

IL FUNZIONARIO
INCARICATO DAL SINDACO
(dott.ssa Adriana Ferrari)

COMUNE DI CESANO MADERNO
PROVINCIA DI MILANO



Allegato parte integrale alla deliberazione G.M. n. 39 del 7 OTT. 1997

IL SINDACO

F.to Ponti Pietro Luigi

L' Assessore Anziano

F.to Boffi Paola

Il Segretario

F.to dott. GIUSEPPE MELE

"La presente copia fotostatica
composta da n. 23 fogli è
conforme all'originale in atti"

17 OTT. 1997



IL FUNZIONARIO
INCARICATO DAL SINDACO
(dott.ssa Adriana Ferrari)

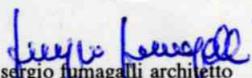
CRITERI GUIDA PER LA CATALOGAZIONE DEGLI EDIFICI

24 luglio 1997

Comune di CESANO MADERNO

All. 2 al n. 28274 prot.
del 24 LUG 1997


marco castelletti architetto
via turati 3 - erba - co
tel 031/645600 fax 031/646633
ordine arch.como n. 625


sergio fumagalli architetto
via c. battisti 4 - nibionno - lc
tel/fax 031/690903
ordine arch.lecco n.107

Premessa

Tutti i tipi di intervento edilizio ammessi, in particolare per gli edifici catalogati alle lettere A,B,C,D;E;F;G, debbono essere progettati e realizzati nel rispetto dei caratteri architettonici, ambientali, edilizi, documentari e storici propri di ogni edificio da accertare e documentare in sede di richiesta o denuncia di intervento nelle modalità di legge e prescritte dal P.R.G. e dal presente Regolamento Edilizio.

A tale scopo vengono di seguito definiti i criteri guida per la catalogazione degli edifici.

L'analisi dei caratteri degli edifici si articola attraverso la descrizione dell'impianto funzionale, dell'impianto tipologico costruttivo e dei caratteri di facciata.

A. - Edifici e complessi edilizi di elevato valore storico assimilabili alla qualità di monumento, comprese le relative pertinenze.

Costituiscono rilevante testimonianza dal punto di vista storico, urbanistico e dell'architettura e rappresentano delle emergenze con elevati valori intrinseci.

- 1 - Palazzo Borromeo con tutte le sue pertinenze compreso l'attuale albergo...e il parco;
- 2 - Torrazzo;
- 3 - Palazzo Arese compresa la cappella e lo spazio della piazza;
- 4 - Palazzo Melzi D'Eril
- 5 - Chiesa parrocchiale
- 6 - Chiesa antica di S.Stefano compresi i fabbricati annessi nella corte ovest;
- 7 - Complesso detto "La Palazzina" in via Garibaldi
- 8 - Santuario di S.Maria alla Frasca compreso il sagrato semicircolare;
- 9 - Chiesa antica di S.Bernardo a Cassina Savina;
- 10 - Accessi all'antica proprietà del palazzo Borromeo (in corso Libertà, zona Altopiano e incrocio con via Roma, via B.Angelico, arco ex Serraglio)



1. Palazzo Borromeo



2. Torrazzo



3. Palazzo Arese



4. Palazzo Melzi D'Eri



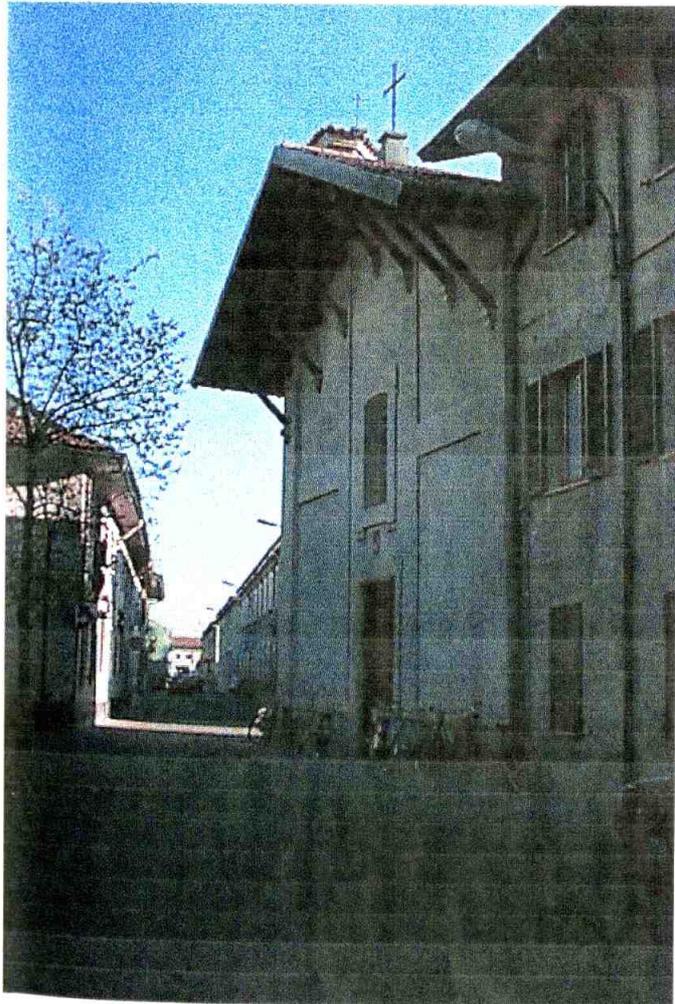
7. "La Palazzina" in via Garibaldi



5. Chiesa parrocchiale



6. Chiesa antica di S. Stefano



8. Santuario di S. Maria alla Frasca



9. Chiesa antica di S. Bernardo a Cassina Savina



10. Accessi all'antica proprietà del palazzo Borromeo



B - Edifici singoli od in sequenza significativa e complessi edilizi di interesse architettonico e/o documentario, comprese le relative pertinenze

Costituiscono testimonianza significativa dell'ambiente urbano i cui caratteri si qualificano rispetto alla prevalenza nel contesto, appartenenti anche a periodi diversi.

Per quanto riguarda i tratti architettonici sono caratterizzati in due modi prevalenti: il primo per un impianto e/o una sequenza edilizia unitaria (B1), il secondo per la singolarità della soluzione architettonica (B2).

Gli spazi delle corti interne, (sono riportate nella tavola 02 quelle riferibili al catasto del 1902) originariamente spazi ordinati di vita comune, sono giunti a noi in condizioni pessime dovute alla eccessiva "personalizzazione" delle singole proprietà che si sono negli anni insediate.

Va rilevata anche la presenza significativa dei muri di cinta delle proprietà dove questa non occupa l'intero fronte, generalmente in muratura o mattoni a vista;

Impianto funzionale

- edifici a destinazione prevalentemente residenziale;
- con accesso carraio e pedonale per il cortile interno;
- nati originariamente senza vetrine commerciali al piano terra;
- nella corte interna comune sono ospitati altri corpi residenziali o corpi accessori adibiti a deposito, ricovero automezzi o laboratori artigianali.

Impianto tipologico e costruttivo

- allineate sul fronte strada con un corpo edilizio semplice o doppio;
- piano terra collocato al livello della strada e del cortile;
- uno sviluppo del lotto sul fronte stradale limitato, max 12/15 metri;
- prevalentemente di due piani fuori terra, più raramente di tre piani;
- distribuito da scale comuni poste all'interno della corte (B1) o con accesso dalla strada (B2);
- i corpi edilizi interni a corpo semplice hanno originariamente distribuzione a ballatoio;
- i corpi accessori (superfettazioni più recenti) sono generalmente realizzati con tecniche costruttive le più diverse;
- le coperture a doppia falda o più raramente a padiglione di pendenza tradizionale costante pari a circa il 35%

Caratteri di facciata comuni

- tutti gli elementi della facciata sono posti sullo stesso piano verticale che risulta pertanto privo di rientri o sporgenze
- manto di copertura in tegole (a canale o marsigliesi);
- rapporto tra pieni e vuoti dettato dalla presenza media di una finestra per locale (quindi circa una finestra ogni 3,50/4,00 mt.) e di interpiani di almeno 3,50 mt.)
- singoli balconi al primo piano con parapetti in ferro (è presente in maniera meno significativa anche la tipologia dei balconi con mensole e parapetti in cemento decorativo);

Caratteri di facciata specifici della categoria B1

- gronda in legno (di varie e specifiche fattezze) di sporgenza limitata (60 80 cm);
- piano terra caratterizzato dalla presenza di finestre e di androne ad arco ribassato per l'accesso sia veicolare che pedonale al cortile;
- aperture in facciata tradizionali (rapporto di uno a due tra larghezza e altezza) con prevalente uso della persiana esterna; non hanno fregi o cornici (salvo gli ingressi a piano strada sottolineati da semplici cornici in pietra) con mazzetta classica della misura di 12 cm. o sfondata nello spessore di muro;
- i davanzali sono in genere in beola, squadri e di forte spessore (6 8 cm);
- gli intonaci sono esclusivamente del tipo preimpastato a calce e sabbia del Ticino con l'aggiunta di colori naturali e dati a frattazzo fine;
- pluviali in rame o lamiera verniciata a sezione tonda a vista fino a terra;
- zoccolature in lastre di beola, con stollato di cemento in epoca più recente.



Caratteri di facciata specifici della categoria B2

- gronda in cemento di sporgenza limitata (50 cm);
- aperture in facciata tradizionali (rapporto di uno a due tra larghezza e altezza) con prevalente uso della persiana scorrevole all'interno delle murature, più recentemente sostituita dall'avvolgibile;
- presenza di cornici/fregi per le aperture, fasce marcapiano e lesene in rilievo in cemento decorativo; i davanzali sono integrati nel disegno delle cornici dei serramenti, in genere squadrate e di forte spessore;
- la parte bassa dell'edificio è caratterizzata da una maggiore ricchezza del rivestimento (disegni, riquadri, fasce, etc), comunque in cemento, solo in casi eccezionali in pietra;
- pluviali in rame o lamiera verniciata a sezione tonda a vista fino al marcapiano poi incassati fino a terra;
- pareti intonacate e tinteggiate con i colori delle terre, compreso il "giallo lombardo" e il "rosso brianzolo";
- zoccolature h. 80/100 cm in cemento martellinato o più raramente in beola;



C - Edifici e sequenze urbane espressione della città mobiliera, di valore documentario

Costituiscono testimonianza dell'ambiente urbano sorto prevalentemente tra le due guerre; sono caratterizzati dalla singolarità della soluzione architettonica.

Impianto funzionale

- edifici a destinazione mista con laboratorio al p.t. e abitazione al 1° p.;
- con accesso carraio e pedonale per il cortile interno;
- la corte interna diventa spazio privato dove sono disposti altri corpi edilizi per l'attività artigianale.

Impianto tipologico e costruttivo

- allineate sul fronte strada con un corpo edilizio semplice o doppio;
- murature tradizionali di spessore medio 30/40 cm.;
- in corrispondenza dell'angolo stradale si fa uso frequente della soluzione a 45° con ingresso e soprastante balconcino;
- piano terra collocato al livello della strada e del cortile;
- uno sviluppo del lotto sul fronte stradale di 20/25 metri;
- prevalentemente di due piani fuori terra, più raramente di tre piani;
- distribuito da scale comuni in genere con accesso dalla strada;
- le coperture a doppia falda (senza risvolto laterale) di pendenza tradizionale costante pari circa al 35%;
- i corpi edilizi per la produzione e il deposito interni alla corte, mantengono caratteri omogenei al resto dell'edificio

Caratteri di facciata

- tutti gli elementi della facciata sono posti sullo stesso piano verticale che risulta pertanto privo di rientri o sporgenze;
- manto di copertura in tegole marsigliesi;
- gronda in elementi prefabbricati di cemento, graniglie chiare e sabbia del Ticino, con frequente presenza di fregi e sporgenza limitata di 50 cm;
- piano terra caratterizzato dalla presenza delle finestre del laboratorio, di ingressi diretti dalla strada (in genere sull'angolo) e dall'androne, con portone in legno, di forma quadrangolare di "misura eccezionale" per l'accesso dei veicoli commerciali al cortile;
- aperture in facciata tradizionali (rapporto di uno a due tra larghezza e altezza) con uso dell'avvolgibile o della persiana scorrevole all'interno delle murature, smaltate con colori coprenti, inferriate in ferro lavorato alle finestre del piano terra;
- rapporto tra pieni e vuoti dettato dalla presenza media di una finestra per locale (quindi circa una finestra ogni 3,50/4,00 mt.) e di interpiani di almeno 3,50 mt.;
- presenza di cornici e/o fregi per le aperture (a volte più ricchi a piano terreno) e fasce marcapiano in elementi prefabbricati di cemento, graniglie chiare e sabbia del Ticino; i davanzali sono integrati nel disegno delle cornici dei serramenti, in genere squadrate e di forte spessore ;
- dove presenti, i balconi sono singoli al primo piano con parapetti in ferro ;
- pluviali in rame o lamiera verniciata a sezione tonda a vista fino al marcapiano poi incassati fino a terra;
- pareti interamente intonacate e tinteggiate con colori chiari delle gamme grigio-beige, più raramente color grigio in stollato di cemento o con colore e finitura diversi fra piano terra e primo piano;
- zoccolature h. 80/100 cm in cemento martellinato; più raramente in stollato di cemento o mattoni posati di piatto.



D - Edifici rurali di interesse ambientale o documentario.

Costituiscono testimonianza territoriale significativa dei luoghi, localizzati sia in ambito urbano che esterno, edifici e corti "ex rurali", sopravvissute al processo di inglobamento delle vecchie cascine nel tessuto urbano che oggi risultano pertanto collocate in posizioni estremamente casuali.

Sono generalmente in pessimo stato di conservazione in ragione della povertà dei materiali impiegati e del sottoutilizzo degli spazi.

Questi edifici esclusivamente a carattere residenziale, salvo piccoli laboratori artigianali di servizio, hanno impianto tipologico uguale a quelli classificati B1 ma si caratterizzano per la presenza all'interno delle corti dei volumi rurali e per una maggiore povertà e semplicità degli elementi costruttivi e compositivi:

- le aperture non hanno fregi o cornici (salvo gli ingressi a piano strada sottolineati da semplici cornici in pietra) con mazzetta classica della misura di 12 cm. o sfondata nello spessore di muro;
- i serramenti sono senza protezione esterna o in alternativa sono oscurate con ante esterne (più raramente con persiane) mordenzate scure opache o verniciate a smalto coprente;
- i davanzali sono in genere in cemento, più raramente in beola, squadri e di forte spessore (6/8 cm);
- gli intonaci sono esclusivamente del tipo preimpastato a calce e sabbia del Ticino e dati a frattazzo fine;
- le zoccolature sono in genere assenti, con strollato di cemento in epoca più recente.



E - Quartieri residenziali operai costruiti prima del 1950

Si tratta di due quartieri residenziali, il quartiere SNIA del complesso industriale omonimo collocato nella zona dell'Altopiano al confine del parco delle Groane che risale agli anni tra le due guerre e un piccolo quartiere lungo la statale dei Giovi del secondo dopoguerra, che presentano una notevole omogeneità dei caratteri compositivi e tipologici.

il quartiere SNIA

Nella tradizione dei grandi complessi industriali, anche il complesso della S.N.I.A. Viscosa collocato sull'Altopiano ai margini del tracciato ferroviario da cui trae origine, è stato affiancato da un quartiere operaio che comprende oltre le abitazioni anche una serie di spazi urbani pregevoli ed il complesso delle funzioni religiose.

Gli edifici residenziali, in parte a tre e in parte a quattro piani fuori terra sono disposti in linea secondo un proprio originale orientamento e si caratterizzano per essere direttamente affacciati sul suolo pubblico senza recinzioni.

Dalla strada si accede direttamente agli atri di ingresso che introducono al piano rialzato sul quale sono disposte le unità abitative.

Al piano seminterrato sono in genere collocati gli spazi comuni.

Gran parte degli elementi di facciata sono stati oggetto di impropri rifacimenti.

Le caratteristiche originali che si possono ancora leggere sono:

- tutti gli elementi della facciata sono posti sullo stesso piano verticale che risulta pertanto privo di rientri o sporgenze;
- coperture a padiglione a quattro falde con gronda in cemento tinteggiato grigio chiaro ;
- manto di copertura in tegole marsigliesi;
- intonaci esterni a civile tinteggiati color giallo ocra;
- portoncini di ingresso sagomati in legno color grigio verde;
- serramenti in legno verniciati color avorio chiaro;
- caratteristica zoccolatura con rigature verticali sagomate e soprastante fascia con fregio.



il quartiere lungo la Statale dei Giovi

Si tratta di un piccolo insediamento di edilizia residenziale (case Fanfani) degli anni 50 con una serie di 10 edifici a tipologia bifamiliare di due piani rivolte verso la strada statale dei Giovi che assumono un orientamento leggermente disassato; questo permette una chiara percezione della sequenza delle fronti caratterizzate dalla ripetizione dei medesimi caratteri. □ In epoca recente hanno subito una serie di manomissioni: in particolare sono stati ritinteggiati con colori diversi, sono stati aggiunti avancorpi in corrispondenza degli ingressi con caratteri diversi, si sono poi costruiti sul retro box fuori terra in lamiera.



F - Ville urbane ed edifici di pregio architettonico

Anche se poco presente a Cesano Maderno la categoria delle "ville urbane" viene individuata in ragione proprio della sua chiara "identificabilità" (e che pertanto assume un valore storico documentario).

Caratteristiche tipiche sono: residenza urbana ottocentesca o di inizio novecento, di stile neoclassico o eclettico, di due piani fuori terra, con ingresso rivolto verso il cancello su strada, costruita all'interno di ambiti di pregio ambientale di una certa dimensione, cintata con muri o cancellate in ferro lavorato.

- villa eclettica/liberty sulla collinetta a ovest della SS dei Giovi;
- villa in via Roma;
- villa in fondo all'"asse Borromeo"

Vengono anche classificati una serie di edifici di varia epoca, esterni agli ambiti e categorie precedentemente descritti ritenuti a vario titolo di pregio architettonico.

- Casa Strada di via Monteverdi degli architetti Asnago Vender - 1941
- Edificio ottocentesco in piazza davanti palazzo Borromeo
- Edificio stile "novecento" denominato Corte Dalmazia in via Roma;
- Edificio "eclettico" di inizio novecento (Istituto privato Opera Pia G. Ronzoni);
- Palazzetto con torretta a Cassina Savina
- Villa urbana in via Roma
- Edificio stile "novecento" (Banco di Novara) in Corso Libertà - 1941;
- Edificio in corso Libertà
- Edificio ottocentesco in mattoni Oratorio "Figlie di Maria Ausiliatrice" in via Roma
- Palazzine di servizio del complesso industriale SNIA.

Un caso singolare è costituito infine dal "villaggio giardino" di via Mazzucchelli costruito nel 1963 costituito da palazzine residenziali a due piani in doppia fila, con accesso carraio comune e box auto in corpo autonomo; in anni più recenti sono state aggiunte le recinzioni ai giardini.



Casa Strada di via Monteverdi degli architetti Asnago Vender



Edificio ottocentesco in piazza davanti palazzo Borromeo





Edificio stile “novecento” in corso Libertà



Edificio in corso Libertà



Villa urbana in via Roma



Edificio in corso Libertà



Oratorio "Figlie di Maria Ausiliatrice" in via Roma



Palazzine di servizio del complesso industriale SNIA



Villaggio giardino in via Mazzucchelli

G - Edifici singoli e complessi edilizi a funzioni miste con relative pertinenze, privi di valore storico o documentario, ma in sequenza significativa.

Sono edifici di epoche diverse, la cui sequenza lungo i percorsi urbani assume nell'insieme valenza significativa dal punto di vista ambientale e urbanistico.

Per quanto riguarda i caratteri tipo-morfologici degli edifici si perde gran parte del "codice" che aveva informato il nucleo originario della "città mobiliera" perché scompare la regola precisa della casa sopra il laboratorio e si introducono variazioni e adeguamenti della tipologia, della disposizione e del numero dei piani dei singoli edifici e dell'uso dei materiali di finitura.

I rivestimenti di facciata diventano un vero e proprio catalogo delle tecniche costruttive "sperimentali" del periodo (ceramiche, klinker, intonaci pietrificati) e con libertà assoluta nella scelta e nell'accostamento dei vari elementi compositivi delle facciate quali forme, dimensioni e materiali di serramenti, coperture, zoccolature, ecc.

Gli edifici non sono sempre accostati in sequenza lungo l'intero fronte dell'isolato ma sono interrotti in corrispondenza delle singole proprietà da recinzioni o accessi carrai e pedonali.

Impianto funzionale

- con accesso carraio per gli automezzi dell'attività artigianale;
- ingresso pedonale direttamente dalla strada pubblica;
- la corte interna diventa spazio privato per il laboratorio artigianale e corpi accessori adibiti a deposito o ricovero automezzi;

Impianto tipologico e costruttivo

- coperture a doppia falda con manto in tegole di cotto e pendenze costanti tradizionali;
- piano terra collocato al livello della strada e del cortile;
- murature tradizionali di spessore medio 30/40 cm.
- allineati sul fronte strada con un corpo doppio;
- in corrispondenza dell'angolo stradale si fa uso frequente della soluzione con angolo smussato a 45° in cui è ricavato l'ingresso e soprastante balconcino;
- uno sviluppo del lotto sul fronte stradale più esteso (oltre 20 metri);
- di due, tre o quattro piani fuori terra;
- distribuito da scale accessibili dalla strada;
- i corpi edilizi e accessori interni sono realizzati con tecniche costruttive diverse; viene completamente a mancare il controllo tipologico di questi corpi accessori.

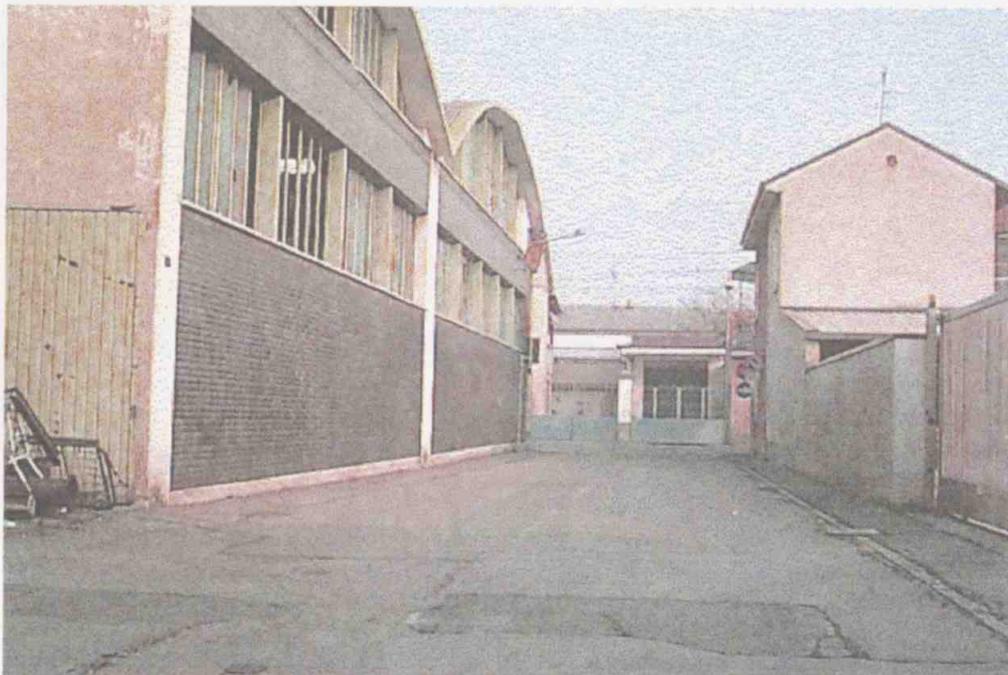
Caratteri di facciata

Considerate la varietà delle soluzioni adottate non si procede ad una descrizione sistematica delle stesse perché non è significativo ai fini della riproposizione di una possibile regola.



H - Lotti misti a prevalente funzione produttiva

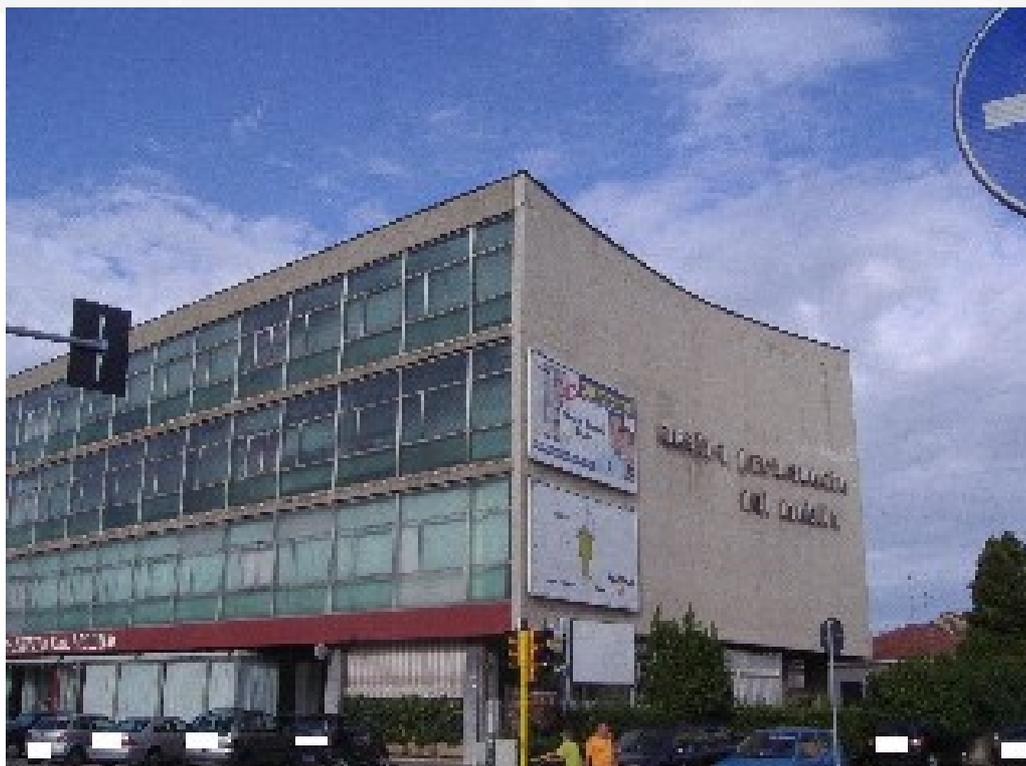
Questi isolati sono caratterizzati da una disposizione spaziale precisa e riconoscibile. Sono delimitati da cancellate sistemate lungo alti muri di cinta intonacati e/o in mattoni e hanno la caratteristica di non avere più affacci significativi sulla strada ma di rivolgersi allo spazio interno. Il piazzale non ha più la misura e il carattere della corte; attorno ad esso si dispongono l'abitazione del titolare, gli uffici e gli spazi di lavorazione e spesso tettoie di protezione delle merci o delle operazioni di carico e scarico.



I - Esposizioni mobiliere lungo la strada statale dei Giovi

Una situazione urbana peculiare dove la città mobiliere si sviluppa lungo un asse, la Strada Statale dei Giovi nelle forme più disparate per una funzione comune, quella di esporre il prodotto del lavoro svolto nella medesima area o nei dintorni.

Ritroviamo qui la massima espressione della "fantasia" e della "ostentazione" in una miscela di stili, colori e forme che hanno lo scopo di attirare l'attenzione dell'automobilista.



L - Edifici residenziali pluripiano con piani inferiori commerciali e/o terziari

Costituisce un caso piuttosto raro per Cesano Maderno, di una tipologia tipica degli anni '70 che deriva dalla Legge n.765 (meglio conosciuta come LeggePonte) del 1967 che ha di fatto consentito altezze e sfruttamento del lotto eccezionali. Si collocano in luoghi e lungo strade urbane importanti, e sono caratterizzati dall'aver il piano terreno occupato da vetrine commerciali direttamente affacciate su spazio pubblico, uno o più piani intermedi per uffici ed i piani alti, fino ad un massimo di sette, per appartamenti residenziali distribuiti da uno o due gruppi scala con ascensore. Sono comunque edifici non aderenti ai caratteri prevalenti del contesto urbano di Cesano Maderno.



M - Lotti residenziali di tipo unifamiliare (villini)

Un situazione urbana distribuita in modo casuale su tutto il territorio comunale, ma anche in quello dei comuni limitrofi (quasi senza soluzione di continuità) che contribuisce ad alimentare quel fattore di disorientamento e di non riconoscibilità dei luoghi di cui abbiamo parlato.

Si inserisce in contesti urbani differenti, a volte come riempitivo di lotti residui in contesti già edificati con differenti caratteri, più comunemente a macchia d'olio in agglomerati "suburbani" che si possono considerare omogenei dal punto di vista del periodo di costruzione (post '68) e delle tipologie edilizie. Questa edificazione bassa, la cosiddetta "villetta brianzola", la cui forma e disposizione sul terreno di proprietà (generalmente delimitato da una recinzione), sono a volte pesantemente condizionati dal rispetto della distanza dai confini, si dispone nel lotto in vari modi:

- a distanze variabili da 150 cm. (codice civile) a tre metri (vecchio regolamento) fino a cinque metri (minimo richiesto dalle nuove norme) ma anche più spostato al centro del lotto laddove lo spazio e le condizioni economiche lo consentono (in questo caso il giardino assume spesso caratteri di pregio);
- più raramente assume una posizione con un lato a filo strada;
- la posizione più riconoscibile e chiara è l'occupazione del lotto d'angolo con smusso della recinzione a 45°.

I caratteri di questa edilizia partono da un nucleo tipologico e compositivo abbastanza ripetitivo e su questo nucleo impostano una serie di variazioni formali.

I tratti tipologici comuni sono uno o due piani fuori terra, il piano principale è in genere rialzato per permettere la creazione di uno spazio sottostante per garages e attività accessorie all'abitazione.

I tratti compositivi comuni sono il tetto a falde (in numero, pendenze e forme diverse), gronde molto sporgenti (in legno o in cemento, inclinate o piane), canali e pluviali in fogge e materiali diversi, pareti esterne intonacate o rivestite nei più svariati materiali e colori, finestre e portefinestre di misure dettate prevalentemente dal soddisfacimento dei rapporti aeroilluminanti, con persiane o avvolgibili.

Una variazione significativa riguarda a Cesano Maderno, l'edificazione sui dors naturali dell'altopiano che presenta problemi molto specifici di degrado dei retri posti sui pendii dove si affastellano tutta una serie di corpi accessori.

Un'altra tipologia particolare è costituita dagli edifici allineati su un arretramento comune e con distanze dal confine interno di 150 cm. dalla strada, (condizione dettata dalle norme del codice civile) che producono un effetto "formicaio" per la contrapposizione evidente fra l'esigenza di distinguersi e utilizzare uno spazio proprio, rispetto alla promiscuità fisica dei fabbricati.



N - Lotti residenziali di tipo condominiale (case a blocco)

La tipologia "a condominio" ha le stesse regole insediative della villetta ma è un edificio un po' più grande con tetti, generalmente piani ma anche tetti a falde complessi e variamente articolati nelle forme e nei materiali (tegole di cotto nei vari tipi, tegole in cemento, alla canadese, lastre metalliche, ect.) e la parte bassa porticata; ha sempre un singolo accesso pedonale e carroia e si dispone in mezzo al lotto. Anche questo tipo edilizio si inserisce in contesti urbani differenti, a volte come riempitivo di lotti residui in contesti già edificati con differenti caratteri, oppure in contesti più marginali esterni ai nuclei più densamente edificati.

La sua distribuzione sul territorio comunale risulta pertanto casuale, spesso senza alcun rapporto con l'edificato al contorno dove la regola insediativa principale è la disponibilità del lotto libero. Anche in questo caso la forma e la disposizione sul terreno di proprietà (generalmente delimitato da una recinzione), sono a volte pesantemente condizionati dal rispetto della distanza dai confini.

Si dispone nel lotto principalmente in due modi:

- con i piani terreni, occupati dagli ingressi e dai garages (quando non interrati) alla stessa quota della strada ;
- con i garages (serviti da rampe esterne) e le zone di servizio seminterrati, riportando gli ingressi ed il primo livello abitabile ad un piano rialzato diverso dal piano stradale.

Anche le scelte compositive e dell'architettura dell'edificio sono principalmente tese a soddisfare le richieste del mercato, indipendentemente dai caratteri del contesto in cui si vanno a collocare.

Nella gran parte dei casi le scelte formali sono quantomeno eccessive e cariche di valori estranei al contesto.



O - Lotti residenziali a schiera (case giardino)

Una tipologia a Cesano poco diffusa, derivata da modelli nord europei caratteristica dello sviluppo abitativo soprattutto degli anni '70 e '80 che è ancora utilizzata oggi.

L'impianto tipologico classico con alloggi disposti in serie a corpo doppio prevede l'accesso alla singola unità con il pedonale singolo affiancato a quello carroia con la rampa che scende al garage seminterrato, l'alloggio distribuito su due livelli. Il primo livello abitabile viene in genere rialzato rispetto al piano stradale per limitare lo sviluppo della rampa di accesso al box e per contenere i costi di scavo; questa che nel tempo è diventata la regola costruttiva (complice la norma usuale che consente movimenti di terra fino a un metro) risulta in alcuni casi estranea al contesto.

I materiali e le forme sono diverse con prevalenza dell'uso di coperture a falde in cotto, pareti intonacate nelle gamme dei rosa o rivestite con mattoni facciavista, e serramenti di foggia e dimensioni classiche con persiane esterne.



P - Aree di espansione recente di edilizia residenziale (case in linea) e di tipo economico-popolare

A Cesano Maderno le aree di espansione residenziale a grandi lotti si possono considerare delle eccezioni; sono concentrate in poche aree variamente distribuite sul territorio e in una serie ancora piuttosto limitata di nuove aree PEEP.

Per quanto riguarda gli interventi più recenti, la scarsa disponibilità di nuovo territorio per l'espansione residenziale non ha permesso una auspicabile politica pianificatoria verso una razionale concentrazione di questi insediamenti. Anche per le nuove aree PEEP la distribuzione sul territorio comunale risulta casuale e non è ricercato alcun rapporto con l'edificato al contorno.

Le scelte tipologiche e compositive anche qui come nei condomini di edilizia "speculativa" privata, sembrano studiate in modo quasi indifferente rispetto al luogo in cui si vanno a collocare e tese a soddisfare le richieste del mercato con l'obiettivo primario del contenimento dei costi. Per gli edifici in linea di impianto più rigido con disposizione ritmata di logge, serramenti e corpi scale (in genere ogni due alloggi); per gli edifici a blocco in genere con impianto volumetrico più articolato e un maggior numero di alloggi disposti attorno al blocco scala/ascensore.

Le scelte di tipo formale dei materiali e dei componenti delle costruzioni, risultano appiattite sulle tecniche più usuali del mercato edilizio; intonaci facilmente deteriorabili, coperture con andamenti variamente articolati e pendenze anche diverse, balconi collocati in ogni punto dove si può, interi spazi esterni di uso comune invasi dalle auto e "dominati" dalle basculanti dei boxes, serramenti classici, generalmente con uso di avvolgibile e la cui conformazione sgraziata quadrangolare è dettata dall'incrocio di vari limiti normativi ed economici (il rispetto del minimo rapporto aeroilluminante, l'altezza interna di 270 cm e l'altezza minima del davanzale)

La grande omogeneità dei tipi edilizi e dei modi costruttivi è per Cesano Maderno, caratterizzata da tanta varietà di situazioni, un aspetto positivo da salvaguardare



Q - Edifici prevalentemente residenziali

Nell'ambito della edificazione recente della città sono sorti una serie di edifici prevalentemente residenziali che contengono a volte anche piccole attività di servizio (ufficio, negozio, ect.) che non rientrano nelle tipologie residenziali classiche precedentemente descritte e che assumono di volta in volta caratteri e schemi tipologici diversi.

Se nelle tipologie residenziali precedenti si mantiene un certo rapporto fra tipologia edilizia ed elemento compositivo di facciata, qui la libertà nell'uso degli elementi costruttivi e compositivi, nella articolazione tipologica e nelle misure è totale.

R - Lotti produttivi e/o depositi di merci di insediamento recente

Quello della creazione di vere e proprie "cittadelle" produttive è un fenomeno relativamente recente che caratterizza in particolare le nostre zone che hanno un elevato valore produttivo.

Questi nuovi isolati che sono in genere regolati da una pianificazione attuativa intermedia costituiscono peraltro degli esempi tra i più razionali per quanto riguarda la distribuzione sul territorio, la gerarchia tra gli spazi pubblici, semipubblici e privati, la composizione planivolumetrica e quella delle facciate.

Esse occupano generalmente aree molto vaste con caratteristiche però diverse rispetto alle aree industriali storiche:

- pochi addetti per grandi superfici;
- ampie aree destinate alla viabilità e alla manovra interna per mezzi pesanti;
- manufatti di qualità scadente regolati dall'imperativo di costruire con costi bassi e nel minor tempo possibile; i più recenti sono generalmente costruiti con strutture prefabbricate di cemento armato, mascherate da pannellature dello stesso materiale finite nei modi più disparati; tinteggiati, a ghiaio lavato, a graniglia con varia pezzatura e colore, a cemento naturale fondo cassero.



S - Edifici civici e religiosi di uso pubblico di recente costruzione

Sono gli edifici per l'istruzione, il Palazzo municipale, le chiese, i complessi oratoriali.

Sono tutti edifici di epoca recente (anni 70-80) e stile "moderno", di due o tre piani, che in genere occupano intere aree o isolati direttamente affacciati su spazi pubblici e/o arretrati e delimitati da cancellate.

