

Città di Varedo
Provincia di Monza e della Brianza



Via Vittorio Emanuele II n. 1 - 20814 Varedo (MB)

PGT adeguato alla L.r. n.31/2014 e s.m.i.
ex art. 13 L.r. 12/2005 s.m.i.



"Villa Bagatti Valsecchi - Portico ed ingresso della Villa"
Fonte: www.lombardiabeniculturali.it
Autore: Ugo Zuecca

Allegato 5 - Abaco
urbanistico - edilizio dei
nuclei di antica formazione
art. 10 L.r. 12/2005 s.m.i.

Norme PR

**Elaborato introdotto a seguito del combinato
disposto del parere motivato di VAS e degli
ulteriori approfondimenti tecnici condotti**

Adozione DCC n. 21 del 01 agosto 2024
Approvazione DCC n. 04 del 13 febbraio 2025

Marzo 2025



Via Santa Caterina, n. 41 - 20025 Legnano (Mi)
T. 0331822348 - M. info@studiososter.it
www.studiososter.it



Gruppo di lavoro

Progettazione Urbanistica

Studio SosTer

Alberto Benedetti

Giorgio Graj

Giovanni Anzanello
(collaborazione)

Redazione Studio Geologico

Studio geoSferA

Ferruccio Tomasi

Andrea Strini

Approfondimenti Mobilità e trasporti

TRM Engineering

Giorgio Gessa

Ruggero Dozio

Redazione VAS

RTP

Giuseppe Barra

Marco Meurat

Comune di Varedo

Filippo Vergani

Sindaco

Fabrizio Figini

Assessore Urbanistica ed Ambiente

Arch. Mirco Bellè

Responsabile del Settore

Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale

Geom. Dario Mariani

Responsabile del Servizio

Urbanistica ed Edilizia Privata



Abaco urbanistico-edilizio dei nuclei di antica formazione A1

INDICE

1. Finalità generali	pag. 02
2. Modalità di applicazione	pag. 02
3. Unitarietà complessiva degli organismi edilizi	pag. 02

Titolo I - Norme specifiche di intervento, di carattere vincolante

4. Aree libere non edificate e cortili	pag. 03
5. Parcheggi e autorimesse	pag. 03
6. Impianti tecnologici	pag. 04
7. Illuminazione	pag. 05

Titolo II - Criteri di progettazione degli interventi all'interno dei nuclei di antica formazione

8. Indirizzi generali	pag. 06
9. Elementi insediativi e morfologici	pag. 07
9.1. <i>Allineamenti e cortine edilizie</i>	pag. 07
9.2. <i>Corti, cortili e spazi unitari: nuovi volumi accessori e/o traslazione di piccoli volumi</i>	pag. 09
9.3. <i>Recupero sottotetti e sopralzi</i>	pag. 10

Titolo III - Repertorio degli elementi tipologici ed architettonici

10. Coperture	pag. 13
11. Cornicioni, gronde e sporti	pag. 14
12. Pluviali e canali di gronda	pag. 15
13. Comignoli	pag. 16
14. Facciate e muri, finiture, materiali e colori delle facciate	pag. 17
15. Zoccolatura di base	pag. 19
16. Impianto e composizione delle facciate: aperture esterne, forma e dimensione	pag. 19
17. Serramenti esterni	pag. 21
17.1. <i>Infissi e serramenti</i>	pag. 21
17.2. <i>Aperture: finestre e oscuramenti</i>	pag. 21
17.3. <i>Inferiate</i>	pag. 24
17.4. <i>Aperture: ingressi pedonali</i>	pag. 25
17.5. <i>Ingressi carrai</i>	pag. 26
18. Cornici ed elementi decorativi dei prospetti	pag. 27
19. Soglie e davanzali	pag. 28
20. Balconi, ballatoi e ringhiere	pag. 29
21. Pavimentazioni	pag. 31
22. Muri e recinzioni	pag. 33
23. Insediamenti commerciali	pag. 34
24. Fabbricati di originaria destinazione agricola	pag. 37

Titolo IV - Modalità di presentazione e criteri di stesura dei progetti nella zona A1



1. Finalità generali

- Il presente Abaco urbanistico-edilizio è parte integrante del Piano delle Regole. Ha valore indicativo, ad eccezione del Titolo I di carattere prescrittivo e vincolante.
- L'abaco raccoglie alcuni suggerimenti metodologici volti ad orientare le trasformazioni edilizie interne ai "Comparti di Antica Formazione" (zone A1 di cui all'art. 15 delle disposizioni attuative del Piano delle regole) nel segno di una continuità storica e di una coerenza territoriale la dove è possibile ed auspicabile. Le indicazioni riguardano soprattutto gli interventi prospicienti gli spazi pubblici o ad uso pubblico senza la pretesa di voler riproporre pedestremente forme, materiali, soluzioni architettoniche e configurazioni morfologiche del passato fine a sé stesse.
- Lo scopo principale è quello di porre l'attenzione su alcuni elementi morfologici, tipologici ed architettonici essenziali che maggiormente contribuiscono a caratterizzare i nuclei di antica formazione di Varedo, senza la pretesa di voler essere esaustivi riguardo la classificazione degli elementi urbanistici ed edilizi che compongono la città storica.
- Il Titolo II dell'Abaco urbanistico-edilizio fornisce i principali criteri di progettazione, in merito agli interventi edilizi che insistono negli ambiti classificati dal Piano delle Regole come Nuclei di antica formazione A1, anche di carattere morfo-insediativo per la ricomposizione degli allineamenti di cortina e il recupero dei sottotetti.
- Il Titolo III dell'Abaco urbanistico-edilizio fornisce un possibile repertorio iconografico ed esemplificativo degli elementi tipologici ed architettonici che possiedono forme evocative della storia edilizia locale, volto a descrivere, a carattere indicativo, le possibili soluzioni da adottare preferibilmente in progetti di riqualificazione dei nuclei di antica formazione di Varedo, nonché opportunità e suggerimenti da offrire alla riflessione dell'azione progettuale e indicazioni a cui poter attingere nella normale pratica progettuale ed un utile strumento di supporto decisionale ai pareri di merito che l'Amministrazione Comunale è chiamata a esprimere
- Dato il carattere indicativo e non prescrittivo del presente Abaco qualora vi fossero dubbi interpretativi, tra le disposizioni attuative del Piano delle regole ed il seguente Abaco, sono prevalenti per il loro carattere prescrittivo quelle delle disposizioni attuative.

2. Modalità di applicazione

Le indicazioni morfologiche, tipologiche ed architettoniche contenute nel presente testo devono essere prese in considerazione per gli interventi edilizi diretti, a titolo abilitativo convenzionato nonché per gli interventi sottoposti a preventivo Piano Attuativo (P.A.). In sede di P.A. 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.

3. Unitarietà complessiva degli organismi edilizi

a. 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 ove collocato l'intervento al fine di verificarne 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.



b. 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.

Titolo I - Norme specifiche di intervento, di carattere vincolante

4. Aree libere non edificate e cortili

Nelle aree libere non edificate, nei giardini e negli orti esistenti non sono consentite recinzioni o muretti che alterino l'assetto degli spazi collettivi e ne modifichino quindi l'uso;

Ai fini della salvaguardia di idonee superfici scoperte e colanti, nelle aree libere non edificate, nei giardini e negli orti esistenti sono ammesse esclusivamente opere di conservazione e manutenzione degli impianti colturali; debbono essere conservate e valorizzate le preesistenze verdi (aiuole, alberature, piante rampicanti e pergolati); sono vietati il taglio e l'indebolimento di alberi che abbiano, a parere della Commissione del Paesaggio, particolare valore naturalistico ed ambientale, salva autorizzazione motivata del Comune; possono essere ammessi modesti interventi edilizi necessari alla realizzazione di percorsi pedonali, al consolidamento od alla sistemazione dei terreni od utili alla pratica delle coltivazioni orticole e/o floricole.

Nei cortili e nelle pertinenze esistenti non sono, di norma, consentite l'occupazione in superficie con qualsiasi tipo di costruzione degli spazi liberi e l'occupazione del sottosuolo per qualsiasi motivo, salvo che per la collocazione di caldaie per il riscaldamento, in ottemperanza alle norme antincendio o per la posa di manufatti richiesti per adeguamenti igienici (fosse Imhoff, pozzi assorbenti, ecc.).

Non sono altresì ammessi il mantenimento e la realizzazione di baracche e manufatti realizzati con materiali impropri, di cui il Comune può prescrivere la demolizione nel caso di interventi subordinati a provvedimento abilitativo.

Sono esclusivamente ammessi interventi di consolidamento e sostituzione o completamento di muri di cinta o recinzioni d'altezza e tipologia pari al preesistente o limitrofo, quando il manufatto concorre a caratterizzare morfologicamente il contesto storico-ambientale (cortine, viottoli, antichi percorsi, ecc.).

5. Parcheggi e autorimesse

La realizzazione di fabbricati destinati ad autorimesse pertinenziali su aree private all'interno di cortili di fruizione singola (nella tipologia della casa in linea) è consentita, previo parere favorevole della commissione del paesaggio, nel rispetto dei caratteri paesaggistici, ambientali tipologici ed architettonici della zona, della distanza da pareti finestrate e non potrà prevedere l'occupazione di più del 30% delle aree scoperte e colanti.

I parcheggi e le autorimesse private quando non interrate devono essere realizzate con materiali e forme in armonia con il contesto ambientale e, preferibilmente, con coperture a falde inclinate e manto in tegole. In casi particolari potranno essere proposte soluzioni a copertura piana, con sistemazione a terrazzo o copertura verde. Se realizzate con copertura piana di altezza superiore a ml. 2,70 o con copertura a falda di altezza uguale o superiore a ml. 3,00, misurata sul punto più alto della copertura, debbono essere realizzate nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati.

6. Impianti tecnologici

a) Impianti fotovoltaici

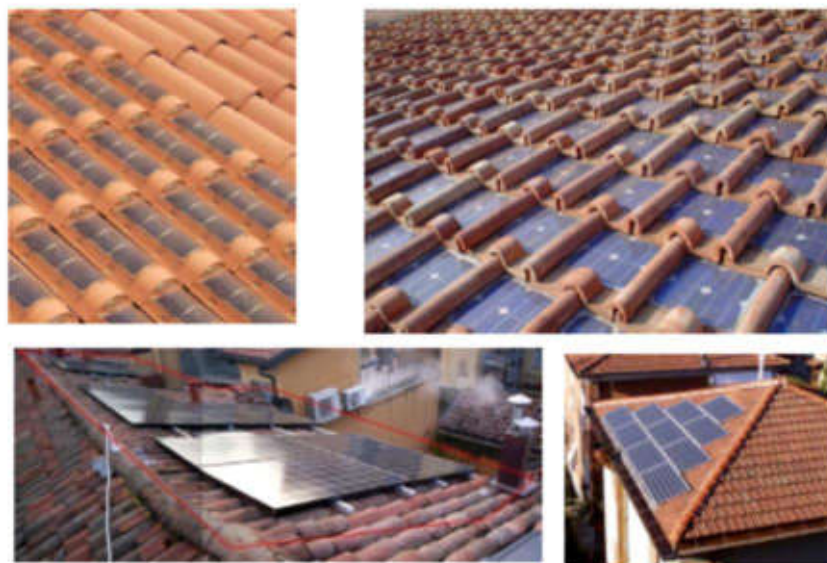
È consentito installare:

- 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



Esempi di integrazione degli impianti con i caratteri delle coperture

b) Impianti tecnologici

È consentito altresì riordinare e installare:

- canne fumarie e comignoli, in conformità alle caratteristiche dell'edificio interessato, preferibilmente nei cavedii o in analoghi spazi interni, e comunque integrando le canne fumarie nelle strutture murarie, e riproducendo le caratteristiche formali tradizionali dei comignoli;
- impianti tecnologici di servizio, posizionati preferibilmente negli spazi scoperti interni non caratterizzati e collocati in modo tale da non compromettere l'unitarietà delle corti;
- impianti idrici, di fognatura, di scarico pluviale e simili;
- impianti di riscaldamento e condizionamento, a condizione che i condizionatori esterni siano collocati in facciate non prospicienti la viabilità pubblica;

- ascensori e montacarichi qualora non compromettano i valori architettonici e le caratteristiche tipologiche dell'edificio interessato, nonché il profilo altimetrico delle coperture; in particolare non sono ammessi volumi tecnici che alterino le tradizionali coperture a tetto esistenti e caratteristiche dell'edificio interessato, con trasformazione, anche parziale, in copertura a terrazzo;
- servizi interni quali bagni e cucine, anche in blocchi unificati, se del caso dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta.

c) Installazione di antenne

In caso di nuova realizzazione o rifacimento di un impianto di ricezione o irradiazione del segnale radiotelevisivo di un intero edificio, è fatto obbligo d'installazione di antenne e parabole televisive con i requisiti seguenti:

- deve essere installata una sola antenna centralizzata, nel rapporto di non più di uno per ogni edificio;
- il punto di installazione deve essere occultato alla vista dalla pubblica via (la mancanza di alternative deve essere dimostrata);
- le antenne paraboliche devono essere dotate di disco di colore analogo a quello del manto di copertura o della superficie su cui l'antenna viene installata.

d) Installazione sulle facciate verso strada

È vietato applicare tubazioni per il gas sulle facciate verso strada. È consigliabile, per quanto riguarda gli impianti tecnologici (contenitori del gas, dell'acqua, dell'energia elettrica, ...), porre gli stessi preferibilmente negli androni o nelle parti interne delle corti; dove questo non sia possibile è preferibile porli in facciata solo se collocati all'interno di apposite nicchie ricavate nelle murature.

È opportuno, al fine di rendere l'impatto di questi manufatti nei confronti dell'edificio e del contesto del centro storico, che le suddette nicchie vengano chiuse con sportelli a filo facciata o rientranti; sportelli che per disegno, materiale, colore si integrino adeguatamente con l'edificio che li ospita.

Il posizionamento di questi impianti deve preferibilmente avvenire non su murature di pietrame, zoccoli di pietra o elementi architettonici rilevanti.



Esempio di impianto tecnologico in nicchia con materiale e disegno armonizzato con la facciata

7. Illuminazione

L'illuminazione degli spazi aperti, pubblici e privati, dovrà essere realizzata con lampade a braccio o lampioni di modesta altezza (con luce bianca o gialla, direzionata verso il basso) e/o con luce indiretta derivata dalla illuminazione delle facciate degli edifici.



Titolo II - Criteri di progettazione degli interventi all'interno dei nuclei di antica formazione

8. Indirizzi generali

In generale, tutti gli interventi assentibili dalle disposizioni attuative sul patrimonio edilizio esistente all'interno della zona A1, 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, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione. 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, ecc.), 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 di Varedo.
- 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. E' ammesso l'utilizzo del simil coppo esclusivamente a seguito di adeguata motivazione.
- 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 cls., 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;
- caratteristiche degli 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 di imposte delle finestre del tipo a gelosie in legno.

9. Elementi insediativi e morfologici

9.1. Allineamenti e cortine edilizie

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. A.) 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, ecc.).



Esempi di cortine coerenti sia nell'impianto volumetrico che nei caratteri architettonici



Esempi di cortine non coerenti sia nell'impianto volumetrico che nei caratteri architettonici

Si richiama in tal senso la norma morfologica di cui al comma 14.1. art. 15 delle disposizioni attuative del Piano delle Regole, per cui al fine del completamento, ripristino o ricomposizione delle cortine edilizie e dei fronti edificati:

i.) la costruzione in cortina (sia su fronte strada che all'interno delle corti) potrà essere elevata fino ad allinearsi a quella del fabbricato adiacente più alto, o all'altezza prevalente di cortina, comunque non oltre i 3 piani fuori terra (H), al fine di uniformare gli allineamenti edilizi in altezza. Il completamento delle cortine edilizie in altezza deve avvenire curando la continuità dei fili di gronda, dei colmi e la complanarità delle falde (in particolare di quelle sul fronte strada), nella chiusura degli spazi interstiziali liberi tra una costruzione e l'altra, rispettando i fili verso strada e verso il cortile dei frontespizi che si fronteggiano, mantenendo, se esistente o realizzandolo, ove manchi, l'accesso carraio al cortile interno.

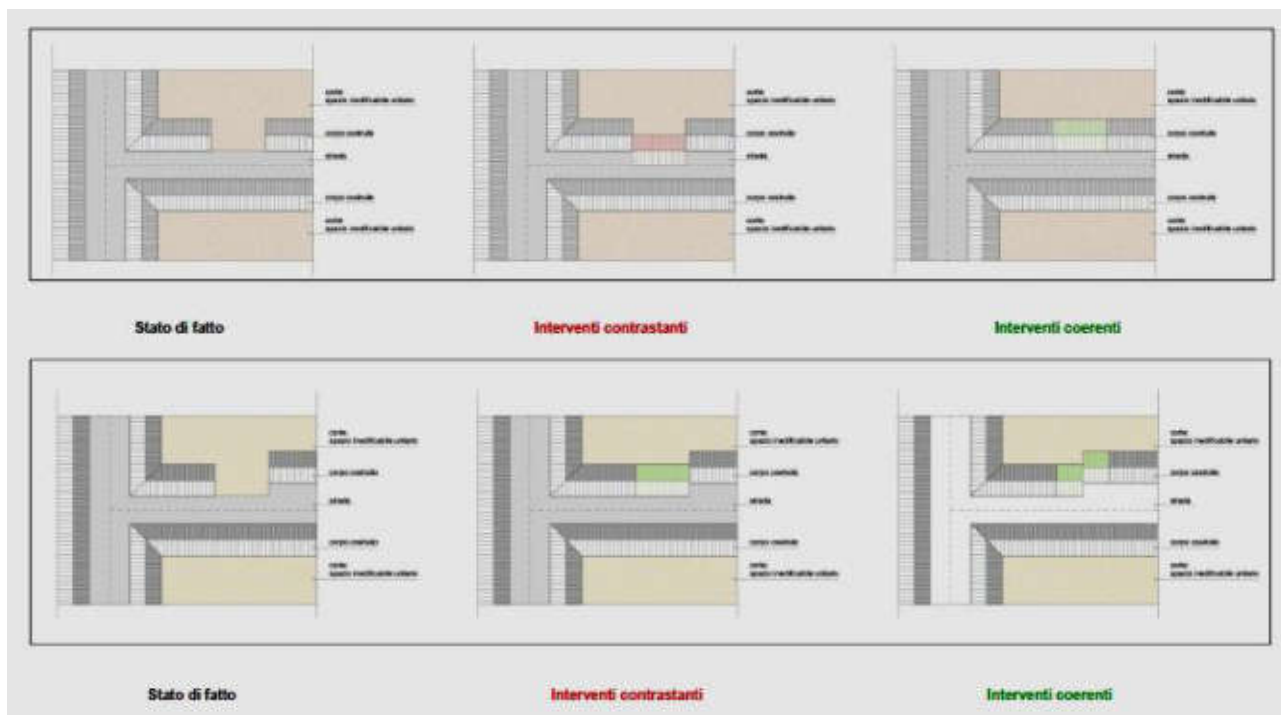
Gli interventi ammessi in modifica della partitura altimetrica della facciata per sopralzo o recupero sottotetti dovranno essere rispondenti alle disposizioni dell'abaco per ciò che concerne l'utilizzo di tinteggiature e decorazioni coerenti al fine dell'armonizzazione dell'intervento sul manufatto esistente.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

ii.) al fine di ricomporre le cortine edilizie in pianta, è data possibilità di incrementare del 15% il rapporto di copertura RC esistente, comunque sino al limite massimo del 65% della Sf di intervento, in coerenza con l'impianto morfologico esistente di storica formazione.

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.

iii.) non è assentita in ogni modo l'alterazione di allineamenti edilizi uniformi già esistenti sia in pianta che in altezza. E' consentito, anche in caso di allineamenti esistenti omogenei, sia in pianta che in altezza, l'utilizzo della deroga morfologica, esclusivamente a seguito di intervento unitario esteso alla prevalenza del fronte di cortina;

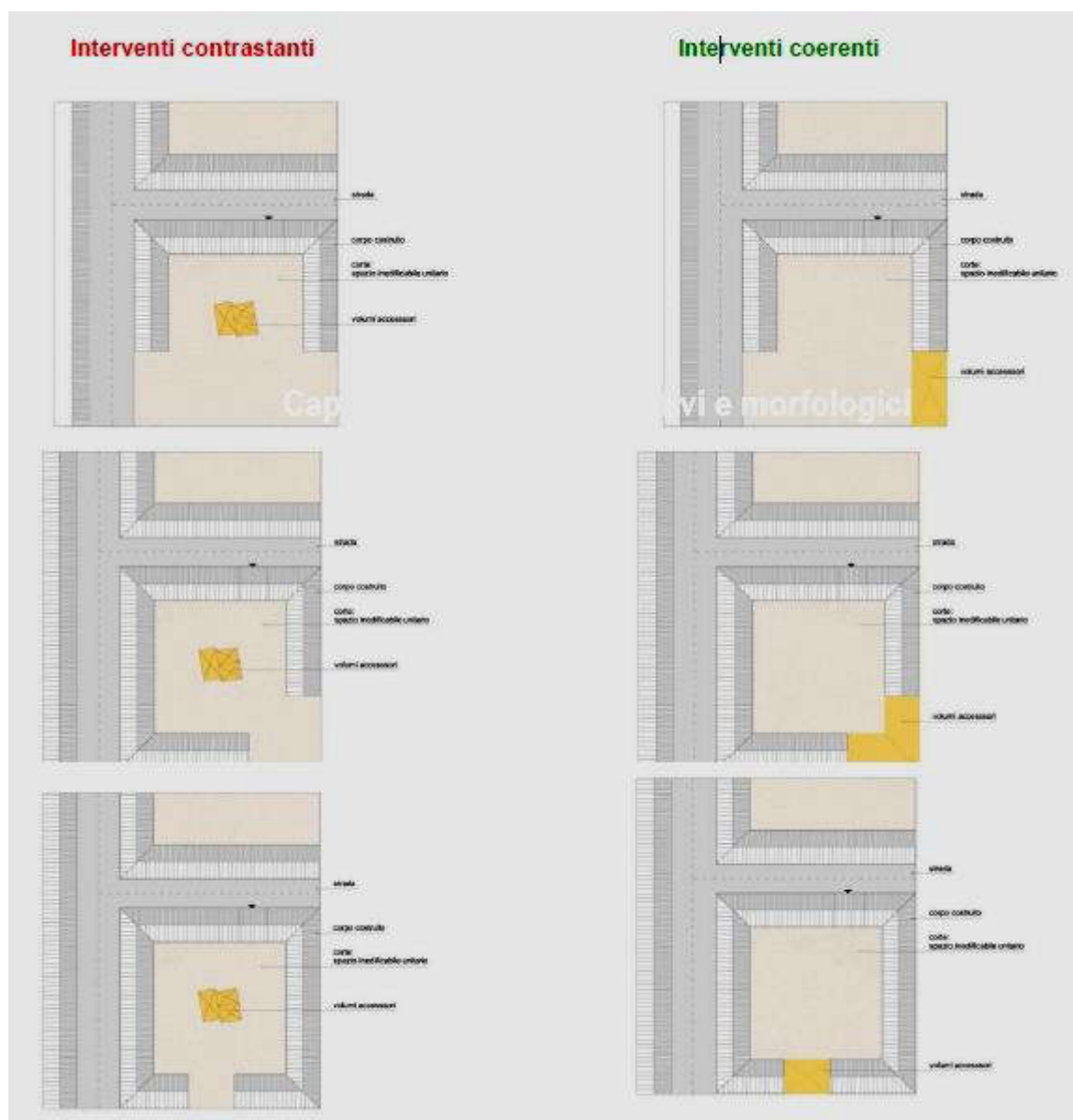
iv.) non è consentito all'interno degli ambiti A1 l'arretramento su filo strada del piano rialzato rispetto al filo più avanzato del fabbricato esistente.



9.2 Corti, cortili e spazi unitari: nuovi volumi accessori e/o traslazione di piccoli volumi

Negli interventi edilizi di ristrutturazione edilizia od urbanistica la soluzione progettuale deve tendere a conservare, valorizzare e/o ripristinare l'unitarietà degli spazi, garantendo la coerenza tra lo spazio aperto e le fronti degli edifici che vi prospettano.

Pertanto si dovrà evitare di occupare la parte centrale di tali spazi aperti con fabbricati fuori terra di qualsiasi tipo; tutto ciò implica che, qualora siano ammessi nuovi volumi o la traslazione di volumi accessori esistenti, la nuova posizione dovrà essere individuata il più possibile addossata agli edifici esistenti e/o al perimetro della corte, facendo attenzione ad accorparli a volumi accessori esistenti; lo stesso criterio vale per il posizionamento dei posti macchina e/o della rampa dei box interratti.



9.3 Recupero sottotetti e sopralzi

Nelle zone A1 è consentito il recupero dei sottotetti a fini abitativi laddove per perseguire gli allineamenti di facciata e di gronda non sia possibile la realizzazione di un sopralzo, ferma restando l'esclusione della realizzazione di nuovi abbaini sul fronte verso lo spazio pubblico. È escluso il recupero dei sottotetti a fini abitativi per gli edifici che hanno raggiunto il limite di sagoma in altezza prescritto dalle precedenti norme morfologiche di cui al comma 14.1 art. 15 delle disposizioni attuative del Piano delle regole.

In ogni modo, per il recupero abitativo dei sottotetti o nella realizzazione di eventuali sopralzi nel "Nucleo di antica formazione" occorrerà porre particolare attenzione:

- alle modifiche delle linee di gronda esistenti e/o a realizzare un'ulteriore linea di gronda a quota superiore;
- alla realizzazione, sulle falde delle coperture, soprattutto verso gli spazi pubblici di finestrature a cappuccina, di tagli per la formazione di terrazzini in falde che non siano opportunamente arretrati dal piano definito dalla sottostante facciata;

- all'effettuazione di un recupero abitativo del sottotetto che interessi solo parzialmente un edificio come compositivamente definito dalla lettura delle caratteristiche architettoniche della facciata;
- allo spostamento delle solette orizzontali, quando consentito, non deve comunque compromettere la geometria della facciata, delle bucatore e gli allineamenti con edifici attigui;
- alla realizzazione di aperture a falda che di norma dovranno essere di limitate dimensioni ed allineate orizzontalmente fra loro e verticalmente rispetto alle aperture presenti in facciata.



Esemplificazione recupero sottotetti o realizzazione di sopralzo in nuclei di antica formazione



Titolo III - Repertorio degli elementi tipologici ed architettonici

La presente sezione dell'Abaco contiene, a titolo illustrativo ed esemplificativo, le possibili modalità di approccio progettuale in riferimento ai principali elementi architettonici che possiedono forme evocative della storia edilizia locale ed esercitano un'influenza significativa sull'immagine del centro storico.

Sono presenti in questo abaco diversi esempi fotografici ed iconografici volti a descrivere, a carattere indicativo:

- soluzioni da adottare preferibilmente in progetti di riqualificazione dei nuclei di antica formazione di Varedo.
- opportunità e suggerimenti da offrire alla riflessione dell'azione progettuale, la dove la normativa molte volte non si presenta sufficientemente adeguata ad affrontare una problematica, così complessa, come quella relativa alla conservazione e riqualificazione dei centri urbani storici
- indicazioni a cui poter attingere nella normale pratica progettuale ed un utile strumento di supporto decisionale ai pareri di merito che l'Amministrazione Comunale è chiamata a esprimere.

Gli elementi architettonici proposti nel presente allegato al Piano di Governo del Territorio devono essere considerati come indicazioni di riferimento per i progetti edilizi nell'ambito della zona A1 e A2. Essi non sono esclusivi e ammettono altre soluzioni verificate in sede di indagine storico critica sul fabbricato interessato dall'intervento.

Devono essere conservati o ripristinati i seguenti elementi architettonici esterni, nel caso in cui abbiano mantenuto le caratteristiche pre-novecentesche:

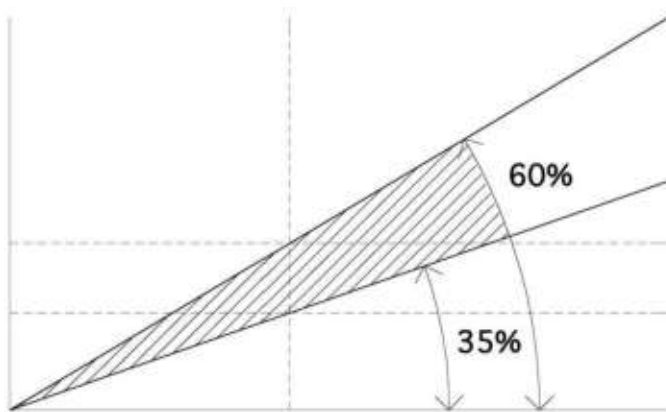
- Coperture
- Cornicioni, gronde e sporti
- Pluviali e canali di gronda
- Comignoli
- Facciate e muri, finiture, materiali e colori delle facciate
- Zoccolatura di base
- Impianto e composizione delle facciate: aperture esterne, forma e dimensione
- Serramenti esterni
- Infissi e serramenti
- Aperture: finestre e oscuramenti
- Inferiate
- Aperture: ingressi pedonali
- Ingressi carrai
- Cornici ed elementi decorativi dei prospetti
- Soglie e davanzali
- Balconi, ballatoi e ringhiere
- Pavimentazioni
- Muri e recinzioni
- Insediamenti commerciali
- Fabbricati di originaria destinazione agricola

10. Coperture

La sagoma delle coperture costituisce un elemento architettonico rilevante, pertanto nella zona del centro storico è preferibile non alterarne l'andamento, salvo per il recupero di condizioni incongrue, anomale o frutto di interventi sui manufatti originari non coerenti con la composizione architettonica dell'edificio o del contesto. Per tale motivo occorre tendere alla conservazione o il ripristino della tradizionale copertura a falde con manto in tegole a canale di cotto (coppi) ovvero di tipo portoghese o marsigliese, se preesistenti, mensole in legno, canali di gronda in rame; è consentito l'utilizzo di coperture in simil coppi ad esclusione degli ambiti A1.1. solo a giudizio della Commissione per il paesaggio locale a seguito di adeguata motivazione da parte dell'interessato.

Preferibilmente i tetti dovranno essere a falde doppie, incrociate o di forme complesse evitando la formazione di padiglioni sulle testate libere; le pendenze di falda varieranno tra il 35% ed il 45% e dovranno tendere ad uniformarsi a quelle tipiche della tradizione locale adiacenti o limitrofe.

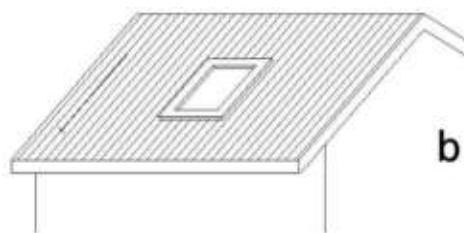
In generale, eventuali sostituzioni di tetto o ripristino devono avvenire rispettando la quota di imposta e di colmo, delle sporgenze e delle modonature delle gronde esistenti se tradizionali o facendo riferimento a quelle attigue e continue.



Gli sporti di gronda, ove possibile, dovranno essere conservati o riportati alle fogge originarie sia in termini dimensionali (aggetto) sia in relazione ai materiali costitutivi e decorativi dello sporto. In generale l'eventuale esistente discontinuità di gronda è considerata un elemento di pregio ambientale, per cui va attentamente considerata una eventuale suo riallineamento mediante traslazione delle quote di imposta. È preferibile mantenere e valorizzare, in particolar modo nei fienili, le strutture di legno delle coperture tradizionali. Negli interventi finalizzati alla coibentazione delle coperture, ferma restando la quota d'imposta dell'orditura del tetto, può essere consentito l'innalzamento della copertura entro limiti Ragionevoli in considerazione del tipo di isolamento.

Gli impianti che necessariamente richiedono di essere posti in copertura (pannelli solari e impianti fotovoltaici) non dovranno alterare il profilo del prospetto su cui sono inseriti, evitando di sporgere oltre le sagome definite dalle linee di massimo ingombro dell'edificio.

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.



11. Cornicioni, gronde e sporti

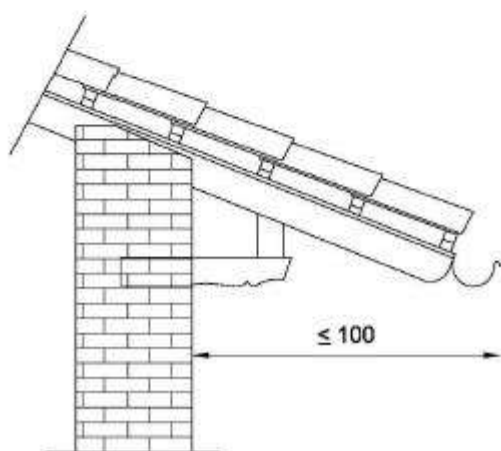
Nella maggior parte degli edifici del centro storico di Varedo, le costruzioni storiche presentano un elemento aggettante rispetto alla muratura perimetrale, sono rari i casi di tetti piani.

Riproporre questo elemento (gronda aggettante), è utile ai fini di mantenere una sorte di continuità tra gli edifici.

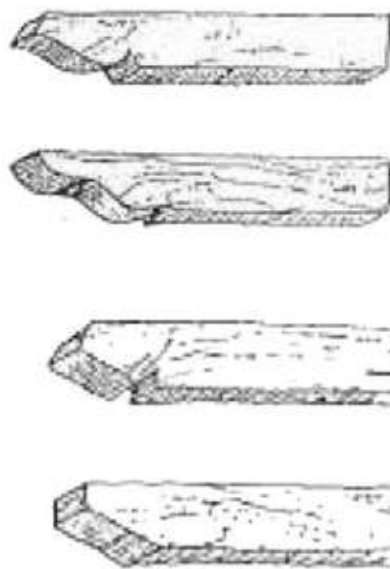
È possibile ricondurre la progettualità a due tipologie di sottogronda, distinguibili in base al materiale utilizzato: sottogronda in legno a vista e sottogronda in cemento intonacato.

- 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;
- Sottogronda in cemento intonacata: nel caso in cui il sottogronda sia realizzato in cemento intonacato, è preferibile che l'intradosso nel collegarsi alla facciata presenti elementi di raccordo quali fasce, cornicioni o modanature sagomate secondo disegni tipici del luogo.

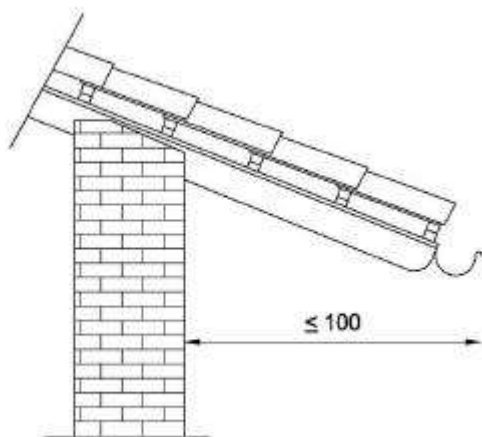
È opportuno pertanto che i cornicioni, per aggetto, sagoma, spessore e materiali, si uniformino a quelli tipici della zona. Le gronde debbono essere preferibilmente realizzate in pietra naturale od in legno in prosecuzione dell'orditura del tetto; eventuali perlinature debbono essere poste all'estradosso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



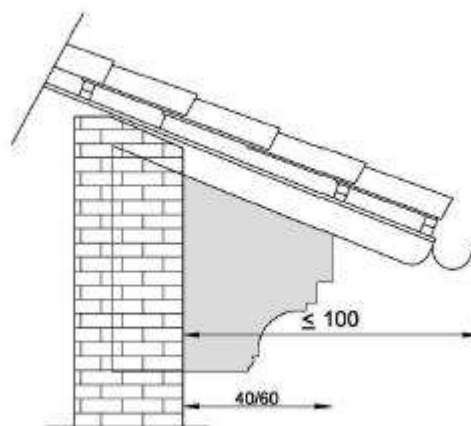
Sporto di gronda con passafuori



Tipologie di travetti passafuori



Sporto di gronda in legno



Sporto di gronda con cornice

12. Pluviali e canali di gronda

È consigliabile scegliere come materiale da utilizzare preferibilmente per canali e gronde il rame, per lo più a sezione circolare.

Se non fosse, per svariati motivi, utilizzare il rame è comunque consigliabile una riverniciatura del canale metallico con tonalità scure.

È inoltre consigliabile, nel predisporre i canali lungo le facciate, inserirli laddove vi sia uno stacco tra i diversi colori o tonalità delle facciate.

È altresì opportuno, poi, che il tratto di pluviale verso terra, soprattutto lungo le vie e spazi pubblici, da una certa altezza venga "annegato" in facciata, sia per una questione estetica, sia per evitare sporti e conseguentemente impedimenti alla circolazione delle persone e/o autoveicoli.

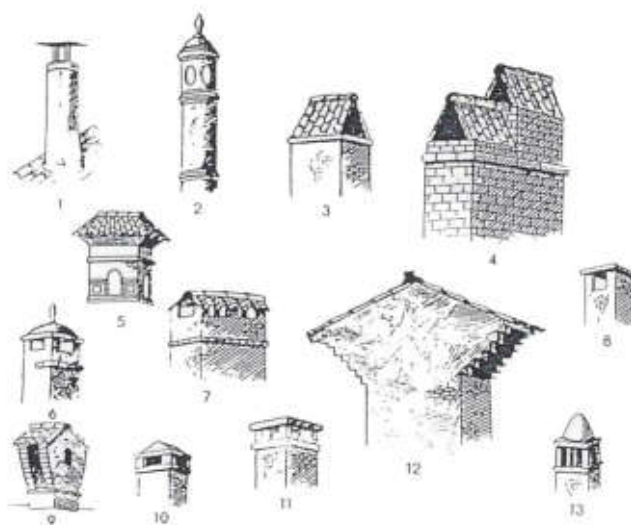


13. Comignoli

I comignoli esistenti di tipo tradizionale vanno conservati, restaurati, ripristinati utilizzando materiali e tecniche tradizionali.

In caso di sostituzione il comignolo deve essere ricostruito con l'impiego di materiali e tecniche tradizionali. È preferibile il mantenimento di comignoli in cotto.

I camini di tipo prefabbricato sono da considerarsi di carattere superfetativo e di norma andrebbero sostituiti secondo i disposti del presente articolo, eliminando le parti in cemento a vista.



Esempi di comignoli delle abitazioni rurali della pianura e della collina lombarda



14. Facciate e muri, finiture, materiali e colori delle facciate

Intonaco

Gli intonaci ed il loro colore è un elemento fondamentale che contribuisce a definire una precisa identità e riconoscibilità ad un centro antico, consentendo sia per motivi storici che estetici di raggiungere ottimi risultati ai fini di una omogeneizzazione degli edifici nel contesto in cui sono inseriti.

Il centro storico di Varedo risulta attualmente privo di un piano del colore che orienti le scelte relative alle tinteggiature. Attualmente sono presenti differenti situazioni nel centro storico pertanto vengono indicate alcune possibili soluzioni relative alle tinteggiature e colorazioni al fine della valorizzazione del patrimonio edilizio del centro storico. Le facciate di norma devono essere finite con intonaco, tranne quando il tipo di costruzione e il carattere architettonico dell'edificio richieda l'impiego di altri tipi di materiali quali, ad esempio, il mattone a vista in laterizio, o la pietra.

È di norma preferibilmente da evitare l'impiego di rivestimenti plastici così detti a "fratazzo" o "buccia d'arancia", lo stollato o graffiato, il cemento a vista, le tessere vetrose e le ceramiche.

Le murature tradizionali in pietra e/o con speciali lavorazioni devono essere mantenute, gli interventi su tali murature di norma devono limitarsi alla pulizia, al consolidamento, alla riparazione, alla rimozione di rappezzi eseguiti con malta a base di cemento.

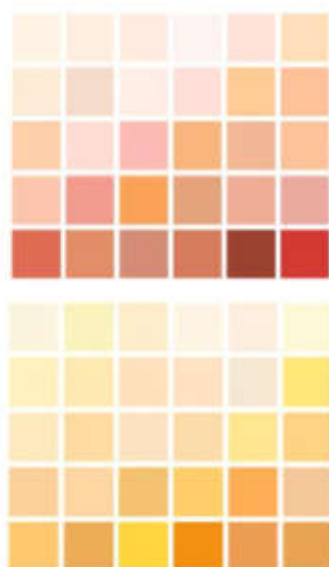
Al fine di ottenere un buon risultato estetico generale occorre che negli interventi di tinteggiatura degli edifici si tenga in considerazione la colorazione delle facciate contigue, onde evitare contrasti cromatici stridenti e di impatto sgradevole. La scelta dei colori da usare nei prospetti esterni deve essere riferita al recupero, per quanto possibile, delle tracce di tinteggiatura reperibili sui medesimi prospetti.

Il colore della facciata deve essere proposto con riferimento alle barre tintometriche secondo i seguenti criteri:

- differenziarsi, anche per lievi tonalità, dagli edifici adiacenti e da quello prospiciente
- se la facciata è posta a nord o per qualche ragione non gode della diretta incidenza dei raggi solari, privilegiare tinte luminose
- se l'edificio si configura come emergenza architettonica (sia per volume che per caratteri decorativi della facciata), rispetto all'intero fronte stradale, o se è localizzato in corrispondenza di incrocio stradale, slargo, piazza, ecc., privilegiare tinte caratterizzanti
- serramenti, oscuranti e portoni di ingresso appartenenti ad un'unica facciata devono avere il medesimo colore.



Tinteggiature pareti



Tinteggiature serramenti



Tinteggiature inferiate



Tinteggiature pareti



Tinteggiature serramenti

Tinteggiature inferiate

Sui fronti strada e verso spazi pubblici sono ammesse colorazioni chiare di colori compresi nell'abaco ed anche diverse per differenziare, nelle campiture delle facciate, i singoli elementi costruttivi, tipologici e decorativi, quali lesene, contorni di aperture, zoccolature e marcapiani.

Le facciate degli edifici possono essere decorate con **edicole e cappellette**, purché le loro modalità costruttive rispecchino quelle dell'edificio. Le immagini dovranno in ogni caso essere affrescate.

I **muri** di fabbricati in fregio a vie pubbliche, sono, di norma, dotati di protezione con pietra naturale od artificiale, battuta a martellina od altro materiale durevole, resistente all'usura e di facile pulitura, purché non in formato di piastrella, sino all'altezza di metri 1,00 e, comunque, in armonia con la soluzione architettonica della facciata.

15. Zoccolatura di base

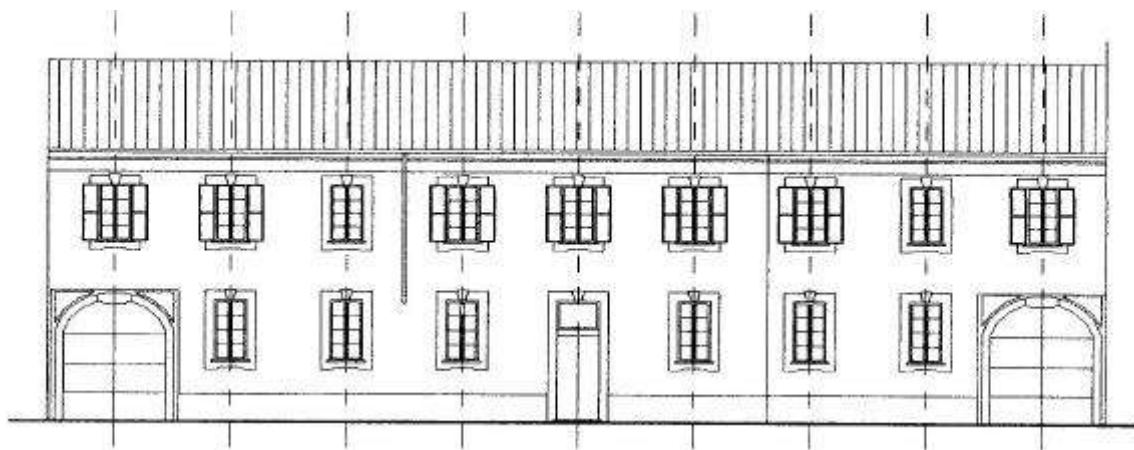
La zoccolatura di base degli edifici è di norma compresa tra i 60 – 90 cm. di altezza, realizzata in intonaco di calce stollato (cemento fine o medio), in materiale lapideo a lastre verticali (pietroni di beola o serizzo o pietra naturale locale di con tonalità differenziata dal colore del fondo di facciata.). Generalmente la zoccolatura dovrà essere contenuta al di sotto dei davanzali delle finestre situate al piano terreno e deve riguardare l'intero edificio e non solo una porzione di facciata; essa deve essere omogenea per altezza ed esecuzione per tutta l'unità edilizia e non deve essere necessariamente unificata ad unità edilizie diverse o confinanti. È possibile, se coerente con i caratteri storici e architettonici dell'edifici, la zoccolatura in pietra preferibilmente con lastre di arenaria (serena) o similari con lavorazione della superficie spuntata o a piano di sega bocciardata, è da evitare l'utilizzo di lastre a pezzatura irregolare e materiali non idonei al contesto storico tradizionale.

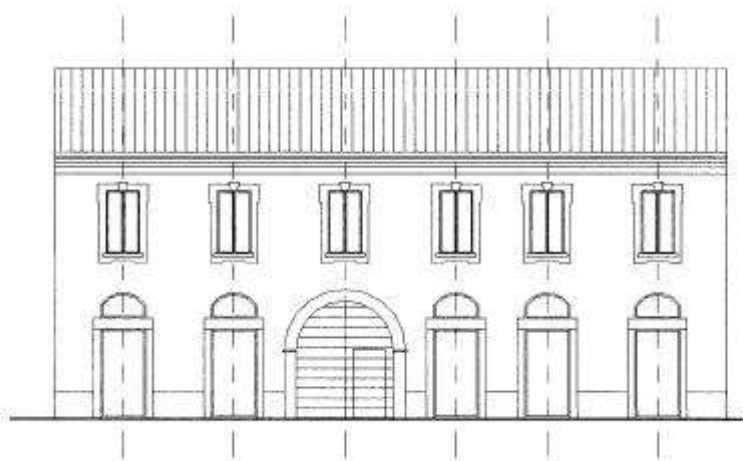


Esempi di zoccolatura coerenti con la tradizione locale

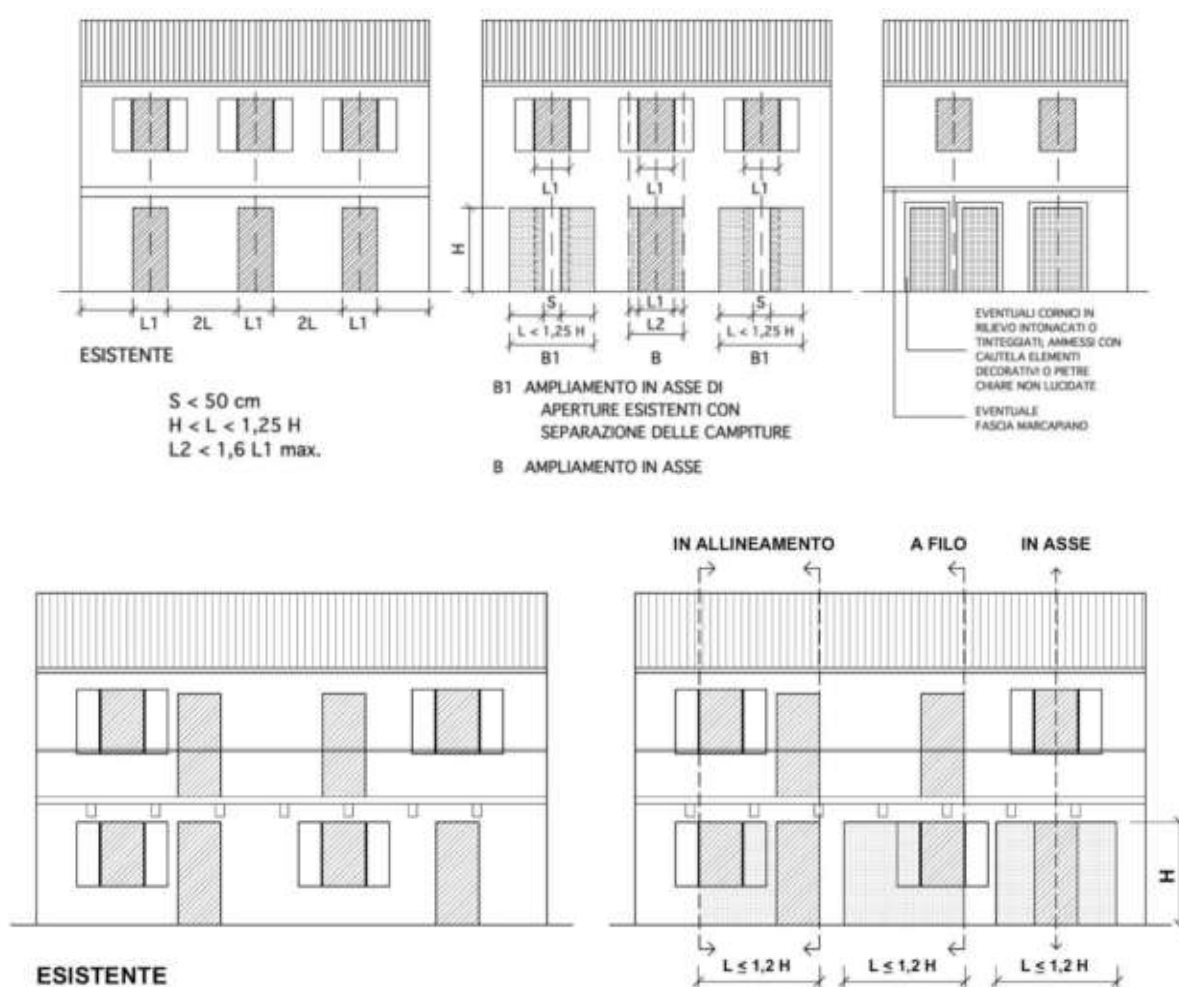
16. Impianto e composizione delle facciate: aperture esterne, forma e dimensione

La composizione dei fronti degli edifici delle cortine storiche è caratterizzata da una metrica costante nella successione degli elementi di facciata, con particolare riferimento ai vani di porte e finestre e agli accessi alle corti (androni d'ingresso). La successione dei vuoti delle aperture rispetto ai pieni che li separano sono generalmente caratterizzati da un passo anch'esso costante (modulazione) e vi è una corrispondenza verticale tra le aperture stesse poste 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.





Esemplificazione di schema compositivo classico di una facciata



Esemplificazione di schema compositivo (forma e dimensione delle aperture esterne) ed eventuale inserimento di vetrine commerciali ai piani terra dei fabbricati

17. Serramenti esterni

17.1. Infissi e serramenti

Nei prospetti dove esistono serramenti tipici in legno, gli stessi possibilmente devono essere conservati o sostituiti con nuovi serramenti di uguale disegno e materia.

I materiali, le forme e il colore degli infissi dovranno essere unitari per l'intero edificio; eventuali nuovi serramenti dovranno essere realizzati in legno o in ferro, l'uso di eventuali altri materiali (esempio infissi in alluminio anodizzato o satinato) dovrà essere attentamente valutato rispetto alla coerenza con i caratteri morfologici ed architettonici del contesto urbano di riferimento.

L'utilizzo di materiali e tecnologie innovative può essere consentito in relazione alla tipologia dell'edificio interessato purché coerentemente inserite nel progetto di recupero rispettosi della lettura dei caratteri edilizi peculiari del fabbricato e subordinatamente al parere favorevole della Commissione per il Paesaggio. I serramenti (montanti, traverse e fasce) dovranno essere di un solo colore per facciata.

17.2. Aperture: finestre, oscuramenti e inferiate

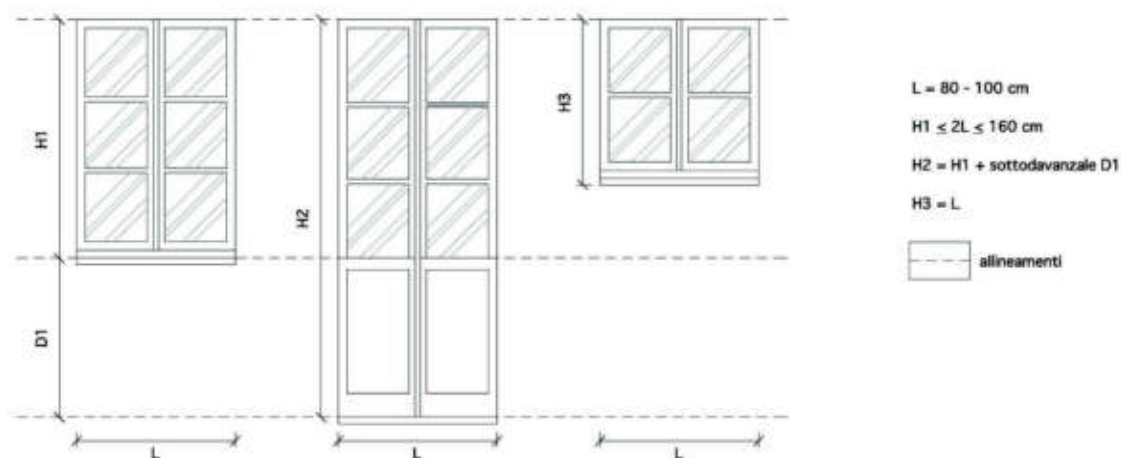
Nella tradizionale edilizia locale le finestre sono di norma sempre rettangolari allungate in verticale con un rapporto che varai da 1:1,5 a 1:2; inoltre, data una larghezza generalmente compresa tra gli 80 e i 100 cm, corrisponde un'altezza fra i 120 e i 200 cm. Rapporti differenti si possono trovare nelle porte-finestre, nelle aperture degli spazi originariamente destinati ad altro uso e per i finestrilli del sottotetto. La realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti deve di norma avvenire nel rispetto delle geometrie e nei rapporti dimensionali di seguito descritti, coerentemente con l'impianto compositivo (rapporto pieni/vuoti), forme e dimensioni tradizionali.

È da evitare l'utilizzo di serramenti esterni con telaio in facciata.

È inoltre preferibile l'utilizzo al piano terra di persiane e gelosie, ad eccezione che le stesse siano contenute nello spessore della muratura o eventualmente scorrevoli esterne.

Sul fronte strada è preferibile l'utilizzo di persiane esterne dotate di griglie a stecche orizzontali o antoni ciechi con disegni dedotti dalle tipologie originali del luogo.

Le porte, finestre e altre aperture in pietra, o altro materiale caratteristico della tradizione locale, che necessitano di restauro o ripristino, devono essere restaurate o ripristinate utilizzando il medesimo materiale preesistente, ovvero quello degli stessi elementi architettonici presenti nello specifico edificio.





Nella pagina seguente: esempi di serramenti esterni delle abitazioni della pianura e della collina lombarda



$L = 80 - 100 \text{ cm}$
 $H1 \leq 2L \leq 160 \text{ cm}$
 $H2 = H1 + \text{sottodavanzale } D1$
 $D2 = 1,5-2 L$

allineamenti
 proiezione ingombro aperture

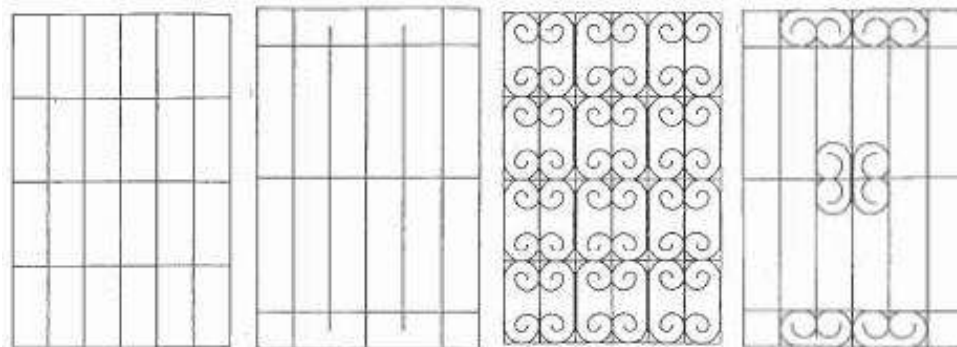
Ai piani terreni e rialzati prospicienti le pubbliche vie il sistema di apertura e chiusura sarà a scorrimento e, ove possibile, a scomparsa in spessore di muro. Ad eccezione dei piani terra sono ammessi i sistemi ad apertura parziale regolabile.



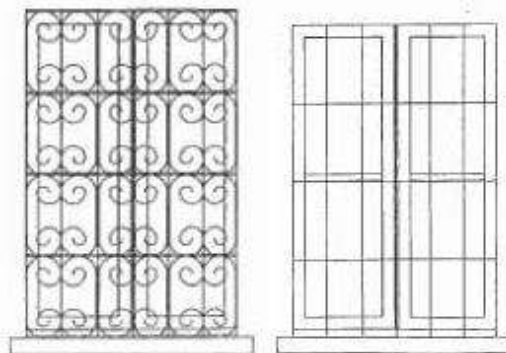
17.3. Inferriate

Le inferriate tradizionali esistenti sono di norma soggette a conservazione, è possibile la sua sostituzione con analoghi materiali e lavorazioni delle parti degradate e non più recuperabili. Le inferriate delle finestre dovranno essere di disegno semplice preferibilmente con elementi a sezione tonda o quadra ed eventuali piatti di irrigidimento orizzontale. Le verniciature dovranno essere preferibilmente realizzate in vernice, colori e tonalità grigio "canna di fucile". E' preferibile lungo le strade, evitare inferriate sporgenti dal filo della facciata onde evitare impedimenti ed ostacoli sui marciapiedi e carreggiate.

Le inferriate dovranno preferibilmente fare riferimento ai tipi illustrati.



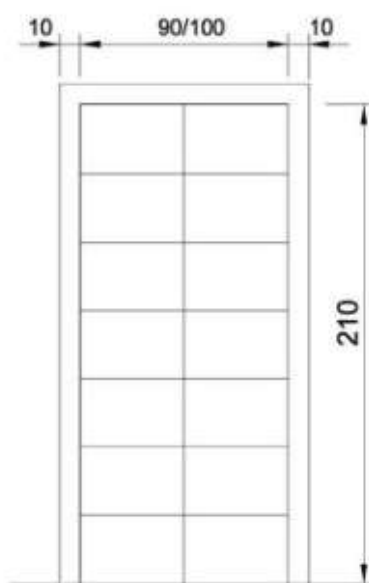
È consentito inoltre l'utilizzo in combinazione di inferriate e serramenti.



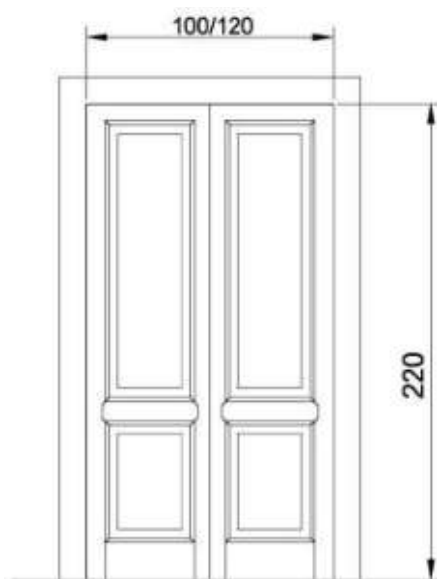
17.4. Aperture: ingressi pedonali

In generale i portoncini e le porte d'ingresso della tradizione locale sono a due ante con dimensioni proporzionate così come negli schemi grafici allegati agli aspetti compositivi delle facciate di seguito illustrate. Sono di solito caratterizzate da sopraluci a forma rettangolare, a lunetta o a semicirconfenza, inoltre altro elemento caratteristico sono le cornici e voltini di solito in pietra (serizzo, beola o granito, martellinati, a piano sega) o con elementi decorativi di cemento.

Le nuove porte nei prospetti su strada dei fabbricati esistenti e di nuova edificazione di norma devono avere come riferimento gli altri ingressi pedonali presenti nella medesima facciata e le rispettive geometrie e forme e se possibile nei materiali, o dovranno preferibilmente fare riferimento ai seguenti tipi e dimensioni/proporzioni.



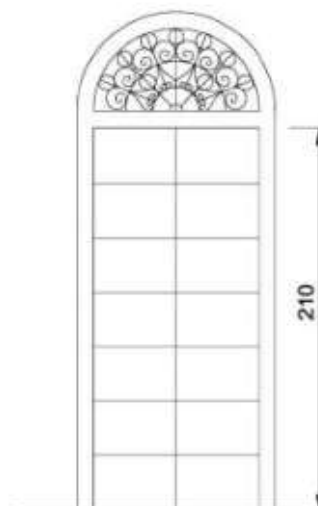
Portoncino con doghe orizzontali



Portoncino a doppia nata riquadrata



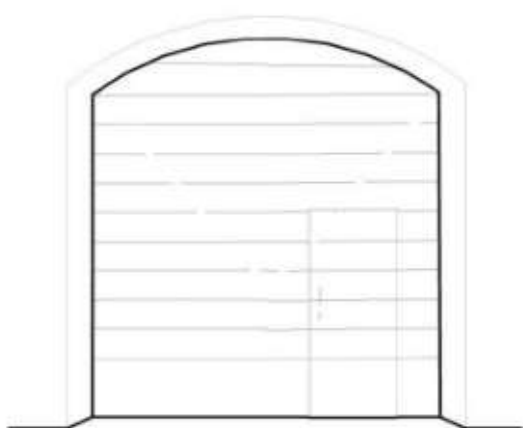
Portoncino con sopraluce superiore rettangolare



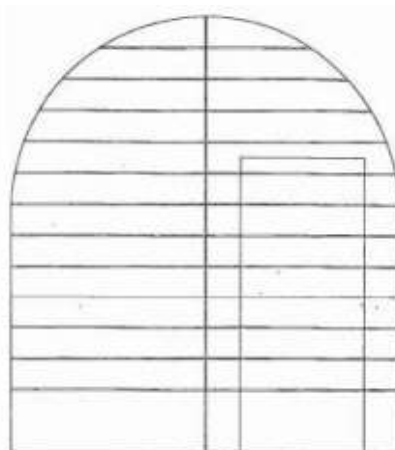
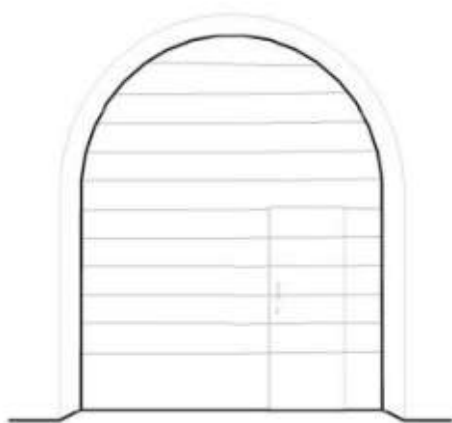
Portoncino con sopraluce a lunetta

17.5 Ingressi carrai

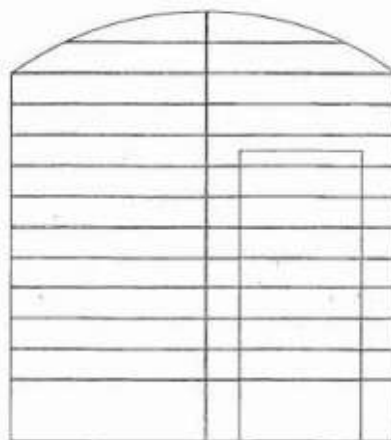
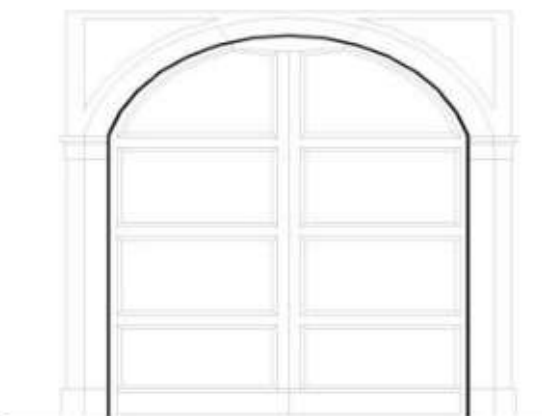
Gli androni carrai di solito hanno un apparato decorativo più semplice, ma non per questo si devono ritenere meno significativi dal punto di vista della caratterizzazione ambientale del centro storico in quanto rappresentano il segno di quel tessuto edilizio composto dalla tipologia a corte, dove l'attività prevalente era quella del lavoro agricolo. Eventuali nuovi ingressi carrai dovranno possibilmente essere realizzati nel rispetto delle forme e geometrie utilizzate dalle tecniche costruttive tradizionali.



Esempi di portone con arco ribassato



Esempi di portone con arco a tutto sesto



Esempi di portone parzialmente ribassato con spalle laterali decorate con modanature

18. Cornici ed elementi decorativi dei prospetti

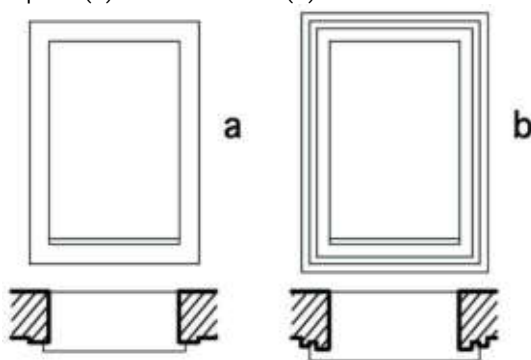
Gli elementi decorativi esistenti dei prospetti, quali marcapiani, lesene, cornici, modanature, devono di norma essere conservati, salvaguardati e valorizzati evitandone lo spostamento o la manomissione in quanto testimonianza storica delle pratiche costruttive locali; possono essere rimossi elementi decorativi esistenti estranei alla tradizione locale.

Porte e finestre possono essere realizzate con o senza cornici. Davanzali e contorni delle aperture possono essere realizzati in pietra naturale o artificiale con spessori non inferiori a cm. 4; in relazione ai caratteri architettonici dell'edificio i contorni delle aperture possono essere realizzati in intonaco, con fasce decorative tinteggiate od a rilievo.

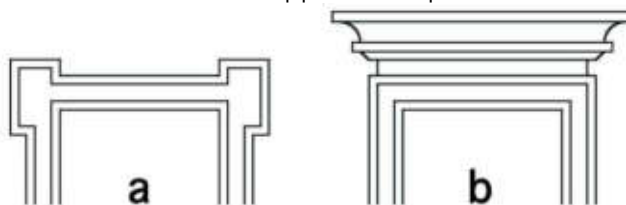
Il colore dell'intonaco sarà bianco o una tonalità più tenue di quello usato in facciata.

Per mensole, cornici, scossaline, aggetti, ecc. è ammesso l'uso del granito o di arenarie possibilmente di provenienza locale.

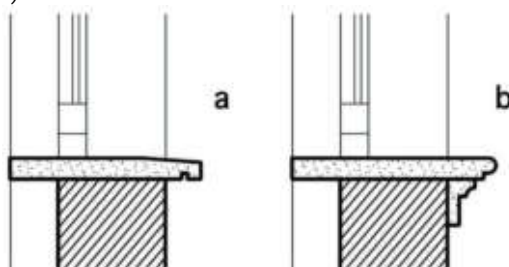
Le cornici possono essere semplici (a) o modanate (b).



Possono avere andamento mistilineo e/o un cappello di copertura di varia foggia.



Analoghe considerazioni vanno fatte per i materiali e le fogge dei davanzali che possono quindi essere semplici (a) o modanati (b).



19. Soglie e davanzali

È preferibile, sia per le soglie, sia per i davanzali utilizzare i materiali già presenti in molti edifici storici del centro. L'utilizzo di materiali quali pietre, da utilizzare in coerenza con i caratteri storici e architettonici dell'edificio, è da consigliare in quanto sono elementi caratteristici della tradizione costruttiva dei contesti storici, tenendo presente che le diverse lavorazioni a cui questo materiale viene sottoposto fanno assumere a questi elementi carattere ed aspetti differenti. Anche questi elementi, come le cornici possono essere semplici o modanati.



20. Balconi, ballatoi e ringhiere

I balconi e/o i parapetti di pregio devono essere di norma mantenuti con eventuale sostituzione, con analoghi materiali, delle parti degradate e non recuperabili o restaurabili, compresi i ballatoi dei cortili interni.

Di norma i parapetti dovranno essere formati da profilati in ferro semplici escludendo l'impiego di profilati a L, T, U, Z, di elementi scatolari e tubolari, di retri grigliate, dell'alluminio, dell'acciaio inox, ecc.

Tutte le parti metalliche dovranno essere verniciate con colori di tonalità scure coprente opaco, satinato micaceo o brunito scuro., secondo la barra cromatica "Tinteggiature inferiate" del presente abaco.

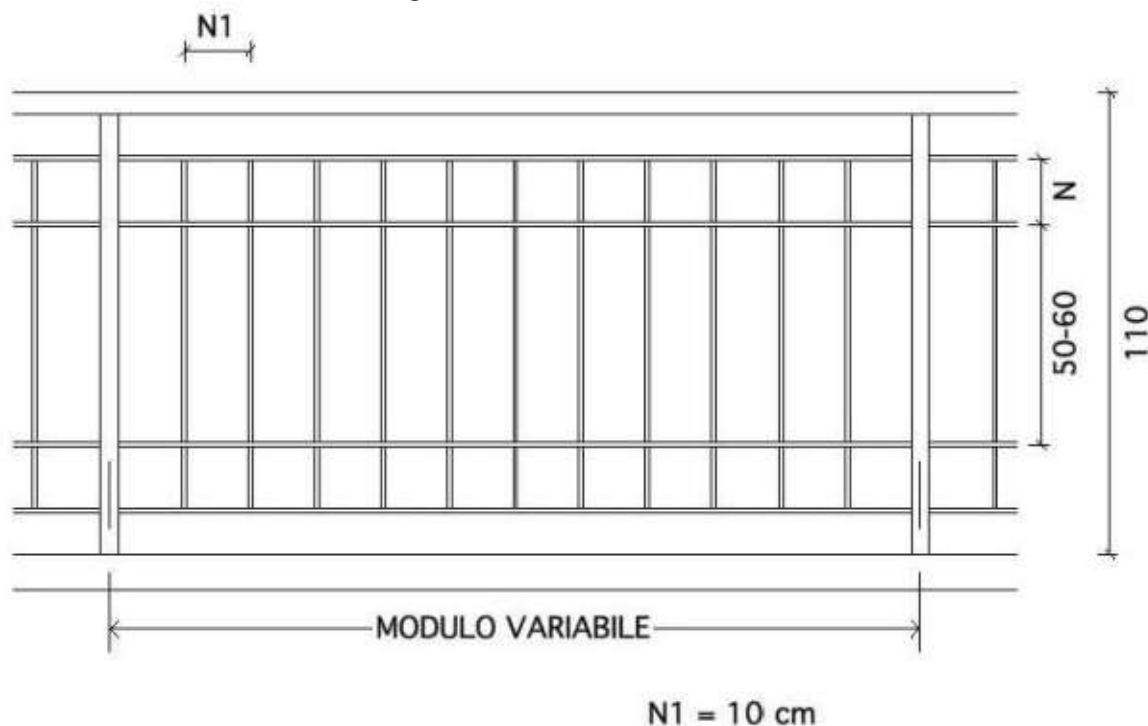
È preferibile non inserire parapetti e ringhiere in alluminio, tettoie e coperture improprie di terrazzi e balconi.

È inoltre opportuno coordinare a livello progettuale le ringhiere e i parapetti facenti parte di unità edilizie differenti ma confinanti, sia per quanto riguarda la tipologia che per quanto attiene ai materiali, al fine di evitare contrasti incompatibili.

I balconi ed i ballatoi presentano solitamente una sporgenza massima di metri 1,00 e sono realizzati in legno o lastra di pietra o in soletta di cemento a vista (con spessore massimo di cm. 10 all'esterno) con ringhiere in legno o ferro a semplici elementi verticali.

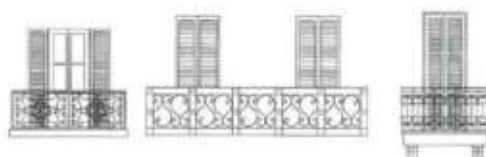
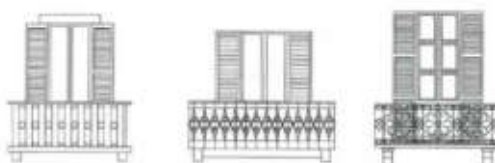
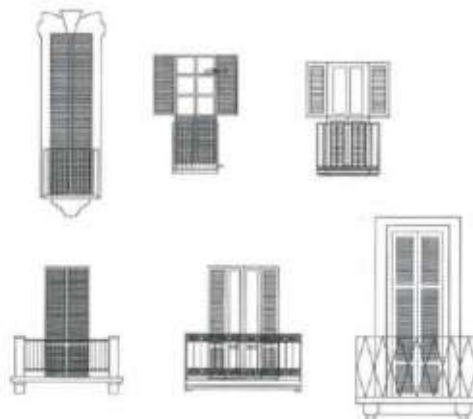
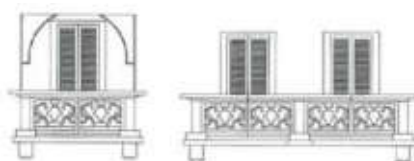
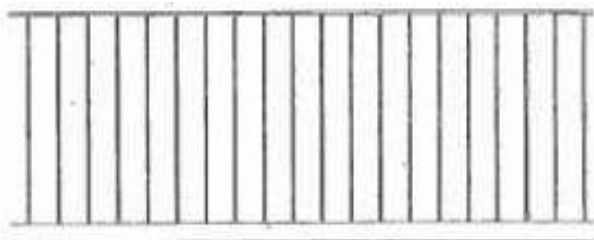
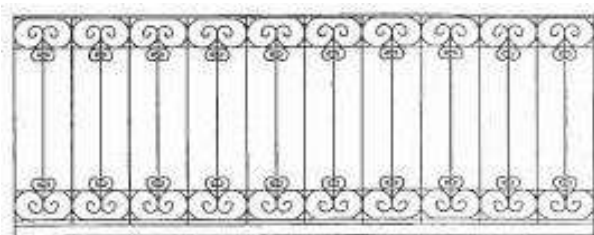
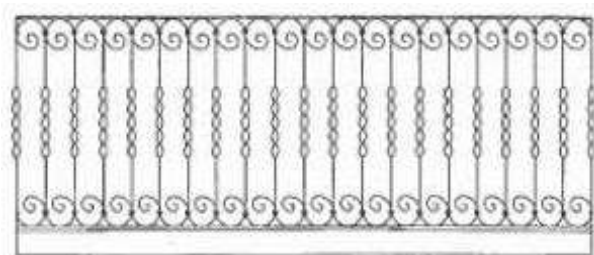
Le ringhiere di balconi, loggiati, terrazzi e balconcini saranno in ferro verniciato secondo le gradazioni RAL riportate in sezione "Facciate, materiali e colori" del presente abaco.

È preferibile utilizzare soluzioni che presentino una cadenza modulare verticale di cm.10 ed orizzontale di 15-50-15 o 15-60-15, come dal seguente schema, con altezza minima di cm. 110.

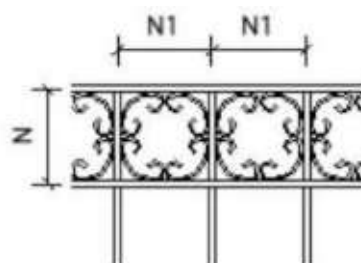
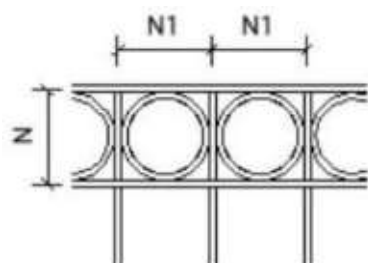


Deve essere attentamente ponderata la formazione di nuovi balconi e la copertura o la chiusura di quelli esistenti; eventuale deroga dovrebbe sussistere solamente per documentate esigenze di ridisegno delle facciate e di riqualificazione di ambiti fortemente degradati.

Esempi



Le ringhiere possono essere semplici oppure lo schema può essere arricchito da decorazioni di vario tipo.



Le bacchette in ferro stampato possono essere semplici o attorcigliate, a sezione circolare, quadrata o rettangolare. Ci si atterrà allo stesso schema per la costruzione delle inferriate delle finestre, dei lunotti, dei cancelli e delle recinzioni.



21. Pavimentazioni

La maggior parte delle corti presente nel centro storico di Varedo risulta pavimentata in modo disomogeneo, ed in alcuni casi non pavimentata, e non risultano essere presenti particolari pavimentazioni di pregio, in oltre in alcuni casi il livello manutentivo è scarso.

Al fine di migliorare la percezione e l'identità delle zone storiche è preferibile escludere o limitare il più possibile l'utilizzo di pavimentazioni in conglomerato bituminoso, pavimentazioni con finitura in cemento e pavimentazioni in resine.

Dunque è necessario che nella scelta dei materiali per la pavimentazione si tenga in considerazione delle numerose funzioni che le corti assolvano. È sicuramente preferibile, nelle pavimentazioni delle corti, utilizzare un numero limitato di materiali.

Nella realizzazione delle pavimentazioni è preferibile l'utilizzo di pietre naturali (o porfido), identificando la soluzione che si presta maggiormente ad essere in armonia con l'ambiente storico, sia perché sono in grado di offrire un'alta resa di tipo estetico, sia perché largamente diffusi ed utilizzati nella zona, o altri materiali presenti sul mercato che risultano possedere ottime caratteristiche tecniche ed una buona resa estetica, tra cui i masselli (autobloccanti) in calcestruzzo, i quali garantiscono una buona resistenza all'usura e facilità di manutenzione, questa tipologia di materiale differisce molto nella sua forma e nel livello di finitura superficiale; sono da preferire colorazioni (trattamento antichizzato) e forme per lo più regolari e semplici tali che risultino coerenti con il contesto storico.

a) pietre naturali: porfido, acciottolato cementato, cotto, ghiaia

L'utilizzo dei cubetti di porfido risulta essere sotto il profilo tecnico (resistenza all'usura, facilità di posa e di manutenzione) uno dei materiali più adatti per la pavimentazione delle corti. La presenza di funzioni differenti all'interno delle corti, influenza in modo decisivo la percentuale di terreno che dovrà essere ricoperta.

È quindi consigliabile prevedere quali aree, essendo più soggette all'usura, andranno pavimentate: nelle zone più soggette a calpestio o usura o comunque limitrofe agli immobili è preferibile utilizzare pavimentazioni in pietra o acciottolato cementato; nelle aree centrali non limitrofe agli immobili, è invece preferibile utilizzare materiali che rendano permeabile il suolo.

Eventuali motivi decorativi dovranno preferibilmente essere realizzati con materiali congrui con quelli utilizzati per le pavimentazioni

b) masselli in calcestruzzo: autobloccanti

Gli autobloccanti in calcestruzzo garantiscono una buona resistenza all'usura e facilità di posa e manutenzione, questi elementi differiscono molto tra loro sia al livello di configurazione geometrica che a livello di finiture superficiali: sono quindi da preferire forme semplici e colorazioni che risultino coerenti con il contesto del centro storico.

Sono presenti sul mercato prodotti che grazie a procedimenti particolari di antichizzazione risultano particolarmente adatti a valorizzare gli ambienti del centro storico

a) pietre naturali: porfido, acciottolato cementato, cotto, ghiaia



Porfido



Ghiaia

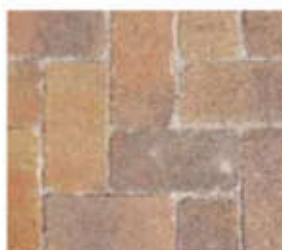


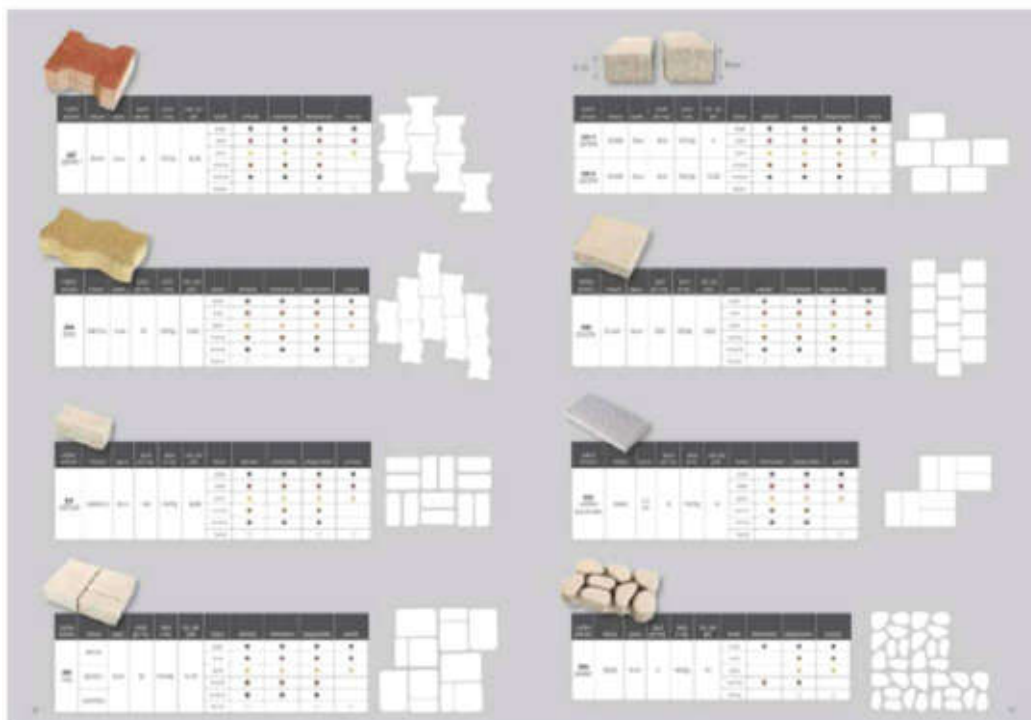
Ciottoli e pietre



Cotto

b) masselli in calcestruzzo: autobloccanti





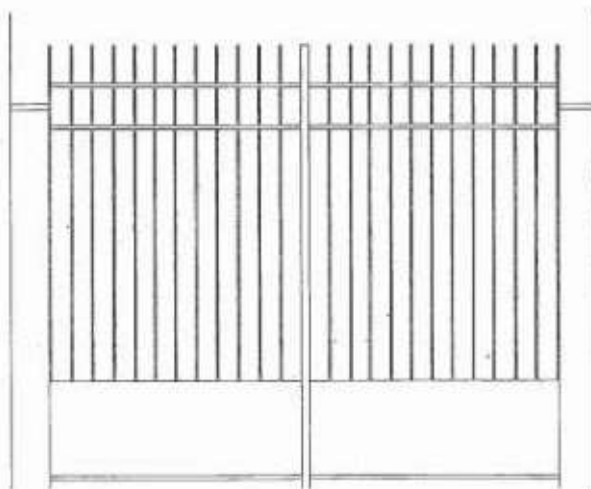
22. Muri e recinzioni

I muri di recinzione in mattoni o in sasso esistenti devono essere di norma essere conservati e restaurati.

Le recinzioni devono rispondere ai principi di linearità evitando recinzioni curvilinee o eccessivamente segmentate, le nuove devono essere coordinate con quelle esistenti.

Si consigliano recinzioni con disegni semplici con materiali compatibili con il contesto dell'insediamento (sono da evitare quelle in prefabbricato in cemento, l'uso di colorazioni vivaci, l'utilizzo di elementi fuori scala.), preferibilmente devono essere in ferro trattato a colore.

L'altezza massima delle recinzioni di solito si aggira tra 2,20 e 2,50 metri, i pilastri possono essere più alti ma sempre proporzionati all'altezza della recinzione, la zoccolatura può essere compresa tra lo 0,40 e 0,60 metri.



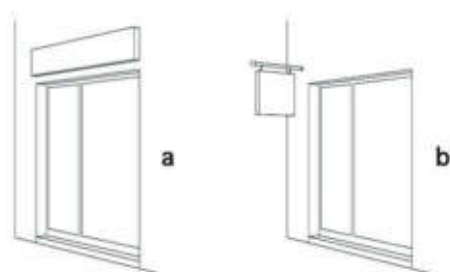
23. Insediamenti commerciali

Negli edifici per i quali è ammessa la modifica di facciata, l'apertura di nuove vetrine ai piani terreni dovrà adeguarsi all'equilibrio compositivo delle facciate e degli allineamenti delle aperture sovrastanti, anche con riferimento alla presenza di balconi, mensole, marcapiani, lesene, fregi ed apparati decorativi, rapportandosi nelle dimensioni (altezze, larghezze) alle facciate e alle eventuali vetrine già esistenti.

I contorni delle vetrine dovranno di norma essere realizzati in muratura intonacata o in pietra evitando materiali plastici, piastrelle di qualunque genere

I serramenti dovranno essere realizzati in legno o in profilati semplici di ferro o alluminio con verniciatura coprente opaca o satinata, le saracinesche saranno costituite da maglie di ferro verniciato, tale da consentire la visione delle vetrine retrostanti.

Le pavimentazioni interne non dovranno sporgere oltre il filo del serramento ed essere visibili dall'esterno.



Le insegne delle attività commerciali preferibilmente devono essere realizzate in modo da ridurre al minimo il loro impatto visivo sull'ambiente urbano, evitando l'uso di materiali, forme e colori in contrasto con i caratteri del contesto storico di riferimento. Sono, di norma e preferibilmente, ammesse all'interno del disegno delle vetrine evitando insegne luminose al neon. In ogni caso dovranno essere in metallo o in legno verniciati a vari colori.

Esse potranno essere piatte o a sporgenza. Per quanto ne concerne la forma, saranno rettangolari o mistilinee di qualsiasi foggia purché simmetriche. Esse saranno piatte o leggermente bombate; se illuminate lo saranno indirettamente dall'alto.

Le insegne luminose e non, dovranno di norma essere contenute nella dimensione delle aperture (porte, portoni, vetrine, finestre); sono comunque consentite diverse collocazioni, per motivate ragioni tipologiche, conseguentemente alla verifica di compatibilità estetica da parte degli organi competenti dell'Amministrazione Comunale. Le insegne a bandiera di norma possono essere luminose solo per i logogrammi di pubblica utilità (farmacia, alberghi, ristoranti, uffici pubblici, ecc.).

In taluni casi le insegne potranno essere affrescate direttamente sulla facciata dell'edificio.

Le insegne antiche e costituenti parte integrante dell'ambiente urbano dovranno di norma essere convenientemente restaurate e collocate, quando possibile, nella posizione originaria.

Le insegne e le targhe non possono ostruire visivamente, modificare o compromettere eventuali elementi di pregio architettonico e decorativo, quali ad esempio cornici di porte e finestre, inferriate, davanzali, decorazioni pittoriche.

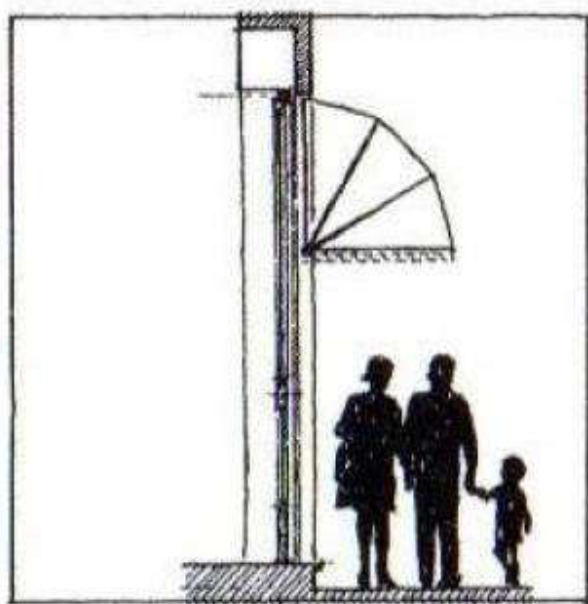
In generale la scelta del tipo di insegna può essere lasciata una grande libertà, mentre si richiede una maggior rigore e attenzione al suo posizionamento sul fronte edilizio, tenendo presente che negli edifici di particolare importanza e/o fortemente caratterizzati da elementi decorativi è conveniente che le insegne siano unitarie per forma, dimensione e materiali onde evitare eventuali disordini compositivi.

Le serrande di chiusura, ove e quando non siano sostituite da vetro antisfondamento, debbono essere di tipo trasparente e tinteggiate nel colore del serramento della vetrina e delle persiane dell'edificio.

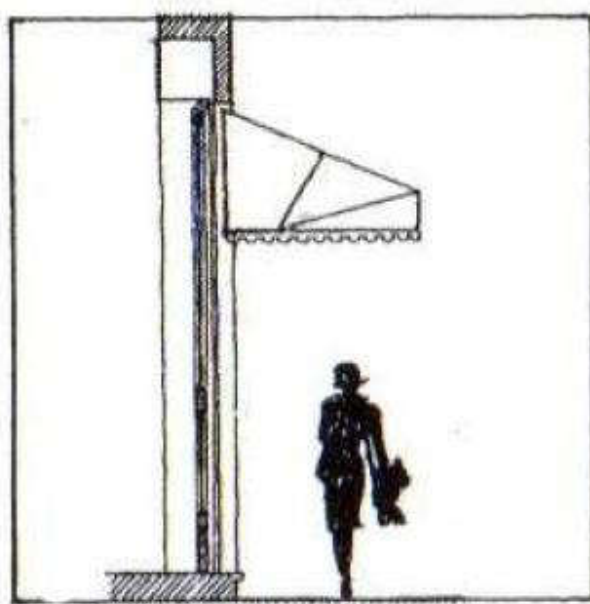
Le tende esterne a protezione delle vetrine di attività commerciali di norma devono essere collocate solo al piano terra, di foggia e colore uguale fra loro quando collocate nel medesimo fronte con parametri dimensionali di sviluppo frontale uguale a quella della vetrina, aggetto su strada non superiore alla larghezza del marciapiede, ed una altezza da terra consona per il passaggio dei pedoni.

Per non risultare aggressive nei confronti del prospetto dell'edificio, le tende devono essere scelte in modo da sottolineare sempre la forma e le dimensioni dei vani architettonici a cui sono applicate.

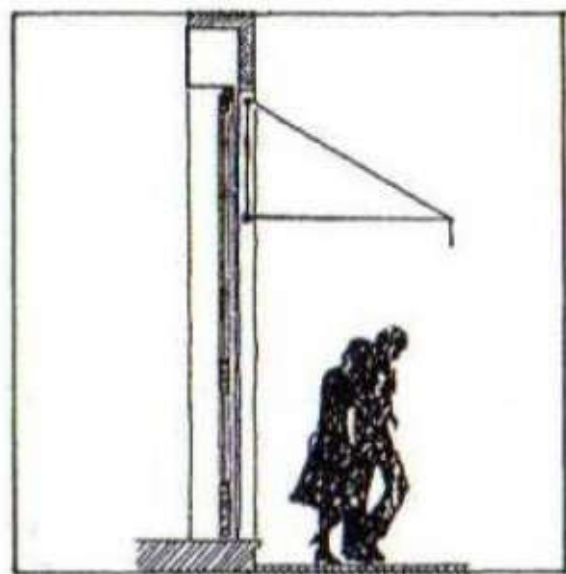
La scelta del colore delle tende di norma dovrebbe essere coerente con i colori della facciata, orientativamente attingendo alla barra cromatica "Tinteggiature serramenti" del presente Abaco.



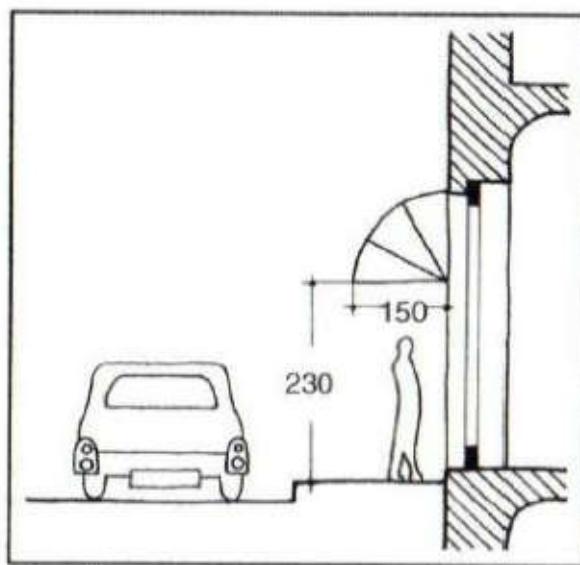
Cappottina



Mezza cappottina



Pantalera



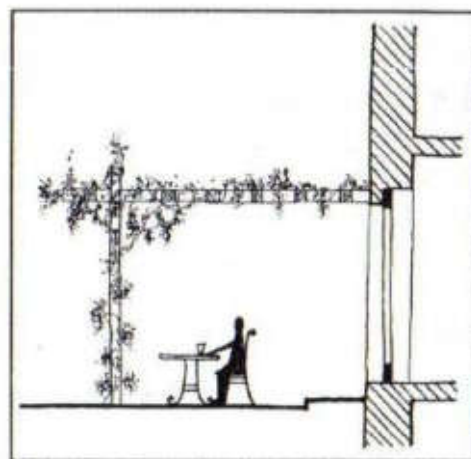
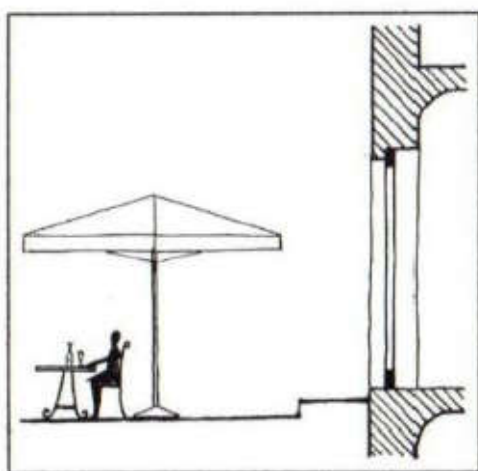
Posizione rispetto alla strada

I dehors costituiscono elemento di arredo determinante per l'immagine delle vie e soprattutto delle piazze. Quando il loro inserimento è corretto, per localizzazione, per tipologia di copertura, per scelta di colori, ecc., essi contribuiscono ad aumentare la qualità ambientale complessiva di ordine e decoro degli spazi dove sono inseriti.

Viceversa, possono risultare notevolmente sgradevoli alla vista e ingombranti rispetto allo spazio vivibile di un via o piazza quando il loro inserimento è in contrasto con gli elementi volumetrici e architettonici del contesto.

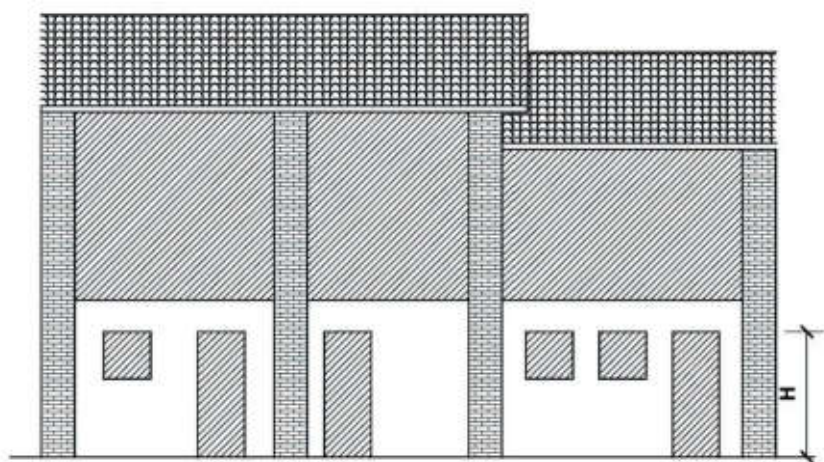
L'inserimento dei dehors deve essere coerente con gli elementi architettonici del prospetto dell'edificio di fronte al quale vengono posizionati, di preferenza devono essere collocati in contiguità con i bar o i ristoranti, limitando per quanto possibile l'occupazione del suolo pubblico.

Le tipologie consigliate sono pergole, ombrelloni, delimitazione con uso del verde e, se inserite con attenzione, strutture chiuse appositamente progettate.

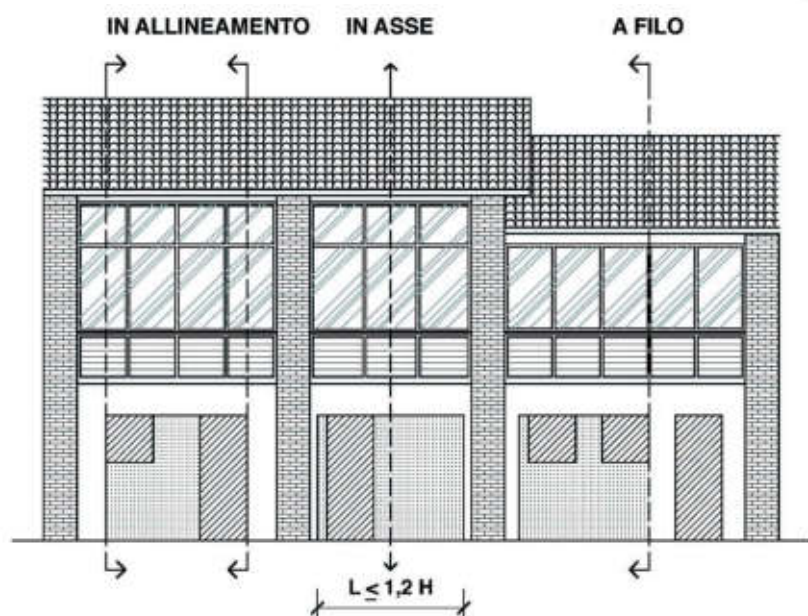


24. Fabbricati di originaria destinazione agricola

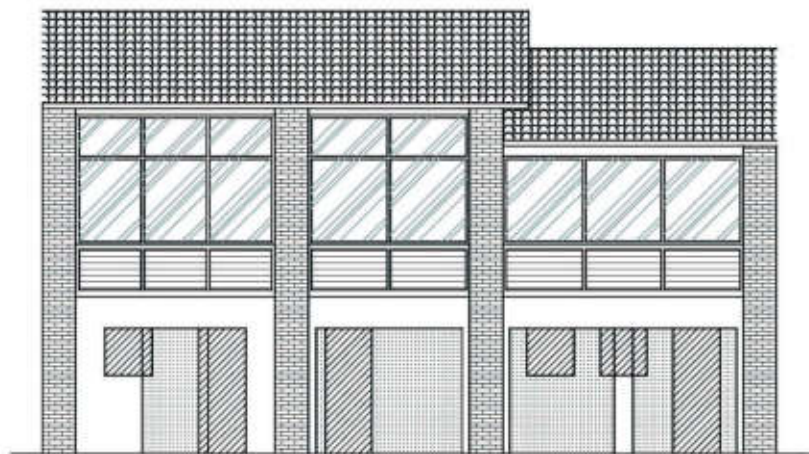
Per i fabbricati di originaria destinazione agricola è ammesso il recupero funzionale rispettando le modalità qui illustrate.



Esistente



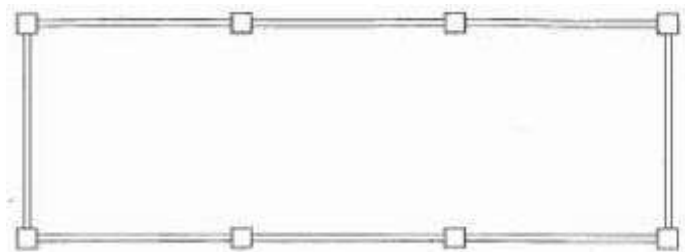
Recupero





Per i rustici esistenti va mantenuto: il passo dei pilastri (con possibile raddoppio), i mattoni dei pilastri a vista dove esistenti, il mantenimento dei grigliati e di archi in mattoni a vista come di seguito riportato:

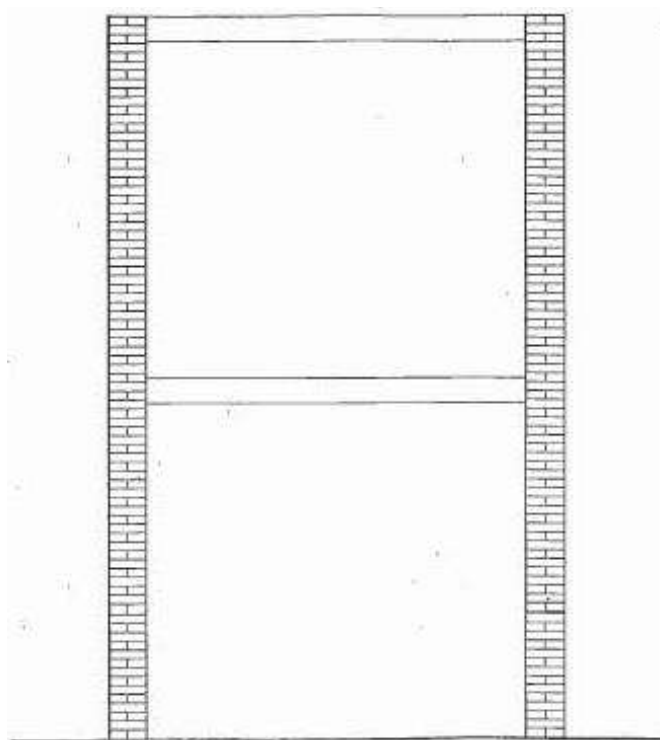
Pianta



Prospetto frontale

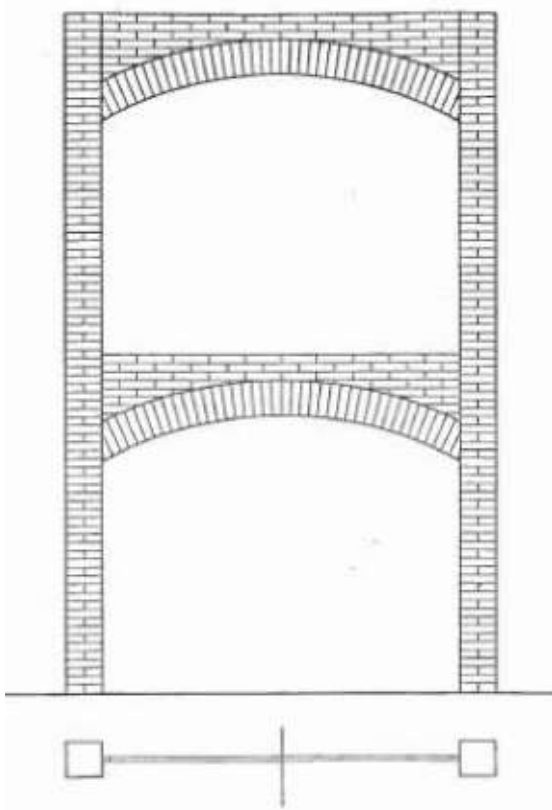


Mantenimento dei mattoni a vista

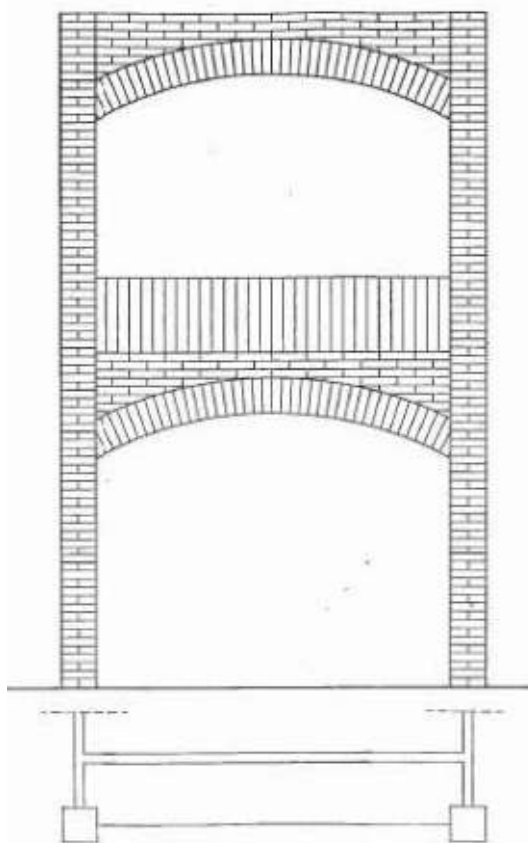


Chiusura con serramento a tutta luce

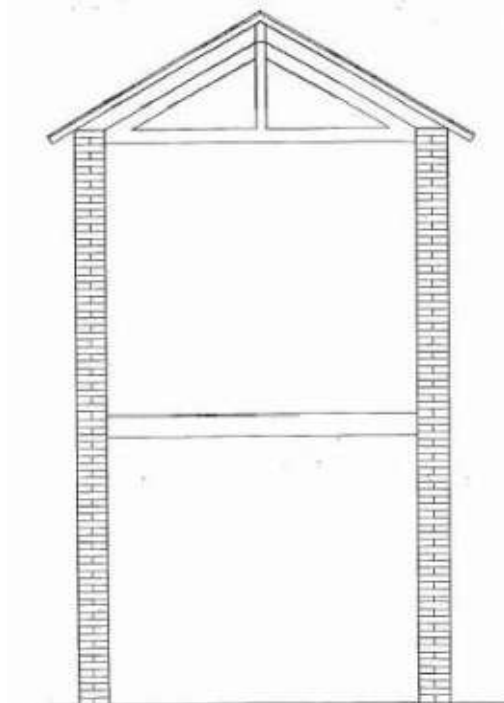
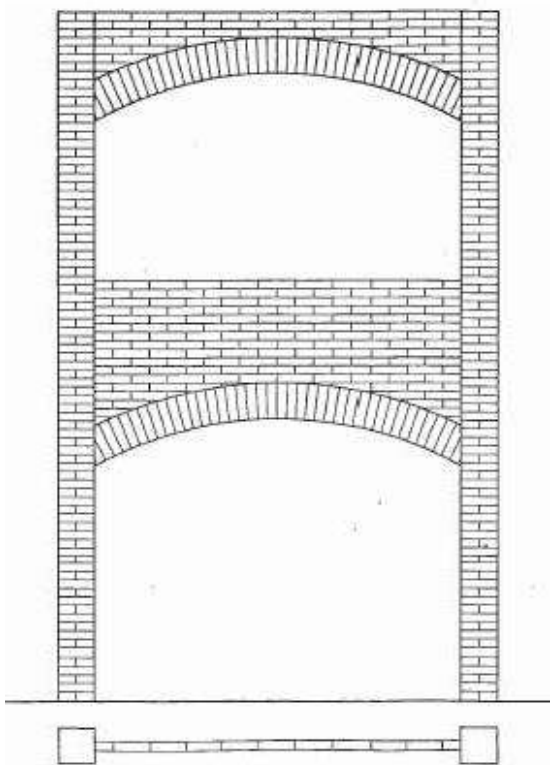
*Tamponamento di non meno di 80cm dal filo
facciata con parapetto in ferro dei tipi ammessi*



*Parapetto pieno sul filo interno
della struttura portante*



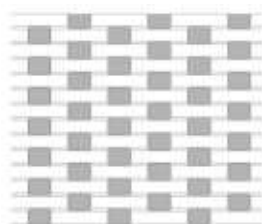
Mantenimento capriata



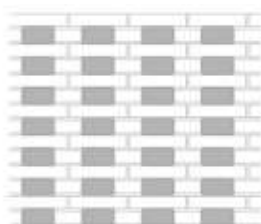
I principali tipi di grate in mattoni per la ventilazione dei fienili nella pianura e collina lombarda



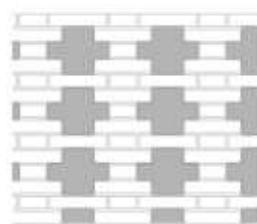
Le pareti di fienili, capannoni, ecc. potranno essere realizzate a composizioni di mattoni secondo i moduli della tradizione lombarda (a, b, c) o con elaborazioni di essi. Ove esistenti tali moduli dovranno essere mantenuti o ripristinati.



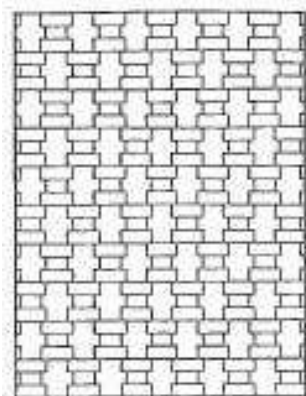
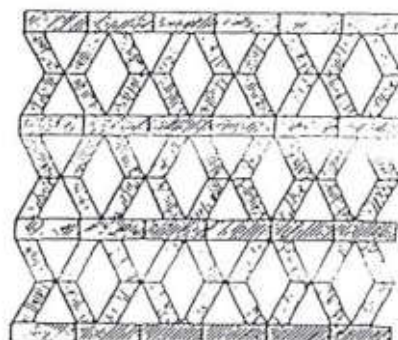
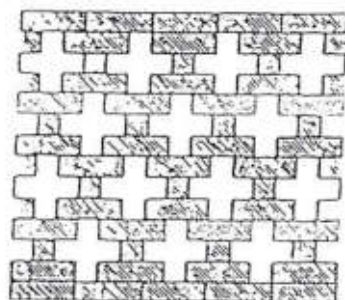
a



b



c





Titolo IV - Modalità di presentazione dei progetti in ambito A1

Ad integrazione di quanto previsto dal Regolamento edilizio vigente, tutte le domande d'intervento edilizio dovranno essere documentate con:

1. rilievo quotato dello stato di fatto nella scala 1:50 (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio) e scala 1:20 (eventuali particolari architettonici costruttivi significativi);
2. sezioni schematiche trasversali alla sede stradale e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti nella scala 1:100 compiutamente quotato;
3. rilievo del verde (con indicazione delle essenze e relative dimensioni) e di ogni elemento esterno qualificante (muri, esedre, fontane, dislivelli, pavimentazione);
4. documentazione fotografica dello stato di fatto esterno ed interno, particolari significativi;
5. rilievo e descrizione delle finiture esterne ed interne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, tipi e colori dei rivestimenti esterni e delle tinteggiature, ecc.);
6. progetto in scala 1:50 con piante, sezioni, prospetti, compiutamente quotati e con tavole ove siano evidenziate l'ubicazione, in colore giallo, delle demolizioni e, in colore rosso, delle nuove opere;
7. dichiarazione del progettista sulle condizioni statiche dell'edificio e sulla fattibilità degli interventi sulle strutture previste in progetto;
8. relazione con le indicazioni delle operazioni che s'intendono fare a livello di restauro o ristrutturazione e delle destinazioni d'uso ai vari piani.

I Programmi Integrati di Intervento ed i Piani di Recupero debbono contenere i seguenti elaborati:

1. rilievo dello stato di fatto edilizio in scala adeguata;
2. progetto di massima dell'intervento di recupero con relative destinazioni d'uso e con l'individuazione dei metodi costruttivi e dei materiali previsti in scala adeguata;
3. indicazione dei tipi d'intervento (restauro, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione) su planimetria specifica in scala 1: 1.000;
4. individuazione delle modalità d'intervento (singoli permessi di costruire, comparti, ecc.) in scala 1: 1.000;
5. individuazione del programma d'intervento (piano di lavoro, mobilità degli abitanti) in scala 1:500;
6. documentazione fotografica
7. Norme tecniche di attuazione
8. schema di convenzione.