volta hanno doppia altezza. Sono per lo più realizzati completamente in legno con pavimentazione in assi e solai solo con orditura principale.

In alcuni edifici può essere presente un loggiato, generalmente esteso sul fronte meglio esposto, ma a volte presente anche sulle ali laterali dei sistemi a corte. I loggiati sono solitamente composti da archi in muratura e colonne lapidee. Ma in alcuni casi possono presentare un sovrastante traverso in legno.

La chiusura può avvenire secondo le modalità descritte nel capitolo 5.2.1 "chiusura di logge e porticati".

La costruzione di nuove logge è ammessa rispettando i seguenti requisiti:

- La struttura deve utilizzare la tecnica costruttiva tradizionale;
- È ammesso l'uso di forme più moderne o più semplificate, utilizzando però i materiali della tradizione;
- Le nuove logge devono avere una profondità di almeno 2 m.

E' possibile, al fine di utilizzare dei loggiati come vani abitabili chiusi, installare tamponamenti di tipo trasparente (vetrate con telai in legno - ferro) sul filo interno dei pilastri purché siano salvaguardate le partiture riscontrabili e i materiali originali; è ammesso l'utilizzo di un sistema oscurante a mezzo di tende filtranti posto internamente.

5.5.5 Davanzali, soglie, copertine, spalle, architravi

In corrispondenza dei piani di appoggio di finestre o porte finestre, e di portoncini di ingresso sono consentiti davanzali e soglie con le seguenti caratteristiche:

- a. spessori uguali o superiori a cm. 5;
- b. superfici bocciardate o piano sega o spacco naturale;
- c. modanature come da schema seguente;
- d. materiali quali serizzi, beole, pietre grigie, pietra serena, cemento a vista, graniglia di cemento grigia.

I davanzali, le soglie e le spalle laddove esistenti in pietra od in cemento dovranno essere mantenuti o sostituiti in forma e materiali identici.

Nuove “spalle” di porte e portoni sono ammissibili solo ai piani terreni.

Non sono consentiti:

materiali levigati lucidi (marmi etc.);

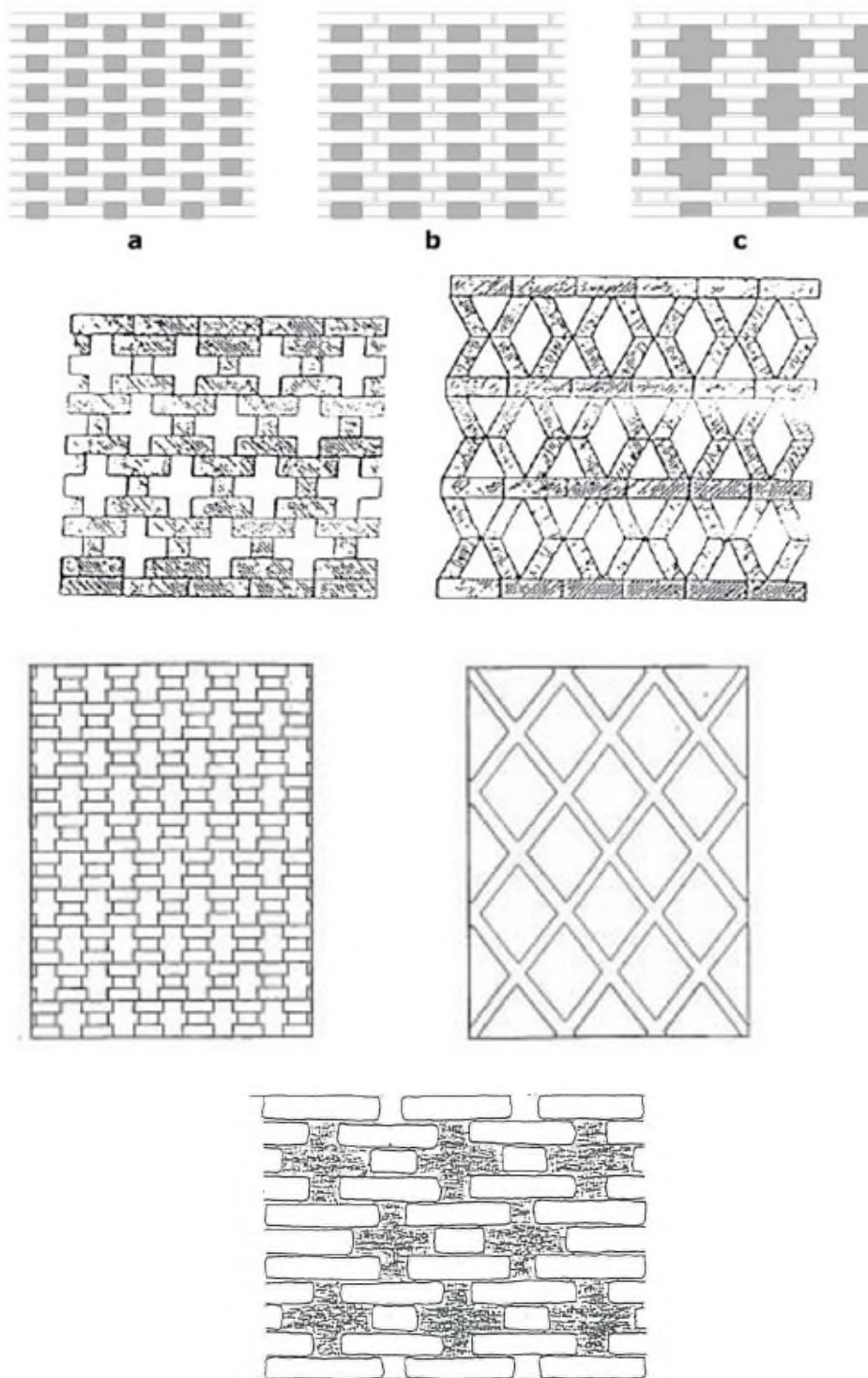
- a. spessori minimi;
- b. materiali metallici (davanzali in lamiera o alluminio) salvo che si tratti di edifici di recente realizzazione/ricostruzione.

Gli architravi o piattabande di portoni, porte e finestre potranno essere mantenute a vista se costituiti di legno o pietra.



5.5.6 Grigliati di mattoni/legno

Negli edifici rustici esistenti, compatibilmente con le nuove attribuzioni di fruizione, sono da mantenere e riproporre: grigliati in cotto (mattoni, sabbati) o in legno (piallati o uso trieste) rispettando gli schemi esistenti esemplificati e riprodotti nella presente scheda di categoria.

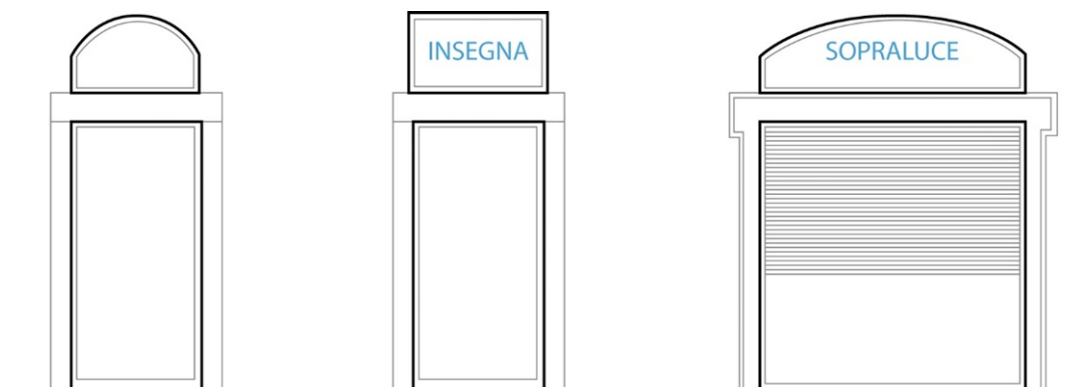


5.5.7 Vetrine di attività commerciali

Generalmente negli edifici storici le vetrine sono assenti.

L'inserimento di nuove vetrine può avvenire:

- Rispettando gli schemi compositivi, moduli dimensionali e luci degli edifici storici, simili a quelle delle porte di ingresso;
- È consentito l'inserimento di un sopraluce;
- Non sono consentite lunghe vetrate continue;
- È vietato l'uso di insegne luminose;
- Le aperture murarie destinate a ospitare le vetrine possono presentare cornici in pietra o intonacate, purché siano uguali a quelle delle altre aperture dell'edificio;
- Sono vietate cornici, spalle o elementi decorativi in marmo levigato o lucido, cotto e ceramica;
- Gli eventuali davanzali e soglie dovranno presentare forme semplici e materiali quali pietra tradizionale, intonaco o cemento.



Schemi di apertura di vetrine con sopraluce e spalle laterali

5.6 Tecniche costruttive e materiali – Elementi esterni

In questo capitolo verranno affrontati tutte le scelte progettuali da mettere in atto quando si opera con elementi esterni all'edificio, visibili in facciata e in alcuni casi sporgenti dal profilo del muro.

5.6.1 Balconi

In alcuni edifici sono presenti elementi a balcone isolati o a ringhiera.

Il balcone isolato è spesso su strada pubblica e si colloca al centro del prospetto o in corrispondenza degli ingressi, è solitamente caratterizzato dalla presenza di apparati decorativi in materiale lapideo o in calcestruzzo. Il balcone a ringhiera è un elemento continuo a ballatoio, solitamente affacciato sulla corte interna. Nel caso di struttura portante in pietra il piano di calpestio è realizzato in lastre di pietra, mentre nei balconi con struttura lignea il piano di calpestio è costituito da una serie di tavole inchiodate alle travi portanti. Tradizionalmente le ringhiere erano in legno, anche se dall'800 vengono introdotte in ferro o cemento.

I balconi storici esistenti devono essere ristrutturati e mantenuti. I nuovi balconi ove ammesso devono rispettare i seguenti requisiti:

- Utilizzo di materiali originari della cultura locale e ringhiere lineari in legno, metallo o pietra;
- Per le strutture in pietra è ammesso l'uso di beola, serizzo o graniti nei colori grigio o bianco. La soletta dei nuovi balconi e ballatoi sarà preferibilmente in lastre di pietra naturale su mensole dello stesso materiale;
- Le strutture in legno devono essere tinteggiate di scuro o vernici semitrasparenti;
- Per i balconi a ballatoio sono indicati parapetti in ferro verniciato con disegni semplici e simili ai modelli tradizionali;
- Per i balconi isolati sono consentiti parapetti con materiali lapidei, cemento decorativo o in ferro lavorato comunque afferente ai modelli tradizionali;
- Sono vietati parapetti in alluminio, PVC, acciaio o cotto;
- E' obbligatoria la conservazione delle tipologie e delle strutture storiche dei balconi esistenti se a mensola in pietra;
- In deroga a quanto sopra, potrà essere consentito l'uso di cemento con finitura bocciardata con uno spessore molto contenuto;
- I parapetti di nuova costruzione devono essere in ferro verniciato e di forma lineare;
- Non sono ammessi parapetti in alluminio e acciaio inox;
- Tettoie e coperture improprie dei balconi vanno rimosse;
- Le pensiline ed i balconi coperti e circondati da pareti (*bow windows*) semplici e multipli, possono essere permessi solo quando non vi oppongono ragioni di estetica, di igiene e di viabilità.

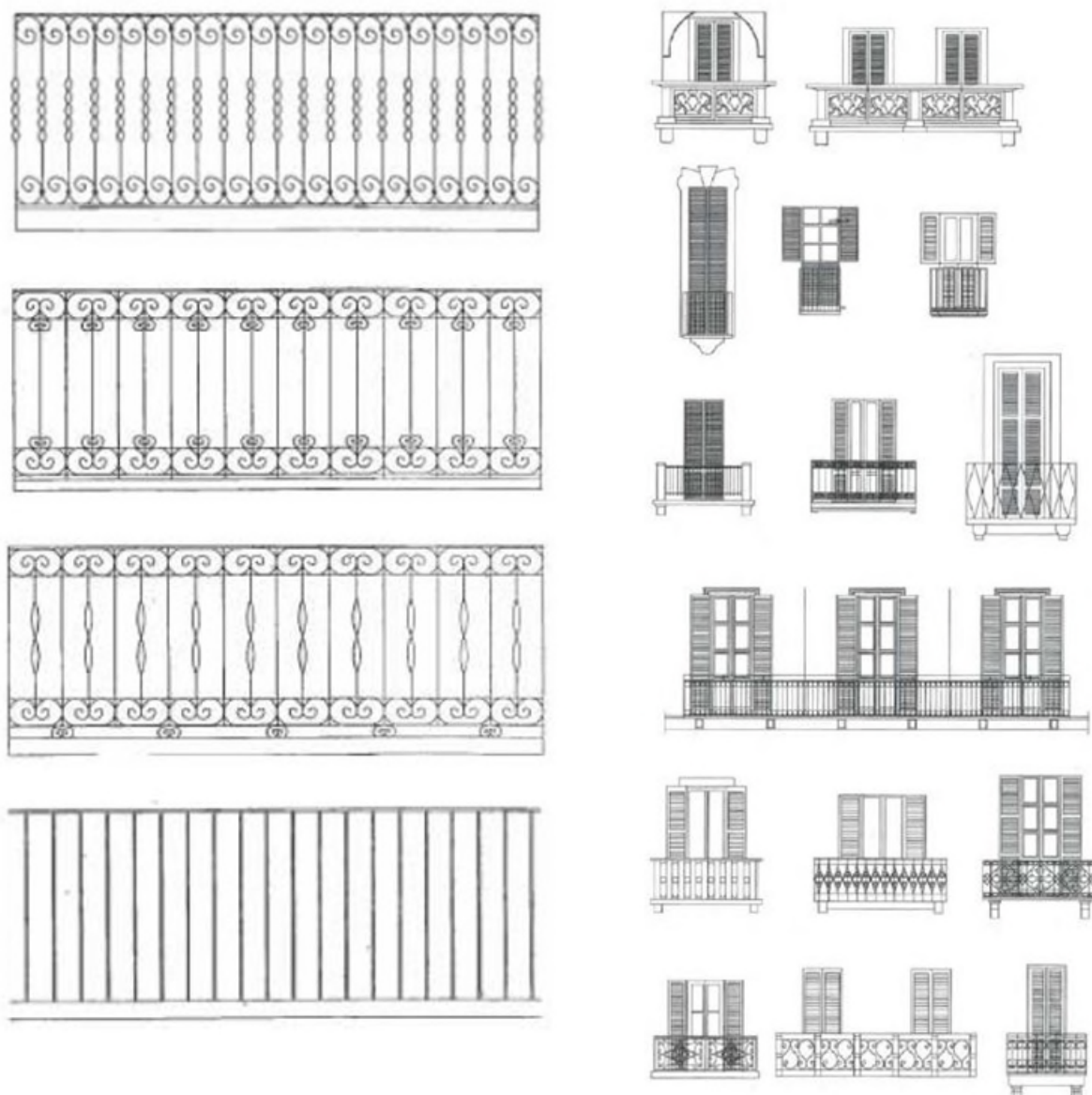
5.6.2 Parapetti

I parapetti di protezione di balconate, le inferriate o griglie di finestre e porte finestre dovranno essere a disegno semplice nei materiali ferro o legno.

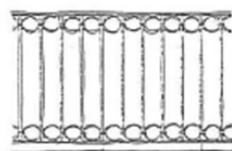
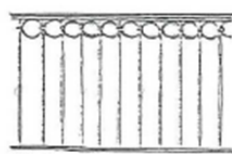
Sono preferibili recuperi di forme, dimensioni e metodi costruttivi dei manufatti esistenti di vecchia data.

Là dove si rendano necessarie, dovranno essere fissate direttamente nella muratura e non dovranno essere sporgenti rispetto al filo esterno della facciata.

La verniciatura dovrà essere in armonia con i colori della facciata, nel rispetto della tavolozza colori e della tabella delle combinazioni cromatiche contenuta nel presente repertorio.



Tipologie di parapetti a disegno semplice o arricchiti da decorazioni



Particolare da evitare: tipologia di parapetto dissonante

5.6.3 Elementi decorativi

Tutti gli elementi decorativi esistenti ritenuti originali e di valore storico (quali cornici, pietroni d'angolo, lesene, nicchie etc..) dovranno essere conservati.

In caso questi debbano essere integrati con nuovi elementi, occorre utilizzare la stessa pietra e, se ciò non fosse possibile, è ammesso l'utilizzo di pietre similari.

Nei nuovi edifici o nella ristrutturazione di edifici esistenti è ammesso l'introduzione di nuovi elementi decorativi, che rispettino le caratteristiche di quelli esistenti. Per la realizzazione di questi nuovi elementi è ammesso l'uso di beola, serizzo, granito bianco o grigio e pietre varie di provenienza locale o dell'intonaco.

5.6.4 Insegne di attività commerciali, serrande e vetrine

L'installazione di insegne per le attività commerciali non deve alterare la natura originaria dell'edificio su cui vengono installate e non deve necessitare di opere edilizie e murarie.

Sono vietate le insegne luminose, ma è consentito illuminarle tramite illuminazione indiretta.

Le insegne devono preferibilmente essere complanari all'edificio, ma sono ammesse in casi particolari anche a bandiera.

Sono ammesse insegne in metallo, pietra, acciaio, legno, bronzo.

Le insegne possono essere posizionate esclusivamente al piano terra accanto o sopra l'ingresso e non dovranno mai interferire con decorazioni esistenti in prospetto.

Le aste di supporto delle insegne a bandiera dovranno essere realizzate in metallo brunito o tinte con colori scuri.

Le insegne a bandiera possono essere installate solo in corrispondenza di spazi pedonali o marciapiedi e con la parte inferiore ad almeno 250 cm di altezza, la loro larghezza deve essere inferiore a 1/2 della larghezza del marciapiede o area pedonale su cui affacciano e comunque mai superiore a 1 m.

Le insegne possono anche essere dipinte su intonaco, purché siano connotate da semplicità delle forme e uso di caratteri e colori coerenti con il contesto.

Le serrande dei negozi devono essere realizzate preferibilmente con antoni ripiegabili o rimovibili in legno, alluminio non anodizzato o in PVC a doghe orizzontali e con disegno tradizionale.

In particolari casi può essere consentito l'utilizzo di serrande verticali a maglie aperte o cancelletti in ferro o alluminio purché non anodizzato. La scelta della soluzione è legata alle caratteristiche di ogni singolo edificio e delle presenze già in atto.

L'utilizzo di serrande chiuse è opportuno in presenza di contorni decorati e quando la dimensione della luce di vetrina sia notevole.

Nel caso di utilizzo di serrande a maglie aperte è prescritto l'inserimento di componenti a maglia quadrangolare.

E' vietato l'uso dei cancelletti retrattili con maglie a pantografo e serrande scorrevoli con guide esterne in facciata.

Le vetrine di negozi diversi, appartenenti alla stessa unità edilizia e, là dove si possano riscontrare simmetrie nella facciata, devono essere trattate in modo uniforme.

Vetrine appartenenti alla stessa unità commerciale, ma ricadenti in unità edilizie attigue e non omogenee, possono avere disegno differenziato.

Vanno salvaguardate le vetrine con elementi di foggia tradizionale.

Laddove non esistono vetrine da salvaguardare o restaurare, è prescritto l'utilizzo dei materiali tipici per i serramenti come il ferro, legno e PVC verniciati con colori coprenti, e per i contorni e le soglie la pietra e i graniti.

I colori devono essere in sintonia con quelli di facciata e preferibilmente scuri e neutri.

Le vetrine e gli accessi devono essere mantenuti sul filo della battuta naturale dei serramenti della facciata.

Sono vietati sporti verso l'esterno della vetrina e dei suoi accessori.

Posso essere recuperate antiche scritte disegnate sulle murature.

5.7 Tecniche costruttive e materiali – Spazi esterni

In questo capitolo verranno affrontate tutte le scelte progettuali da mettere in atto quando si opera con gli spazi esterni.

5.7.1 Muri a secco e muri di contenimento

Alcune parti del territorio, particolarmente nei nuclei storici rurali, possono essere caratterizzate dalla presenza di muri a secco con pietre locali di forma irregolare.

Questi possono svolgere la funzione di muri di recinzione o di sostegno di parti pianeggianti dedicate a pascolo o coltivazione.

Questi muri sono elementi di caratterizzazione del paesaggio, in quanto si collocano in simbiosi con gli elementi naturali.

I muri esistenti vanno consolidati e mantenuti.

In caso di realizzazione di nuovi muri:

- la muratura deve essere eseguita seguendo il principio costruttivo e strutturale tradizionale (pietre più grandi alla base);
- i muri a secco non devono essere sormontati da cordoli, cornici o altri elementi in cemento;
- non è consentita la realizzazione di muri con massi ciclopici.

I muri di contenimento hanno lo scopo di sostenere pendii o parti di territorio poste a quote differenti.

- Non sono ammessi muri di contenimento in cemento armato;
- Dove l'uso del cemento armato deriva da necessità strutturali, per la messa in sicurezza o per la costruzione o adeguamento di strade, deve essere rivestito con paramento murario realizzato con pietre locali o tinteggiato a seguito intonacatura;
- Non sono ammessi muri di contenimento in pannelli di cemento prefabbricati.

5.7.2 Percorsi e pavimentazioni esterne

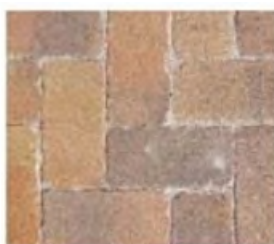
Per la pavimentazione delle aree libere devono essere adoperati i materiali più coerenti con l'ambiente locale, conservando o ripristinando le pavimentazioni in ciottoli, beole regolari, cotto, o simili.

E' vietato l'impiego, o il ripristino se preesistenti, dei materiali seguenti: quadrotti o battuto, ceramica, grès, marmi levigati, pietre ad opus incertum, asfalto (quest'ultimo, salvo che non sia già preesistente).

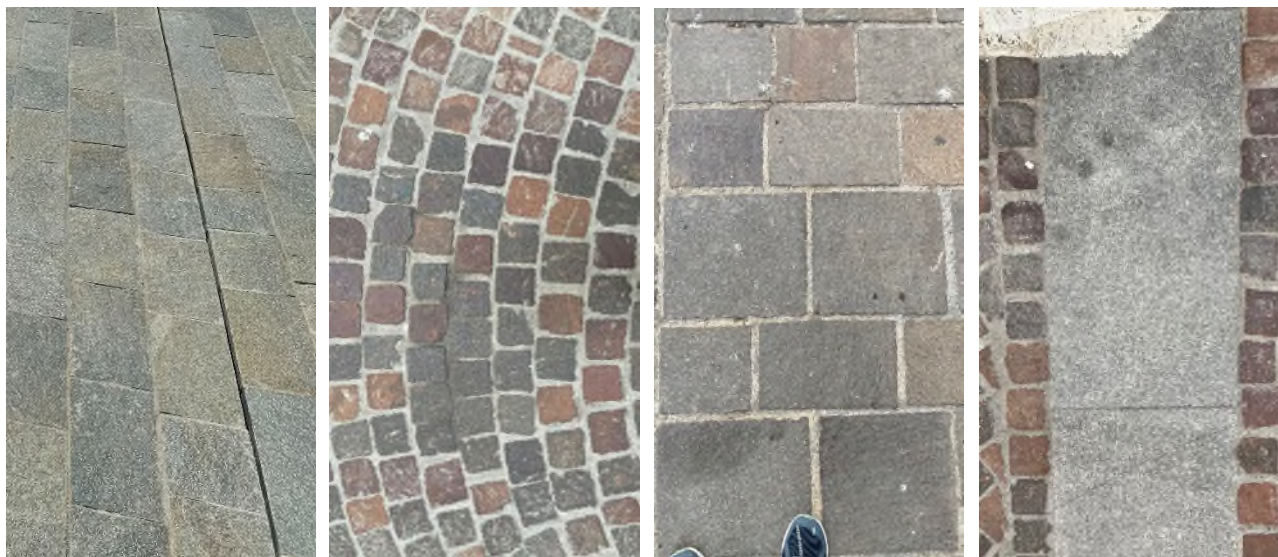
Sono assentibili pavimentazioni realizzate con materiali cementizi di tipo prefabbricato, purché la foggia e il colore dei manufatti siano assolutamente affini ai materiali tradizionali e purché le modalità di posa siano conformi a quelle originarie legate alla tradizione storica dei luoghi.

I percorsi interni ai nuclei urbani devono avere le seguenti caratteristiche:

- Se realizzati in selciato possono essere inserite lastre di pietra per permettere un agevole transito delle persone, anche disabili;
- È possibile utilizzare pavimentazioni in materiale lapideo con tecnica rizzata o con sampietrini;
- Le pietre utilizzate devono presentare caratteristiche morfologiche, di colore e di composizione simili a quelle di uso tradizionale;
- Per la realizzazione di pavimentazioni con sampietrini è ammesso l'uso della beola, del serizzo e di graniti in colorazioni bianche e grigie; è preferibile l'utilizzo del porfido;
- In ogni caso le pavimentazioni devono essere in tutto simili alle pietre locali (per colorazione, forma, etc...);
- È ammesso l'uso di materiale lapideo in lastre per la realizzazione di elementi decorativi di piazze, sagrati, o spazi pubblici.



Tipologie di pavimentazioni in porfido, ghiaia, ciottoli e pietre, cotto e masselli autobloccanti



Tipologie di pavimentazioni in pietra esistenti a cui fare riferimento

5.7.3 Terrazzi

Sono consentiti inserimenti di nuovi terrazzi a tasca, solo in caso di recupero del sottotetto; per tale tipologia la terrazza non potrà interessare più di una falda, dovrà essere mantenuta ad almeno 1,00 ml dal filo esterno della facciata e ad 1,00 ml dal colmo.

Per quelli esistenti è prescritto un riordino coerente con le caratteristiche generali dell'edificio e con i presenti criteri di intervento.

Eventuali coperture riconducibili alla tipologia dei pergolati, pensiline o tetterie sono autorizzabili solo previo autorizzazione della commissione per il paesaggio e devono essere realizzati con materiali consoni a quelli tipici di tale tessuto.

5.8 Tecniche costruttive e materiali – Adeguamenti tecnologici

In questo capitolo verranno affrontate tutte le scelte progettuali da mettere in atto quando occorre introdurre nel progetto degli adeguamenti tecnologici

5.8.1 Autorimesse

Le autorimesse sono elementi funzionali e necessari ma estranei alla tradizione dei nuclei storici.

Nel Centro Storico, ad insindacabile giudizio della Commissione del Paesaggio e sempre che siano rispettate tutte le prescrizioni indicate per tale tessuto, è ammessa la realizzazione di box esterni nei casi in cui sia preesistente un edificio pertinenziale/accessorio entro il cui sedime sia insediabile il box stesso o nel corpo degli edifici esistenti; sono inoltre ammesse autorimesse interrato nelle aree libere, compatibilmente con la salvaguardia del patrimonio arboreo esistente, delle caratteristiche funzionali della rete viaria e dell'assetto urbanistico-edilizio del contesto edificato.

La realizzazione di autorimesse deve rispettare i principi costruttivi degli edifici tradizionali e le proporzioni dimensionali ammissibili nel Centro Storico.

Le tipologie ammesse sono:

- Autorimesse interrato o seminterrato: tetto piano verde o tetto piano integrato con le pavimentazioni delle aree di pertinenza;
- Per autorimesse fuori terra: copertura a una o due falde con manto di copertura di tipo tradizionale;
- Se visibile da strada pubblica il serramento deve rispettare le indicazioni per le aperture carraie viste al capitolo 4.5.3;
- La realizzazione di un'autorimessa all'interno di una cortina edilizia deve essere progettata come elemento integrato nel sistema edilizio preesistente.

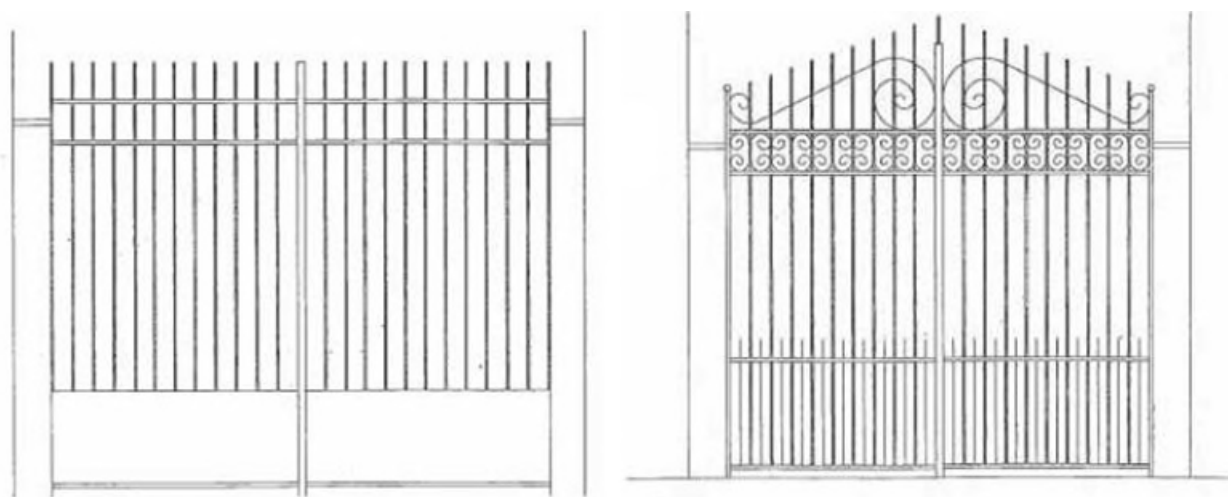
5.8.2 Recinzioni - cancelli

Nel Centro Storico sono ammesse le recinzioni solo per la chiusura dei vuoti esistenti nella cortina continua degli edifici recuperando e completando parti di murature originarie in sasso o in pietra con materiali conformi a quelli con cui sono state originariamente costruite, mentre quelle di nuova realizzazione saranno di tipo “aperto” con cancellate di ferro su zoccolo di cm. 50 max. e dell'altezza totale di m. 2,00 max; in particolare, in caso di recinzioni lungo gli spazi pubblici, o visibili da questi, le caratteristiche di altezza, costruttive e materiche, devono accordarsi con quelle architettoniche e stilistiche degli edifici circostanti, secondo le indicazioni formulate, caso per caso, dalla Commissione paesaggio. Le prescrizioni della Commissione paesaggio sono in ogni caso vincolanti.

Originariamente le recinzioni erano realizzate in pietra con muri a secco o in legno, inoltre non si caratterizzavano come elementi architettonici, ma come segni della struttura del paesaggio.

Le nuove recinzioni devono rispettare i seguenti criteri:

- Massima trasparenza possibile;
- Massima leggerezza strutturale;
- Minimo impatto visivo;
- Uniformità di realizzazione nei materiali e nella composizione;
- Devono essere prive di elementi decorativi, a meno che non fossero già presenti;
- La tipologia rimanda a quella vista per i parapetti dei balconi indicati nel presente repertorio;
- La divisione dei terreni di pertinenza è consentita solamente impiegando essenze verdi quali siepi di alloro, cotoneastri, vite canadese, sporgenti da terra non più di mt 1,20. In esse è possibile collocare reti metalliche, barriere protettive purché non visibili.



Esempi di tipologie di cancelli



5.8.3 Isolamento termico esterno

Se risulta necessario procedere all'isolamento per motivi di risparmio energetico o di ricerca di adeguati livelli di comfort igrometrico, l'isolante non deve alterare la morfologia originaria degli edifici del Centro Storico.

I materiali isolanti devono possibilmente essere posti all'interno delle strutture portanti (copertura e muratura preliminare) per il prospetto prospiciente la pubblica strada.

Gli isolamenti a cappotto esterno sono ammessi, nel rispetto delle norme vigenti tranne che per gli edifici sottoposti a vincolo, salvo il caso dove il cappotto vada ad interessare negativamente spazi pubblici (strade, piazze, percorsi, etc).

L'applicazione del cappotto non è inoltre permessa sulle facciate che presentano tessiture murarie di pregio, elementi decorativi in materiale lapideo (archi, spalle, contorni, davanzali, etc.), decorazioni pittoriche o graffite, loggiati o porticati la cui lettura risulti alterata dall'incremento di spessore derivante dall'applicazione del cappotto.

La finitura dei cappotti dovrà essere conforme alle indicazioni contenute nell'articolo relativo alle facciate.

Per la disposizione dell'isolamento in copertura è consentito alterare entro i valori tecnici necessari, lo spessore di gronda o la pendenza delle falde.

5.8.4 Impianti e allacciamenti

Il livello prestazionale richiesto agli edifici oggi, presuppone l'installazione di nuovi impianti.

Ciò comporta l'inserimento di elementi tecnologici o elementi necessari all'allacciamento ai pubblici servizi.

L'inserimento in facciata di tali elementi deve essere tale da non pregiudicare l'estetica degli edifici e deve essere improntato alla massima mimesi possibile oppure all'occultamento.

- Nel caso di vani di allacciamento occorre occultare sottotraccia le tubature di adduzione;
- Si possono utilizzare cavedi o condotte areate;
- I contatori o i punti di allaccio dovranno essere realizzati in appositi vani rientranti nella muratura e chiusi da appositi sportelli;
- Per la realizzazione degli sportelli occorre utilizzare lamiera metalliche in tinta con la facciata;
- Tutti gli elementi di esalazione andranno posati in copertura e possibilmente non visibili da pubblica strada;
- Le antenne paraboliche dovranno essere di tipo centralizzato e poste in copertura dovranno inoltre essere di colori in tinta con la copertura stessa per occultarne ulteriormente la visione;
- Tutte le apparecchiature per impianti tecnologici quali antenne TV, parafulmini, contatori gas, Enel, centraline citofoniche, etc. dovranno in fase di posizionamento rispettare il concetto generale della loro mascheratura, posizionandole in punti nascosti e contenendone le dimensioni;
- Non è permesso posizionare sui tetti delle case schermi parabolici;
- E' permessa l'installazione di sistemi solari da fonti rinnovabili con la sola cura di garantire la perfetta integrazione architettonica;
- Si deve fare riferimento all'Allegato 2) delle "Linee Guida Regionali per l'autorizzazione degli impianti per la produzione di energia elettrica da fonti energetiche rinnovabili (FER) mediante recepimento della normativa nazionale in materia." DGR 18 aprile 2012 – n. IX/3298;
- Tali operazioni devono essere concordate con gli Enti erogatori dei servizi.