



Provincia
di Milano



1 - INTERVENTI SULL'EDILIZIA RURALE

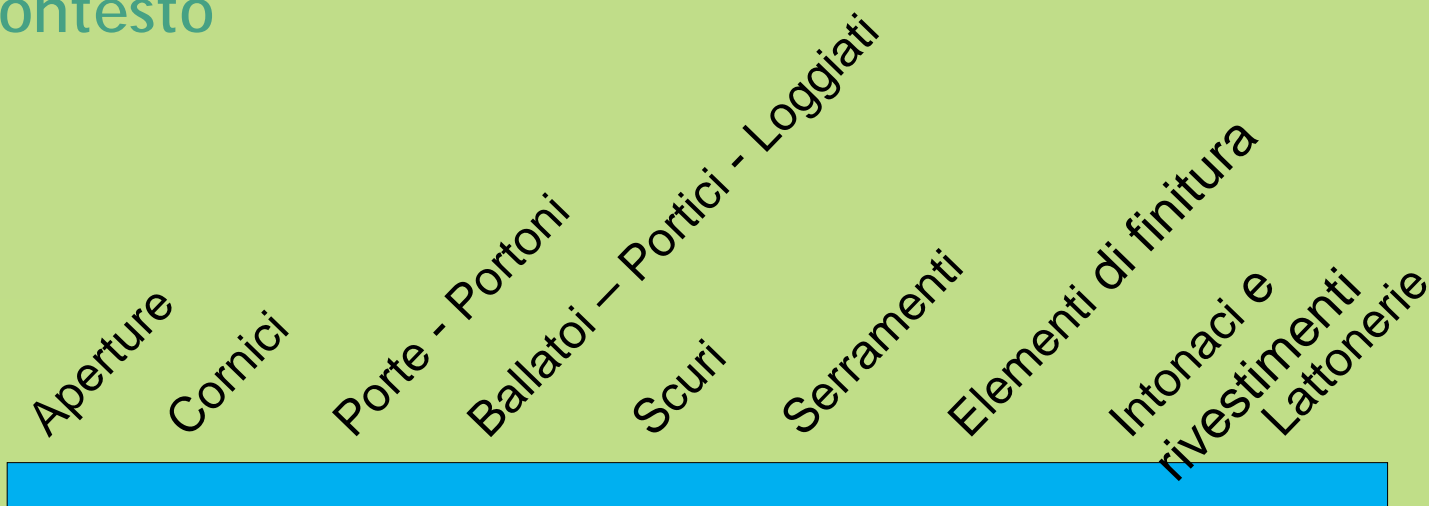
1.2 Interventi nel contesto



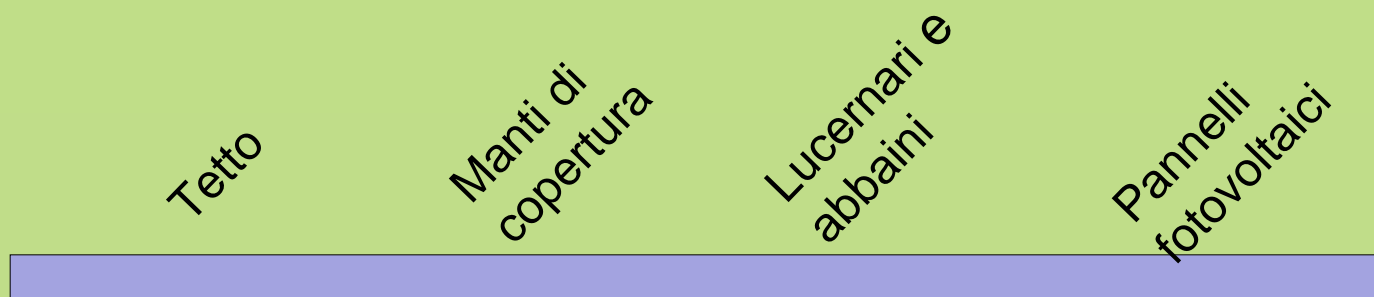
PARCO
AGRICOLA
SUD
MILANO

Componenti e contesto

IN FACCIATA



IN COPERTURA



SUL CONTESTO



Interventi sull'edilizia rurale

Identità figurativa dell'azienda

Le caratteristiche paesistiche della cascina sono costituite da un complesso di elementi quali:

- La struttura e la dimensione, la tipicità degli edifici che la compongono;
- Il tipo di azienda;
- La sua posizione nel paesaggio.

Nella redazione del progetto ogni intervento va ricondotto alla lettura unitaria del complesso, anche se:

- Il complesso sia frammentato in diverse proprietà;
- Il progetto venga portato avanti per stralci e a diverse soglie temporali;
- Se sia al proprio interno diviso da una strada;
- Le sue componenti abbiano destinazioni d'uso diverse.

Per consentire un iter più veloce di valutazione del progetto proposto, la richiesta di Autorizzazione va accompagnata da elaborati grafici, fotografici e relazioni tesi a:

- Descrivere i criteri progettuali seguiti, mettendone in evidenza i rapporti formali e dimensionali;
- Descrivere il contesto paesistico/cascina di riferimento e il suo intorno;
- Evidenziare le trasformazioni proposte sugli elementi caratteristici della cascina.

- Mostrare che la scelta progettuale è stata la migliore possibile per quanto riguarda l'inserimento delle opere nel gruppo, illustrando ove opportuno diverse alternative.

Le visuali da salvaguardare:

- Non costituiscono punti panoramici;
- Sono da intendersi come risultante di punti di vista diversi determinati dagli spazi, le aree, i volumi, i profili, i fronti, i manufatti e gli elementi antropici e naturali che costituiscono l'immagine complessiva della cascina.



Altezza dei fabbricati

Non sono ammesse sopraelevazioni negli edifici tradizionali.

Il recupero dei sottotetti dovrà essere fatto nel rispetto dei volumi esistenti e previo rilascio da parte dell'Ente Gestore, di certificazione di conformità al P.T.C.



Antenne e insegne

ANTENNE TELEVISIVE E ANTENNE PARABOLICHE

Le antenne paraboliche non possono essere installate in copertura, né interessare la facciata principale degli edifici che compongono la cascina ovvero visibili da percorsi e spazi pubblici.

ANTENNE DI TELEFONIA

Nell'area di pertinenza della corte non è ammesso l'inserimento di antenne di telefonia mobile.

INSEGNE E CARTELLI PUBBLICITARI

Insegne, cieche e/o luminose che interessino l'ambito e gli edifici e manufatti che compongono la cascina vanno mantenuti entro la luce delle aperture senza fuoriuscire dalla sagoma dei fori architettonici.

Verso gli spazi pubblici o di uso pubblico targhe, bacheche e simili possono essere posti in opera secondo specifiche prescrizioni.

Elementi di arredo

In tutto il perimetro della cascina definito dal P.T.C. sono da evitare:

- Manufatti a "cassonetto";
- Pannelli pubblicitari;
- L'uso del colore "bianco" o di tipo riflettente per i pannelli di fondo;
- Mensole e parti metalliche in acciaio inossidabile o in alluminio anodizzato nei colori argento, oro e bronzo chiaro.
- Sistemi di retro-illuminazione o apparecchiature di illuminazione di tipo appeso o, comunque, oscillante.



Corpi illuminanti

I corpi illuminanti posti all'esterno degli edifici che compongono la cascina e nelle aree di pertinenza vanno studiati e coordinati in modo unitario all'interno del complesso.

Sugli edifici con vincolo monumentale (ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) la posa di apparecchiature di illuminazione è consentita a condizione che le apparecchiature stesse non siano poste a ridosso o entro l'elemento vincolato e siano previste lampade con resa cromatica preventivamente concordata con l'Ente Gestore ed eventualmente con le Soprintendenze in caso di monumenti.

Tendoni parasole

Le tende e le protezioni solari vanno coordinate per tutti gli edifici del complesso. Sono consentiti tendoni solari e velari a protezione, a condizione che siano temporanei.



Aperture in facciata

Ogni elemento dell'organismo edilizio va trattato nel rispetto dei suoi caratteri dimensionali, letti in relazione alla sua modalità di percezione e alla connotazione specifica della componente all'interno del complesso e del sistema insediativo.

Particolare attenzione va riservata a: aperture ed elementi di chiusura e di oscuramento in rapporto alla composizione dei fronti, al sistema dimensionale (rapporto dimensionale base/altezza e pieno/vuoto) colorazioni, ritmi, soluzioni tecniche adottate. In ogni edificio il sistema compositivo delle aperture riflette necessità strutturali oltre che esigenze di illuminazione e di protezione dalle intemperie.

Variare questi ritmi può comportare una cancellazione irreversibile della riconoscibilità della componente nel nucleo insediativo di riferimento. La modificazione indiscriminata dei rapporti proporzionali delle aperture costituisce una forte alterazione nell'identità figurativa del sistema edilizio, intervenendo a modificare la composizione del fronte interessato.

La coerenza delle aperture va valutata in relazione al grado di ordine e composizione della facciata e in rapporto sia all'immagine complessiva del fabbricato e del suo ruolo nel complesso.

E' preferibile evitare la creazione di porte finestre sulla facciata esterna della corte.

L'introduzione di nuove partiture e di nuove aperture va accuratamente e singolarmente giustificata facendo riferimento:

- Al quadro visivo oggi in essere;
- Alle caratteristiche dell'intorno formato dal manufatto.

Nuove aperture vanno giustificate a seguito di un'accurata analisi della facciata e dei fronti contigui e secondo preliminare parere dell'Ente Gestore che ne attesti la conformità a quanto stabilito dal P.T.C.



Aperture: decorazioni di contorno

Qualora l'edificio sia originariamente sprovvisto e privo di contorni, è preferibile evitare la creazione di nuove cornici (cappelli e spalle) realizzate in lastre di pietra, cemento o lamiera metallica o di alluminio a meno che non siano già esistenti nelle altre componenti del complesso interessato.

In caso di inserimento di nuove aperture per le eventuali decorazioni di contorno vanno utilizzate esclusivamente tipi e componenti già presenti in facciata.

Particolari lavorazioni di contorno alle aperture dovranno essere mantenute e restaurate e, in caso di demolizione dell'edificio, dovranno essere recuperate in attesa di essere riutilizzate nello stesso complesso.



PIATTABANDE

L'introduzione di conci in pietra o ghiera in laterizio dovrà trovare giustificazione da preesistenza nel sistema edilizio della cascina di riferimento.

L'impiego di piattabande di coronamento è preferibile agli altri sistemi.



Archi

La presenza di archi in qualsiasi punto della facciata e fronti, va mantenuta e determina automaticamente uno specifico "vincolo di fronte".

In ogni caso ne va evitata la suddivisione e, in caso di interventi pregressi è opportuno prevedere le modalità di ripristino dell'unitarietà formale.

Per porte e portoncini, la scelta di tipologie "voltate" con archi a tutto sesto o ribassati, dovrà trovare diretta giustificazione in elementi analoghi preesistenti nella corte.



Colori di finitura

Le gamme dei colori da utilizzare nelle finiture dei fronti sono da definirsi in coerenza con le altre componenti del complesso, facendo riferimento ai colori delle terre naturali e alle tonalità della tradizione locale, in conformità con quanto indicato dal P.T.C.

I rivestimenti esterni e la colorazione degli edifici vanno definite in coerenza con le altre componenti del complesso.

L'impiego di colori diversi va limitato alle componenti di cui sia documentabile la preesistenza storica.

Sono da evitare colori che contrastino con le partiture contigue, anche in caso di proprietà diverse.

Per consentire la valutazione delle gamme cromatiche e le sequenze cromatiche delle facciate, vanno inserite nelle tavole grafiche di progetto e accompagnate da campionature dei colori in sito.

Per le tinteggiature a finire vanno evitate conclusioni con mani a colore pieno, preferendone il completamento con velature successive ottenute con il colore di base diluito.

Per i volumi emergenti vanno esclusi il bianco calce o colori riflettenti.



Intonaci e finiture

Evitare l'uso di intonaci di tipo plastico, stollato o graffiato, salvo ripristino di parti preesistenti ammalorate. Per gli interventi di completamento, recupero o per le nuove edificazioni si ammettono unicamente:

- Intonaco colorato in pasta a grana medio-fine;
- Intonaco a civile (fine e grosso) tinteggiato a finire con tempera, calce, silicati (in questo caso con successive "velature"), idropittura, tramite procedimento di sagramatura.

Ove possibile, si dovrà prescrivere un rinzafo finale con sabbie sufficientemente grossolane così da riprendere la tessitura degli antichi intonaci locali. E' da evitare la posa di intonaci che lascino in vista solo alcune porzioni della struttura muraria.

Nell'intonacatura della facciata andranno tenuti in evidenza gli elementi materici in mattoni o sasso che possano arricchire la memoria storico-culturale dell'edificio (es. archi, lesene), quando questi ultimi siano stati originariamente previsti in finitura faccia a vista.

La semplice caduta dell'intonaco preesistente (anche se avvenuta precedentemente) non potrà giustificare la creazione di false partiture in faccia a vista né potranno essere autorizzate false "lacune" degli intonaci per mettere in evidenza il materiale della struttura originaria.

Le zoccolature vanno realizzate secondo la preesistenza. In assenza di riferimenti possono essere realizzate in cemento decorativo non lucidato.

Da evitare l'impiego di lastre di pietra, di piastrelle di piccola dimensione e/o di rivestimenti ad "opus incertum".

FACCIAE NON INTONACATE

Il ricorso a materiali lasciati a vista dovrà essere giustificato dalla preesistenza in sito e/o da elementi tradizionali dell'intorno immediato.

Le stilature delle fughe dovranno essere moderatamente colorate in pasta, della stessa gamma del manto principale. Dovranno essere mantenute e valorizzate le fasce marcapiano, le lesene e le partiture architettoniche.

ALTRE FINITURE

Nei casi in cui siano presenti affreschi, lavorazioni a graffito, modanature particolari e motivi architettonici tipici, prima dell'inizio dei lavori, dovranno essere presentati all'Ente Gestore, per la specifica approvazione, i disegni esecutivi dei materiali e la descrizione delle tecniche di ripristino.



Lattonerie

Le lattonerie dovranno essere in rame e/o protette con verniciatura di colore verde bruciato, marrone bruciato o nero opaco, uniformando la colorazione alle lattonerie presenti negli altri fabbricati che compongono la cascina ed avere dimensioni sufficienti a nascondere le parti terminali della struttura del tetto e dei passafuori.

In linea generale :

i nuovi sporti di gronda dovranno essere di cm. 80 escluso il canale di gronda. I canali di gronda dovranno essere del tipo "appeso", o posti in opera all'esterno dell'edificio.



Manufatti metallici

L'impiego di manufatti metallici, per qualsiasi opera di completamento e di finitura, dovrà essere limitato e la lavorazione degli elementi di base dovrà privilegiare sezioni sottili. Si esclude l'impiego di opere in acciaio inossidabile che, in qualsiasi modo e maniera, possano rimanere a vista.

Opere in legno

Le sottogronde e i passafuori in legno riprenderanno i modelli presenti in sito o quelli riscontrabili nell'immediato intorno, non potranno essere sostituiti con altri materiali né essere realizzati in calcestruzzo, sia gettato in opera, sia prefabbricato.

Le travature e gli orizzontamenti realizzati in legno dovranno essere mantenuti e ripristinati nelle parti a vista. Le tecniche di rinforzo eventualmente previste, dovranno essere tali da non alterare gli spessori oggi visibili. Le coloriture delle parti in legno non dovranno, in alcun modo, risultare lucide.

Condotte e impianti

CONDOTTE DI ALIMENTAZIONE DELLE UTENZE

Nei fronti che si affacciano sulla corte principale dovranno essere debitamente schermate e nascoste alla vista. E' fatto divieto di lasciare in vista tubazioni, canaline, cavi e fili.

La presenza di contatori di qualsiasi genere e natura anche se protetti da sportelli forniti dalle aziende erogatrici, dovrà essere mitigata, prevedendone l'inserimento all'interno di manufatti perfettamente integrati con le recinzioni e/o le costruzioni principali.

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.

IMPIANTI ESTERNI

Gli impianti esterni in vista sulla facciata (tubi, canne, esalatori, cavi e condotte, etc.) non sono ammessi sulla facciata della corte principale; sono consentiti unicamente i tubi pluviali, che dovranno essere realizzati con rame o color rame, escludendo colori argento, oro, bronzo chiaro e simili.



Loggiati, ballatoi e portici

Ballatoi, portici, barchesse e loggiati, sono gli elementi fondamentali che con i loro ritmi determinano la struttura dei pieni e dei vuoti delle facciate.

Non è ammessa la realizzazione di balconi in sostituzione di ballatoi o logge sulle facciate relazionate con la campagna e/o in affaccio alla corte.

In ogni caso sono da evitare:

- Parapetti pieni a chiusura totale o parziale di porte finestre, balconi, balconate, loggiati, ballatoi e simili, di qualunque materiale siano realizzati;
- Alterazioni del ritmo di suddivisioni delle campate dei portici e dei loggiati.

In caso di tamponamento di un vuoto con un serramento occorre prestare attenzione al filo d'impostazione del serramento rispetto allo spessore murario.



Tamponamenti

L'eventuale chiusura di aperture a giorno, porticati, verande e loggiati, se adeguatamente motivata in sede di progetto per risparmio energetico, va realizzata mantenendo il filo d'imposta arretrato rispetto allo spessore murario, in modo da mantenere la riconoscibilità dell'elemento tamponato con particolare attenzione al mantenimento dei graticci di ventilazione.

E' preferibile la sola realizzazione di tamponamenti trasparenti, escludendo elementi di finitura con serramenti vistosi o decorativi che alterino la percezione delle aperture e il ritmo dei pieni e dei vuoti della facciata.



Portoni e portoncini

Vanno realizzati in legno a doppia anta cieca con o senza sopra luce o in unica apertura modellata con foggia a doppio battente. Eventuali elementi di diversa foggia dovranno essere giustificati da un'analisi storico-ambientale della cascina o del contesto di pertinenza.



Serramenti

Quando un edificio sia sprovvisto di sistemi di oscuramento esterni alla facciata è ammesso l'inserimento di nuovi sistemi di oscuramento purché omogenei a quelli tradizionali (ante o persiane).

Non è ammessa in alcun caso l'introduzione di avvolgibili, tapparelle e serramenti o persiane in alluminio anodizzato.

Per serramenti in materiali diversi dal legno va scelta la coloritura degli elementi tradizionali. Tutti i serramenti in cascina sono da prevedere nel medesimo colore.

Da evitare:

- Sistemi di oscuramento che prevedano l'introduzione di binari esterni e/o sistemi di scorrimento dell'anta in facciata;
- L'uso di serramenti metallici e vetri altamente riflettenti;
- Colori quali l'argento, l'oro e l'alluminio anodizzato.



Scuri

Nelle cascine oggetto di salvaguardia da parte del P.T.C., il rispetto delle facciate, oltre che il mantenimento dei ritmi e degli ordini delle aperture, dovrà riguardare anche il mantenimento degli scuri tradizionali (persiane/antoni) che, anche in caso di totale sostituzione, non potranno essere modificati mediante la posa di tapparelle o avvolgibili, né all'interno né all'esterno della corte.



Il tetto

Il tetto, nella sua composizione di orditura strutturale, composizione delle falde, pendenza, manto di copertura, gronde, comignoli ecc. è un elemento di grande rilevanza.

I tetti ad una falda sono riservati alle costruzioni accessorie. Sono elementi di alterazione la modifica dei manti di copertura, delle pendenze, l'introduzione indiscriminata di abbaini e di elementi non integrati allo sviluppo della falda.

La disposizione del tetto sarà a due falde inclinate con pendenza del 25°-35°; il mantenimento di pendenze maggiori è consentito, limitatamente alle sole falde esistenti.



Manti

In caso di interventi di manutenzione o ricostruzione delle coperture esistenti, è fatto obbligo di ripristinare i manti di copertura esistenti con tegole a canale in cotto (o coppi), anche di nuova fattura, a condizione che esse siano in cotto di colore naturale non uniforme. Viene tollerato l'impiego di tegole alla marsigliese nel caso di ripristino di manti esistenti già realizzati con detto materiale o a completamento di parti di manti già inseriti in ambiti completati con marsigliesi, al fine di garantirne l'opportuna omogeneità. Nella corte originaria della cascina è vietato ogni altro materiale. E' consentito l'impiego di materiali di sottocoppo a condizione che non risultino visibili neppure da una vista dall'alto.

Comignoli

E' vietato l'impiego di comignoli o torrini in calcestruzzo o lamiera prefabbricati. I manufatti dovranno riprendere, per materiali, foggia e colore, i modelli tradizionali esistenti in cascina.

Lucernari e abbaini

Le aperture sul manto di copertura realizzate per adeguare le esistenti abitazioni alle sopravvenute disposizioni igienico-sanitarie saranno ridotte alle dimensioni strettamente sufficienti a garantire i rapporti aerilluminanti; saranno impiegati vetri antiriflesso.

E' sconsigliata la realizzazione di abbaini o di aperture realizzate in contro pendenza del tetto (aperture a tasca).



Pannelli fotovoltaici

Il fotovoltaico è un impianto che utilizza l'energia solare per la produzione di energia elettrica attraverso specifici dispositivi (celle fotovoltaiche). Il modulo fotovoltaico è costituito da un insieme di celle solari collegate.

La dimensione di un modulo può variare fra 0,5 mq e 1 mq, con potenze da 50 Wp a 200 Wp. Dove Wp sta ad indicare i "Watt picco" ovvero l'unità di misura della potenza teorica massima producibile da un generatore elettrico.

Per l'installazione su immobili di privati, di attività commerciali e di piccole aziende, si considerano piccoli impianti, fino a 20 KWp.

L'applicazione si utilizza per:

- Utenze collegate alla rete in bassa tensione;
- Utenze isolate dalla rete che prevedono l'utilizzo di batterie (pozzi, sistemi di segnalazione stradale ecc.);
- Piccole reti isolate per l'alimentazione di nuclei di limitata estensione non raggiunti dalla rete elettrica.

Attenzioni per il paesaggio

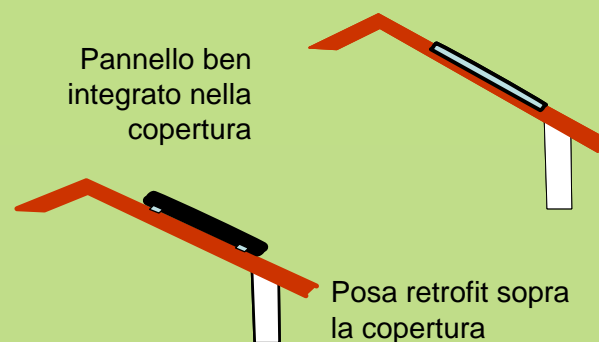
E' necessario fare attenzione all'inserimento dell'impianto nelle componenti aziendali, valutandone il dimensionamento non solo dal punto di vista della produzione di energia elettrica ma anche in base alla congruità del posizionamento, alla sua estensione, all'impatto visivo e all'integrazione con il resto dei componenti della copertura, della facciata o di qualunque altra superficie o materiale debba entrare in contatto con il fotovoltaico.

Occorre evitare impianti fotovoltaici che non si integrino nelle strutture o nel contesto in cui siano stati inseriti.

Gli impianti installati in maniera non complanare alle superfici di supporto risultano di maggior impatto.

E' sconsigliata la realizzazione di pannelli poggianti sopra i coppi di copertura.

E' consigliabile che i pannelli fotovoltaici coprano l'intera estensione della falda interessata (o eventualmente una semifalda allineandosi alla linea di colmo o di gronda).



Occorre fare in modo che:

- Tutte le caratteristiche fisiche del modulo fotovoltaico (forma, dimensione, colore ed eventuale trasparenza) divengano parte integrante dell'edificio e del suo intorno;
- Anche dopo l'installazione dell'impianto, l'elemento architettonico (o porzione di esso) interessato mantenga la propria armonia rispetto al corpo di fabbrica e al suo contesto. Gli impianti si intendono bene integrati quando:
 - I moduli sostituiscono il materiale del manto di copertura, mantenendone la stessa

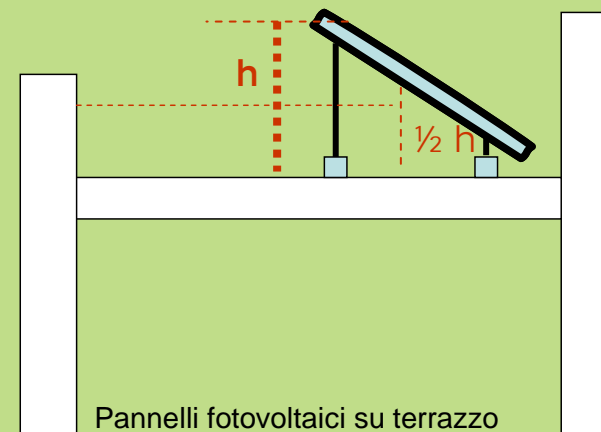
inclinazione, o costituiscono la struttura di copertura di pensiline, tettoie, box;

- Sostituiscono la parte trasparente di lucernari (qualora esistenti), consentendo l'illuminazione naturale degli ambienti interni;
- Costituiscono frangisole.



Pannelli non correttamente integrati

In caso di presenza di elementi perimetrali (balaustre) intorno al tetto, l'inclinazione dei moduli va posta in modo che la quota corrispondente a metà dell'altezza dei moduli non superi l'altezza della balaustra, misurata nel suo punto più basso.



Pannelli fotovoltaici su terrazzo