

COMUNE DI CABIATE
PROVINCIA DI COMO

REGOLAMENTO EDILIZIO

ALLEGATO B
AMBITI MORFOLOGICI

ALLEGATO B

Ambiti morfologici

Gli interventi edilizi di cui all'allegato A del presente Regolamento Edilizio debbono essere attuati nel rispetto dei caratteri ambientali, morfologici e architettonici presenti o riconoscibili e degli indirizzi e specifiche degli Ambiti morfologici definiti dal presente Allegato B. La delimitazione degli "Ambiti morfologici", così come definita nell'allegata cartografia RE1, costituisce un indirizzo d'intervento, per quanto riguarda l'identità dei caratteri morfologici dell'edificato.

Per gli immobili non compresi in alcuno degli ambiti più avanti descritti, si applicano le altre disposizioni del Regolamento Edilizio. Le prescrizioni d'Ambito morfologico sono integrate, oltre che dalle NTA di PRG, dal Regolamento Edilizio e dalla "Specificazione dei caratteri morfologici" di cui all'Allegato C.

- Ambito 1: Trasmissione dei valori storico - documentari

Comprende l'impianto del nucleo storico di Cabiato, identificato dal PRG nella zona B1.

Finalità: trasmissione dei valori storici e documentari presenti nel loro rapporto d'interazione con il contesto secondo le finalità e prescrizioni del P.R.G.

In quest'ambito assume un ruolo significativo il progetto architettonico che, indipendentemente dai provvedimenti abilitativi ammessi, dovrà documentare il processo di formazione storica dell'edificio ed individuare le più appropriate modalità d'intervento per tutelare gli elementi e rendere leggibili i valori storici e documentari del bene nel rapporto con il suo contesto.

Prescrizioni per gli edifici esistenti:

- In generale, le fronti esterne degli edifici che costituiscono un complesso edilizio - architettonico unitario, indipendentemente dalla compresenza di più proprietari, debbono essere trattate unitariamente e qualora siano realizzati interventi parziali, i successivi interventi debbono adeguarsi conseguentemente al completamento del complesso architettonico.
- Per gli edifici che hanno preservato i caratteri originari (nelle forme e con i materiali), non è ammessa la trasformazione formale degli stessi caratteri. Analogamente, gli interventi sugli edifici in contrasto dovranno ricomporre le condizioni di reinserimento mediante opere di rimodellamento dei volumi e del rapporto vuoto/pieno di facciata che caratterizza il nucleo originario.
- Mantenimento delle altezze esistenti, eliminando superfetazioni o annessi di recente formazione incongrui, rispetto delle linee di edificazione esistenti ed originarie, dei fili stradali esistenti secondo prescrizioni di P.R.G.
- Conservazione e valorizzazione del profilo urbano, con divieto d'edificazioni pregiudizievoli per forma, altezza e volumi anche quando non computabili nella superficie lorda di pavimento e per tipologia delle coperture. Non è ammessa la formazione di terrazzi in falda e di strutture di copertura non complete di manto.
- Aperture (porte, finestre, porte-finestre), vetrine e rapporto vuoto/pieno debbono rispettare i ritmi e le proporzioni tradizionali dei prospetti, le altezze non possono comportare interventi incompatibili con il profilo esistente e l'interruzione di coni visuali rilevanti. Non sono inoltre ammessi arretramenti o sporgenze di facciata (logge, bow-windows, balconi) e portici al piano terra lungo strada e gli spazi pubblici.
- Le coperture debbono essere a falda, con geometrie e tecniche costruttive proprie del nucleo originario. Non è ammessa la copertura delle scale esterne.
- **La realizzazione di balconi emergenti dal profilo delle facciate verso gli spazi pubblici non è coerente con gli obiettivi prevalenti dell'ambito.**
- Obbligo, nel rispetto di quanto previsto dal codice civile, di recupero di frontespizi ciechi.
- Divieto di modifica della quota del piano di campagna degli edifici esistenti, che deve essere pari a quella del marciapiede o quota del piano di calpestio pubblico, non essendo ammessi rilevati o movimenti di terra, **in relazione alle preesistenti caratteristiche fisiche dei luoghi.**
- **Divieto di realizzare nuovi accessi ad autorimesse private direttamente aperti sullo spazio pubblico.**

Prescrizioni per edifici di nuova costruzione:

- Nel caso d'interventi di ristrutturazione, ricostruzione o nuova edificazione, le tipologie edilizie debbono rispettare il tradizionale rapporto con il terreno e gli allineamenti planimetrici e altimetrici, utilizzando materiali e tecnologie compatibili con il contesto, con divieto di realizzazione di edifici su pilotis, arretramenti o sporgenze di facciata (logge, bow-windows, balconi), portici al piano terra lungo strada e gli spazi pubblici.
- Gli interventi di sopraelevazione e ampliamento debbono portare ad un nuovo edificio morfologicamente compiuto, anche nell'uso dei materiali e colori di finitura. La modificazione dell'assetto delle coperture (quote d'imposta, pendenze, forma, sporti di gronda) deve ricomporre i caratteri edilizio - architettonici nelle proporzioni geometriche di facciata in rapporto al contesto di riferimento.
- Le altezze non possono superare quelle dell'intorno e non possono comportare interventi incompatibili con il profilo e l'interruzione di coni visuali significativi;
- **La realizzazione di balconi emergenti dal profilo delle facciate verso gli spazi pubblici non è coerente con gli obiettivi prevalenti dell'ambito.**
- Le coperture debbono essere a falda, con geometrie e tecniche costruttive tradizionali o innovative.
- Obbligo, nel rispetto di quanto previsto dal codice civile, di recupero di frontespizi ciechi.
- Divieto di modifica della quota del piano di campagna degli edifici preesistenti, che deve essere pari a quella del marciapiede o alla quota del piano di calpestio pubblico, non essendo ammessi rilevati o movimenti di terra lungo il perimetro esterno dell'isolato, salvo situazioni storicamente documentate e non altrimenti risolvibili.

Prescrizioni per gli spazi aperti e di relazione:

- Eventuali spazi destinati a parcheggio debbono essere defilati alla vista rispetto agli spazi pubblici, delimitati con muri, alberature, ecc.
- Eventuali nuovi spazi aperti pubblici e privati debbono armonicamente inserirsi nel reticolo esistente, senza creare smagliature, sventramenti o rotture incompatibili con lo stesso.
- Negli interventi sugli spazi pubblici e privati debbono essere utilizzati materiali naturali, prevalentemente lapidei, eliminan-

- do superfetazioni e finiture incompatibili con la perseguibile qualità ambientale del contesto.
- Le pavimentazioni di tipo tradizionale esistenti o recuperabili che caratterizzano i luoghi (acciottolati, selciati, lastricati, ecc.) debbono essere mantenuti e restaurati.
- Le piantumazioni debbono, ove possibile, essere coerenti con i valori storici presenti, sia per sesto d'impianto, sia per essenze e tipo di manutenzione; gli spazi privati, se alberati o sistemati a verde.
- Le essenze utilizzabili sono quelle autoctone o naturalizzate impiegate nella tradizione dei parchi storici locali, con divieto di impianto d'essenze esotiche.
- Le recinzioni debbono essere in muratura intonacata o a cancellata in relazione al contesto storicamente consolidato.

Prescrizioni per l'uso dei supporti e del colore:

- Non è ammesso lasciare le facciate degli edifici intonate al civile bianco o rustico grigio.
- Per gli edifici ove sono ancora presenti o rintracciabili i colori originari, debbono essere riproposti gli stessi su analogo supporto.
- Per gli edifici originari deve essere privilegiato l'intonaco a base di grassello di calce spenta e sabbia, premiscelato con terre colorate o ossidi. Tale ciclo è obbligatorio per colorazioni originarie rossastre e giallo lombardo.
- Per gli edifici non originari o di nuova costruzione, deve essere privilegiato l'intonaco a base di calce, con funzione anche di coibentazione, tinteggiato con pitture a base di silicati.
- Per gli edifici che presentano una diversa partitura architettonica tra piano terra e primo, o colorazioni diverse fra i piani, la tinteggiatura delle parti in rilievo dovrà essere più scura e saturata di colore dei fondi; nel caso in cui gli sfondati di vetrine e portoni siano caratterizzati da tonalità scure, devono essere utilizzate tinte scure per archi, rilievi e lesene; qualora siano prevalenti rivestimenti in pietra naturale, la tinta dei rilievi deve armonizzarsi omogeneamente.
- Per gli edifici riconducibili ai caratteri espressivi specifici (es. razionalismo, liberty, decò), devono essere ripristinate le decorazioni, i fregi, gli ornamenti, i graffiti e le cromie permanenti costituite da pietre e marmi, graniglie, pietre artificiali e elementi litocementizi.

- Ambito 2: recupero dell'identità dei luoghi

Comprende le parti dell'edificato appartenente all'impianto urbanistico dell'espansione urbana dei primi decenni del novecento, connotanti l'abitato compatto tipologicamente connessa allo sviluppo dell'attività mobiliera, modificato in epoche successive, ma ancora leggibile.

Finalità: riqualificazione urbana per il recupero dell'impianto originario e dei caratteri tipologici costitutivi, nel rispetto dei residui valori formali storicamente documentabili.

Prescrizioni per gli edifici:

- Rispetto delle linee di edificazione esistenti, dei fili stradali esistenti, dei distacchi in atto da altri fabbricati e delle distanze dai confini esistenti.
- Conservazione e valorizzazione del profilo urbano, con divieto d'edificazioni pregiudizievoli per forma, altezza e volumi anche quando non computabili nella slp (superficie lorda di pavimento) e per tipologia delle coperture.
- Nel caso d'interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova edificazione inseriti in piano attuativo, le tipologie debbono rispettare il tradizionale rapporto con il terreno e gli allineamenti planimetrici e altimetrici, i materiali e le tecnologie compatibili con il contesto, con divieto di realizzazione di edifici su pilotis o arretramenti del filo di facciata.
- Non è ammessa la realizzazione di balconi emergenti dal profilo esterno delle facciate.
- Divieto di superare l'altezza massima degli edifici componenti il medesimo isolato, adeguandosi, ove possibile, all'altezza della cortina sul lato opposto della strada.
- Divieto d'interventi incompatibili con il profilo e causanti l'interruzione di coni visuali significative.
- Obbligo, nel rispetto di quanto previsto dal codice civile, di recupero dei frontespizi ciechi.
- Divieto di realizzare nuovi accessi ad autorimesse private direttamente aperti sullo spazio pubblico
- Divieto di modifica della quota del piano di campagna degli edifici che deve risultare pari a quella del marciapiede pubblico, non essendo ammessi rilevati o movimenti di terra significativi lungo il perimetro esterno dell'isolato.

Prescrizioni per edifici di nuova costruzione:

- Nel caso d'interventi di ristrutturazione, completamento o nuova edificazione inseriti, le tipologie debbono rispettare il tradizionale rapporto con il terreno e gli allineamenti planimetrici e altimetrici, utilizzando materiali e tecnologie compatibili con il contesto, con divieto di realizzazione di edifici su pilotis, arretramenti o sporgenze di facciata (logge, bow-windows, balconi), portici al piano terra lungo strada e gli spazi pubblici.
- Le coperture debbono essere a falda, con geometrie e tecniche costruttive tradizionali o innovative.
- Obbligo, nel rispetto di quanto previsto dal codice civile, di recupero di frontespizi ciechi.
- Divieto di modifica della quota del piano di campagna degli edifici esistenti, che deve essere pari a quella del marciapiede o quota del piano di calpestio pubblico, non essendo ammessi rilevati o movimenti di terra lungo il perimetro esterno dell'isolato.

Prescrizioni per gli spazi aperti e di relazione:

- eventuali spazi destinati a parcheggio debbono essere possibilmente defilati alla vista rispetto agli spazi pubblici, con muri, alberature, ecc., ovunque sia possibile.
- eventuali nuovi spazi aperti pubblici e privati debbono armonicamente inserirsi nel reticolo esistente, senza creare smagliature, sventramenti o rotture incompatibili con lo stesso.
- negli interventi sugli spazi pubblici e privati debbono essere utilizzati materiali compatibili con la tradizione storica e materiale locale, eliminando superfetazioni e finiture incompatibili con il contesto, nonché, ove possibile, salvaguardando e recuperando le pavimentazioni di tipo tradizionale esistenti che caratterizzano l'ambiente (acciottolati, lastricati, ecc.).
- le piantumazioni debbono essere coerenti con i valori storici, sia per sesto di impianto, sia per essenze e manutenzione, salvaguardando le aree a verde di maggior pregio e gli esemplari arborei di particolare valore ed età, con utilizzo di essenze autoctone o naturalizzate impiegate nella tradizione dei parchi e giardini locali.
- Le recinzioni debbono essere realizzate con muratura intonacata, ampiamente intervallate da aperture con inferriate se.

Prescrizioni per l'uso dei supporti e del colore: riferimento alle modalità definite per l'ambito 1.

- Ambito 3: ricomposizione volumetrica e composizione delle cortine

Comprende le parti d'edificato di formatosi prevalentemente nel secondo dopoguerra del novecento, tipologicamente connessa allo sviluppo dell'attività mobiliara su scala industriale.

Finalità: interventi finalizzati alla ricomposizione volumetrica dei lotti volti a consolidare l'abitato compatto con il completamento degli isolati e delle cortine e la qualificazione dei cortili e dei tracciati stradali.

Prescrizioni per gli edifici:

- Consolidamento e recupero degli allineamenti in cortina riconosciuti come tipologia significativa del primo fenomeno d'urbanizzazione in Cabiata.
- Attrezzature pubbliche, funzioni commerciali e uffici debbono avere preferibilmente accesso e affaccio lungo il perimetro esterno dell'isolato, anche con formazione di vetrine e aperture continue lungo strada.
- Interventi di trasformazione degli edifici debbono rispettare l'allineamento costituito dal profilo esterno degli isolati e delle cortine, evitando, di principio, scostamenti planimetrici dal profilo dell'isolato; non è ammessa la realizzazione di pilotis lungo il perimetro dell'isolato, mentre sono ammessi all'interno dello stesso.
- E' ammessa la formazione di portici, qualora si sviluppino lungo l'intero lato dell'isolato.
- Non è ammessa la modifica della quota del piano di campagna degli edifici che deve risultare pari a quella del marciapiede pubblico, non essendo ammessi rilevati o movimenti di terra lungo il perimetro esterno dell'isolato.
- Le coperture possono essere a doppia o semplice falda o piane e devono risultare finalizzate al completamento delle cortine e dei profili degli isolati, con divieto di coperture a padiglione a quattro falde.
- Obbligo, nel rispetto di quanto previsto dal codice civile, di recupero di frontespizi ciechi.
- Divieto di realizzare nuovi accessi ad autorimesse private direttamente aperti sullo spazio pubblico: l'accesso agli spazi interni deve essere preferibilmente effettuato con la realizzazione d'androni lungo le cortine edilizie.

Prescrizioni per edifici di nuova costruzione:

- Nel caso d'interventi di ristrutturazione, completamento o nuova edificazione, le tipologie debbono rispettare il tradizionale rapporto con il terreno e gli allineamenti planimetrici e altimetrici, utilizzando materiali e tecnologie compatibili con il contesto, con divieto di realizzazione di edifici su pilotis, arretramenti o sporgenze di facciata (logge, bow-windows, balconi), portici al piano terra lungo strada e gli spazi pubblici.
- Le coperture debbono essere finalizzate al completamento delle cortine e dei profili degli isolati, con divieto di coperture a padiglione a quattro falde.
- Obbligo, nel rispetto di quanto previsto dal codice civile, di recupero di frontespizi ciechi.
- Divieto di modifica della quota del piano di campagna degli edifici esistenti, che deve essere pari a quella del marciapiede o quota del piano di calpestio pubblico, non essendo ammessi rilevati o movimenti di terra lungo il perimetro esterno dell'isolato.

Prescrizioni per gli spazi aperti e di relazione:

- gli interventi sugli spazi aperti debbono tendere alla formazione di spazi di relazione pubblici lungo la trama viaria urbana, favorendo la formazione di spazi collettivi per il ritrovo e la sosta alberati e fortemente caratterizzati, quali piazze e parterres pedonali.
- eventuali nuovi spazi aperti pubblici e privati debbono armonicamente inserirsi nel reticolo esistente alternando spazi aperti ad isolati e cortine complete, nonché conservando e recuperando, quando possibile, le pavimentazioni di tipo tradizionale esistenti che caratterizzano l'ambiente (acciottolati, selciati, lastricati, ecc.)
- le piantumazioni debbono risultare coerenti con i valori di rappresentatività e decoro urbano impiegando essenze autoctone o naturalizzate tradizionalmente impiegate nella formazione di spazi urbani di rappresentanza, prevalentemente collocati a filare lungo gli assi stradali.
- la messa a dimora di aghifoglie non risponde agli obiettivi principali dell'ambito debbono essere salvaguardate le aree a verde di maggior pregio e gli esemplari arborei di particolare valore ed età.
- le recinzioni debbono essere realizzate in muratura intonacata, intervallata da aperture con inferriate, nel rapporto indicativo del 50% della superficie, o trasparenti in metallo.
- eventuali spazi destinati a parcheggio debbono essere, preferibilmente, chiusi verso strada da recinzioni in muratura, ove sia possibile; nuovi spazi pubblici e privati debbono armonicamente inserirsi nel reticolo esistente, senza creare smagliature, sventramenti o rotture incompatibili con lo stesso.

- Ambito 4: "formazione delle sequenze"

Comprende l'edificato, di recente formazione, sviluppato lungo assi viari importanti con caratteri scomposti ed alternanza di pieni e vuoti.

Finalità: riorganizzazione dell'edificato con tipologia isolata lungo i tracciati viari primari finalizzata alla formazione di sequenze, cioè d'alternanze ritmiche tra pieni e vuoti, lungo gli allineamenti planimetrici definiti dal PRG.

Prescrizioni per gli edifici:

- Interventi finalizzati alla definizione di allineamenti planimetrici e di sequenze tra vuoti e pieni di edifici con tipo isolato.
- Attrezzature pubbliche, funzioni commerciali e uffici debbono avere preferibilmente accesso e affaccio lungo l'asse stradale principale.
- Interventi di nuova edificazione e di trasformazione degli edifici debbono rispettare l'allineamento planimetrico esistente o individuato nella cartografia di PRG, limitando eventuali scostamenti planimetrici.
- La distanza tra gli edifici lungo l'asse di allineamento è determinato dal rapporto vuoto/pieno tra gli edifici stessi e deve rispettare le seguenti condizioni:
 - la distanza minima tra edifici non deve essere inferiore all'altezza massima ammessa per l'edificio più alto.
 - la distanza massima non deve essere superiore allo sviluppo planimetrico del fronte dell'edificio in progetto lungo l'allineamento su strada.
- L'intervallo tra un edificio e l'altro lungo l'allineamento in cortina non può essere edificato per una profondità pari a quella del corpo di fabbrica, né ospitare fabbricati accessori o in precario.
- Non è ammessa la modifica della quota del piano di campagna degli edifici che deve risultare pari a quella del marciapiede pubblico, non essendo ammessi rilevati o movimenti di terra significativi lungo il perimetro esterno dell'isolato.
- Le coperture debbono risultare coerenti con la tipologia prevista di edificio isolato, preferibilmente piane o a padiglione a quattro falde.
- E' obbligatorio, nel rispetto di quanto previsto dal codice civile, il recupero di frontespizi ciechi.
- Divieto di realizzare nuovi accessi ad autorimesse private direttamente aperti sullo spazio pubblico: l'accesso deve essere realizzato dall'interno degli spazi di pertinenza.

Prescrizioni per gli spazi aperti e di relazione:

- Gli interventi sugli spazi aperti e di relazione debbono tendere alla valorizzazione delle sequenze prospettiche e degli spazi antistanti che debbono vedere ricomposta la continuità morfologica con interventi coordinati sulle sezioni stradali, le pavimentazioni e le piantumazioni.
Gli spazi pubblici e privati debbono armonicamente inserirsi nel reticolo esistente, assecondando il ritmo costituito dalle sequenze degli edifici.
Le piantumazioni debbono concorrere a ricomporre la continuità degli allineamenti planimetrici individuati nella cartografia di PRG, con prevalenza per le piantumazioni a filare.
Debbono essere salvaguardate le aree a verde di maggior pregio e gli esemplari arborei di particolare valore ed età.
Le recinzioni debbono essere trasparenti, con eventuale interposizione di siepi o altra vegetazione e possono essere chiuse, laddove delimitino spazi privati, con zoccolo in muratura di altezza non superiore a m 0,40.

Ambito 5: riordino diffuso

Comprende le parti d'edificato di recente formazione, prevalentemente a bassa densità, formatesi senza un impianto morfologico definito.

Finalità: Gli obiettivi perseguiti contemplano la ricomposizione della frammentarietà mediante l'applicazione di riferimenti di orientamento

Prescrizioni per gli edifici:

- Negli interventi di nuova edificazione e di trasformazione gli edifici debbono presentare, a meno di oggettivi impedimenti, il fronte principale parallelo alla strada pubblica verso cui si affaccia, con possibilità di realizzazione di pilotis.
- attrezzature pubbliche, funzioni commerciali e uffici debbono avere preferibilmente accesso e affaccio lungo il perimetro esterno dell'isolato o il tracciato stradale di accesso.
- Non è ammessa la modifica della quota del piano di campagna degli edifici che deve risultare pari a quella del marciapiede pubblico, non essendo ammessi rilevati o movimenti di terra artificiali significativi lungo il perimetro esterno dell'isolato.
- Negli interventi di nuova edificazione e di trasformazione gli edifici dovranno presentare, a meno d'oggettivi impedimenti, il fronte principale parallelo alla strada pubblica verso cui si affaccia.
- per i lotti contigui ad aree destinate ad attrezzature pubbliche per il verde e lo sport è ammessa l'edificazione a confine.
- Distanza dai confini del "Parco Sovracomunale della Brughiera Briantea" pari ad H e non inferiore a m 5.
- Le coperture debbono risultare coerenti con la tipologia prevista di edificio isolato, a padiglione a quattro falde.
- Obbligo, nel rispetto di quanto previsto dal codice civile, di recupero di frontespizi ciechi.
- Divieto di realizzare nuovi accessi ad autorimesse private direttamente aperti sullo spazio pubblico.

Prescrizioni per gli spazi aperti e di relazione:

gli interventi sugli spazi aperti e di relazione hanno come obiettivo:

- la formazione di spazi di relazione pubblici lungo la trama viaria urbana, favorendo la formazione di spazi collettivi per il ritrovo e la sosta, alberati.
- la selezione delle piantumazioni, con essenze autoctone o naturalizzate, deve essere orientata al miglioramento della qualità del microclima (ombreggiamento, evapotraspirazione) e all'abbattimento dell'inquinamento acustico e da polveri generato prevalentemente dal traffico urbano.
- nelle aree in continuità con aree libere di valore ambientale e paesaggistico. le piantumazioni debbono rispettare le caratteristiche ecologiche delle aree adiacenti, con l'impiego di essenze autoctone o naturalizzate atte a favorire l'habitat della fauna esistente.
- almeno il 50% delle aree a verde e filtranti deve essere, di principio, collocato verso l'interno dei lotti privati, a confine e in aderenza con le analoghe aree a verde dei lotti contigui al fine di costituire un continuum di aree private a verde all'interno degli isolati.
- le recinzioni poste lungo gli spazi pubblici non devono impedire la visibilità da e per lo spazio pubblico o di uso pubblico e devono essere realizzate con soluzioni formali di estrema semplicità, uniformando l'uso dei materiali lungo i fronti stradali interessati; per l'alloggiamento di contatori sono ammesse parti cieche, la cui superficie deve essere limitata a tali esigenze funzionali.