Piano di Governo del Territorio

Legge Regionale 12/2005 e s.m.i.

Comune di Cassina de' Pecchi

Piazza Alcide de Gasperi,1 - 20060, Cassina de' Pecchi (MI)
Tel 02.954401

Il Sindaco:
On. Claudio D'Amico

Il Responsabile area urbanistica - lavori pubblici - demanio e patrimonio
Arch. Giancarlo Scaramozzino

Il Responsabile del procedimento:
Arch. Nicolò Di Cera

Piano delle Regole

Abaco degli interventi e dei materiali per gli ambiti del nucleo storico

FDA international
urbanistica, architettura
di Marco Facchinetti e Marco Dellavalle

Via Ripamonti, 44 int. 43.1 e 43.2 - 20141 Milano
Tel 02.36520482
Fax 02.36643432
www.fdainternational.it

Data di adozione:
.....

Data di approvazione:
.....

Piano di Governo del Territorio

Comune di Cassina de’ Pecchi

Piano delle Regole

Abaco degli interventi e dei materiali per gli ambiti del nucleo storico **4**

1 **Pavimentazione degli spazi comuni** **5**

2 **Colorazione e tinteggiatura delle facciate** **8**

3 **Serramenti e oscuramenti** **10**

4 **Inferriate** **12**

6 **Porte e portali** **13**

7 **Balconi, ballatoi e scale esterne** **15**

8 **Sottogronde e pluviali** **17**

9 **Coperture** **18**

10 **Insegne** **19**

11 **Installazione di condizionatori** **20**

Abaco degli interventi e dei materiali per gli ambiti del nucleo storico

L'abaco dei materiali proposto nasce dalla volontà di proporre indicazioni riguardanti gli elementi di finitura degli edifici dei nuclei antichi di Cassina de' Pecchi, al fine di ricreare quei contesti identitari omogenei con i caratteri storici, architettonici e ambientali di tali ambiti.

Verranno definiti materiali e colorazioni quali riferimenti per interventi sulle unità edilizie.

Tramite il rilievo degli edifici è stata censita la situazione attuale, individuando elementi coerenti ed elementi incoerenti, in modo da poter elaborare soluzioni migliorative e soluzioni da evitare in caso di interventi sulle unità edilizie dei nuclei storici.

1 Pavimentazione degli spazi comuni

Stato attuale

Con l'analisi dei comparti, è stata analizzata anche la presenza e lo stato di conservazione degli spazi aperti pubblici e privati presenti all'interno di tali ambiti.

Nelle corti private interne, le soluzioni più comuni risultano essere la pavimentazione in calcestruzzo e quella in ghiaia sciolta, il cui livello di manutenzione è mediamente scarso.





Nei comparti con edifici isolati, invece, gli spazi aperti privati sono caratterizzati dalla presenza di aree a verde, che in alcuni casi si presentano molto degradate.





Gli spazi pubblici interni ai comparti, infine, risultano essere quelli qualitativamente migliori, caratterizzati dalla presenza di spazi verdi ben mantenuti e pavimentazioni in porfido o mattonelle in pietra con disegno che richiama la messa in posa del porfido.



Soluzioni previste

Attuando gli interventi che riguardano gli spazi aperti, si dovrà tener conto della pluralità di usi che solitamente queste aree ricoprono (parcheggi, ingressi alle abitazioni, spazi comuni, ecc.) e quindi anche la scelta della tipologia di materiale da usare deve tenere conto di tale utilizzo. Sono comunque preferibili soluzioni che comportino la minor varietà possibile dei materiali sia nella tipologia, che nella forma e nella posa.

Nelle corti interne ed esterne private è consigliato l'utilizzo di materiali che forniscano una stabilità continua nel tempo, specie se questi spazi risultano essere di medie e piccole dimensioni. In ogni caso, si ritiene importante la predisposizione lungo il perimetro della corte, soprattutto se prospiciente gli edifici, di una fascia di larghezza omogenea per il passaggio di persone e cose da realizzarsi in materiali e pose differenti. Si ritiene opportuno l'utilizzo di pietre naturali stabilizzate (porfido, ciottolato) o di autobloccanti, che rendono più stabile la pavimentazione, anche se rendono impermeabile il terreno. Pertanto si consiglia la previsione di un idoneo impianto di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche.

Nelle corti di grandi dimensioni è possibile anche l'utilizzo di più materiali, fermo restando la necessità di una fascia perimetrale per il transito dei pedoni, per la quale si ritiene maggiormente idoneo l'utilizzo dei materiali sopradescritti. Per gli spazi centrali sono ammissibili materiali sciolti come il pietrisco o la permanenza del manto erboso, purché tali soluzioni permangano in un buono stato di manutenzione nel corso del tempo.

Per quanto riguarda gli spazi pubblici interni ai comparti si raccomanda che, nel caso di interventi su tali sedimi, vengano usate le stesse tipologie di materiali, posa e manutenzione degli stessi, come già evidenziato.




Soluzioni da evitare

È altamente sconsigliato l'utilizzo del calcestruzzo per la realizzazione delle pavimentazioni sia interne alle corti, sia in tutti gli spazi aperti interni ai comparti.

Altra tipologia di materiale altamente sconsigliata è la piastrella in gres o altri materiali porcellanati con finitura lucida.




2 Colorazione e tinteggiatura delle facciate

Stato attuale

Il Comune di Cassina de Pecchi non dispone di un piano del colore che indirizzi le scelte all'interno degli ambiti storici sulle tinteggiature delle facciate degli edifici.

Alcune unità edilizie hanno una colorazione di tipo storico (giallo lombardo, grigio scuro, rosa antico, rosso mattone, verde acqua), ma è comunque riscontrabile un assenza di unitarietà nella scelta della colorazione delle unità edilizie.

Tale mancanza rende alto il grado di eterogeneità e, di conseguenza, della qualità dei nuclei storici.

Infine, alcune facciate risultano rivestite o realizzate con materiali più o meno idonei al contesto.







Soluzioni previste

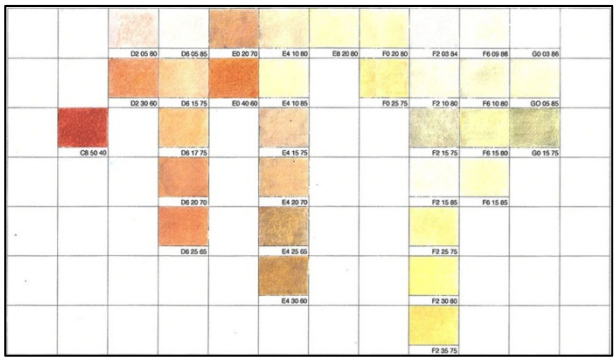
Per rendere le facciate coerenti tra di loro e quindi migliorare qualitativamente l'ambiente del contesto storico, la gamma di colori ammessa deve essere ridotta e richiamare quelli classici utilizzati per queste situazioni.

Si consiglia l'utilizzo di colorazioni storiche:

- il giallo lombardo,
- il grigio scuro,
- il rosa antico,
- il rosso mattone,
- il verde acqua.

Sono ulteriormente consigliate le colorazioni appartenenti alla scala dei “colori delle terre naturali”.

Per quanto riguarda la presenza di facciate in laterizio a vista o con materiali di rivestimento, sono consentiti se con materiali congrui al contesto storico. È ammessa anche l’intonacatura e tinteggiatura parziale delle facciate al fine di mostrare elementi architettonici (archi, porzioni di muratura in pietra, ecc.) peculiari degli edifici storici.





Soluzioni da evitare

Si consiglia di evitare soluzioni con colorazioni troppo accese o lucide pur appartenenti alle scale di colore indicate in precedenza.

Per quanto riguarda i rivestimenti delle facciate, sono da evitare quelli con materiali ceramici o in legno.

Sono prevalentemente da evitare anche soluzioni che prevedano la realizzazione della totalità della facciata con mattoni a vista.





3 Serramenti e oscuramenti

Stato attuale

All'interno dei nuclei storici si presenta una situazione frammentaria, per quanto riguarda i serramenti e gli oscuramenti. Tale frammentarietà è dovuta allo stato di conservazione ma anche alle caratteristiche peculiari degli stessi.





Soluzioni previste

Al fine di rendere gli edifici più idonei al contesto dei nuclei storici, i serramenti devono richiamare quelli classici. Per questo motivo, l'elemento che deve essere utilizzato è la persiana, preferibilmente in legno o alternativamente in pvc o alluminio.

I colori consigliati sono:

- Il marrone rovere
- Il marrone ciliegio rosso
- Il marrone noce
- il verde bottiglia,
- il testa di moro,
- il grigio scuro,
- il grigio chiaro.

Nel caso di serramenti ed oscuramenti non lignei, è consigliabile che la colorazione di questi sia tramite tonalità opache e non lucide.

Gli oscuramenti possono essere inoltre di due tipologie: a battente o scorrevoli, sia a scomparsa sia con binario esterno. La preferenza è comunque riferita alle soluzioni a battente, con quelle scorrevoli a scomparsa come prima alternativa e quelle su binario esterno solo come ultima istanza.




Soluzioni da evitare

Sono, quindi, da escludere le soluzioni che contemplano tapparelle denominate “avvolgibili” di qualsiasi materiale e colore.

Anche le situazioni dove siano presenti elementi che per tipologia e colorazione risultino coerenti, ma siano in stato di degrado, devono essere sostituite con serramenti ed oscuramenti con caratteristiche identiche o il più simili possibile ma qualitativamente migliori.





4 Inferriate

Stato attuale

La situazione attuale risulta frammentaria e non unitaria. Gli elementi presenti, risultano avere diverse colorazioni, più o meno congrue con l'esistente, ed tipologie diverse, non sempre coerenti con il contesto .

Soluzioni previste

Si consiglia che le inferriate siano color canna di fucile o del medesimo colore del serramento, in modo da omogeneizzarsi con l'infisso e l'oscurante.
Il disegno deve essere semplice e lineare, senza particolari lavorazioni.
Sono preferibili soluzioni fisse, che non comportino la possibilità di apertura dell'inferriata.





Soluzioni da evitare

Si consiglia di evitare soluzioni che contemplino disegni con eccessive lavorazioni e colorazioni differenti da quelle previste precedentemente.
Inoltre, sono sconsigliate le soluzioni che prevedano la presenza di inferriate richiudibili scorrevoli.

6 Porte e portali

Stato attuale

La situazione attuale mostra la presenza di elementi di valore storico-architettonico, ma anche alcune situazioni in ampio stato di degrado e contrasto con il contesto storico.

Soluzioni previste

I portoni e portoncini devono riprendere le caratteristiche classiche utilizzate per la realizzazione di tali elementi

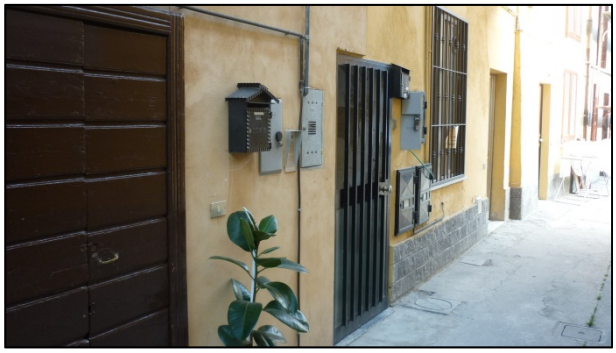
Le colorazioni consigliate sono:

- Il marrone rovere
- Il marrone ciliegio rosso
- Il marrone noce
- il verde bottiglia,
- il testa di moro,
- il grigio scuro,
- il grigio chiaro.

Il materiali di composizione di portali e portoncini consigliato

Si consiglia l'utilizzo di portoni e portali in legno con scheletro in ferro battuto. In alternativa è consigliabile l'utilizzo di PVC, purché con colorazione opaca, e scheletro in altro materiale che sia simile per aspetto al ferro battuto (ad esempio color canna di fucile)

Le tipologie consigliate sono quelle a doghe orizzontali o porte con disegno con riquadri semplici.





I portali in pietra devono essere previsti con spalle e architravi in pietra grigia, evitando tinteggiature anche di tonalità simili a quelle del materiale originario. Qualora sia prevista la realizzazione di portale con arco invece di architrave, questo può essere realizzato in pietra o in laterizio a vista.
In ultima istanza possono essere realizzati anche portali completamente intonacati e tinteggiati con la medesima colorazione della facciata, evitando disegni che riproducano le forme di portali in pietra.



Soluzioni da evitare

Sono, quindi, da evitare soluzioni che contemplino disegni con eccessive lavorazioni e colorazioni diverse e la presenza di cornici in pietra.
È vietato anche l'utilizzo di materiali metallici e plastici e la presenza di porzioni vetrate all'interno di portoni e portoncini, in quanto incoerenti con il contesto storico. È vietata anche la realizzazione di portali per rimesse e magazzini in metallo e vetro, specie se su fronte strada.





7 Balconi, ballatoi e scale esterne

Stato attuale

La situazione attuale è molto variegata sia per le modalità di realizzazione di balconi, ballatoi e scale esterne, in pietra e in calcestruzzo armato, sia per i parapetti, prevalentemente realizzati in ferro, ma con alcune soluzioni in calcestruzzo e miste, che quindi necessitano una regolamentazione al fine di una maggior integrazione con il contesto storico.

Soluzioni previste

Qualora sia possibile, i ballatoi e le scale esterne esistenti realizzate con piano in pietra e mensole devono essere mantenuti e, in caso di situazioni di degrado, riqualificati. Nel caso di realizzazione di tali elementi ex-novo, deve essere mantenuto i materiali, lo stile e la forma di tali ballatoi.
I parapetti, devono essere in ferro verniciati dei colori già indicati per altri elementi come le inferriate, ossia del medesimo colore del serramento o in colore “canna di fucile”, di disegno stilisticamente semplice.
È ammessa anche la realizzazione di balconi in pietra, con anche il parapetto in pietra. Il disegno delle mensole e del parapetto deve risultare il più semplice possibile.
Le scale esterne sono ammesse poste in aderenza agli edifici e con parapetti in ferro.





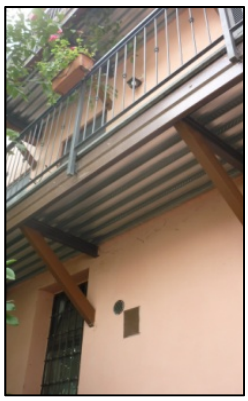
Soluzioni da evitare

È assolutamente da evitare la realizzazione di balconi in lamiere metalliche, situazioni che invece sono state riscontrate durante il rilievo degli edifici dei nuclei storici.

Anche le soluzioni dove il balcone o il ballatoio sono in calcestruzzo armato sono da evitare, specie se posti su facciate prospicienti spazi pubblici dove l'effetto di omogeneità e coerenza con i caratteri tipici dei centri storici deve essere fortemente evidente.

Sono da evitare anche le soluzioni che prevedano la realizzazione di parapetti in parte in calcestruzzo in parte in metallo.

È da evitare qualsiasi colorazione degli elementi in pietra di balconi, ballatoi e scale esterne.







8 Sottogronde e pluviali

Stato attuale

Anche le soluzioni scelte per i pluviali sono molteplici, soprattutto per quanto riguarda i materiali con cui sono realizzati. La messa in opera, invece, solitamente è esterna alla parete e solo in alcuni casi risulta incassata nella muratura.

Soluzioni previste

Per la realizzazione dei sottogronda si suggerisce la messa in opera con travetti e assito in legno. Tale struttura deve mantenere il colore naturale o al massimo essere colorata in tonalità di marrone.
Per quanto riguarda i pluviali, questi devono essere realizzati in rame e, ove possibile, incassati internamente alla muratura.
Qualora non fosse possibile l'inserimento all'interno della muratura, il tratto che andrebbe incassato può essere sostituito da un tubo in ghisa catramata.





Soluzioni da evitare

Sono, quindi, da evitare soluzioni che contemplino i sottogronda in calcestruzzo e la messa in opera dei pluviali in plastica di qualunque colore.
È inoltre vietato che lo scarico dei pluviali direttamente sulla pubblica via.

9 Coperture

Stato attuale

Lo stato attuale nei nuclei storici mostra una certa omogeneità nei tipi di coperture esistenti, con la quasi totalità che si caratterizza per la scelta dei coppi e solo in poche situazioni si ha la scelta di situazioni alternative.

Soluzioni previste

Per la manutenzione, sostituzione e realizzazione ex-novo delle coperture deve essere mantenuta la copertura a coppi tipica.





Soluzioni da evitare

Devono, quindi, essere evitate tutte le altre soluzioni, che prevedono l'utilizzo di coperture alla marsigliese o altro. Particolare attenzione deve essere portata alle coperture in eternit, assolutamente da rimuovere.



Stato attuale

Lo stato attuale è molto vario, con alcune soluzioni non coerenti con il contesto storico.

Soluzioni previste

Si suggerisce che le insegne, luminose e non, debbano essere realizzate in appositi spazi contenuti nelle dimensioni previste per le vetrine, come dettato dal Codice della strada. Qualora non sia possibile, sarà ammessa la sovrapposizione in facciata di insegne di tipo “Targa opaca”, di dimensioni contenute e posta ai lati delle vetrine. Si precisa che l’illuminazione dovrà essere comunque sempre esterna, non con neon e approvate dalla commissione edilizia.





Soluzioni da evitare

Sono da evitare tutte le soluzioni che comportino insegne esterne con disposizione a bandiera e illuminate con neon interno.



11 Installazione di condizionatori

Stato attuale

La situazione attuale mostra come la localizzazione delle macchine sia varia, e spesso i condizionatori sono presenti sulle facciate principali.

Soluzioni previste

Come previsto dal Regolamento Edilizio, l'installazione è consentita sui tetti in posizioni difficilmente visibili dagli spazi pubblici. Qualora non fosse possibile attuare questa soluzione è possibile installarli sui prospetti secondari preferibilmente incassati internamente alla muratura e solo come ultima possibilità esterni, così da ridurre il più possibile l'impatto possibile di tali elementi.





Soluzioni da evitare

Vanno evitate tutte le soluzioni che prevedano l'installazione sulla facciata principale dell'edificio, al fine di evitare l'impatto estetico sul contesto.

