PIANO REGOLATORE
PARTICOLAREGGIATO

Comune di MAGLIASO

Allegato A

Maggio 2011

COMPRENSORIO CENTRALE

AGGIORNATO CON MODIFICHE D'UFFICIO
Secondo Risoluzione C.d.S. N. 1390 del 01.03.2011

ZONA NUCLEO STORICO (NS)

Allegato alle norme d'attuazione

- Tavola d'assieme
- Schede - guida

PLANIDEA S.A. - PIANIFICAZIONE URBANISTICA E STUDI AMBIENTALI
Sergio Rovelli e Pierino Borella urbanisti, ingg. dipl. ETH - Via Campagna 22, CH-6952 CANOBBIO, www.planidea.ch
Tel. ++41 (0)91 941.92.25, fax ++41 (0)91 941.71.44, e-mail: info@planidea.ch

PLAN IDEA

Comune di Magliaso

PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO

COMPARTO CENTRALE
ZONA NUCLEO STORICO

Tavola d'assieme

PLAN IDEA

Scala 1:1'000 - Maggio 2011

Edifici

- Tutela
- Riuso controllato
- Riuso
- Evoluzione tipologica
- Uso
- Possibile demolizione
- Possibile demolizione e ricostruzione

Spazi liberi privati e privati di uso pubblico

LOTTI DI PERTINENZA

- Tutela
- Riuso

PASSAGGI COPERTI

- XXX Tutela
- XXX Uso
- Porticato con cancellata

MURI

- Tutela

ALBERATURE

- Tutela

- Perimetro zona del nucleo

PRP MAGLIASO - ZONA DEL NUCLEO STORICO

SCHEDE - GUIDA CON LE MODALITA' DI INTERVENTO

ELENCO DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO

- Scheda N.1 TUTELA
- Scheda N.2 RIUSO CONTROLLATO
- Scheda N.3 RIUSO
- Scheda N.4 EVOLUZIONE TIPOLOGICA
- Scheda N.5 USO
- Scheda N.6 DEMOLIZIONE
- Scheda N.7 DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Stato iniziale



Esempio di riferimento (mapp.30)

PRP MAGLIASO
ZONA DEL NUCLEO STORICO

Categoria di intervento : TUTELA

VOLUMETRIA



Deve restare immutata.

APERTURE



1- Le aperture esistenti devono essere mantenute con le caratteristiche originali
2- Non sono ammesse nuove aperture.

TETTO

Mantenuto con le caratteristiche originali (ammessa solo manutenzione)

MURATURA

Deve essere mantenuta con le sue caratteristiche originali.

- sono ammessi gli interventi che hanno lo scopo di tenere in vita l'edificio e garantire la continuità temporale delle sue caratteristiche così come esse si presentano attualmente, così come gli interventi volti ad eliminare elementi manifestamente deturpanti; sono esclusi interventi volti a riportare l'edificio ad un ipotetico "stato originario"

- modifiche costruttive dettate da esigenze funzionali (ad esempio consolidamento statico od introduzione di impianti tecnici) possono essere attuate nello spirito del restauro scientifico rigoroso: devono in ogni caso essere leggibili nettamente i nuovi interventi

- è escluso l'uso di materiali diversi da quelli tradizionali

- per il rifacimento dell'intonaco sugli edifici già intonacati deve essere utilizzata la tecnica tradizionale: intonaco alla calce senza aggiunta di cemento. E' escluso l'uso di prodotti sintetici (intonaco e stabilitura alla plastica o simile)

Stato iniziale



Esempio di riferimento (mapp.415)

- in ogni caso i riferimenti sono da riprendere con tecnica costruttiva e con espressione architettonica attuale

- sono possibili combinazioni dei differenti tipi di muratura illustrati

- non sono ammessi dettagli costruttivi, materiali, decorazioni volte a dare un'immagine rustica dell'edificio; nel caso tali elementi siano esistenti è auspicata la sostituzione con elementi di "civile abitazione"

PRP MAGLIASO
ZONA DEL NUCLEO STORICO

Categoria di intervento : **RIUSO CONTROLLATO**

MODALITA' DEGLI INTERVENTI POSSIBILI

VOLUMETRIA

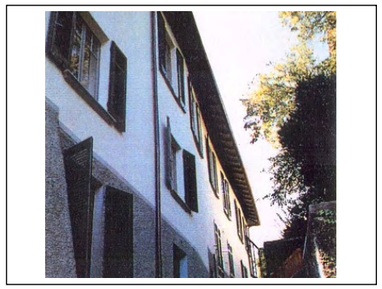


1 - Deve restare immutata
(non è ammesso l'ampliamento)

2 - In caso di comprovata impossibilità a mantenere in vita l'edificio, è ammessa la ricostruzione con lo stesso ingombro al suolo e lo stesso volume dell'edificio preesistente

APERTURE





1- Le aperture esistenti devono essere mantenute e non possono essere modificate

2- Non possono essere introdotte nuove aperture

TETTO

1 - Se in buono stato mantenuto con le caratteristiche originali

2 - Se in cattivo stato sostituito secondo le caratteristiche originali

3 - Se il materiale di copertura non è tegole rosse o coppi è auspicabile la sostituzione come pure la modifica di eventuali dettagli costruttivi deturpanti

MURATURA



1- Se in buono stato mantenuta

2- Se in cattivo stato demolita e ricostruita con intonaco civile tinteggiato al minerale o alla calce, oppure mattoni paramano in cotto di colore rosso

INDICAZIONI DI CARATTERE INDICATIVO

TIPO EDILIZIO DI RIFERIMENTO



Sezione Villa Vescovile, BALERNA



Facciata Villa Vescovile, BALERNA

In casi eccezionali possono essere concesse deroghe per un piccolo ampliamento in verticale, per la formazione di nuove aperture e la sistemazione di aperture esistenti, a condizione che si tratti di situazioni particolari giustificate dalla necessità di:

- rendere abitabile l'edificio
- consentire una riqualifica estetico-architettonica delle facciate nel loro insieme.

Stato iniziale



Esempio di riferimento (mapp.26)

- in ogni caso i riferimenti sono da riprendere con tecnica costruttiva e con espressione architettonica attuale

- sono possibili combinazioni dei differenti tipi di muratura e di aperture qui illustrati come pure sviluppi compositivi a partire dalle condizioni indicate

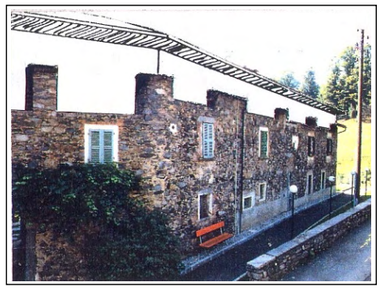
- non sono ammessi dettagli costruttivi, materiali, decorazioni volte a dare un'immagine rustica dell'edificio; nel caso tali elementi siano esistenti è auspicata la sostituzione con elementi di "civile abitazione"

PRP MAGLIASO
ZONA DEL NUCLEO STORICO

Categoria di intervento : **RIUSO**

MODALITA' DEGLI INTERVENTI POSSIBILI

VOLUMETRIA



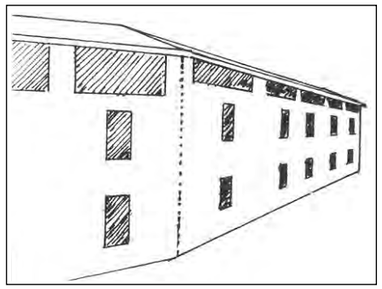
1 - Può essere modificata secondo l'indicazione della scheda-guida N.8 "Ingombro volumetrico ammesso per ogni singolo fondo"

2 - In caso di comprovata impossibilità a mantenere in vita l'edificio, è ammessa la ricostruzione con lo stesso ingombro al suolo dell'edificio preesistente e con volume definito nella scheda-guida N.8

3 - Per gli edifici ai mapp. 117 sub.B, 1003 sub. B e per gli edifici retrostanti l'abitazione al mapp. 127 sub.C (affacciato sulla strada) non é ammesso l'ampliamento della volumetria esistente (vedi scheda-guida N.8)

APERTURE





1- Le aperture esistenti devono essere di regola mantenute.

2- Le aperture esistenti possono essere modificate e possono essere introdotte nuove aperture a condizione che nella disposizione delle aperture (vecchie e nuove) sia identificabile un chiaro ritmo e si ottenga una composizione della facciata controllata in termini di pieni e vuoti

TETTO

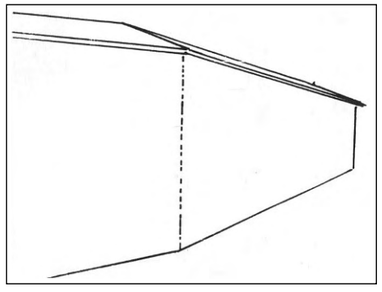
1- Se in buono stato mantenuto con le caratteristiche originali

2 - Se in cattivo stato sostituito secondo quanto indicato per la scheda-guida "uso"

3 - Se il materiale di copertura non è tegole rosse o coppi è auspicabile la sostituzione come pure la modifica di eventuali dettagli costruttivi deturpanti

MURATURA





1- Se in buono stato mantenuta

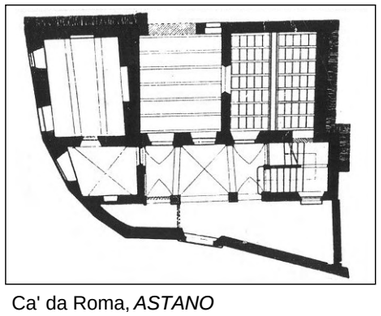
2- Se in cattivo stato demolita e ricostruita con intonaco civile tinteggiato al minerale o alla calce, oppure mattoni paramano in cotto di colore rosso

INDICAZIONI DI CARATTERE ORIENTATIVO

TIPO EDILIZIO DI RIFERIMENTO



Ca' da Roma, *ASTANO*



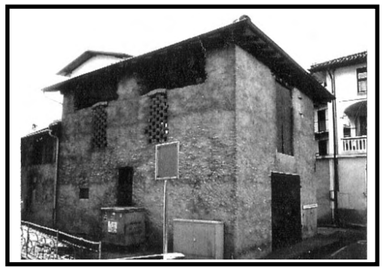
Ca' da Roma, *ASTANO*





Immagini di edifici in altro nucleo inserite a puro titolo esemplificativo per le aperture

Stato iniziale



Esempio di riferimento (mapp.103)

- in ogni caso l'ampliamento è da realizzare con tecnica costruttiva e con espressione architettonica attuale
- sono possibili combinazioni dei differenti tipi di muratura e di aperture qui illustrati come pure sviluppi compositivi a partire dalle condizioni indicate
- non sono ammesse opere volte a trasformare la muratura a secco in muratura a rasapietra
- non sono ammesse nuove murature a rasapietra
- non sono ammessi rivestimenti in legno o in qualsiasi altro materiale

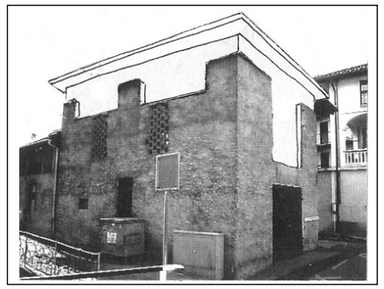
SCHEDA - GUIDA 4

PRP MAGLIASO
ZONA DEL NUCLEO STORICO

Categoria di intervento : **EVOLUZIONE TIPOLOGICA**

MODALITA' DEGLI INTERVENTI POSSIBILI

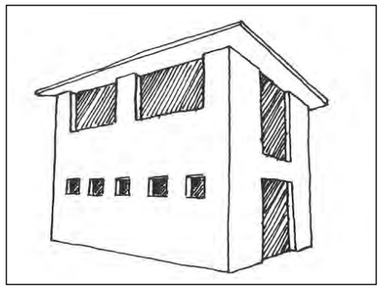
VOLUMETRIA

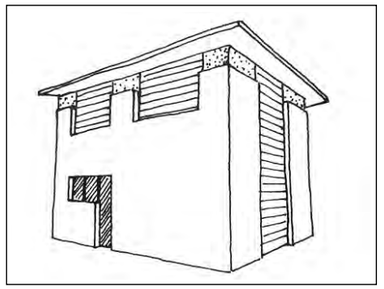


1 - Può essere modificata secondo l'indicazione della scheda-guida N.8 "Ingombro volumetrico ammesso per ogni singolo fondo"

2 - E' ammessa la ricostruzione dell'edificio con lo stesso ingombro al suolo dell'edificio preesistente e con volume definito nella scheda-guida N.8

APERTURE





1- Sono ammesse nuove aperture di piccole dimensioni come "buco nella muratura"

2 - Sono ammesse nuove aperture di grandi dimensioni come stacco nella muratura

3 - Accanto alle aperture esistenti possono essere introdotte nuove aperture a condizione che nella disposizione delle stesse (vecchie e nuove) sia identificabile un chiaro ritmo e si ottenga una composizione della facciata controllata in termini di pieni e vuoti

TETTO

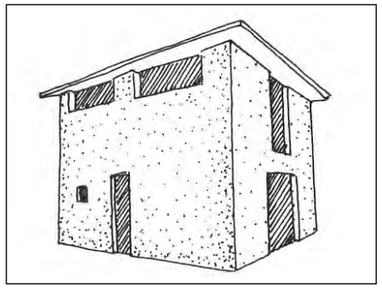


1 - A falde, pendenza massima 35- 40% con dettagli di gronda e sporgenze usuali

2 - Di nuova concezione,senza cornicione, a condizione che si ottenga una volumetria complessiva semplice, controllata e che vi sia particolare cura nei particolari costruttivi

3 - Materiali di copertura: coppi o tegole rosse

MURATURA



1 - Può essere demolita e ricostruita

2 - Intonaco civile tinteggiato al minerale o alla calce oppure mattoni paramano in cotto, colore rosso

INDICAZIONI DI CARATTERE ORIENTATIVO

TIPO EDILIZIO DI RIFERIMENTO



Municipio di Magliaso, Arch. Albisetti



Casa Lamborghini a Novazzano, Arch. Gianola





Immagini a puro titolo esemplificativo per i tetti di nuova concezione

Stato iniziale

terreno libero

- in ogni caso i riferimenti sono da riprendere con tecnica costruttiva e con espressione architettonica attuale

- sono possibili combinazioni dei differenti tipi di muratura e di aperture qui illustrati come pure sviluppi compositivi a partire dalle condizioni indicate

SCHEDA - GUIDA 5

PRP MAGLIASO
ZONA DEL NUCLEO STORICO

Categoria di intervento : **USO**

MODALITA' DEGLI INTERVENTI POSSIBILI

VOLUMETRIA



Il nuovo edificio può essere realizzato secondo l'indicazione della scheda-guida N.8 "Ingombro volumetrico ammesso per ogni singolo fondo"

APERTURE





1 - Realizzate con riferimenti dimensionali e tipologici alle aperture esistenti del nucleo

2 - Di nuova concezione a condizione che si ottenga una composizione della facciata controllata in termini di pieni e vuoti

TETTO



1 - A falde, pendenza massima 35- 40% con dettagli di gronda e sporgenze usuali

2 - Di nuova concezione,senza cornicione a condizione che si ottenga una volumetria complessiva semplice, controllata e che vi sia particolare cura nei particolari costruttivi

3 - Materiali di copertura: coppi o tegole rosse

MURATURA



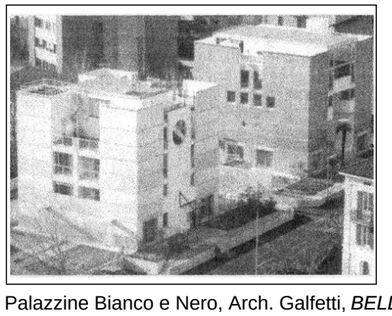


1 - Intonaco civile tinteggiato al minerale o alla calce

2 - Mattoni paramano in cotto, colore rosso

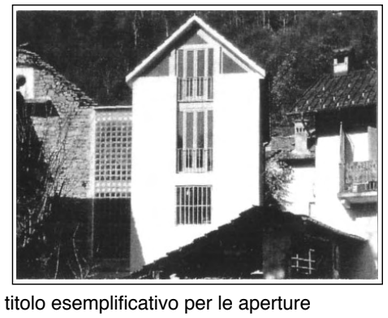
INDICAZIONI DI CARATTERE ORIENTATIVO

TIPO EDILIZIO DI RIFERIMENTO



Palazzine Bianco e Nero, Arch. Galfetti, *BELLINZONA*





Immagini di edifici in altro nucleo inserite a puro titolo esemplificativo per le aperture

Stato iniziale



Esempio di riferimento (mapp.99)

SCHEDA - GUIDA 6

PRP MAGLIASO
ZONA DEL NUCLEO STORICO

Categoria di intervento : **DEMOLIZIONE**

Sono stati assegnati alla categoria "possibile demolizione" gli edifici o corpi annessi che non hanno significato per il tessuto del nucleo; in alcuni casi si tratta di corpi edilizi deturpanti che é auspicabile eliminare.

Lo spazio risultante dalla demolizione non puo`essere ricostruito e deve essere arredato a verde e/o pavimentato con disegno accurato.

Laddove la tavola d'assieme allegata alle NAPR prevede la possibilità di realizzare un edificio sostitutivo, la costruzione del nuovo edificio (categoria uso) è condizionata dall'obbligo di demolizione del corpo edilizio oggetto della sostituzione edilizia (categoria possibile demolizione).

Stato iniziale



Esempio di riferimento (mapp. 42 sub.B)

SCHEDA - GUIDA 7

PRP MAGLIASO
ZONA DEL NUCLEO STORICO

Categoria di intervento : **DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE**

Sono stati assegnati alla categoria "possibile demolizione e ricostruzione" gli edifici importanti dal profilo volumetrico e posizionale, ma la cui espressione architettonica può essere completamente ridefinita, sempre nel rispetto dei temi urbanistici individuati.

La ricostruzione dovrà rispettare il tema urbanistico dato (in questo caso quello della continuità della corte storica). La ricostruzione dovrà tenere conto per i materiali e l'espressione architettonica di quanto indicato nella scheda "uso".

PRP MAGLIASO
ZONA DEL NUCLEO STORICO

Ingombro volumetrico ammesso per ogni singolo fondo

Ingombro volumetrico dell'edificio esistente da mantenere invariato

Ingombro volumetrico definito con riferimento al filo di gronda di un edificio esistente o con quota massima

Gronda di riferimento

291.30 — Possibile innalzamento fino a gronda di riferimento

296.00 — Possibile innalzamento fino a quota massima (m. s. m.)

Ingombro volumetrico definito con altezza massima:

- 4.80 m alla gronda / 6.00 m al colmo
- 6.00 m
- 8.00 m
- 11.00 m

Porticato vuoto fino alla quota inferiore della prima soletta

NOTA: Per gli edifici direttamente a contatto con le strade, l'altezza di riferimento alla gronda deve essere misurata dal campo stradale.

Planimetria scala 1:1'000