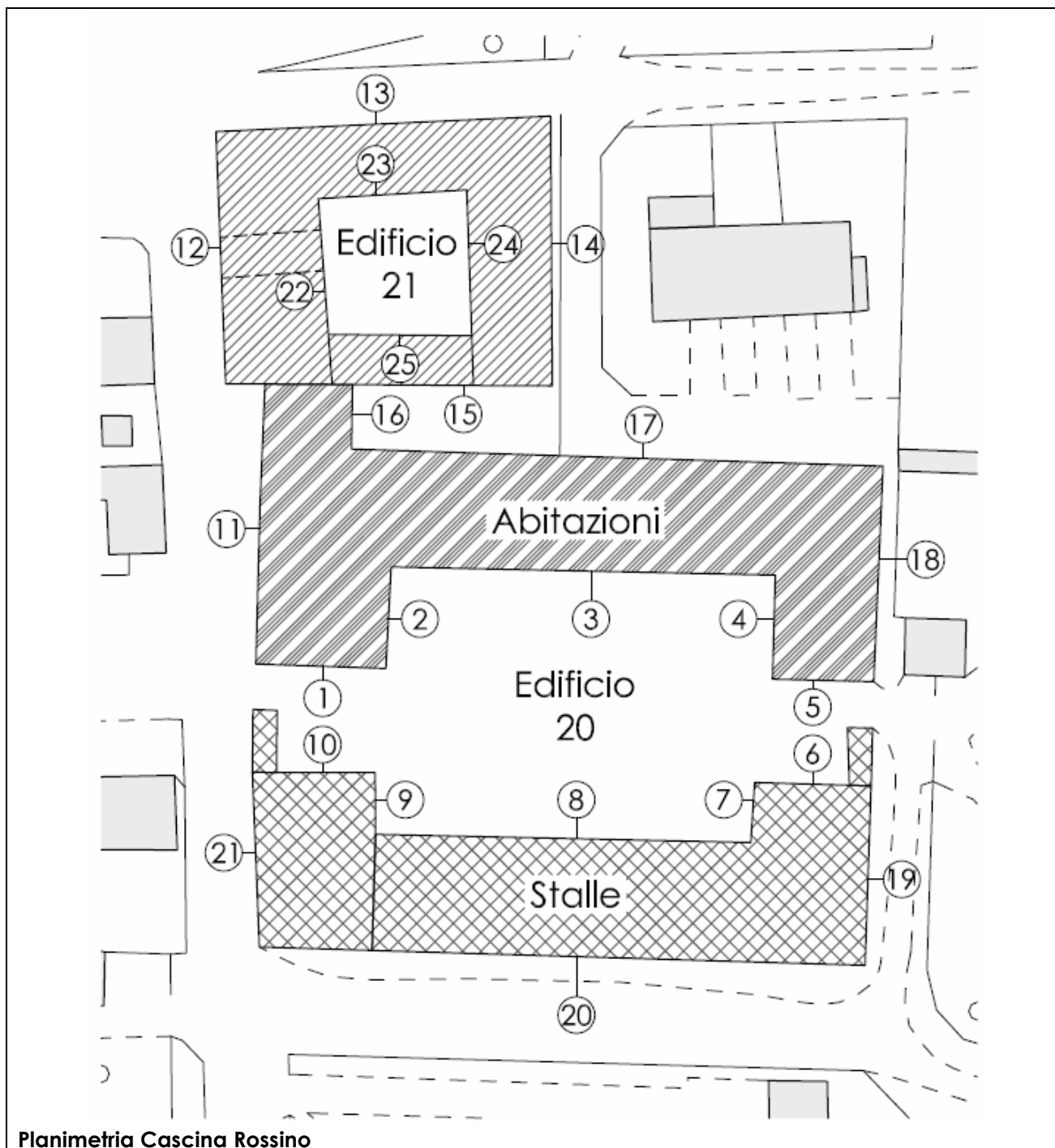


LINEE GUIDA PER GLI INTERVENTI SULLA CASCINA ROSSINO INDIVIDUATA CON GLI EDIFICI nn. 20 E 21 NEL "PdR 16.0 - CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI STORICI" DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2008-2012

Art. 1 – Introduzione

Le linee guida proposte sono relative agli edifici della Cascina Rossino individuati con i nn. 20 e 21 sulla tavola del PdR 16.0. Gli edifici sono riportati nell'immagine sottostante.



Planimetria Cascina Rossino

Di seguito le indicazioni faranno riferimento all'insieme della Cascina. Ove servirà un più preciso riferimento si avranno le definizioni di:

- Edificio 20 "abitazioni";
- Edificio 20 "stalle";
- Edificio 21

Si precisa che indicare come "abitazioni" e "stalle" i due corpi dell'edificio 20 si basa sulla consuetudine della loro definizione riscontrabile nella situazione attuale e servono per meglio identificare i due blocchi, ma non danno indicazioni sull'uso degli stessi. L'uso consentito dal presente documento sarà invece descritto nei successivi articoli.

Quanto di seguito riportato ha due scopi fondamentali:

- Intervenire con indicazioni più mirate sulle caratteristiche architettoniche e necessità della Cascina Rossino, rispetto a quanto indicato nella Disciplina generale dei nuclei storici del PdR 16.0 e PdR 18.0 del PGT;
- Facilitare e favorire l'uso della struttura in maniera tale mantenerla viva ed utilizzata, tenuto conto delle necessità attuali e delle normative esistenti.

Art. 2 – Tavole di dettaglio

Fanno parte integrante delle presenti linee guida le tavole sotto riportate. Si rimanda ad esse per indicazioni più di dettaglio inerenti le varie parti di cui è costituita la Cascina Rossino.

- Tav. 1.20 : Ed. 20 – Distribuzione degli spazi;
- Tav. 1.21 : Ed. 21 – Distribuzione degli spazi;
- Tav. 2.20 : Ed. 20 – Pavimentazioni esterne (artt. 37, 38, 39 e 40);
- Tav. 2.21 : Ed. 21 – Pavimentazioni esterne (artt. 37, 38, 39 e 40);
- Tav. 3.20 : Ed. 20 – Solai e coperture (artt. 18 e 19);
- Tav. 3.21 : Ed. 21 – Solai e coperture (artt. 18 e 19);
- Tav. 4 : Ed. 20 e 21 – Copertura (artt. 19 e 20);
- Tav. 5.20 : Ed. 20 – Elementi strutturali (artt. 17, 18, 19, 30, 31, 32 e 33);
- Tav. 5.21 : Ed. 21 – Elementi strutturali (artt. 17, 18, 19, 30, 31, 32 e 33);
- Tav. 6.20 : Ed. 20 – Elementi di facciata (artt. 21, 25, 26, 28, 32 e 36);
- Tav. 6.21 : Ed. 21 – Elementi di facciata (artt. 21, 25, 26, 28, 32 e 36);
- Tav. 7.20 : Ed. 20 – Elementi strutturali di facciata (artt. 17, 18, 19, 21, 26, 28, 29, 30, 31, 31, 33 e 36);
- Tav. 8.20 : Ed. 20 – Aperture nelle murature per infissi (artt. 22, 23, 34 e 35);
- Tav. 8.21 : Ed. 21 – Aperture nelle murature per infissi (artt. 22 e 23);
- Tav. 9.20 : Ed. 20 – Infissi ed elementi decorativi (artt. 22, 24, 25, 27 e 34);
- Tav. 9.21 : Ed. 21 – Infissi ed elementi decorativi (artt. 22, 24, 25, 27 e 29);
- Tav. 10.20 : Ed. 20 – Aperture ed infissi (artt. 22, 24, 25, 26 e 27);
- Tav. 11.20 : Ed. 20 – Area Sp n. 1 per individuazione posti auto (artt. 16 e 48).

Nelle tavole sopra indicate sono presenti immagini fotografiche dei prospetti della cascina e di alcuni suoi particolari. Negli articoli seguenti si evidenzierà come le linee guida mirano al rispetto dell'esistente originario e alla eliminazione di quanto

di incongruo all'originale è presente, pertanto le immagini stesse rimangono a disposizione per valutare eventuali aspetti che non sono stati analizzati nel seguito, rispettando i principi guida che li hanno ispirati.

Nelle tavole sono riportate le indicazioni degli articoli a cui riferirsi. Tali richiami non sono da ritenersi esaustivi ma solo utili per una ricerca facilitata di argomenti correlati. Ovviamente vale anche l'opposto, ovvero negli articoli, per lo stesso motivo, sono richiamate anche alcune tavole.

TITOLO I

DISCIPLINA GENERALE

Art. 3 – Definizioni

Si tratta di un nucleo edificato di eccezionale rilevanza ai fini della conservazione dei valori e dei codici del paesaggio storico, che presenta le seguenti caratteristiche:

- Conservazione dell'impianto originario;
- Elevata unità morfologica facilmente riconoscibile;
- Interventi di trasformazione della situazione originaria che ha agito essenzialmente con modifiche di particolari architettonici che danno valore all'insieme del complesso, ma che non hanno modificato l'impostazione planimetrica e di immagine generale;
- Elevato valore storico.

Art. 4 – Fondamenti invarianti

Cascina Rossino, nel panorama del costruito di Ornago, si può considerare che sia l'unica struttura che ancora non ha subito modifiche nella sua impostazione tale da pregiudicarne le caratteristiche originarie come è invece accaduto per altre strutture storiche del paese. Si ritiene quindi di intervenire con indicazioni che hanno lo scopo di salvaguardare questi valori ancora presenti e favorire il recupero di elementi architettonici la cui immagine è stata alterata a causa di interventi non coordinati. Gli interventi sull'esistente devono ricomporre e ricostruire l'immagine storica dell'edificio mediante anche l'eliminazione degli elementi estranei. A maggior ragione si vuole evitare l'introduzione di elementi la cui immagine architettonica è legata al costruire del nuovo e non invece al recupero dell'esistente.

Art. 5 – Fondamenti culturali

Non si propone un intervento conservativo. Lo scopo non è la museificazione della struttura ma il suo utilizzo. La struttura a cascina nelle campagne lombarde in origine è una struttura produttiva, realizzata per essere al servizio del lavoro agricolo del periodo precedente alla meccanizzazione del settore, con abitazioni contigue alle stalle, ai fienili e depositi delle attrezzature. Si avrebbe comunque, ora, un organismo evoluto, se l'utilizzo originario della cascina non fosse variato, ma nel rispetto della sua funzione.

La situazione attuale è radicalmente cambiata, dato che l'uso preminente è abitativo residenziale con scomparsa della produttività agricola. Intervenire sulla Cascina deve essere fatto con questa consapevolezza, per cui si deve bilanciare le esigenze del nuovo abitare con l'immagine originaria della Cascina: all'interno dell'abitazione le soluzioni possono essere le più varie (nel rispetto della sicurezza del proprio costruito e di quello vicino), mentre l'esterno deve rispettare l'immagine attuale.

TITOLO II PRINCIPI GENERALI DI PROGETTAZIONE

Capo I - Principi generali

Art. 6 – Interventi ammessi

Sulla cascina Rossino sono ammessi interventi di cui alle lettere da a) a c) dell'art. 27 della legge Regionale 11.03.2005 n. 12 per quanto riguarda le parti con destinazione d'uso ad abitazione. L'intervento alla lettera c) deve consentire il cambio d'uso delle attuali stalle in abitazioni/uffici, nel rispetto delle indicazioni che vengono riportate nei successivi articoli. Non è conseguentemente consentita la demolizione e ricostruzione se non per quanto riportato nell'art. 13.

Art. 7 – Principi generali di progettazione morfologica

L'intervento nell'ambito della Cascina Rossino deve essere volto alla conservazione e la migliore definizione possibile dei seguenti elementi:

- Mantenimento delle morfologia attuale della Cascina, senza alterazioni dei volumi attuali, compreso quello dei sottotetti;
- Mantenimento dei rapporti delle singole unità abitative con gli spazi pubblici;
- Unitarietà di percezione della Cascina

Definita l'impossibilità alla variazione delle volumetrie e della morfologia attuale della cascina, gli interventi ammessi devono confermare la destinazione d'uso esistente ad abitazione o cambiarla solo per le stalle (vedi art. 6). Devono poi garantire la permanenza dei caratteri e dei rapporti morfologici propri dell'insediamento. Gli obiettivi da conseguire saranno i seguenti:

- Conservare i rapporti morfologici esistenti che ci sono pervenuti in forma definitiva;
- Rispetto al primo punto, correggere quanto si è invece andato alterando nel tempo per effetto di interventi non rispettosi dello stato di fatto;
- Sistemare le parti che hanno subito nel corso del tempo fenomeni di degrado;
- Rispetto della morfologia esistente delle stalle nel momento dell'intervento del cambio d'uso, con particolare attenzione agli interventi di adeguamento che, pur nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, di sicurezza etc.. non devono cambiare quanto è giunto a noi fino ad ora.

Rispetto a quanto indicato nel PdR 16.0 capo I, relativamente alla valutazione morfologica, si considera, sulla base di quanto sopra detto e di quanto è scritto nei successivi articoli, che la valutazione morfologica per Cascina Rossino è da fare con fattore di giudizio "A". Si specifica però che gli aggetti incongrui con l'immagine della cascina vanno rimossi come indicato nell'artt. 14 e 15.

Art. 8 – Principi generali di progettazione tipologica

E' prevista la conservazione o la migliore definizione possibile degli edifici della cascina. Si dovrà porre attenzione ai seguenti elementi tipologici:

- Corpo di fabbrica;
- Sistema di distribuzione orizzontale comune, costituito dai ballatoi e dal cortile;
- Sistema di distribuzione verticale costituito dalle scale comuni;
- Sistema della copertura;
- Ritmi delle partizioni delle facciate con alternarsi di pieni e di vuoti;

Qualsiasi intervento si deve porre come obiettivo la permanenza dei caratteri tipologici esistenti. Si deve pertanto porre l'attenzione ai seguenti obiettivi:

- Conservare i tipi edilizi e gli elementi tipologici esistenti che ci sono pervenuti in forma definitiva;
- Correggere i tipi edilizi e gli elementi tipologici che sono stati alterati a seguito di interventi edilizi precedenti che hanno fatto perdere l'uniformità dell'insieme;
- Per l'intervento di cambio d'uso sulle attuali stalle definire eventuali elementi tipologici relazionati a quello del corpo generale della cascina, per quella parte di intervento necessario al rispetto delle norme igienico-sanitarie, di sicurezza etc..

Rispetto a quanto indicato nel PdR 16.0 capo II e III relativamente alla valutazione tipologica, si considera, sulla base di quanto sopra detto e di quanto è scritto nei successivi articoli, che la valutazione morfologica per Cascina Rossino è con fattore di giudizio A.

- Edificio 20 "stalle";
E' concesso l'intervento sulle stalle al fine del cambio d'uso in abitazioni (art. 6). E' quindi consentito che il tipo stalla perda la sua funzione a favore dell'abitazione o con funzione ad essa compatibili (per esempio uffici) come indicato nell'art. 6, mantenendo comunque l'intervento rispettoso dell'immagine d'insieme della cascina nella sua parte esterna e/o orientata su spazi comuni.

Art. 9 – Principi generali di progettazione edilizia

E' richiesto il rispetto dei sotto indicati elementi esistenti nella cascina. Si dovrà rispettare gli elementi edilizi esistenti, come indicato nelle tavole allegate, sia in termini di forme che di materiali usati:

- Manti di copertura e sporti di gronda;
- Pavimentazioni dei ballatoi comuni e non con relativi marcapiano e ringhiere;
- Scale comuni con definizione di alzate e pedate, ringhiere e corrimano;
- Pavimentazione del cortile comune;
- Superfici delle facciate;
- Vani delle aperture come porte, finestre etc.. e loro soglie, davanzali, cornici, inferiate;

- Serramenti e sistemi di oscuramento.

Gli interventi che si proporranno all'atto della presentazione di una pratica edilizia, dovranno tenere conto del rispetto dei seguenti obiettivi:

- Conservare gli elementi edilizi che sono pervenuti in forma definita sotto il profilo materico e quindi determinanti per la definizione del valore storico;
- Sostituire gli elementi di recente realizzazione che hanno alterato l'immagine storica e che non fanno parte delle caratteristiche costruttive delle cascine;
- Introdurre nuovi elementi per gli interventi in cambio d'uso delle stalle in modo che siano conformi alla loro immagine storica e che consentano il rispetto delle norme igienico-sanitarie, di sicurezza etc..

Art. 10 – Principi generali di progettazione architettonica

Qualsiasi intervento deve condurre alla migliore definizione possibile dell'architettura d'insieme della cascina. Tale definizione dipende dalla corretta interpretazione dei tipi edilizi e degli elementi tipologici esistenti.

Si deve mantenere i caratteri architettonici che risultano essenziali per la riconoscibilità della cascina, pertanto i nuovi interventi dovranno:

- Conservare gli elementi architettonici esistenti per la riconoscibilità della cascina;
- Rimuovere gli interventi che sono andati ad alterare l'immagine originale della cascina;
- Introdurre eventuali nuovi elementi architettonici nelle parti soggette a cambio d'uso per fare in maniera tale che quanto da realizzare per adempiere alla richieste delle norme igienico-sanitarie, di sicurezza etc..., siano conformi all'immagine della cascina.

Si devono rispettare eventuali elementi esistenti come:

- Insegne commerciali;
- Cippi;
- Edicole religiose;
- Iscrizioni in genere;
- Grigliati in mattoni e decorazioni in genere;
- Casette postali a muro;
- Pozzi;
- Altri similari.

Art. 11 – Principi generali di progettazione degli spazi

Qualsiasi intervento sulla Cascina Rossino deve condurre alla migliore definizione possibile degli spazi aperti, in quanto fondamentale per la percezione dell'insieme. In via prioritaria dovranno essere valutati i seguenti elementi fondamentali:

- Relazione funzionale e visuale tra gli spazi privati e spazi comuni;
- Cortili interni;
- Presenza di piante e vegetazione in genere;
- Materiali ed elementi materici degli spazi aperti.

Si deve mantenere i caratteri ed i materiali degli spazi aperti che risultano essenziali per la riconoscibilità della cascina, pertanto i nuovi interventi:

- Non devono essere tali da modificare consistenza, sviluppo e dimensioni degli spazi aperti comuni e non. Non è possibile alterare la conformazione degli spazi aperti a favore di quelli chiusi e/o privati, in quanto parte integrante dell'immagine storica della cascina;
- Devono utilizzare materiali per interventi su spazi comuni aperti conformi a quelli usati nel passato. Tale considerazione vale anche per eventuali elementi di arredo e/o piante.

Capo II – Volume dell'edificio

Art. 12 – Nuovi volumi

Non è ammessa la realizzazione di nuovi volumi da anettere a quelli esistenti e non si ammette la demolizione di volumi esistenti per la realizzazioni di nuovi volumi.

- Edificio 20 “abitazioni”:
Non sono consentiti il recupero di nuovi volumi mediante chiusura degli spazi attualmente aperti e coperti comuni e/o privati, come porticati e ballatoi;
- Edificio 20 “stalle”:
Per il cambio d'uso da stalla ad abitazione è consentito il riutilizzo ai fini abitativi del ballatoio al piano primo.

E' consentito la realizzazione di volumi interrati non abitabili e a servizio delle unità residenziali, se viene esplicitamente dimostrato da parte di tecnico incaricato dalla proprietà che le opere da eseguire e in modo specifico lo scavo non arrecheranno danno alla struttura esistente (anche in fase di cantiere), la quale deve sempre rispondere alle indicazioni del D.M. infrastrutture 14.01.2008.

Art. 13 – Demolizioni

Solo in caso comprovato di pericoli di crolli, la demolizione di parte della struttura è consentita con successiva ricostruzione con le stesse linee architettoniche e immagine dell'esistente a seguito di presentazione di adeguata pratica edilizia.

In caso di pericolo immediato, per l'incolumità di persone e cose può avvenire a seguito di comunicazione consegnata all'Ufficio Tecnico Comunale da parte di un professionista iscritto agli ordini professionali di ingegneri ed architetti. Resta la facoltà dell'Ufficio tecnico di imporre la demolizione di parti pericolanti e pericolose per la pubblica incolumità anche di proprietà privata, con costi a carico dei proprietari.

In caso si richieda una demolizione a seguito di presentazione di pratica edilizia, questa deve essere accompagnata da una dichiarazione di imminente pericolo

di crollo o di pericolo in termini di stabilità statica in relazione alla impossibilità di intervenire nel rispetto del D.M. infrastrutture 14.01.2008.

Indipendentemente dalle motivazioni che hanno portato alla demolizione, quanto demolito dovrà comunque essere ricostruito con le stesse forme e caratteristiche. E' ammesso l'uso di materiali e tecniche attuali sempre che non vengano fatte trasparire nel risultato finale che deve essere uguale a quanto demolito. Pertanto è richiesto:

- Inquadramento fotografico dell'esistente da demolire con evidenziazione di tutti i particolari necessari alla loro riproduzione;
- Rilievo particolareggiato in scala 1:20;

Eccezione a quanto sopra è ciò che riguarda le parti non originarie della cascina, secondo le modalità indicate negli artt. 14 e 15.

- Edificio 20 "stalle":
Ad eccezione di quanto scritto sopra, si ammette la demolizione dei due blocchi "gabinetti" in prossimità dei due ingressi, indicati come locali nn. 71 e 72 della tavola 1.20. Il solo volume a disposizione può essere usato solo per la costruzione di spazi ad uso comune. La posizione dei due volumi deve comunque essere a ridosso delle mura di cinta come nella situazione attuale.

Art. 14 – Modificabilità delle sagome

Non è ammessa la modificabilità delle sagome dell'edificio. I possibili interventi sono indicati negli articoli successivi. Eccezione a tale indicazione riguarda la soppressione di parti manifestamente incongrue al corpo generale della cascina, le cui demolizioni devono essere previste negli elaborati delle pratiche edilizie interessanti le singole unità abitative; demolizioni che devono essere eseguite con gli interventi nelle unità abitative.

Non è ammessa la variazione di quote di colmo e/o di gronda per il recupero dei sottotetti. Il riutilizzo del sottotetto è consentito ai fini abitativi o per altro fine compatibile con le caratteristiche della cascina, intesa come ambiente essenzialmente abitativo, senza nessun aumento di volume e senza variazione di sagoma, pertanto gli spazi necessari a proposte di riorganizzazione degli spazi interni vanno reperiti solo nell'ambito dei volumi esistenti. Non sono ammissibili variazioni di colmo e gronda come indicato nell'art. 20.

Art. 15 – Elementi architettonici

Non sono ammessi elementi architettonici classici del costruito recente (balconi, terrazzi, abbaini, aperture in copertura, etc...) che risulterebbero forzature ed elementi superfettativi rispetto all'immagine della cascina. Nel contempo si deve intervenire sugli elementi già realizzati, in quanto corpi estranei, con la loro eliminazione, nel momento che si interviene sull'unità abitativa che li presenta. Le modalità di intervento sono indicate nelle tavole allegate.

Quanto di estraneo all'immagine della cascina ed appartenente alla proprietà privata, dovrà essere rimosso. L'intervento sarà dovuto a seguito della presentazione di una pratica edilizia inerente la proprietà privata interessata. Tale pratica dovrà descrivere termini e caratteristiche della rimozione.

Art. 16 – Parcheggi (vedi anche tav. 11.20)

In deroga a quanto indicato nell'art. 2.2 della legge del 24 marzo 1989 n. 122, si prevede che debba essere reperito almeno un posto auto per ogni unità abitativa.

- Edificio 20 “abitazioni” e “stalle”:
Sia per il cambio d'uso delle stalle in abitazioni o con funzioni ad essa compatibili (per esempio uffici) che per l'uso delle attuali abitazioni è richiesto la realizzazione di posti auto, ad uso esclusivo dei residenti nella Cascina, al di fuori del cortile nello spazio appositamente previsto con la tavola 20. Per il raggiungimento dell'obiettivo sopra indicato, si consente il parcheggio delle auto negli spazi del cortile a seguito di progetto per la sistemazione degli spazi esterni (art. 37);
- Edificio 21:
I posti auto devono essere reperiti secondo quanto indicato nella tav. 1.21.

Capo III – Materiali, manufatti, colori: criteri generali di scelta

Art. 17 – Strutture verticali (vedi anche tavv. 5.20, 5.21 e 7.20)

Per strutture verticali si intendono murature portanti e pilastri.

A seguito di interventi edilizi, le strutture verticali dovranno essere conservate nel rispetto delle tecniche e delle caratteristiche geometriche esistenti, ponendo l'attenzione al rispetto delle indicazioni del D.M. infrastrutture 14.01.2008.

Le parti strutturali all'interno delle singole unità abitative potranno essere sostituite se dichiarate non adeguate dal tecnico incaricato dei lavori. E' ammesso l'uso di materiali e tecniche attuali che però riproducono nell'immagine materiali e tecniche utilizzate nel passato, con comportamento meccanico migliorato e conforme alle normative attuali. E' altresì concesso l'uso di tecnologie innovative se non hanno ripercussioni di immagini sull'esterno. In qualsiasi caso l'intervento proposto non deve essere tale da creare problemi alle strutture limitrofe.

Le ricuciture di murature perimetrali per la realizzazione di nuove aperture dovranno essere realizzate di norma con i materiali e le forme esistenti nella cascina. E' comunque possibile realizzare aperture solo se conformi alla distribuzione di quelle già esistenti (è da prevedere quindi uno studio della facciata dell'insieme da sottoporre per specifica autorizzazione all'Ufficio Tecnico Comunale). Tale indicazione è da usare per presentare all'ASL di competenza

eventuale richiesta di deroga agli artt. 3.4.9, 3.4.10, 3.4.11, 3.4.12, 3.4.13, 3.4.14 e 3.4.15 del Regolamento Locale di Igiene Tipo della Regione Lombardia.

E' concesso la chiusura delle aperture esistenti se richiesto dalla distribuzione degli spazi interni, con l'accorgimento di lasciarne l'impronta sulla facciata con uno scasso nel muro. Sono invece da chiudere, nel loro insieme o in parte, quelle aperture che sono estranee all'immagine storica della cascina.

Eventuali interventi sulle parti strutturali comuni devono prevedere la loro conservazioni a meno che siano considerati non più conformi alla norme di sicurezza. In questo caso si deve applicare quanto indicato negli artt. 13 e 14 ed in qualsiasi caso la ricostruzione deve proporre elementi con immagine uguale a quella originaria della cascina. E' concesso l'uso di materiali innovativi rispetto a quelli storici della cascina, se questi non vengono fatti trasparire.

Art. 18 – Strutture orizzontali

(vedi anche tavv. 3.20, 3.21, 5.20, 5.21 e 7.20)

Per strutture orizzontali si intendono travi, solai, corree ed archi.

A seguito i interventi edilizi le strutture orizzontali dovranno essere conservate, nel rispetto delle tecniche e delle caratteristiche geometriche esistenti, ponendo l'attenzione al rispetto delle indicazioni del D.M. infrastrutture 14.01.2008.

Le parti strutturali all'interno delle singole unità abitative potranno essere sostituite se dichiarate non adeguate dal tecnico incaricato dei lavori. E' ammesso l'uso di materiali e tecniche attuali che riproducono nell'immagine materiali e tecniche utilizzate nel passato, con comportamento meccanico migliorato e conforme alle normative attuali. E' altresì concesso l'uso di tecnologie innovative, rispetto alle tradizionali tecnologie impiegate nella cascina, se non hanno ripercussioni di immagini sull'esterno.

Si possono cambiare le quote di posizionamento dei solai interni ma non può comportare effetto visibili dall'esterno degli edifici e non devono creare problemi statici anche alle strutture limitrofe, da valutare secondo il D.M. infrastrutture 14.01.2008. In qualsiasi caso la diversa posizione del solaio rispetto alla situazione originale, non può essere giustificazione per lo spostamento di finestre, porte o altri elementi caratterizzanti le facciate e che dovranno comunque rispettare gli allineamenti indicati nelle tavole grafiche.

Per le strutture orizzontali delle parti comuni e/o visibili all'esterno delle abitazioni, si prescrive il riutilizzo di tecniche storiche, eventualmente migliorate anche nei materiali per un uso conforme alle normative attuali. E' anche possibile l'uso di tecnologie e materiali innovativi rispetto a quelli storici della cascina, se questi non vengono fatti trasparire.

In qualsiasi caso l'intervento proposto non deve essere tale da creare problemi statici, di compatibilità chimica etc... alle strutture limitrofe.

- Edificio 20 "abitazioni":
Il ballatoio in cemento armato del prospetto 16 deve essere sostituito con analogo elemento in pietra, come indicato nella tav. 5.20;
- Edificio 20 "abitazioni" e "stalle":

Se secondo il D.M. infrastrutture 14.01.2008 si rendono necessari interventi di sostituzione dei solai in legno degli attuali ballatoi, con conseguente ridimensionamento dei vari elementi secondo le norme attuali, il tutto dovrà essere fatto in maniera tale da mantenere l'uniformità delle quote nelle varie campate, sia della cascina che delle stalle. Anche i sottofondi ed i pavimenti devono rispettare tali indicazioni;

- Edificio 21:
I ballatoi in pietra devono essere mantenuti. Se per motivi di sicurezza rintracciabili nel D.M. infrastrutture 14.01.2008 è richiesto un intervento sull'esistente, si può aumentare le mensole in pietra oppure, in ultima analisi, sostituire lastre e mensole in pietra con elementi di dimensione, forma, disegno e materiali uguali a quelli attuali.

Art. 19 – Orditura del tetto

(vedi anche tavv. 3.20, 3.21, 4, 5.20, 5.21 e 7.20)

E' richiesto il mantenimento della struttura originaria dell'orditura principale del tetto per quanto riguarda le parti visibili dagli spazi aperti, sempre che si possano verificare le condizioni di sicurezza indicati nel D.M. infrastrutture 14.01.2008. Eventualmente si deve intervenire con sistemi non invasivi ed in grado di lasciare leggere adeguatamente la struttura originaria, senza che questa venga prevaricata dalla presenza dei rinforzi.

La sostituzione con nuovo materiale può essere fatta alla luce del D.M. infrastrutture 14.01.2008 a seguito di una valutazione di mancanza di sicurezza statica da parte degli elementi in opera e di impossibilità di intervenire con elementi di rinforzo. La sostituzione deve avvenire con legno massello come da materiale originario.

All'interno delle unità abitative, e comunque degli spazi non visibili dall'esterno, è consentita la realizzazione di strutture in legno lamellare. Le gronde devono essere sempre in legno massello. Non sono consentiti rivestimenti che nascondano i travetti.

La sostituzione dell'orditura secondaria deve seguire le caratteristiche dei materiali dell'orditura principale, nel rispetto dell'allineamento delle gronde e del colmo con le unità limitrofe.

Non è consentito l'uso del cemento armato, se non per realizzare coree. Tale materiale non deve comunque essere visibile dagli spazi esterni. Non è consentito l'uso dell'acciaio se non per realizzare nodi tra gli elementi in legno.

Non è consentito la realizzazione di pensiline e/o tende al di sopra delle finestre, nemmeno se sono al di sotto di 1.20 m.

Sono da mettere in opera le linee vita secondo quanto prescritto nel Regolamento Locale d'Igiene – Aggiornamento del Titolo III – Inserimento dell'art. 3.2.11: "Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto" approvato con deliberazione 642 del 19.10.2005 dall'Azienda Sanitaria Locale Provincia di Milano 3.

- Edificio 21:

La pensilina del prospetto 22 deve essere sostituita in modo che sia complanare con la copertura dell'edificio.

Art. 20 – Manti di copertura e camini (vedi anche tav. 4)

Il manto di copertura dovrà essere realizzato in coppi in quanto costituisce la copertura tradizionale della cascina. La finitura superficiale dovrà essere di tipo antichizzato valido per tutte le coperture. Laddove è possibile si deve recuperare i coppi attualmente esistenti e riutilizzarli, eventualmente mischiandoli con elementi nuovi.

Non è consentito l'utilizzo di prodotti plastici e/o metallici, imitativi del cotto.

E' ammesso che in copertura vengano posizionati i pannelli solari e/o fotovoltaici di tipo integrato. Questi sono da considerare elementi tecnologici frutto dello sviluppo delle necessità della società e non devono giustificarsi con il confronto con l'esistente che per forza di cosa non li prevedeva. E' preferibile quindi l'onestà dell'immagine tecnologica al tentativo vano di mimetizzarli. Dato però che la cisterna dell'acqua dell'impianto solare non è tecnicamente necessario che stia in copertura, la si deve posizionare all'interno dell'unità abitativa e comunque non su spazi comuni o ad essi prospicienti ed in qualsiasi caso non deve risultare visibile. Non è ammessa la realizzazione di abbaini, lucernari e di terrazzi a pozzo, considerati corpi estranei all'immagine dell'edificio.

- Edificio 20 "stalle":
Sono consentiti lucernari a seguito del cambio d'uso ed al fine del raggiungimento dei corretti rapporti aeroilluminanti del piano primo.

Non è consentito l'aumento di spessore del pacchetto del tetto a seguito della posa di materiale isolante e della ventilazione, nei termini indicati negli artt. 1 e 2 della Legge Regionale n. 26 del 20 aprile 1995, pertanto l'isolamento dovrà essere realizzato all'interno dell'abitazione. Si dovrà mantenere una linea continua sia della gronda che del colmo per tutti i corpi di fabbrica della cascina.

Dovranno essere mantenuti i camini originari ed esistenti realizzati in mattoni. Eventuali nuovi elementi dovranno essere realizzati in mattoni come quelli originari. Non è consentito di portare canne fumarie o di esalazione in facciata in quanto si deve adempiere quanto indicato negli artt. 3.4.30, 3.4.31, 3.4.32, 3.4.33 e 3.4.34 del Titolo III del Regolamento di Igiene tipo della Regione Lombardia. Eventuali elementi presenti che non rispondono alle norme devono essere sostituiti con condotti che terminano oltre la copertura.

Art. 21 – Superfici di facciata (vedi anche tavv. 6.20, 6.21 e 7.20)

Se le superfici di facciata non sono recuperabili è consentita la sostituzione dell'intonaco. Il prodotto è unico per l'intera Cascina Rossino e valido per qualsiasi intervento visibile da spazio comune.

- Giallo n. 081AE1 della UNIVER (o analogo di altre ditte)

Non è ammesso l'impiego di rivestimenti plastici, piastrelle, rivestimenti in ceramica o con altri prodotti non tradizionali. Dove eventualmente presenti devono essere rimossi nel momento che la proprietà presenta una pratica per un intervento edilizio. Non sono ammessi neanche rivestimenti in pietra o mattoni se non nei punti in cui questi materiali già sono usati. Nello specifico è consentito l'uso di mattoni per riparare eventuali punti degradati dei pilastri, archi, marcapiano esistenti, ma non è consentito per il rivestimento di facciata. Le basi dei pilastri sono realizzati in Ceppo dell'Adda ed eventuali integrazioni e riparazioni devono essere fatti con lo stesso materiale. Tale pietra o di altro tipo non si possono usare in altri punti dell'edificio.

Non è consentito la realizzazione di cappotti esterni, con esclusione delle pareti all'interno dei porticati ed in qualsiasi caso non sono ammessi salti nella continuità della superficie della parete anche se in prossimità di cambi di unità abitative. Per le altre pareti cappotti possono essere realizzati solo interni.

Se durante i lavori di scrostamento delle facciate emergono strutture non note al momento della presentazione della pratica edilizia, se ne deve dare comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale al fine di una corretta valutazione.

Se durante i lavori di scrostamento delle facciate emergono le strutture dei voltini in mattoni e/o pietra delle finestre è possibile lasciarli a vista. Lo stesso vale per eventuali tessiture dei muri ritenute particolarmente significative.

Non è possibile applicare macchine per il condizionamento sulle facciate che prospettano su spazi comuni e/o comunque visibili dall'esterno.

Art. 22 – Finestre e portefinestre (vedi anche tavv. 8.20, 8.21, 9.20, 9.21 e 10.20)

Tenendo in debita considerazione che in caso di intervento necessita procedere alla sostituzione dei serramenti per un adeguamento e rispetto alle attuali norme in termini di contenimento energetico, questi elementi dovranno essere realizzati in alluminio con finitura finto legno, per la parte che prospetta verso spazi aperti o pubblici.

Il tipo di prodotto è unico per l'intera Cascina Rossino e valido per qualsiasi intervento visibili da spazi comuni e/o visibili da essi.

- NOCE, REHAU 225L – codice Renalite 2178007-167 (o analogo di altre ditte)

All'interno delle abitazioni la scelta della finitura e del materiale non presenta vincoli.

E' ammessa la chiusura di finestre e porte finestre esistenti solo per:

- eliminare un elemento estraneo alla cascina;
- avere una parete interna continua dove serve.

In questi casi si deve lasciare in facciata la sagoma della finestra, nelle dimensioni comuni al resto della cascina, come sfondato nella muratura.

Non è ammesso trasformare finestre in porte finestre e viceversa, se non per eliminare un elemento estraneo alla cascina.

Finestre e porte finestre devono essere mantenute nelle dimensioni attuali, non possono essere ridimensionate se non quale correttivo di dimensione o elemento estraneo alla cascina.

Le posizioni delle finestre sono indicate nelle tavole che interpretano gli allineamenti esistenti al fine di stabilire una regola. E' ammissibile posizionare una finestra diversamente da come indicato se è dimostrabile che al di sotto dell'intonaco è presente una tessitura di mattoni di impronta di finestra chiusa precedentemente. La validità della proposta sarà valutata dall'Ufficio Tecnico. In qualsiasi caso non sono ammissibili aperture di finestre che vadano ad interrompere le linee di carico di pilastri soprastanti, in ottemperanza al corretto modo di costruire con semplici regole antisismiche.

Eventuali passaggi e/o finestre che si verrebbero a presentare a seguito di demolizioni di superfetazioni sono ammissibili solo quando seguono le regole generali. In caso contrario devono essere chiuse.

- Edificio 20 "stalle":
Gli interventi sulle stalle al fine del loro cambio d'uso, devono avere come riferimento, in mancanza di indicazioni dagli edifici stessi, la tipologia riscontrabile nelle unità abitative della cascina.

E' possibile che gli accessi alle abitazioni abbiano un portoncino sul filo della parete esterna. Come per le finestre è possibile che vengano messe in opera delle inferiate che riproducano nel disegno, forma, dimensioni e materiali quelle esistenti (vedi art. 25).

Art. 23 – Portoni carrabili e pedonali

(vedi anche tavv. 8.20 e 8.21)

Sono presenti portoni carrabili nei vari spazi non adibiti ad abitazione. A seguito del possibile uso di tali spazi diverso dall'attuale, si presenta la necessità di un loro cambiamento. Non è comunque possibile la trasformazione di portoni pedonali in carrabili per il ricovero di automezzi e/o attrezzature.

- Edificio 20 "stalle":
Gli attuali portoni possono essere trasformati in vetrate per favorire l'aeroilluminazione dei locali che si affacciano sul porticato. E' consentito però la riduzione di tali aperture, sempre che si possano reperire adeguati rapporti aeroilluminanti con quanto rimane. Si richiede la realizzazione di murature o infissi parete (anche in metallo) comuni a tutti gli interventi, è quindi richiesto la presentazione di un progetto d'insieme dei prospetti.
- Edificio 21:
I locali dei prospetti 22 e 23 che in tav. 1.21 sono indicati come utilizzabili a boxes, dovranno mantenere le loro dimensioni verticali nei limiti delle aperture delle finestre indicate in tav. 9.21. Le aperture del prospetto 25 saranno chiuse con portoni carrabili adeguati al deposito degli automezzi, senza però che venga modificata la forma a pilastri ed arco originari con la formazione di nuova muratura.

Art. 24 – Sistemi di oscuramento

(vedi anche tavv. 9.20, 9.21 e 10.20)

Dovranno essere realizzati solo persiane. Le tapparelle e gli scuri, ove esistenti, dovranno essere rimossi e sostituiti con persiane, contemporaneamente all'esecuzione di interventi sulle singole unità abitative.

Le persiane devono essere realizzate in alluminio con finitura finto legno. Il tipo di prodotto è unico per l'intera Cascina Rossino e valido per qualsiasi intervento visibili da spazi comuni e/o visibili da essi.

- NOCE, REHAU 225L – codice Renalite 2178007-167 (o analogo di altre ditte)

Non sono ammessi i tipi scorrevoli e con lamierini di protezione dalla pioggia.

Art. 25 – Inferiate, ringhiere e balaustre

(vedi anche tavv. 6.20, 6.21, 9.20, 9.21 e 10.20)

Sono elementi che devono essere realizzate esclusivamente nella forma, sezioni, dimensioni, caratteristiche, materiali e colorazioni di quelle esistenti, eventualmente adeguate alle normative attuali. E' comunque fatto divieto di uso di vetro, pannellature anche grigliate in metallo e del legno. Tali indicazioni valgono sia nell'ambito degli spazi comuni come di quelli privati.

Eventuali elementi atipici rispetto alle caratteristiche proprie della cascina dovranno essere rimosse a seguito di interventi sia sullo spazio pubblico che privato.

Art. 26 – Zoccolature

(vedi anche tavv. 6.20, 6.21, 5.20, 7.20 e 10.20)

Vanno mantenute quelle esistenti. Eventuali interventi di manutenzione devono avere come scopo quello di utilizzare i medesimi materiali, forme e dimensioni di quelli esistenti. Le indicazioni specifiche sono riportate sulle tavole grafiche.

Le pareti che si affacciano sulle zone coperte avranno zoccolino in cotto.

Art. 27 – Soglie e davanzali

(vedi anche tavv. 9.20, 9.21 e 10.20)

I davanzali saranno dello spessore di 6 cm. Il materiale da utilizzare sarà il Serizzo colore grigio. Per le soglie si prescrive lo stesso materiale con spessore 3 cm.

Art. 28 – Spalle, cappelli, cornici e marcapiano decorativi

(vedi anche tavv. 6.20, 6.21 e 7.20)

Dovranno essere mantenuti quelli esistenti nel rispetto dei materiali, forme e dimensioni. Non ne potranno essere realizzati di nuovi, se non è dimostrabile che già fossero esistenti e successivamente rimossi.

Nel momento che si deve intervenire sulle singole unità o sugli spazi comuni, a seguito della presentazione della pratica edilizia, si devono invece rimuovere gli elementi estranei all'immagine originaria della cascina.

Art. 29 – Scale esterne comuni
(vedi anche tavv. 7.20 e 9.21)

E' consentita la sola manutenzione e messa in eventuale sicurezza delle scale comuni esistenti. L'intervento potrà porsi come fine solo la ricostruzione della scala con l'immagine di quella esistente che deve essere documentata e consegnata con la pratica edilizia. Se, secondo il D.M. infrastrutture 14.01.2008, non è ammissibile la struttura originaria, l'intervento di messa in sicurezza potrà essere fatto con materiali innovativi rispetto a quelli tradizionali usati per le scale esistenti, come cemento armato o acciaio. Rimane il fatto che tali materiali non devono trasparire dall'intervento finito. Le alzate e pedate devono avere finitura nelle dimensioni, forme, materiali e colori di quelle esistenti.

Dato che si deve mantenere le scale esistenti, si deve rispettare il numero di alzate e pedate anche se non conforme con quanto riportato nell'artt. 3.6.10 e 3.6.11 del Titolo III del Regolamento di Igiene tipo della Regione Lombardia. In caso di necessità di maggiore comodità per persone anziane o per presenza di disabili, si dovrà realizzare dei servo scala. E' consentito la realizzazione di ascensori solo se non visibili da spazi esterni. Non dovranno presentare vani tecnici in copertura.

Non è consentita la realizzazione di ulteriori scale esterne comuni oltre a quelle già esistenti. Se richieste da normative di sicurezza si deve supplire con forme alternative di sicurezza da concordare con l'ente richiedente.

Non sono consentite scale esterne su spazi comuni ad uso di unità abitative private. Quelle presenti non originarie dovranno essere rimosse a seguito di interventi edilizi sulle unità abitative o sugli spazi comuni.

Art. 30 – Balconi e ballatoi
(vedi anche tavv. 5.20, 5.21 e 7.20)

Non è ammessa la realizzazione di balconi nelle singole unità immobiliari. I balconi esistenti sono considerati elementi estranei alla costruzione originale della cascina e vanno eliminati a seguito di interventi edilizi sulle unità abitative di riferimento.

Non possono essere realizzati nuovi ballatoi comuni, vanno mantenuti aperti quelli esistenti e viene quindi fatto divieto di chiudere ballatoi comuni o privati se non nei termini indicati dall'art. 12. Sono da considerare volumi estranei alla cascina quelli ottenuti dalla chiusura dei ballatoi. Pertanto tali volumi vanno eliminati a seguito di interventi edilizi sulla unità abitativa.

Sui ballatoi sono ammessi solo interventi di manutenzione. In questo caso si rimanda all'art. 18 per quanto riguarda gli interventi strutturali. Sono da mantenere le pavimentazioni originarie ed integrare nelle parti mancanti con nuovi elementi dello stesso tipo e materiale. In caso dimostrato di impossibilità a rispettare tale indicazione si può ricorrere a nuova pavimentazione uguale in forma, disegno, dimensioni e materiale a quella esistente.

Trattandosi di parti comuni in caso di intervento si deve presentare un progetto d'insieme approvato dai proprietari.

Art. 31 – Colonne e pilastri

(vedi anche tavv. 5.20, 5.21 e 7.20)

Colonne e pilastri esistenti vanno mantenuti e conservati. Eventuali interventi strutturali devono fare riferimento a quanto indicato nell'art. 17. Data la conformazione della cascina non è ammesso la realizzazione di nuovi pilastri e colonne nelle parti esterne e/o comuni. Necessità interne alla singola unità abitativa deve sempre essere valutata in relazione all'art. 17.

Non si può intonacare colonne e pilastri. Si deve sempre mantenere la superficie esistente, eventualmente sostituendo parti ammalorate con lo stesso tipo di elementi in termini di materiali, forme, disegno e dimensioni. Eventuali elementi intonacati devono essere ripuliti per essere portati in evidenza i materiali originari.

Art. 32 – Gronde

(vedi anche tavv. 5.20, 5.21, 6.20 e 6.21)

Le gronde vanno mantenute come nella situazione esistente. Sono da considerare parte dell'immagine d'insieme della cascina e quindi eventuali interventi devono prevedere lo studio d'insieme della facciata dell'edificio e non solo la singola unità abitativa. Questo aspetto vale anche per i canali di gronda ed i relativi pluviali, per i quali il materiale da utilizzare sarà il rame. Non sono ammessi materiali imitativi del rame.

Si rimanda agli artt. 19 e 20 per ulteriori indicazioni.

Art. 33 – Archi

(vedi anche tavv. 5.20, 5.21 e 7.20)

Gli archi vanno mantenuti e conservati nella situazione attuale. Sono quindi ammissibili lavori di manutenzione che abbiano come fine quello di restituire efficacia statica alla struttura mantenendo l'immagine storica.

Non si può intonacare gli archi in mattoni rivolti verso il cortile. E' consentito che rimangano intonacati gli archi all'interno dei ballatoi solo se rappresentato nello stato di fatto. Si deve sempre mantenere la superficie esistente, eventualmente sostituendo parti ammalorate con lo stesso tipo di elementi in termini di materiali, forme e dimensioni. Eventuali parti intonacate degli archi del cortile devono essere ripuliti per essere portati in evidenza i materiali originari.

Non è ammessa la realizzazione di archi in punti comuni e visibili all'esterno in cui ci sono travi rettilinee e viceversa.

Per gli aspetti strutturali si rimanda all'art. 18. Eventuali ricostruzioni per necessità statiche devono rispettare la geometria originaria, pertanto deve essere presentata all'Ufficio Tecnico Comunale, prima dell'intervento, la documentazione rappresentante lo stato di fatto.

Art. 34 – Grigliati in mattoni

(vedi anche tavv. 8.20 e 9.20)

Non è consentita la realizzazione di nuovi grigliati in punti in cui non sono attualmente presenti.

- Edificio 20 "stalle":

I grigliati in mattoni delle stalle vanno conservati e lasciati a vista. Si può intervenire sostituendo eventuali parti ammalorate con elementi uguali per materiale, disegno, forma e dimensione a quelli esistenti. Non è consentito di chiudere il grigliato con superfici opache, anche se poste al di dietro di essi. All'interno dell'unità abitativa, posteriormente ai grigliati, deve essere posizionato un normale serramento.

Non è consentito intonacare i grigliati. Eventuali elementi intonacati devono essere ripuliti per essere portati in evidenza i materiali originari.

Art. 35 – Aperture commerciali e artigianali, cartelloni ed insegne varie

Le aperture commerciali ed artigianali potranno essere realizzate in sostituzione di quelle esistenti. Eventuali nuovi interventi non possono prevedere l'aumento delle dimensioni esistenti nelle singole unità e, più in generale, non possono prevedere il cambio delle caratteristiche delle aperture esistenti.

Gli infissi devono rispettare quanto indicato nell'art. 22. Eventuali inferiate devono rispettare quanto indicato nell'art. 25.

La disciplina delle insegne è demandato al Regolamento Edilizio ed al Regolamento Comunale per la disciplina delle pubblicità e delle affissioni.

Non si può usare le pareti interne ed esterne della cascina per l'affissioni di pubblicità, annunci, propaganda politica etc... Lo stesso divieto vale anche per strutture metalliche a ridosso delle pareti.

Art. 36 – Impianti

(vedi anche tavv. 6.20 e 6.21)

I macchinari per impianti non possono essere lasciati esterni in facciata ed in copertura con esclusione dei pannelli solari e fotovoltaici nei termini indicati nell'art. 20.

Tutte le esalazioni devono essere portate in copertura come indicato dal Regolamento di Igiene tipo della Regione Lombardia al titolo III.

Tutte le tubature a servizio degli impianti, per quanto e nei termini consentiti dalle normative tecniche in vigore, non devono essere visibili sulle facciate ma inserite in tracce nella muratura o nel sottofondo pavimenti.

Art. 37 – Disciplina generale delle sistemazioni esterne

(vedi anche tavv. 2.20 e 2.21)

Per sistemazioni esterne si intende:

- I cortili comuni;
- Il nuovo parcheggio;
- I ballatoi;
- Le parti prospicienti le attuali stalle dell'edificio 20;
- I camminamenti e marciapiedi attorno agli edifici della cascina;
- Le scale;
- La zona forno (spazio limitrofo ai locali 1, 7 ed 8 della tav. 1.20).

Gli interventi fatti sugli spazi esterni della cascina in zone di proprietà comune sopra citate e private ma di percezione visiva comune, devono essere soggette a progetto d'insieme presentato con adeguata pratica edilizia presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Il progetto deve contenere indicazioni relative agli spazi aperti dell'intera cascina e recare informazioni relativamente alla topografia dell'area, l'impiego dei materiali, colori, tecniche e geometria della posa delle pavimentazioni. Il progetto è approvabile dall'Amministrazione Comunale solo se firmato dai proprietari degli spazi comuni e privati aperti. Tale progetto vincola comunque ogni futuro intervento su spazi aperti. Il progetto approvato non è soggetto a varianti successive che ne modifichino le caratteristiche tecniche e compositive.

A tale progetto si potrà poi dare corso in tempi differiti a seconda delle necessità dell'insieme dei proprietari per la parti comuni o dei singoli per quelle private. In caso si lasci decadere la validità del titolo autorizzativo del progetto, è fatto comunque obbligo, al momento di una nuova istanza autorizzativa, di riprendere il disegno di quello precedente; solo in caso che non sia stata realizzata nessuna opera, del progetto autorizzato, è possibile ripresentare un nuovo progetto differente dal primo. A questo nuovo progetto si applicherà la medesima procedura ed indicazioni a cui è stato soggetto il precedente.

La presentazione di una pratica edilizia di unità abitative richiede che vengano rispettate le indicazioni dell'ente gestore delle reti per lo smaltimento di acque bianche e nere per conto del Comune di Ornago (attualmente Brianzacque S.r.l.). La presentazione del progetto degli spazi aperti implica anche il progetto della zona per la raccolta differenziata dei rifiuti che dovrà essere delimitata rispetto al resto degli spazi esterni, presentare una pavimentazione impermeabile ed un punto acqua per la pulizia del piazzale con caditoia per lo smaltimento delle acque da convogliare nella rete delle acque nere.

Le acque bianche provenienti dalle coperture e dalle pavimentazioni, non possono essere smaltite per dispersione negli spazi aperti comuni, ma devono essere convogliate secondo le indicazioni dell'ente gestore delle fognature comunali.

Si deve rispettare quanto indicato dall'art. 3.5.7 del Regolamento di igiene tipo della Regione Lombardia Titolo III che richiede una superficie impermeabile di almeno 90 cm attorno ai muri degli edifici.

Art. 38 – Pavimentazione su aree di proprietà pubblica o di uso pubblico (vedi anche tavv. 2.20 e 2.21)

Le caratteristiche delle pavimentazioni esterne sia dei ballatoi che delle parti coperte al piano terra devono rispondere alle indicazioni dell'art. 30.

Lo spazio dei cortili interni deve essere realizzato con intervento unico a seguito di presentazione di apposito progetto comune che delinea le linee di intervento presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Tale progetto si deve porre come obiettivo di recuperare gli elementi di rizzata esistenti ed integrarli con le parti di nuova realizzazione. Si fa pertanto divieto di distruzione delle parti attualmente esistenti. E' possibile completare la finitura generale a rizzata della pavimentazione con

innesti di pietra levigata antiscivolo, ai fini del disegno complessivo della pavimentazione che può individuare percorsi specifici.

Sono vietate pavimentazioni in cemento, asfalto o altro materiale. E' consentito l'uso del cemento con opportuna rifinitura antiscivolo ed opportune pendenze per lo smaltimento delle acque piovane, solo per i camminamenti sul perimetro esterno della cascina. E' consigliato la realizzazione di cunicoli per l'aerazione del lato esterno interrato dei muri della cascina.

- Edificio 20 "stalle":
Il materiale del camminamento nell'area del parcheggio comune deve essere valutato in relazione al progetto generale. In qualsiasi caso non è consentito che ci sia un gradino, in modo che la manovra delle auto non ne siano impediti. In tale posizione, pertanto, il camminamento deve essere carrabile.

Art. 39 – Pavimentazione su aree di proprietà privata

(vedi anche tavv. 2.20 e 2.21)

Gli spazi esterni privati che prospettano su parti pubbliche devono seguire le indicazioni degli artt. 37 e 38.

- Edificio 20 "stalle":
Gli spazi esterni che si vengono a creare davanti alle stalle soggette a cambio d'uso non possono essere chiuse con nessun tipo di recinzione e delimitazione. La pavimentazione deve essere realizzata in cotto con disegno ripreso da quelli esistenti dei ballatoi delle abitazioni. Queste nuove pavimentazioni devono fare riferimento ad un progetto valutato nell'insieme della zona stalle, anche se realizzabile in tempi differiti per le singole nuove unità abitative. Tale disegno deve essere consegnato nella pratica edilizia presso l'Ufficio Tecnico Comunale riguardante gli spazi aperti.

Art. 40 – Materiali di pavimentazione

(vedi anche tavv. 2.20 e 2.21)

Nei precedenti articoli sono stati indicati i singoli materiali. Il principio dell'intervento deve essere il rispetto e riutilizzo della pavimentazione esistente. La eventuale sostituzione deve rispettare sempre i materiali originali che devono essere riprodotti.

- Edificio 20 "abitazioni":
Per i ballatoi ed i porticati di fronte alle unità abitative si deve usare il cotto. Per il cortile si deve usare la rizzata con eventuali innesti granito grigio. Tali indicazioni valgono anche per il parcheggio esterno;
- Edificio 20 "stalle":
Per le nuove pavimentazioni davanti alle stalle a seguito del cambio d'uso si deve usare il cotto;
- Edificio 21:

Per i ballatoi si deve mantenere la struttura in pietra. Per il cortile si deve usare la rizzata con eventuali innesti granito grigio;

Non è consentito l'uso di asfalto, cemento, ceramica, autobloccanti etc..., non sono consentiti neppure prodotti imitativi del cotto, della rizzata e del granito grigio etc...

Art. 41 – Cordoli

Sono da mantenere quelli esistenti. In caso di ripristino va usata lo stesso tipo di pietra.

Le indicazioni relative ai cordoli saranno riportati nel progetto degli spazi aperti di art. 34.

Art. 42 – Chiusini

Quelli esistenti vanno mantenuti ed eventualmente sostituiti con nuovi elementi di analogo materiale. Se oggetto di progettazione di nuove linee interrate per impianti di vario tipo a servizio delle abitazioni, saranno:

- In ghisa e carrabili nella zona del cortile;
- In lamiera zincata di ferro per contenere la pavimentazione in cotto nei porticati. Saranno eventualmente carrabili se si presume ci possa essere passaggio di mezzi.

Le indicazioni relative ai chiusini saranno riportati nel progetto degli spazi aperti di art. 37.

Art. 43 – Sistemazione a verde

Le superfici a verde devono essere almeno il 20% della superficie scoperta sotto indicata:

- I cortili comuni;
- Il nuovo parcheggio;
- La zona forno (spazio limitrofo ai locali 1, 7 ed 8 della tav. 1.20).

Tale indicazione sarà valutata per la parte di competenza rispettivamente dell'edificio 20 e del 21.

Le indicazioni relative alla sistemazione a verde sarà riportata nel progetto degli spazi aperti di art. 37, redatto in forma di progetto comune.

Art. 44 – Recinzioni e cancelli

I cancelli sono ammissibili solo sul perimetro esterno della cascina ed a delimitazione del nuovo parcheggio. Eventuali recinzioni e cancelli esistenti all'interno del perimetro sono da considerare elementi estranei e da eliminare. Non è quindi ammesso realizzare recinzioni od altri sistemi di delimitazione su spazi comuni o anche privati di fronte alle abitazioni. Quelli esistenti devono essere eliminati.

Comune di Ornago
LINEE GUIDA PER CASCINA ROSSINO

Le indicazioni relative alle recinzioni e cancelli saranno riportati nel progetto degli spazi aperti di art. 37.

TITOLO III COLLEGAMENTI CON IL PGT

Art. 45 – Ambiti di paesaggio

Cascina Rossino è parte del territorio classificato come “Ambito di Paesaggio P1” e nell'ambito delle suddivisioni in classi degli edifici storici operati dal PdR 16.0 si trova in classe II, per il quale si definiscono specifiche indicazioni a sostituzione e migliore precisazione di quelle generiche degli altri edifici della stessa classe.

Art. 46 – Rapporti con il PTPR e sensibilità paesistica del sito

Ai fini della determinazione della sensibilità paesistica del sito, ai sensi dell'art. 26 delle Norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico regionale a Cascina Rossino compresa nell'*ambito di paesaggio P1* è assegnata la classe di sensibilità 3.

Art. 47 – Fattori e criteri di premialità

Gli interventi ammessi indicati nell'art. 6 del presente documento sono soggetti a premialità. Non si fa riferimento a quanto indicato negli artt. 38, 39, 40, 41, 42 e 43 del PdR17.0 “Disciplina generale del PdR”, quanto al fatto che si giudica importante per la qualità del territorio l'uso conforme al presente regolamento della Cascina Rossino. Pertanto gli interventi che verranno realizzati sulla cascina così come descritta negli articoli precedenti e nelle tavole allegate potranno usufruire della riduzione del 20% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 48 – Stato di dotazione parcheggi insufficiente

(vedi anche tav. 11.20)

Data la mancanza di posti auto privati per i residenti della Cascina, si ritiene di istituire un'area Spi (vedi tav. 11.20 allegata) allo scopo dell'individuazione adeguata di posti auto ad uso esclusivo dei residenti. Tale area viene istituita sulla base della possibilità offerta dagli art. 50 e 69 del PdR17.0 “Disciplina generale del PdR”. Rimane valido il fatto che è nella facoltà del Comune approvare specifici atti regolamentari finalizzati alla definizione delle caratteristiche tecniche dei sistemi di parcheggio che ottemperano alle condizioni di minima invasività e di ottimizzazione di posti auto.

Tali posti auto dovranno essere realizzati a seguito del cambio d'uso delle stalle e saranno realizzati con la presentazione delle pratiche edilizie di intervento sulle stalle stesse. Tali posti auto realizzati su spazio comune rimarranno ad uso di tutti i residenti della cascina. Ad ogni nuova unità abitativa ricavata dal cambio d'uso della stalla competerà la realizzazione della quota parte di parcheggi indicati nella tavola 11.20.

Arch. Cristiano Giovanni Monzani