



# COMUNE DI BESNATE

## (Provincia di Varese)

# Piano di Governo del Territorio

(ai sensi della Legge per il Governo del territorio del 11/03/2005 n°12)

## Piano delle Regole

Oggetto:

**CENTRO STORICO: ANALISI DI DETTAGLIO DEGLI ISOLATI  
MODIFICATA A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI**

**Progettista incaricato:**  
Massimo Giuliani

**Sindaco:**  
Donata Bordoni

**Segretario Generale:**  
Angela Baio

**Collaboratori:**  
Marco Cavallotti  
Federica Rando  
Rosaria Verardi  
Marisa Zuzzaro

**Assessore all'Edilizia Privata  
e Urbanistica:**  
Franco Quadrelli

**Valutazione Ambientale  
Strategica:**  
Luca Bertagnon

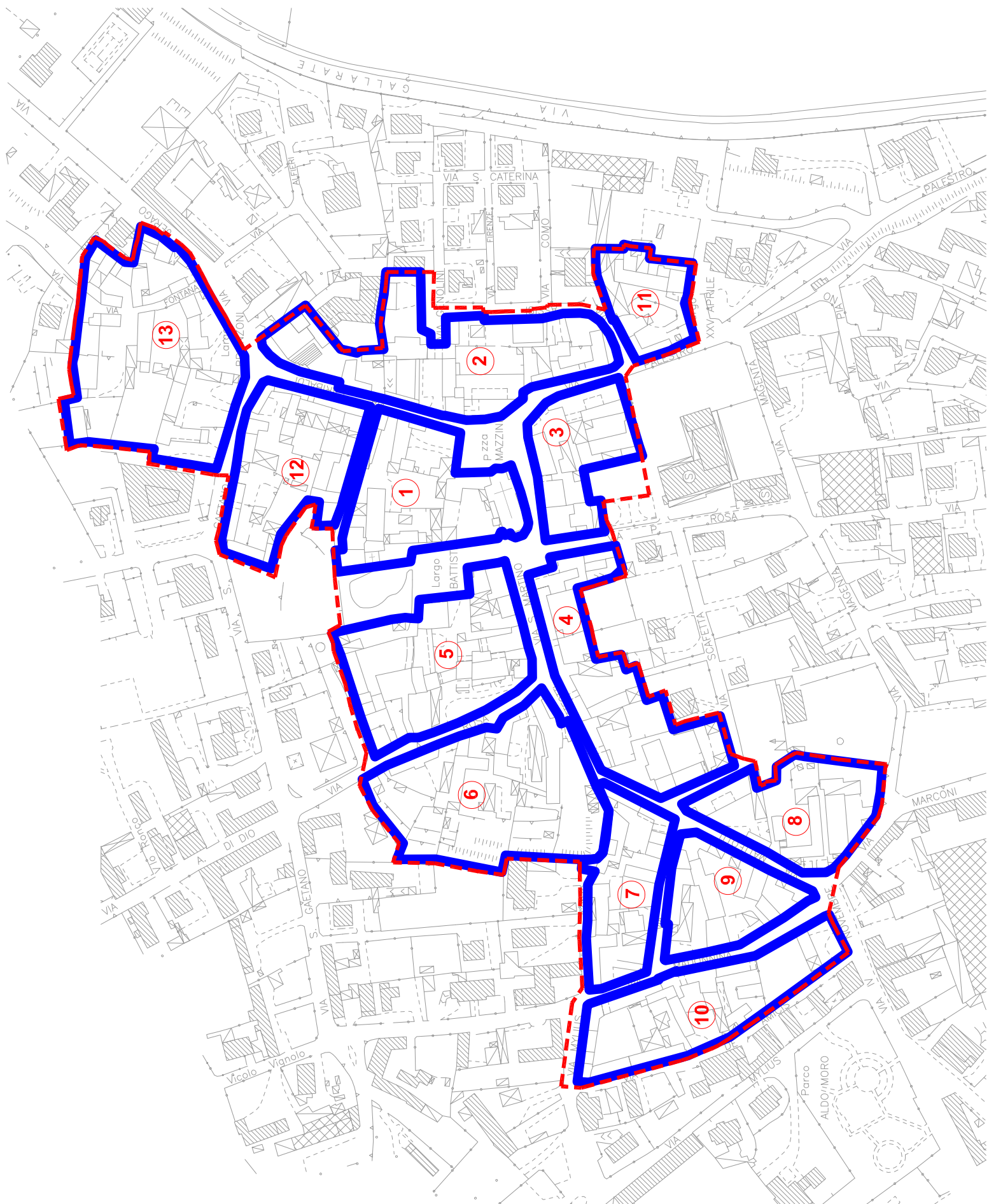
**Responsabile  
del procedimento:**  
Domenico Tucci

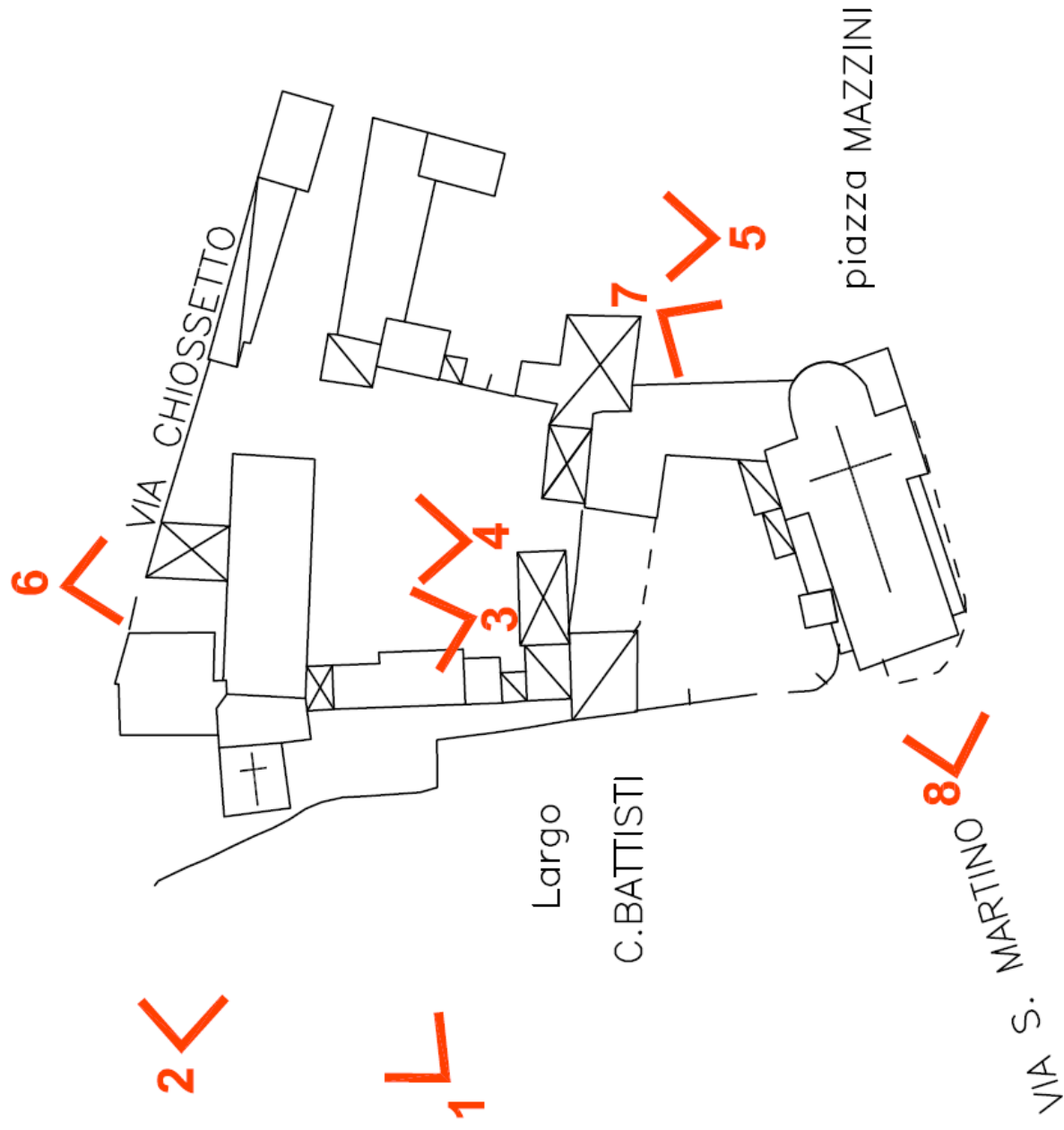
**Data:**

**Allegato:**

Dicembre, 2012

# C.3





ISOLATO 1





Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4





Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8

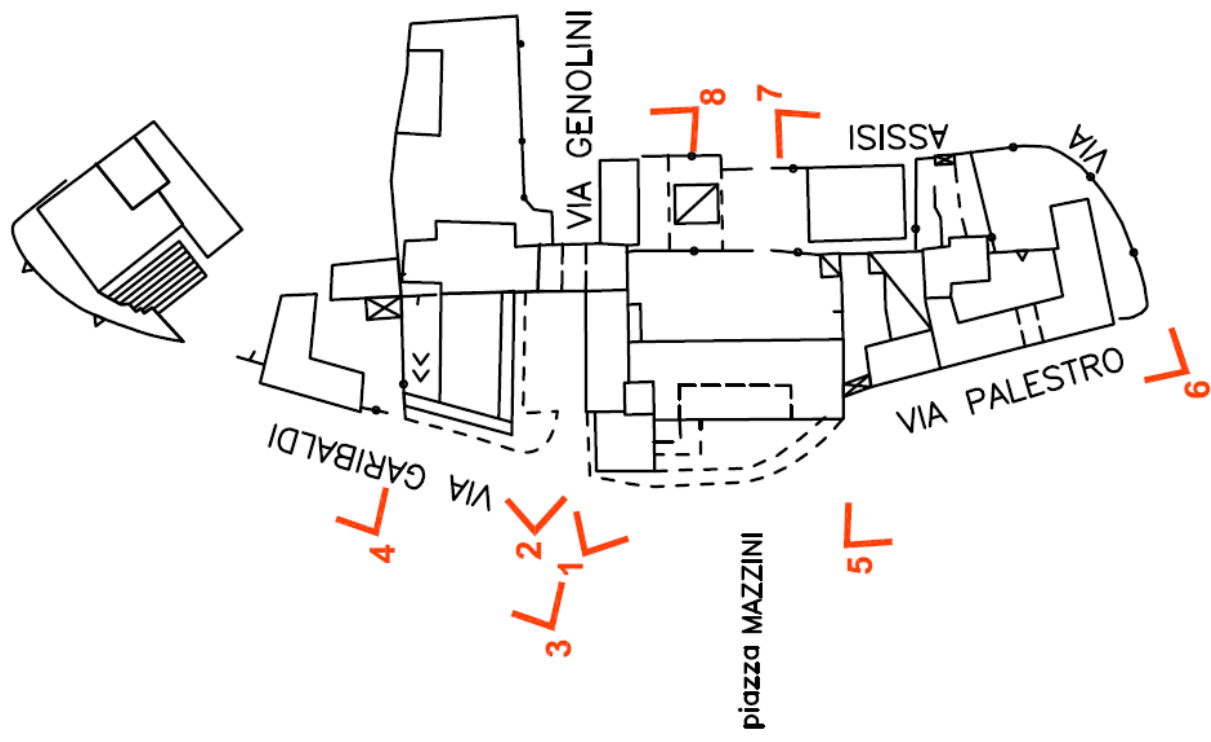






Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4





Foto 5



Foto 6



Foto 7

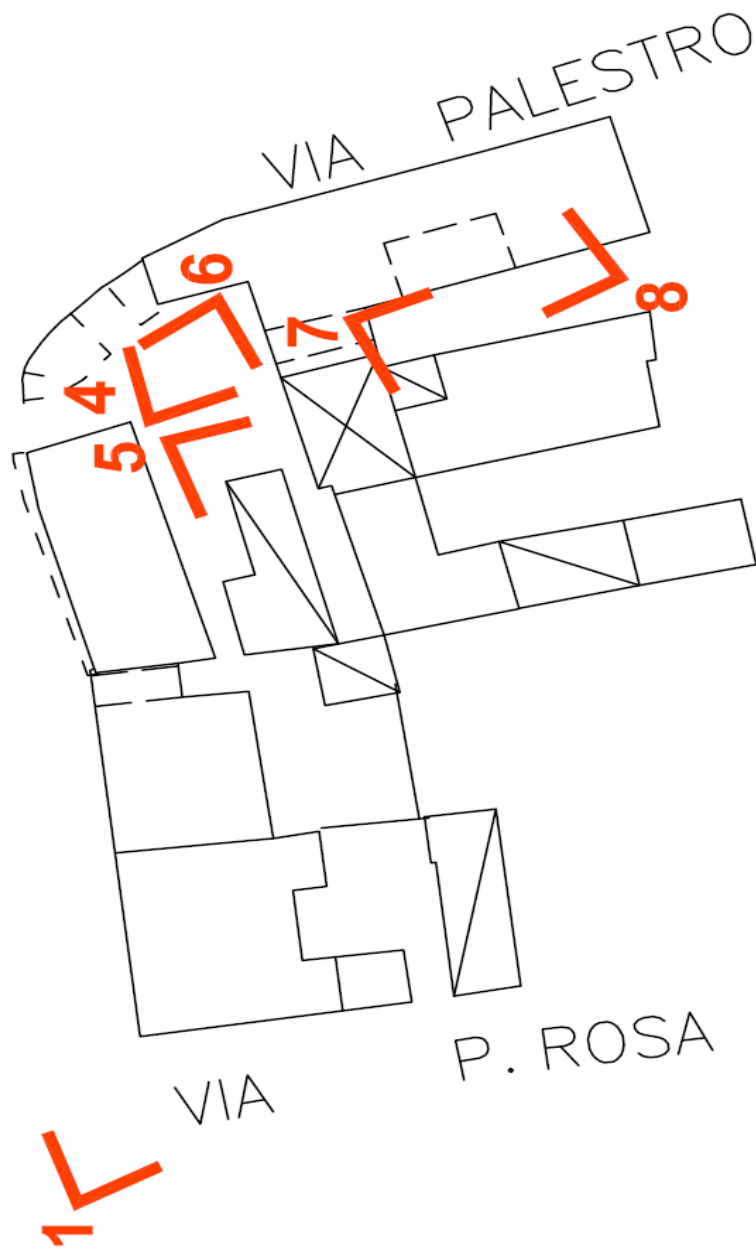


Foto 8

2

piazza MAZZINI

3



ISOLATO 3



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4





Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8

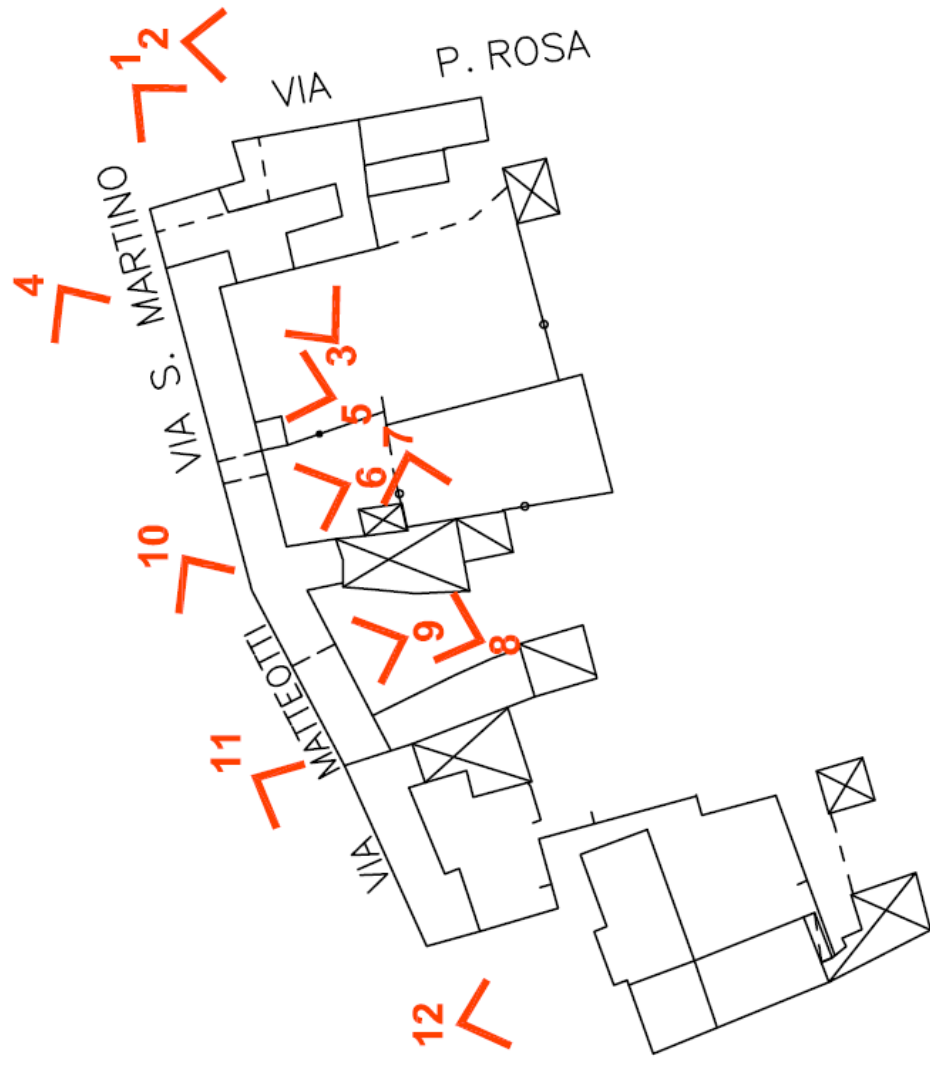






Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4





Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8





Foto 9



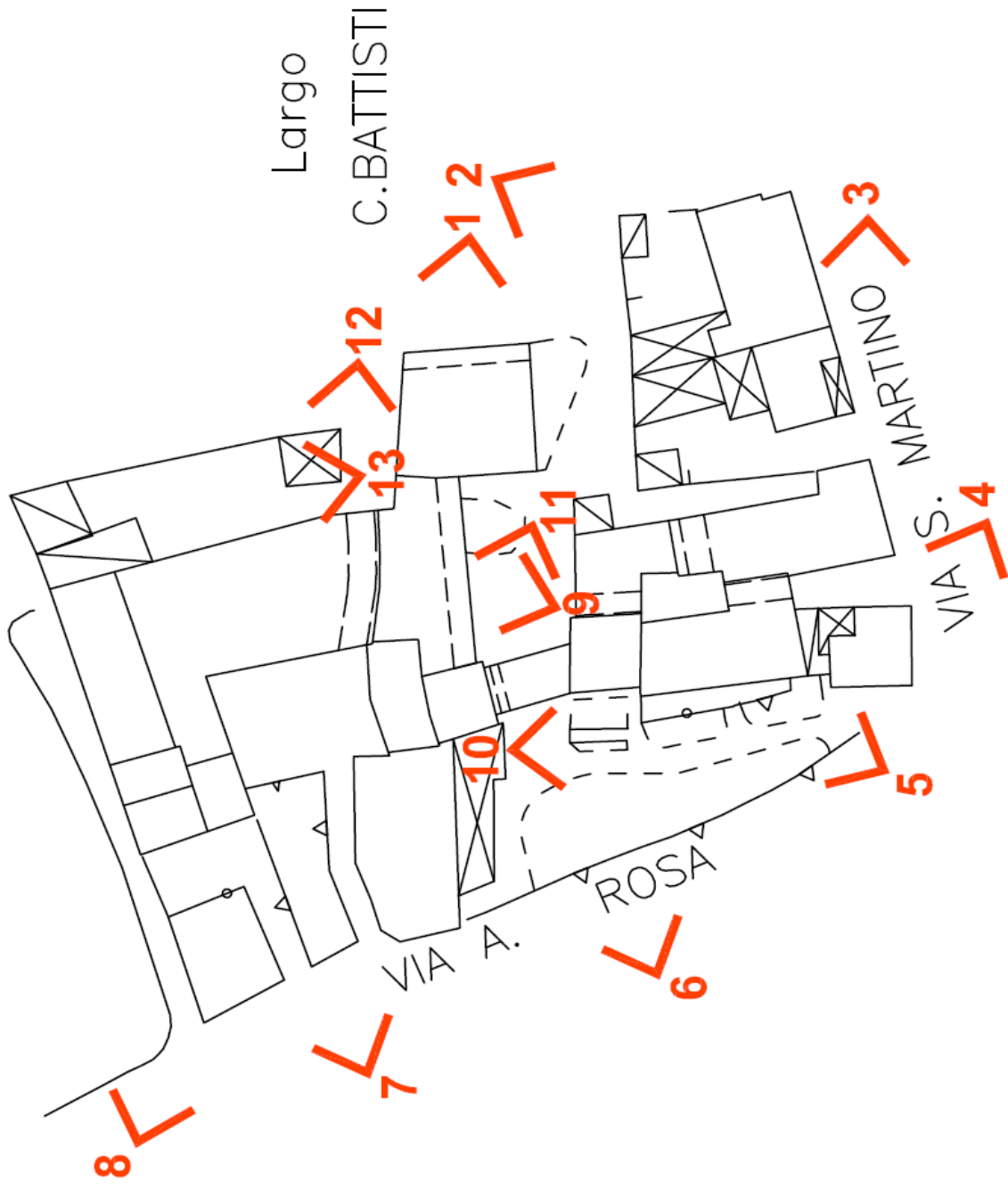
Foto 10



Foto 11



Foto 12



ISOLATO 5





Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8





Foto 9



Foto 10

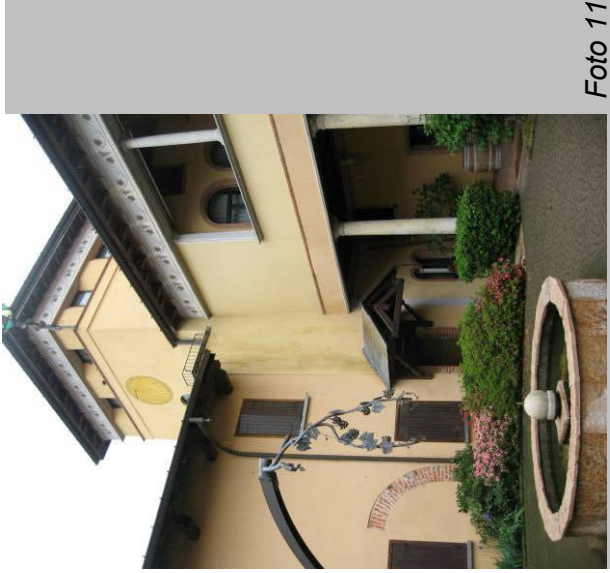


Foto 11



Foto 12

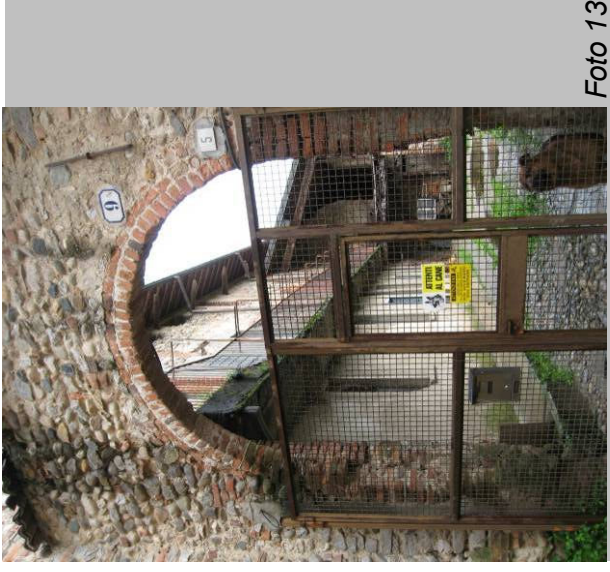


Foto 13

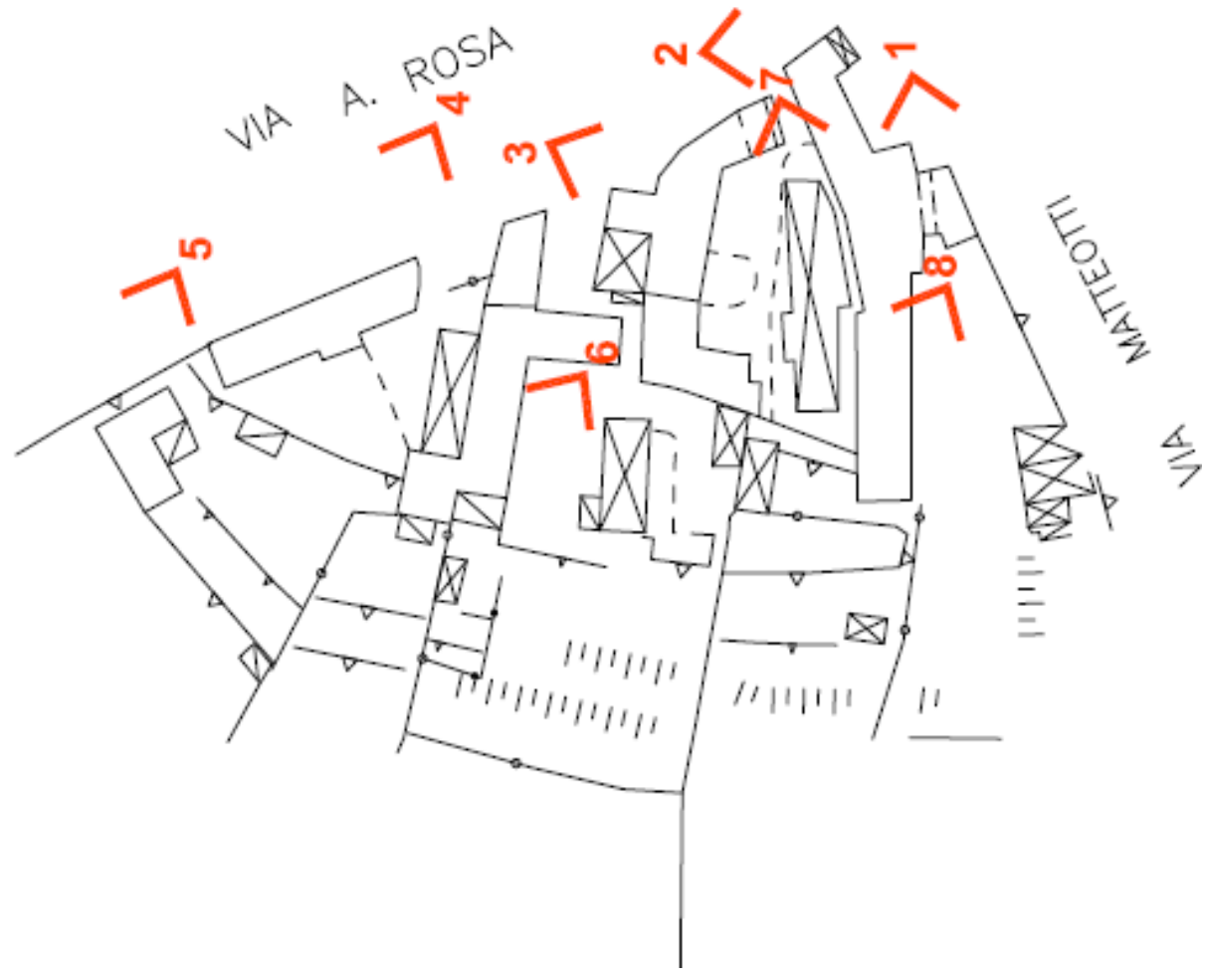






Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4





Foto 5



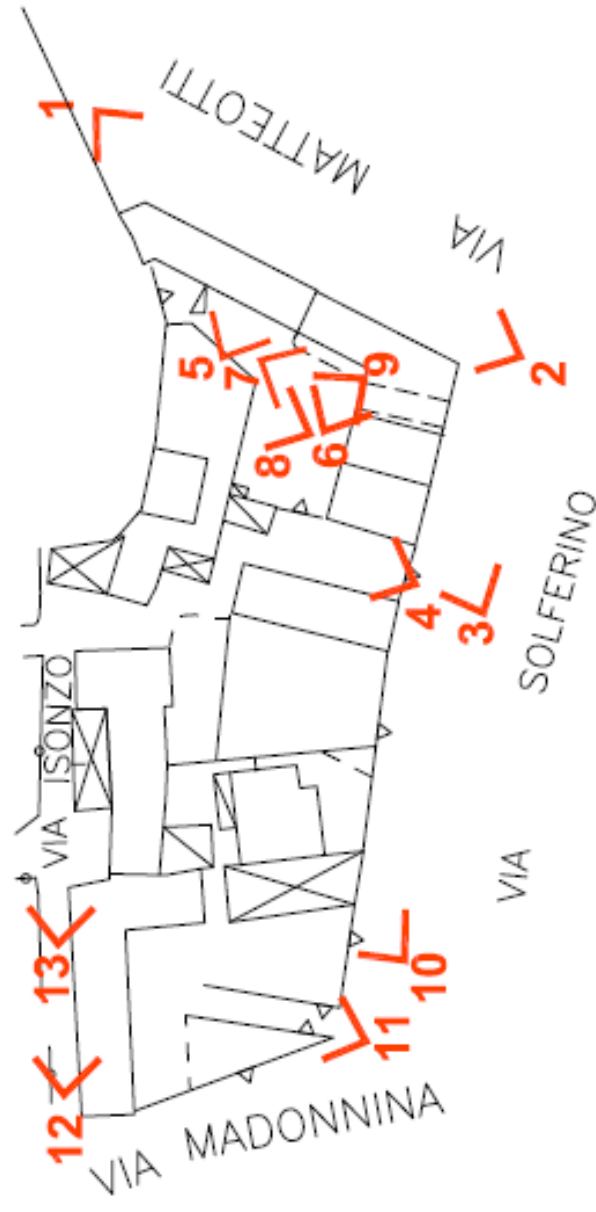
Foto 6



Foto 7



Foto 8



## ISOLATO 7





Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9





Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13

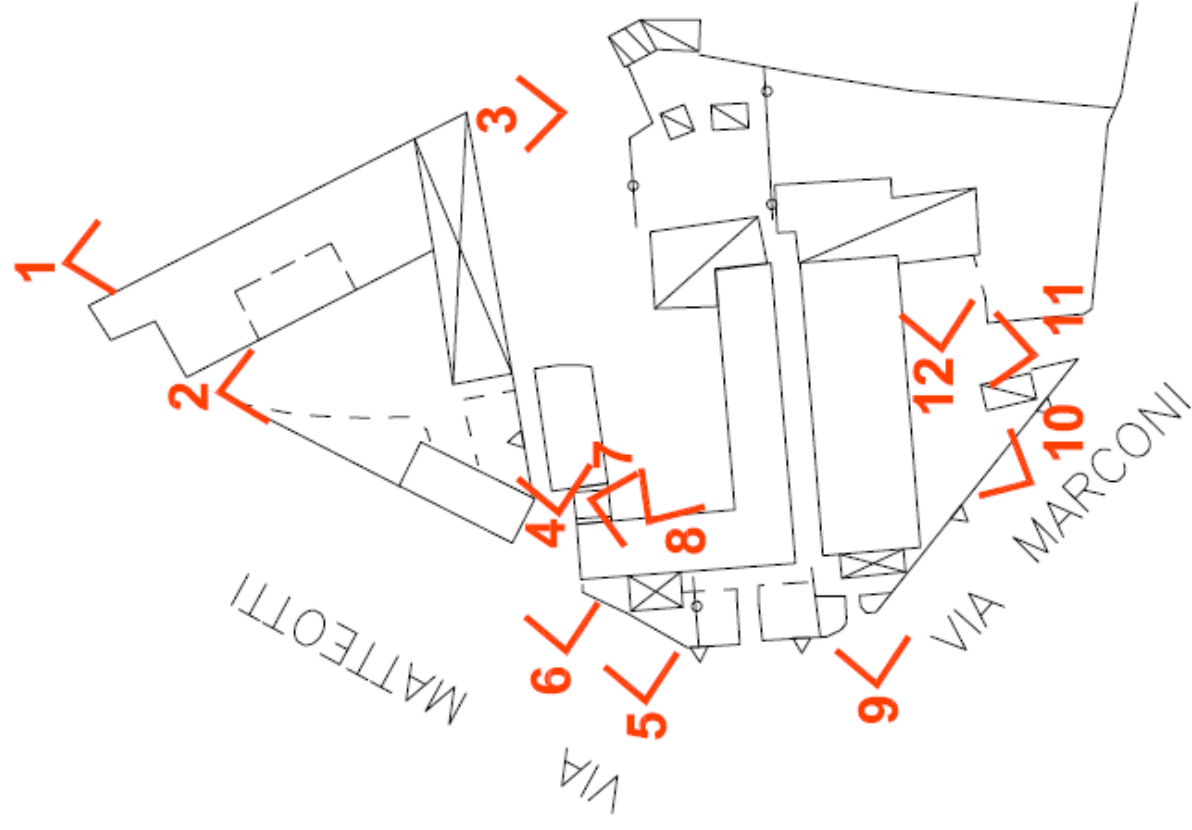






Foto 1



Foto 2

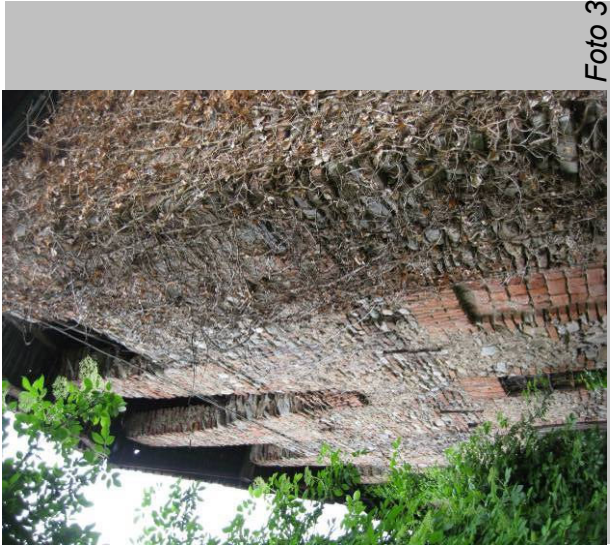


Foto 3



Foto 4





Foto 5

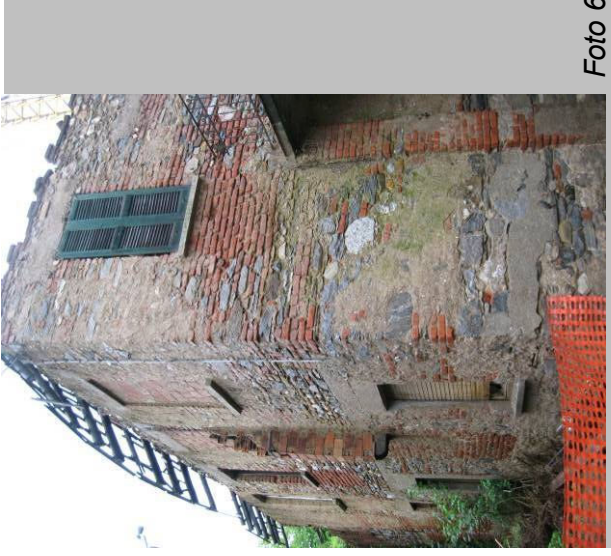


Foto 6



Foto 7



Foto 8





Foto 9

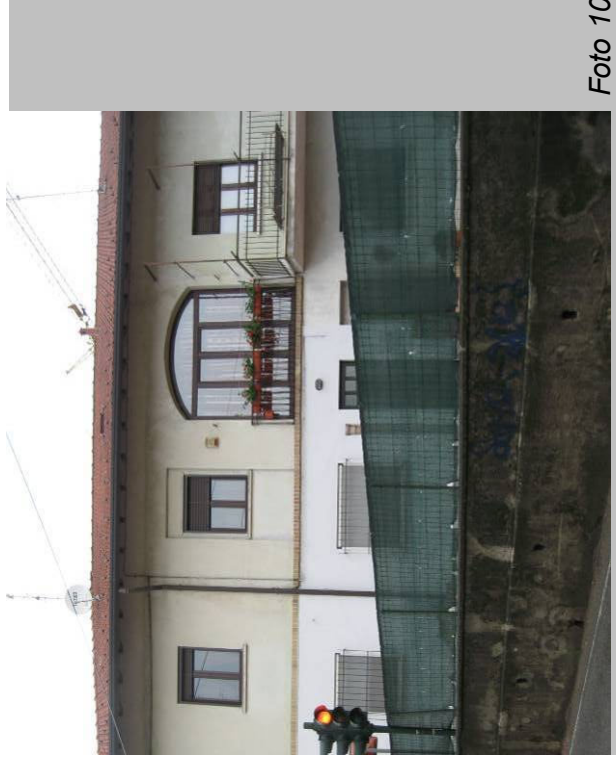


Foto 10



Foto 11



Foto 12

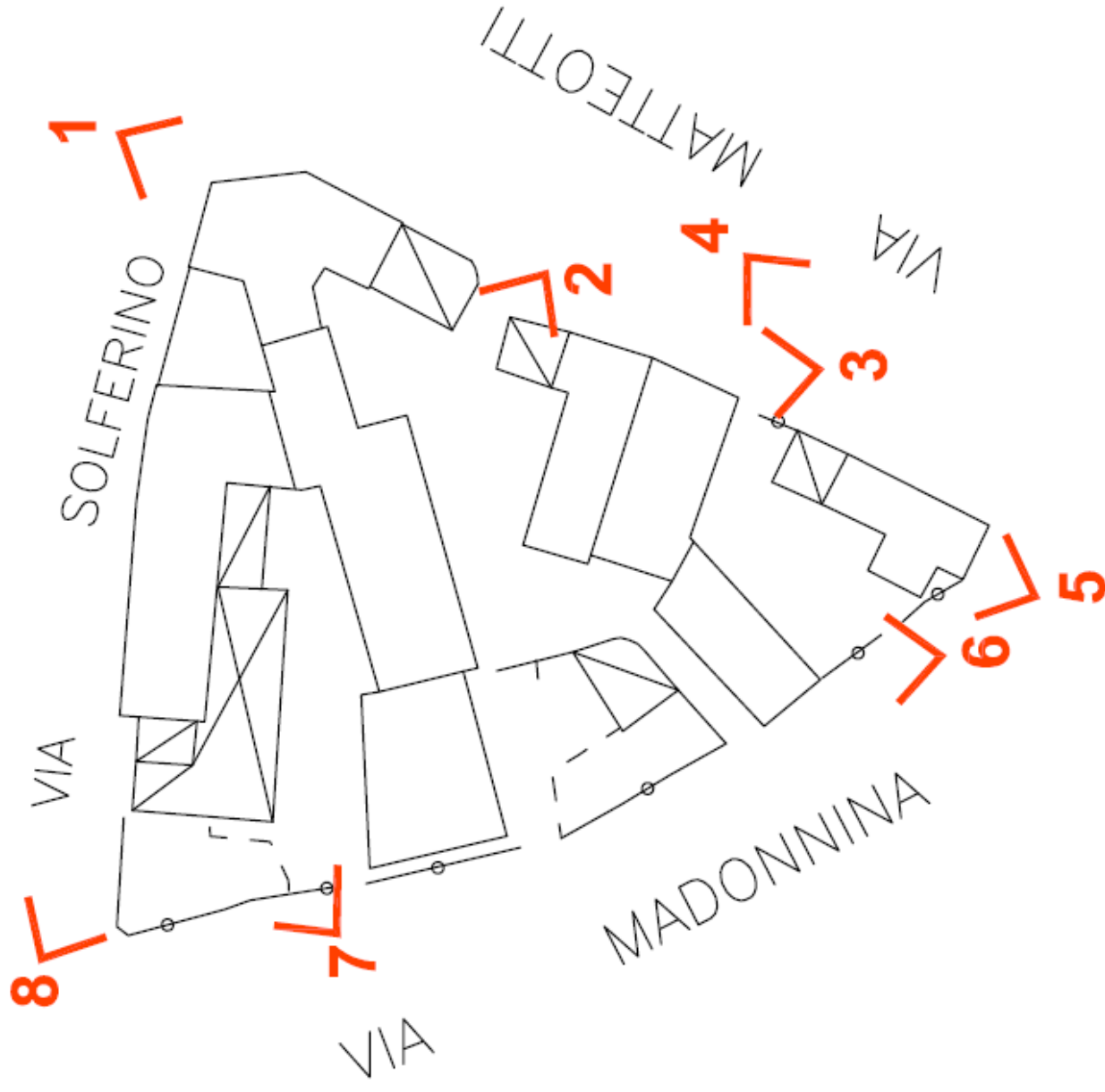






Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5

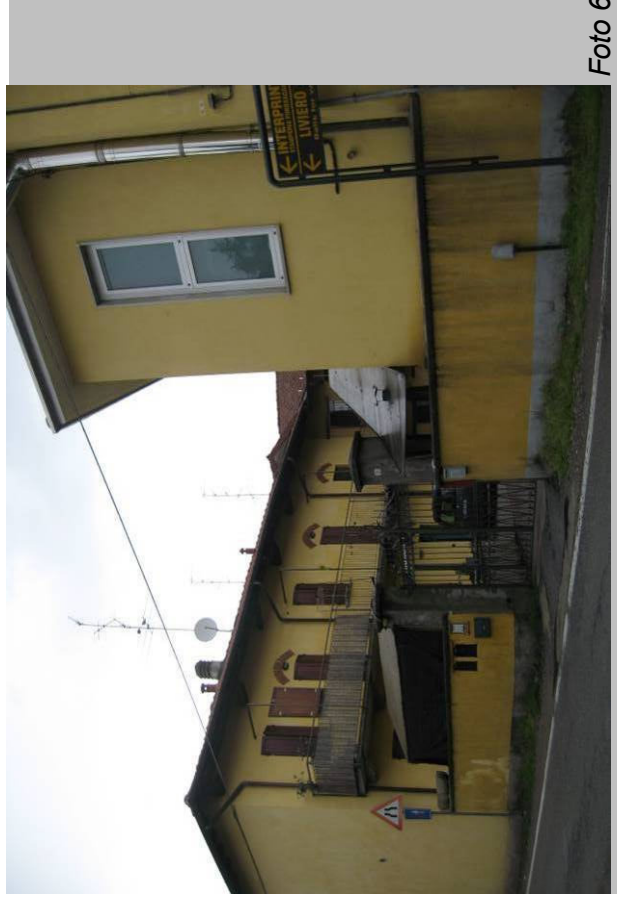


Foto 6



Foto 7



Foto 8





ISOLATO 10



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4





Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8





Foto 9



Foto 10

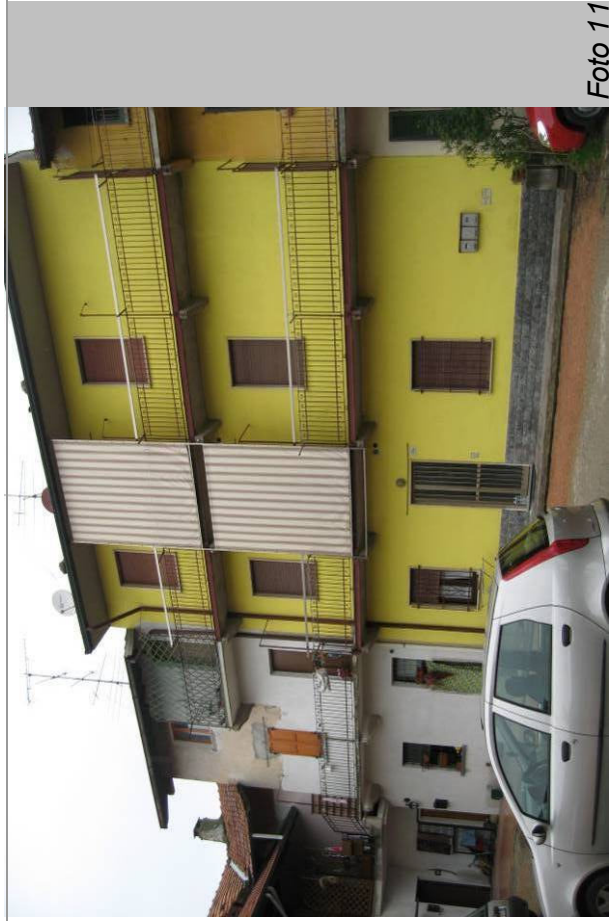


Foto 11



Foto 12





Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16





Foto 17



Foto 18

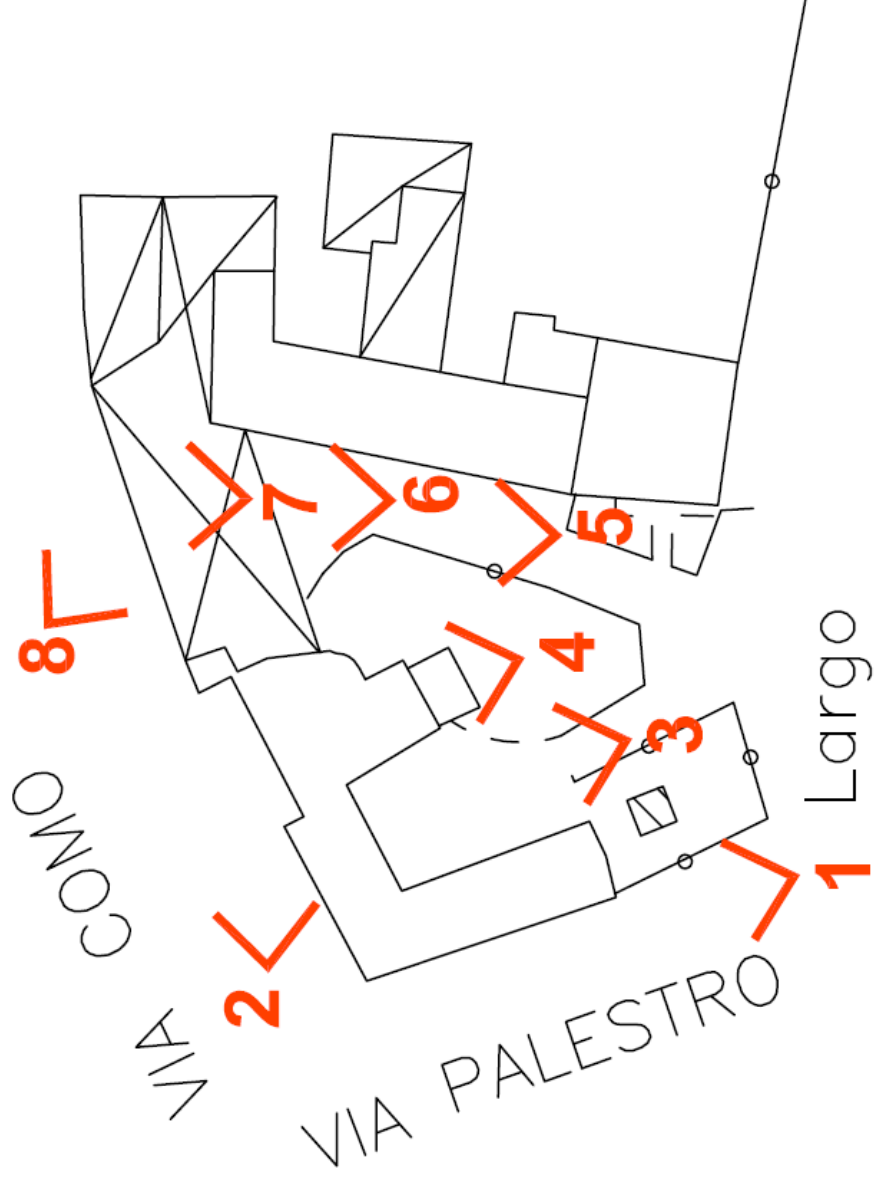


Foto 19



Foto 20





XXV APRILE



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4





Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8

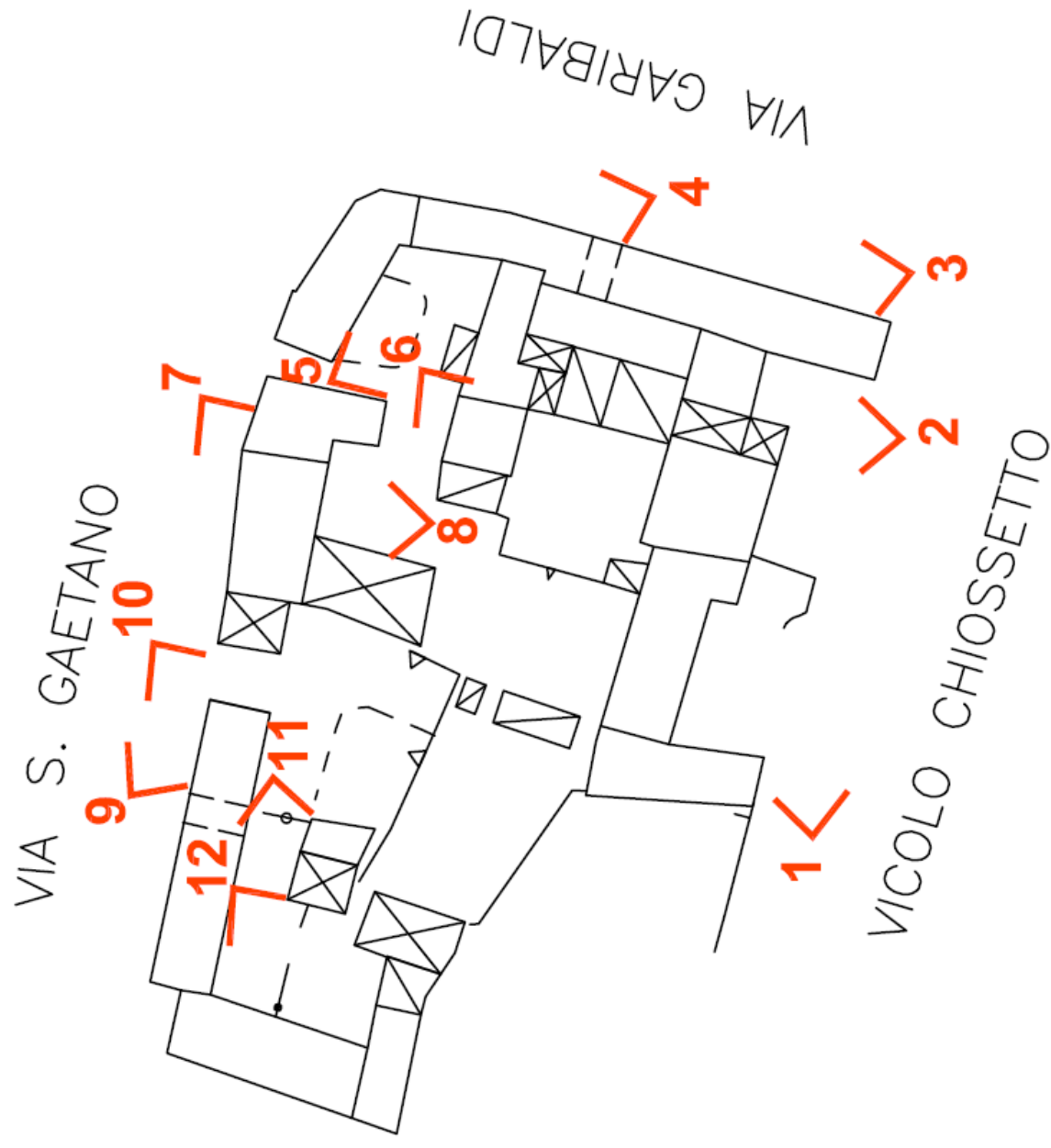






Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4





Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8





Foto 9



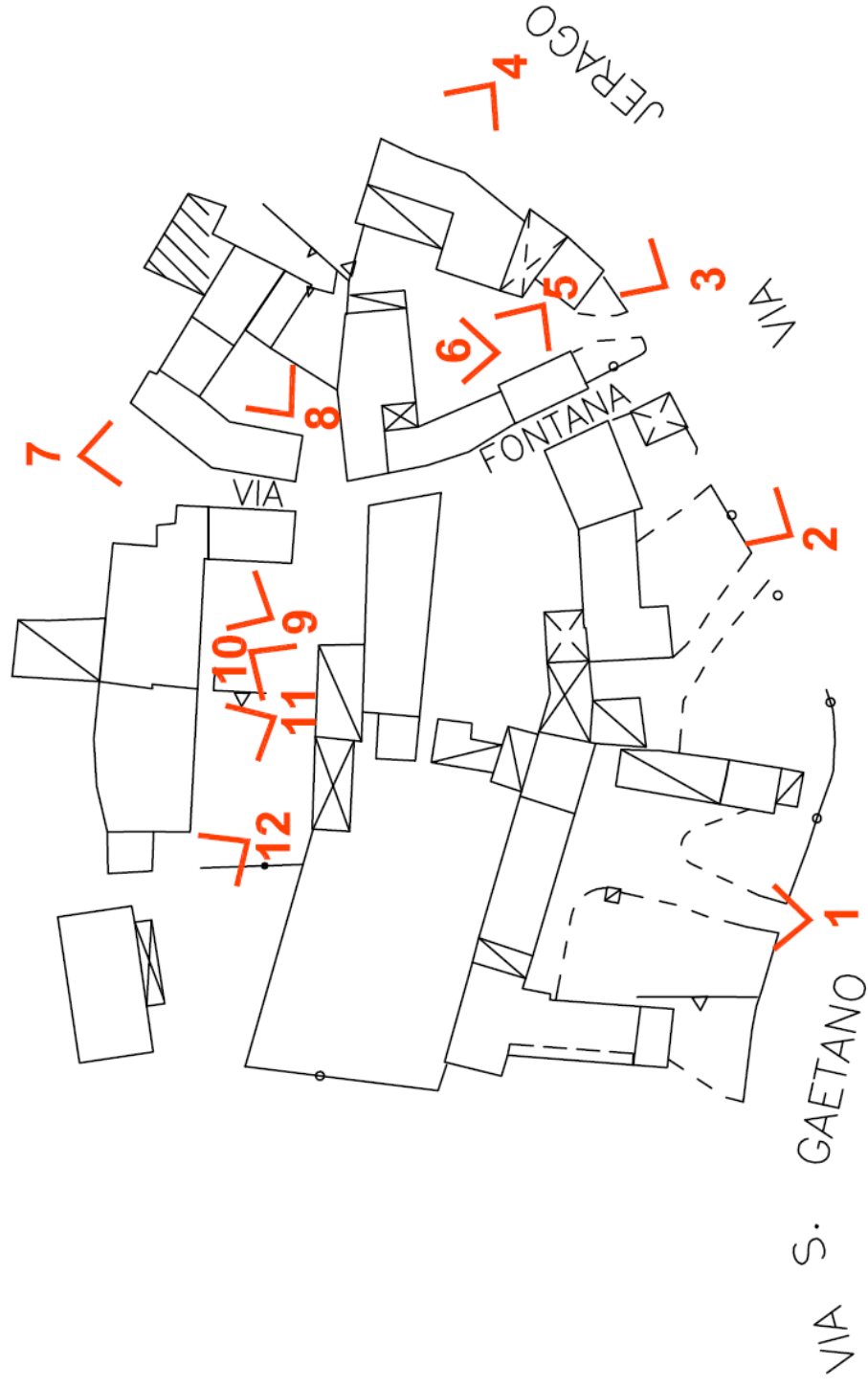
Foto 10



Foto 11



Foto 12



Largo  
BRIANZONI





Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4





Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8





Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12

## UNITA' MINIME DI INTERVENTO

Nelle pagine seguenti é stata riportata un'analisi ulteriore e di dettaglio relativa alle porzioni degli isolati che nel PRG del 1998 sono individuate come UNITA' MINIME DI INTERVENTO.

Per tali ambiti le Norme Tecniche di Attuazione del 1998 prevedono la redazione di un Piano di Recupero.

L'analisi che segue é volta a verificare l'attuale stato dei luoghi e l'opportunità di predisporre uno Strumento Attuativo per la realizzazione degli interventi in tali ambiti.

Dall'analisi effettuata é emerso che:

- in molti casi sono già stati realizzati interventi di recupero, estesi in tutto o in parte all'unità minima di intervento, spesso con criteri e modalità non omogenee
- l'unità di intervento é in alcuni casi corrispondente a un solo edificio o a più fabbricati di modeste dimensioni
- l'unità minima di intervento include talvolta edifici di epoche diverse, con caratteri architettonici molto dissimili
- negli ambiti individuati sono presenti in numerosi casi edifici adibiti in precedenza all'attività agricola, che hanno perso oggi la loro funzione originaria e risultano nella maggior parte dei casi dismessi o riutilizzati come autorimesse; tale situazione non é però riscontrabile solo negli aree identificate come Unità minime di intervento dal PRG del 1998, ma é diffusa in tutto il centro storico e richiede quindi la definizione di una modalità di intervento specifica riferita agli edifici rurali, o porzioni di essi, quali rustici, fienili, depositi, costruzioni minori presenti nel nucleo urbano che hanno perso la loro funzionalità ma hanno conservato i caratteri architettonici tipici dell'edilizia rurale storica che contribuisce a definire l'immagine del nucleo centrale di Besnate.

Queste considerazioni, unitamente alle altre analisi compiute nel centro storico (vedi Tav.C1 e C2), hanno costituito le premesse necessarie per la definizione dei criteri e delle Modalità di Intervento nel centro storico.

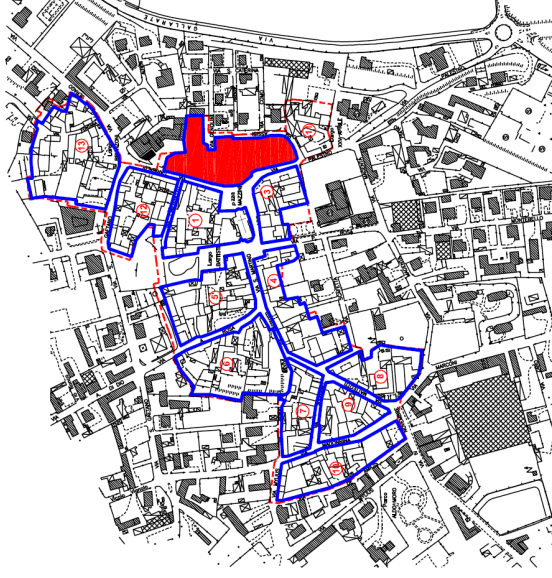
In particolare, per quanto attiene le Unità Minime di Intervento individuate dal PRG del 1998, alla luce dei risultati delle analisi effettuate, della limitata estensione degli ambiti e degli interventi già realizzati, non appare necessaria la predisposizione di un Piano di Recupero.

Gli interventi potranno essere realizzati con modalità diretta riferita alle singole proprietà immobiliari sia in forma autonoma che associata, secondo le modalità di intervento previste dalla tav.C5 del Piano delle Regole e al Titolo IIA delle relative N.T.A.

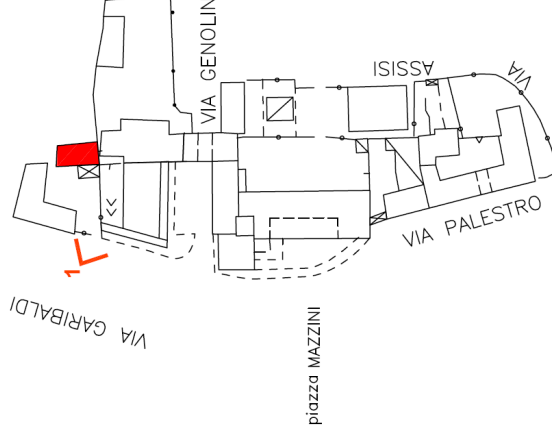


## ISOLATO 2 VIA GARIBALDI

### LOCALIZZAZIONE URBANA



### INDIVIDUAZIONE UNITA' MINIMA DI INTERVENTO



### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



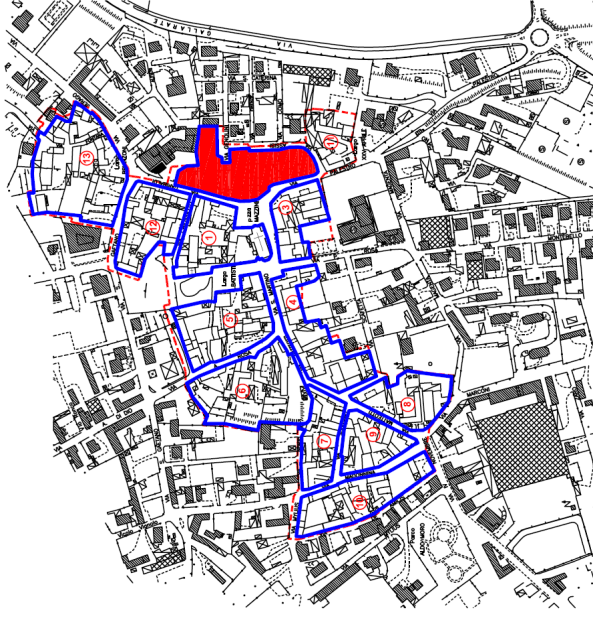
Foto 1

### NOTE:

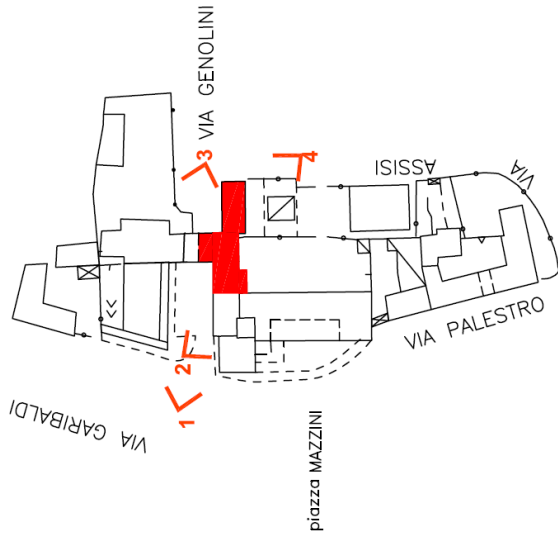
L'unità minima di intervento interessa un singolo edificio di dimensioni modeste; rispetto a quanto indicato nelle modalità di intervento per il centro storico del PRG Vigente (tav.9 Bis), che comprendeva due fabbricati di maggiori dimensioni, la planimetria dell'area risulta variata. Considerate le modeste dimensioni del fabbricato gli interventi si possono attuare con modalità diretta secondo quanto previsto dalla tav.C5 del Piano delle Regole e al Titolo IIA delle relative N.T.A.

**ISOLATO 2 VIA GENOLINI**

**LOCALIZZAZIONE URBANA**



**INDIVIDUAZIONE UNITA' MINIMA DI INTERVENTO**



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



Foto 1



Foto 2



Foto 3



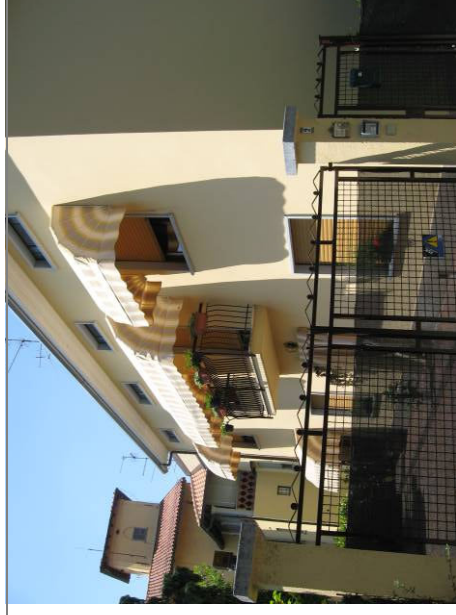


Foto 4

#### NOTE:

Gli edifici inclusi nell'unità minima di intervento sono già stati oggetto di recupero con finiture e colori dei fronti omogenei; la piccola porzione a ponte riprende i caratteri dell'edificio adiacente facente parte del Piano di Recupero già attuato.

Considerato lo stato dei luoghi é possibile attuare i futuri interventi sui tre edifici con modalità diretta riferita alle singole proprietà immobiliari secondo quanto previsto dalla tav.C5 del Piano delle Regole e al Titolo IIA delle relative N.T.A.

# ISOLATO 3 VIA PALESTRO

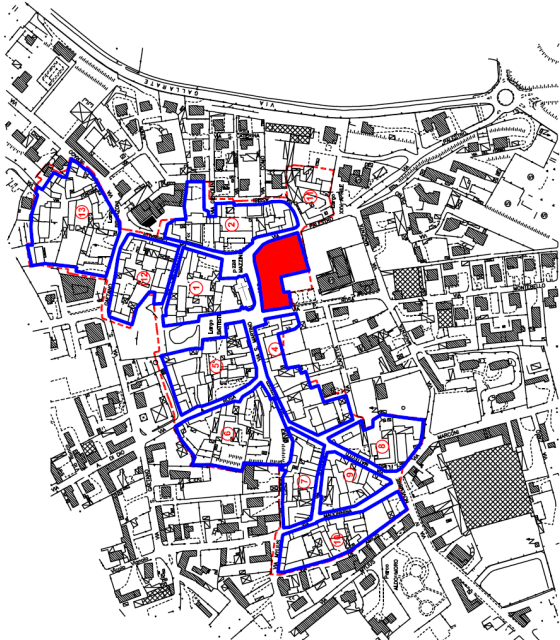
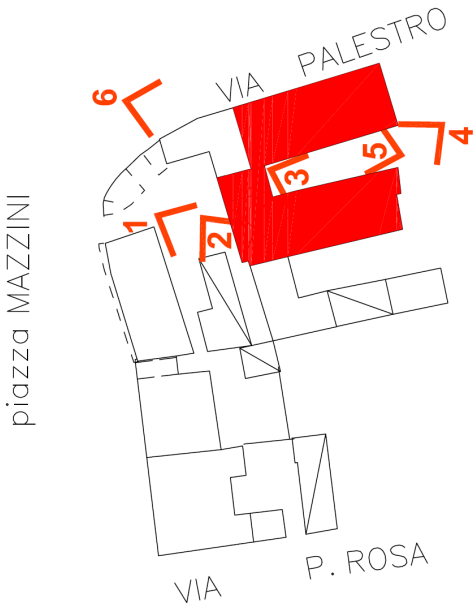



LOCALIZZAZIONE URBANA	INDIVIDUAZIONE UNITA' MINIMA DI INTERVENTO
	
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
	
	





Foto 4



Foto 5



Foto 6

**NOTE:**

Gli edifici inclusi nell'area di intervento hanno già subito in parte interventi di recupero con criteri non omogenei per materiali, finiture, colori.

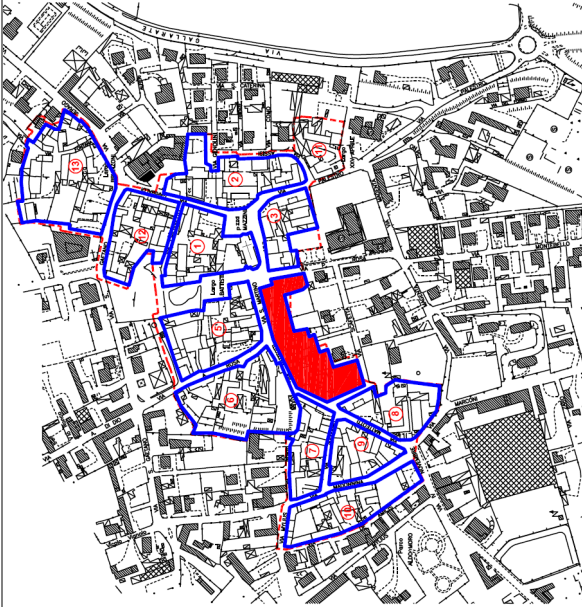
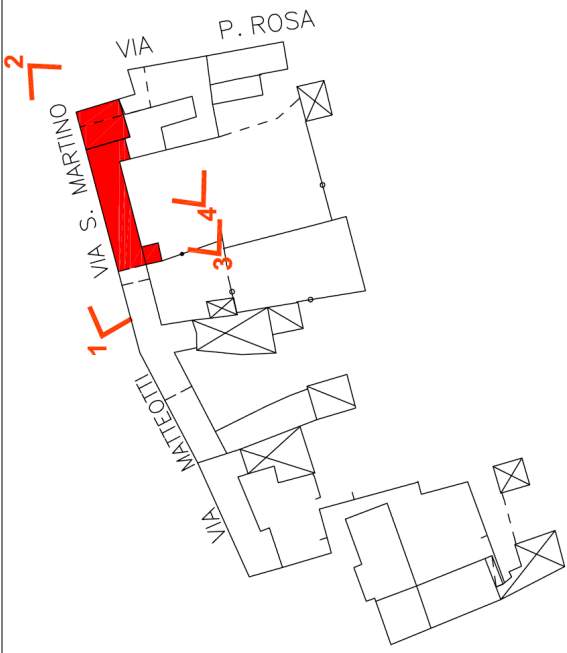
L'unità minima di intervento include sia edifici a destinazione residenziale che una fabbricato accessorio all'attività agricola attualmente dismesso e in mediocre stato di conservazione.

Nella corte prospiciente via Mazzini è presente un rustico, non compreso nell'unità minima di intervento prevista dal PRG Vigente, che pone problemi di affaccio e illuminazione per gli edifici adiacenti.

L'edificio con doppio affaccio su via Palestro e la corte interna, presenta su quest'ultimo lato caratteri architettonici interessanti con portico al piano terra e soprastante loggiato. L'edificio adiacente, esterno all'unità minima di intervento, è già stato recuperato con un colore di facciata in contrasto con le tonalità del centro storico.

Considerate le trasformazioni già parzialmente realizzate nell'unità minima di intervento, è possibile realizzare i futuri interventi sugli edifici con modalità diretta riferita alle singole proprietà immobiliari sia in forma autonoma che associata, secondo le modalità di intervento previste dalla tav.C5 del Piano delle Regole e al Titolo IIA delle relative N.T.A.

# ISOLATO 4 VIA S. MARTINO

LOCALIZZAZIONE URBANA	INDIVIDUAZIONE UNITA' MINIMA DI INTERVENTO
	

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1



Foto 2



Foto 3





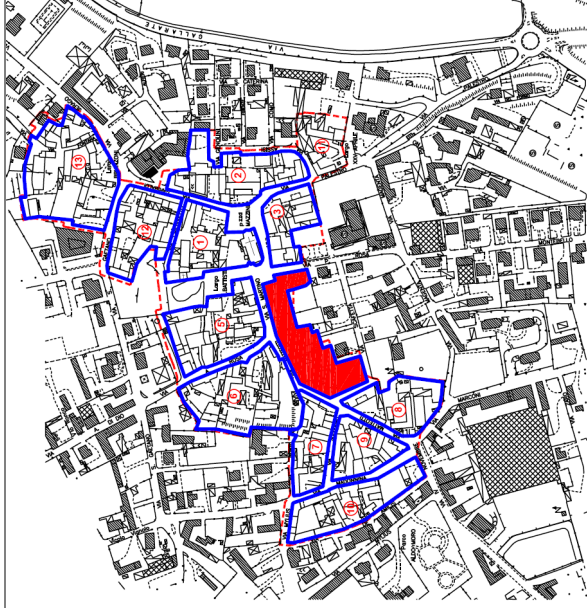
Foto 4

**NOTE:**

L'unità minima di intervento comprende, oltre all' edificio adiacente via S. Martino, una porzione del fabbricato d'angolo con via P. Rosa, incluso nel Piano di Recupero già realizzato con specifici criteri e modalità e pertanto da considerare parte di questo.  
Per il fabbricato prospiciente via S. Martino é possibile prevedere interventi con modalità diretta secondo quanto previsto dalla tav.C5 del Piano delle Regole e al Titolo IIA delle relative N.T.A.

## ISOLATO 4 VIA MATTEOTTI

### LOCALIZZAZIONE URBANA



### INDIVIDUAZIONE UNITA' MINIMA DI INTERVENTO



### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1



Foto 2



Foto 3



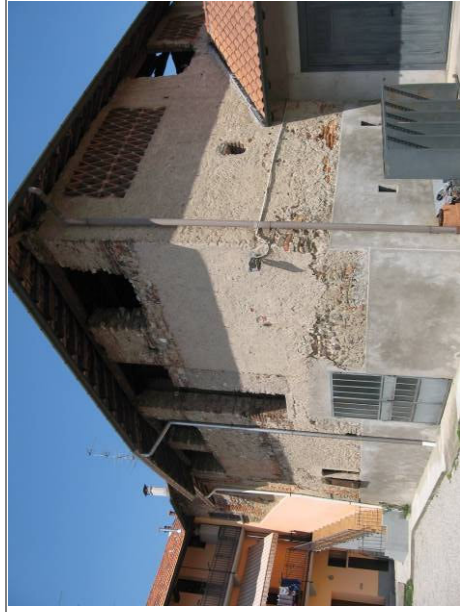


Foto 4



Foto 5



Foto 6

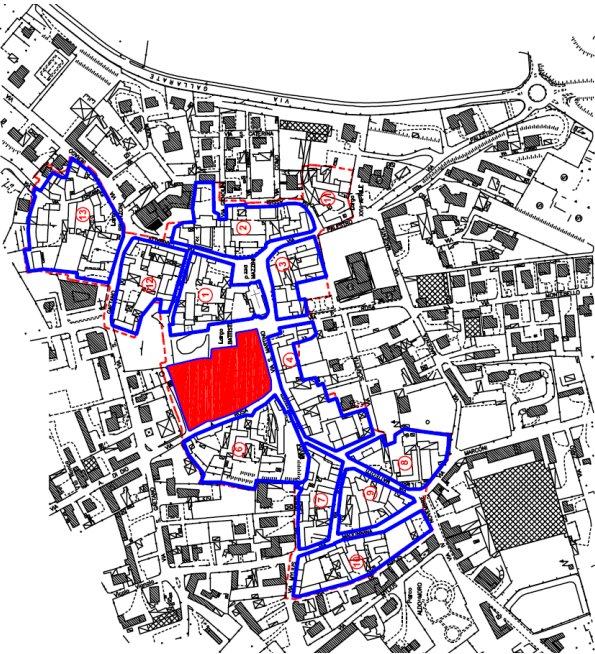
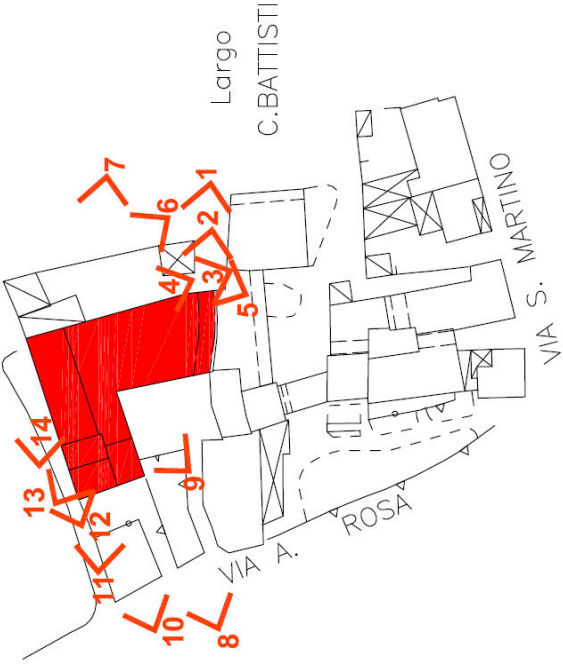
**NOTE:**

L'intervento si riferisce a un fabbricato rurale (ex-fienile) dismesso e ad alcune costruzioni minori attualmente utilizzate come depositi e autorimesse e probabilmente derivate da edifici accessori all'attività agricola.

I fabbricati prospettano verso una corte comune dove è presente un edificio principale già oggetto di interventi di recupero.

Gli interventi sugli edifici compresi nell'area individuata dalla presente scheda si possono attuare con intervento diretto riferito alle singole proprietà immobiliari sia in forma autonoma che associata secondo le modalità di intervento indicate al Titolo IIA delle N.T.A.

# ISOLATO 5 LARGO C. BATTISTI – VIA A. ROSA

LOCALIZZAZIONE URBANA	INDIVIDUAZIONE UNITA' MINIMA DI INTERVENTO
	

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 5





Foto 4



Foto 7



Foto 6

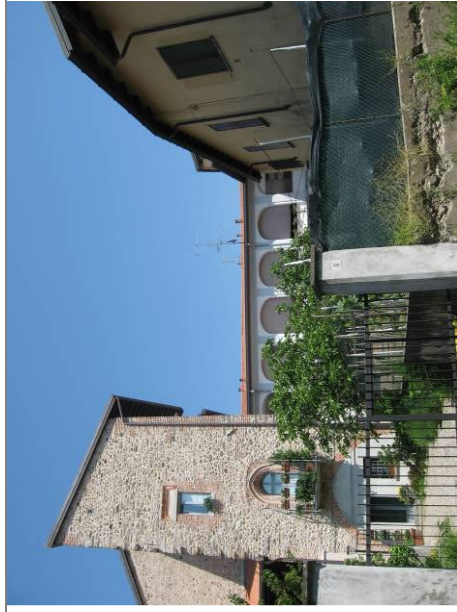


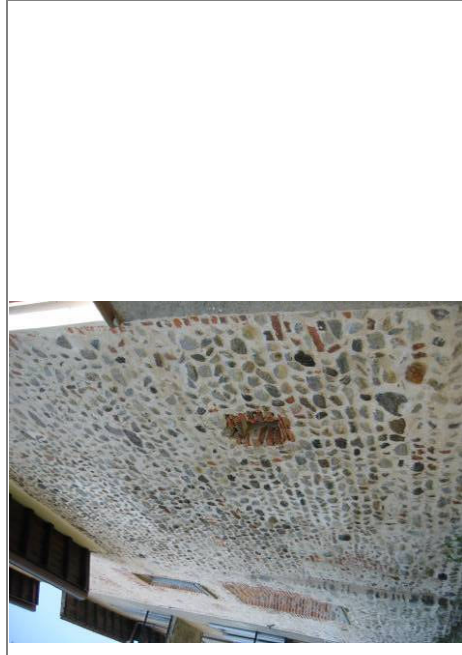
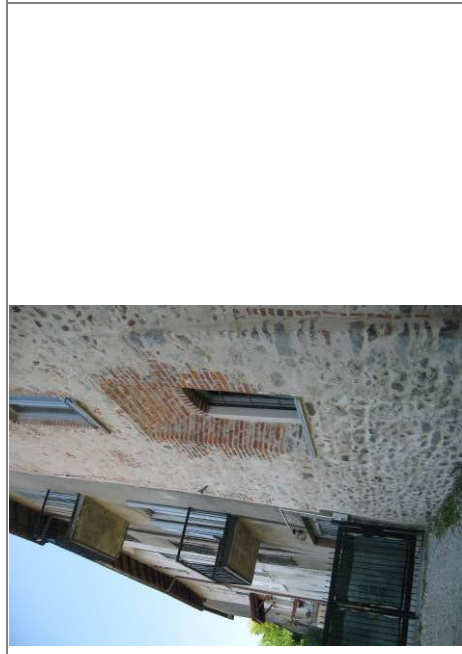

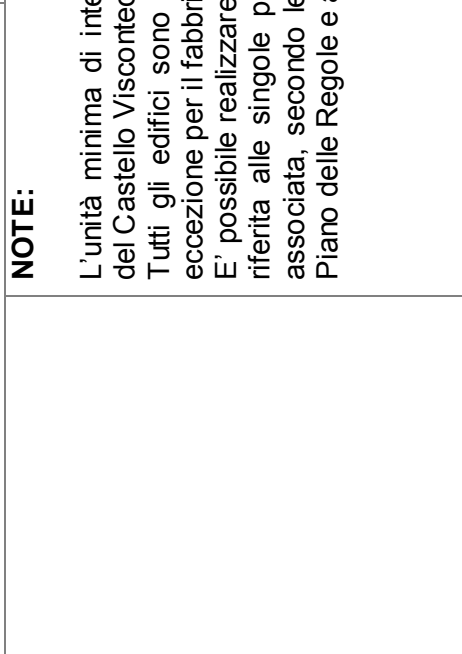
Foto 8



Foto 9



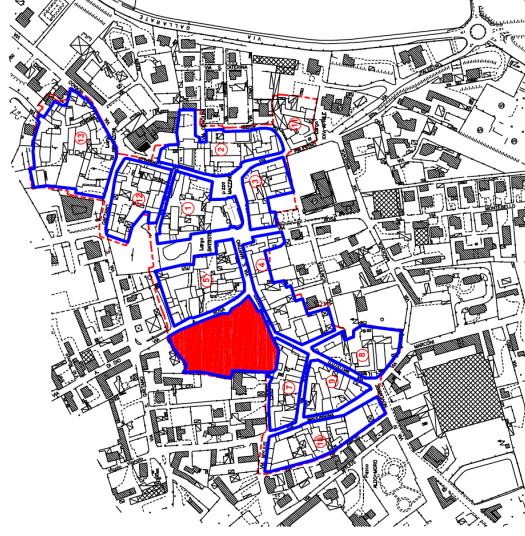
Foto 10

 <p>Foto 11</p>	 <p>Foto 12</p>	 <p>Foto 13</p>
<p><b>NOTE:</b></p> <p>L'unità minima di intervento comprende gli edifici ubicati sul sedime del Castello Visconteo, di cui rimane traccia nella Torre del XIII secolo. Tutti gli edifici sono già stati oggetto di interventi di recupero, fatta eccezione per il fabbricato prospiciente Largo Battisti. E' possibile realizzare i futuri interventi sugli edifici con modalità diretta riferita alle singole proprietà immobiliari sia in forma autonoma che associata, secondo le modalità di intervento previste dalla tav.C5 del Piano delle Regole e al Titolo IIA delle relative N.T.A.</p>	 <p>Foto 14</p>	

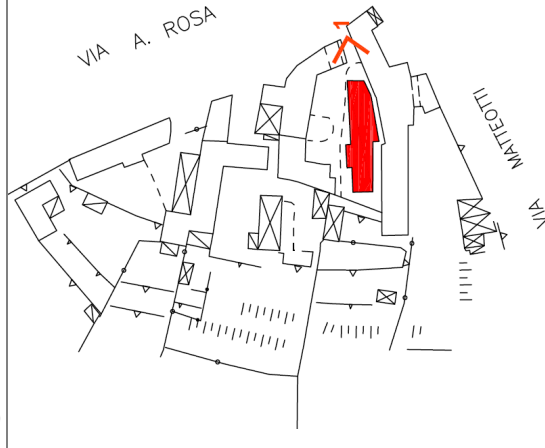


## ISOLATO 6 VIA A. ROSA

### LOCALIZZAZIONE URBANA



### INDIVIDUAZIONE UNITA' MINIMA DI INTERVENTO



### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



### NOTE:

L'unità minima di intervento interessa un singolo fabbricato ubicato all'interno dell'isolato, in origine edificio accessorio all'attività agricola e attualmente utilizzato al piano terra come autorimessa. Considerate le modeste dimensioni del fabbricato gli interventi si possono attuare con modalità diretta secondo quanto previsto dalla tav.C5 del Piano delle Regole e al Titolo IIA delle relative N.T.A.

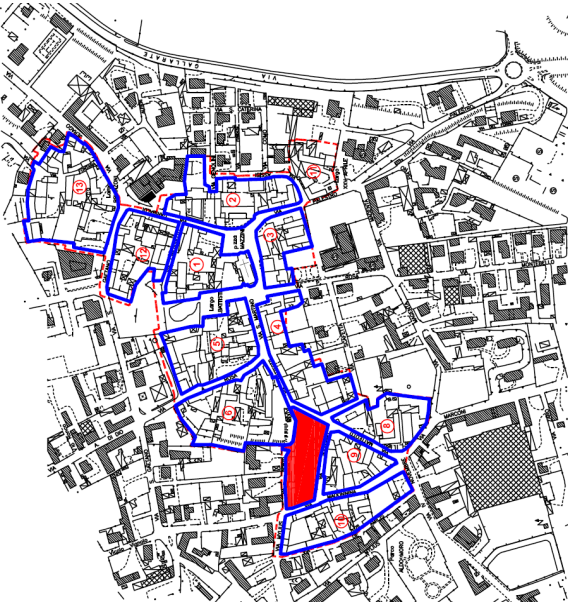
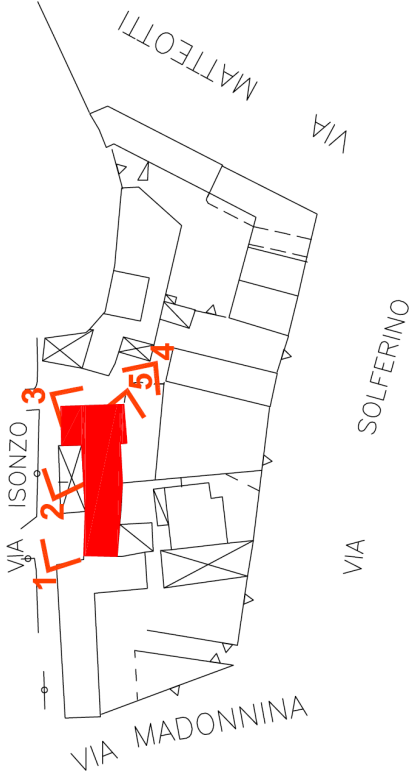



ISOLATO 7 VIA ISONZO		
LOCALIZZAZIONE URBANA	INDIVIDUAZIONE UNITA' MINIMA DI INTERVENTO	
		
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	<div>  <p>Foto 1</p> </div> <div>  <p>Foto 2</p> </div> <div>  <p>Foto 3</p> </div>	





Foto 4

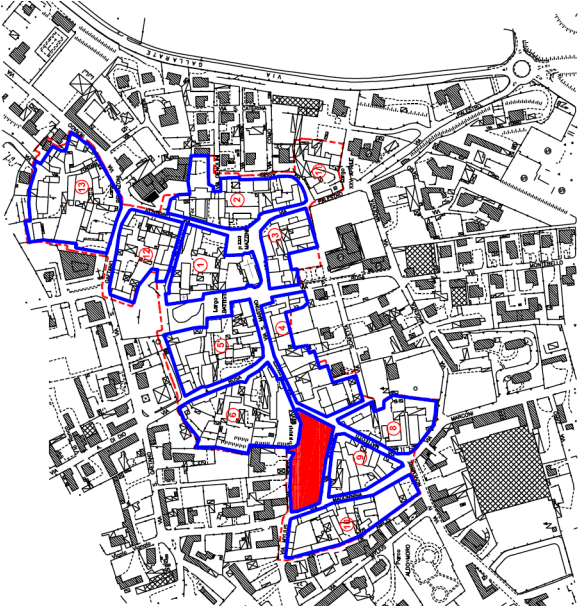
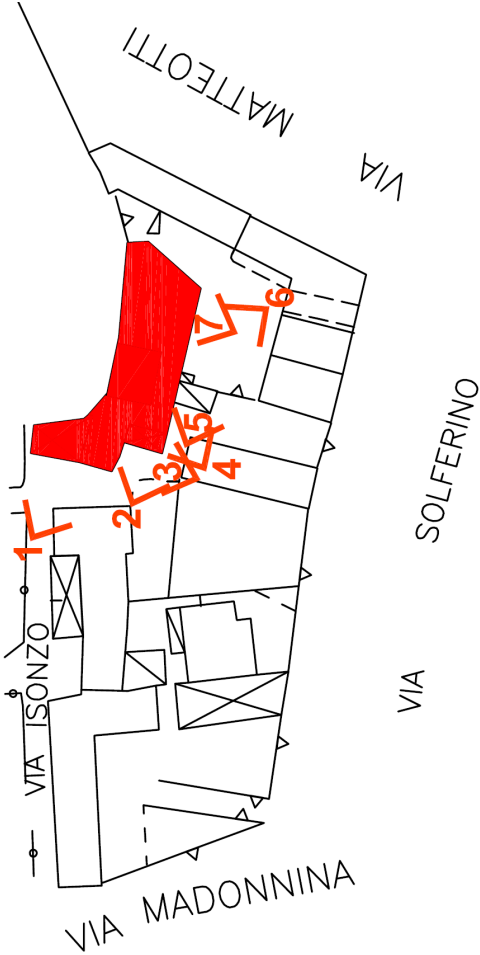


Foto 5

**NOTE:**

L'unità minima di intervento interessa un singolo fabbricato sul quale sono già stati realizzati parziali interventi di recupero. Considerate le modeste dimensioni del fabbricato gli interventi si possono attuare con modalità diretta secondo quanto previsto dalla tav.C5 del Piano delle Regole e al Titolo IIA delle relative N.T.A.

# ISOLATO 7 VIA ISONZO

LOCALIZZAZIONE URBANA	INDIVIDUAZIONE UNITA' MINIMA DI INTERVENTO
	

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1



Foto 2



Foto 3



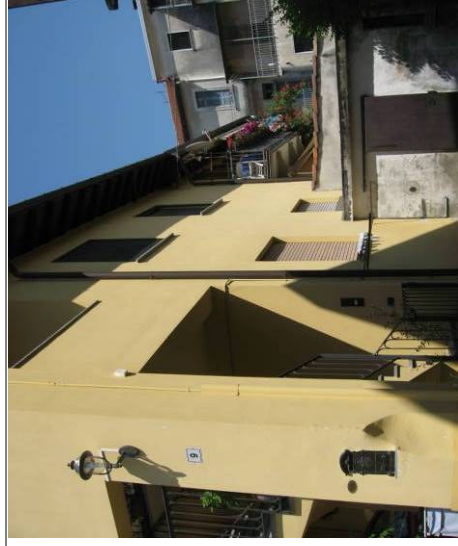


Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7

#### NOTE:

L'unità di intervento include edifici residenziali in parte già recuperati e costruzioni minori utilizzate come autorimesse.

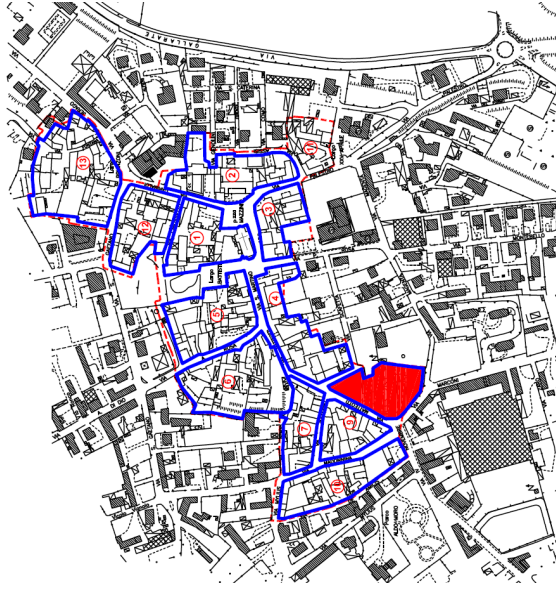
Il fabbricato prospiciente via Isonzo è stato parzialmente trasformato da un precedente uso agricolo ma le opere non sono state ultimate e appare oggi inutilizzato (foto 1).

L'edificio localizzato all'interno dell'isolato, con accesso da via Solferino, ha mantenuto i caratteri architettonici originali e risulta attualmente in cattivo stato di conservazione e non occupato (foto 7).

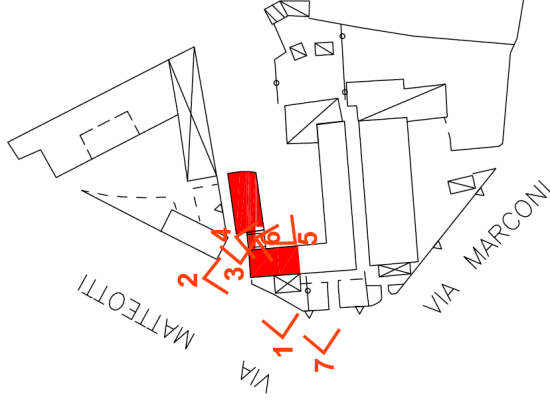
Considerate le trasformazioni già realizzate nell'unità minima di intervento, è possibile realizzare i futuri interventi sugli edifici con modalità diretta riferita alle singole proprietà immobiliari, secondo le modalità di intervento previste dalla tav.C5 del Piano delle Regole e al Titolo IIA delle relative N.T.A.

**ISOLATO 8 VIA MATTEOTTI**

**LOCALIZZAZIONE URBANA**



**INDIVIDUAZIONE AREA DI INTERVENTO**



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



Foto 1



Foto 2



Foto 3





Foto 4



Foto 5



Foto 6



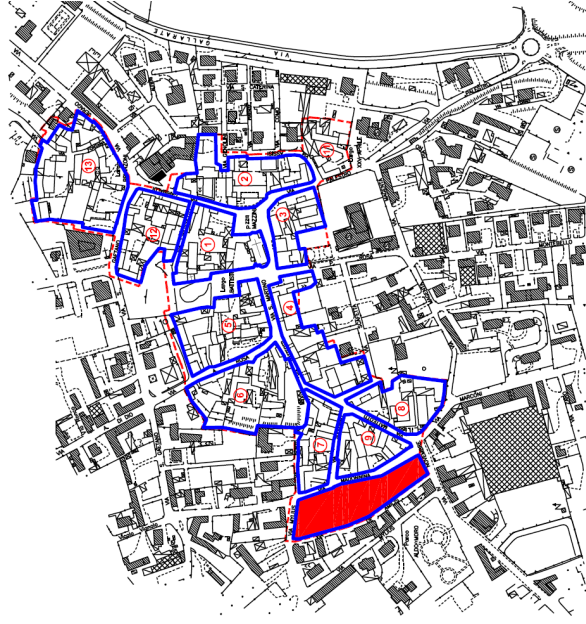
Foto 7

#### NOTE:

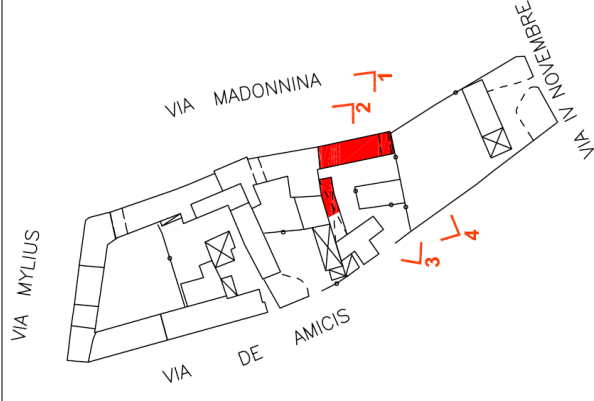
L'unità minima di intervento interessa un singolo fabbricato attualmente dismesso; il corpo di fabbrica interno è parzialmente privo di copertura e in cattivo stato di conservazione; il corpo di fabbrica su strada ha già subito interventi di trasformazione, con sostituzione dei ballatoi. Considerate le modeste dimensioni del fabbricato gli interventi si possono attuare con modalità diretta secondo quanto previsto dalla tav.C5 del Piano delle Regole e al Titolo IIA delle relative N.T.A.

**ISOLATO 10 VIA MADONNINA 1**

**LOCALIZZAZIONE URBANA**



**INDIVIDUAZIONE AREA DI INTERVENTO**



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



Foto 1



Foto 2



Foto 3





Foto 4

**NOTE:**

L'unità di intervento comprende un edificio residenziale e un fabbricato accessorio, in precedenza adibito all'attività agricola.

L'edificio residenziale é già stato oggetto di interventi di recupero e si presenta in buono stato di conservazione.

E' possibile realizzare i futuri interventi sugli edifici con modalità diretta, secondo quanto previsto dalla tav.C5 del Piano delle Regole e al Titolo IIA delle relative N.T.A.

# ISOLATO 10 VIA MADONNINA 7- VIA DE AMICIS 8

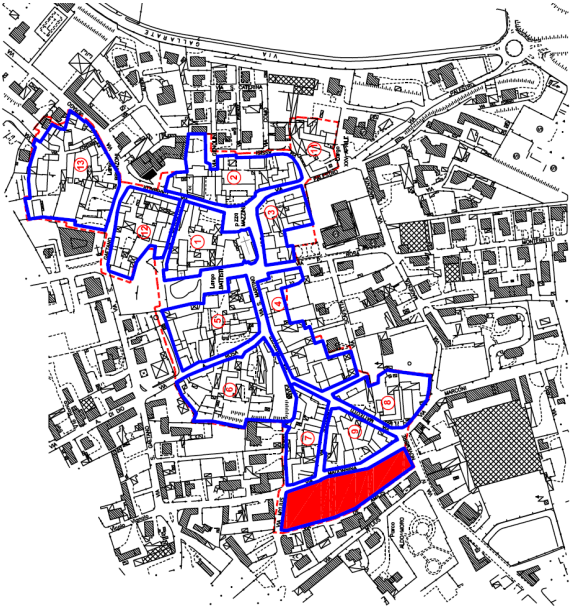
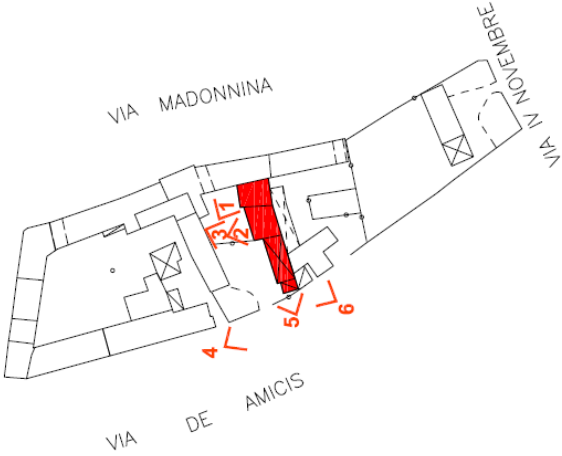



LOCALIZZAZIONE URBANA	INDIVIDUAZIONE AREA DI INTERVENTO
	
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	<div data-bbox="927 1487 1385 2092">  <p>Foto 1</p> </div> <div data-bbox="927 835 1385 1440">  <p>Foto 2</p> </div> <div data-bbox="927 141 1385 790">  <p>Foto 3</p> </div>





Foto 4



Foto 5

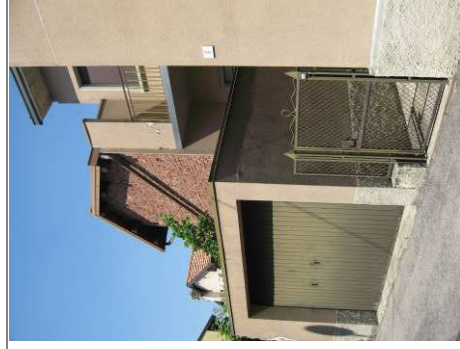


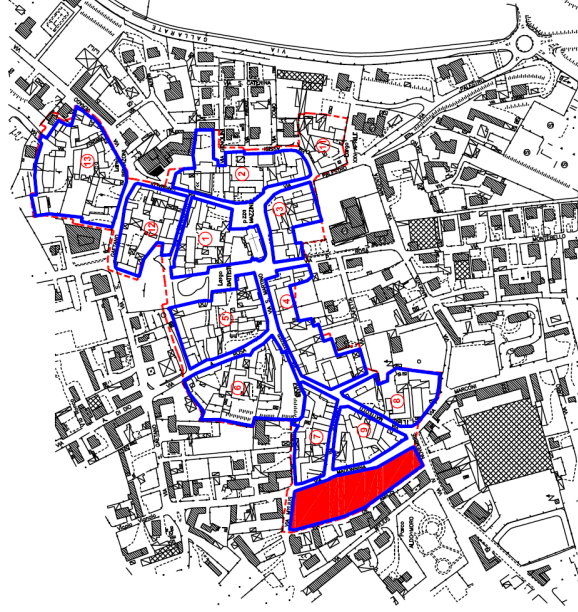
Foto 6

**NOTE:**

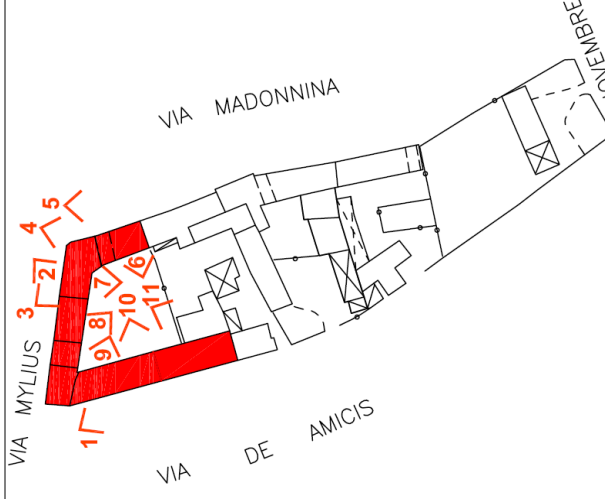
L'unità di intervento include edifici di piccole dimensioni in parte già recuperati con criteri e modalità non omogenei.  
 L'edificio prospiciente via de Amicis é stato parzialmente trasformato da un precedente uso agricolo ma le opere non sono state ultimate.  
 E' possibile realizzare i futuri interventi sugli edifici con modalità diretta riferita alle singole proprietà immobiliari sia in forma autonoma che associata, secondo le modalità di intervento previste dalla tav.C5 del Piano delle Regole e al Titolo IIA delle relative N.T.A.

# ISOLATO 10 VIA MYLIUS

LOCALIZZAZIONE URBANA



INDIVIDUAZIONE AREA DI INTERVENTO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1



Foto 2



Foto 3





Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8

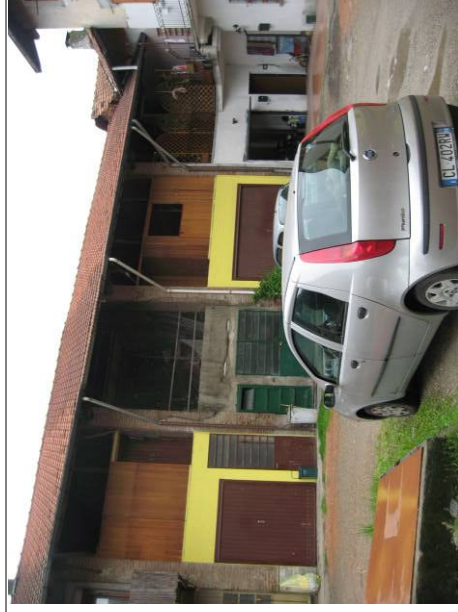


Foto 9



Foto 10

**NOTE:**

L'unità di intervento include una porzione consistente dell'isolato: gli edifici sono in parte adibiti alla funzione residenziale e in parte produttiva, con laboratori artigianali ubicati all'interno di fabbricati in precedenza adibiti all'attività agricola; il fabbricato prospiciente su via Madonna è di epoca recente (foto 4-5).

Gli edifici si presentano in buono stato di conservazione per la parte adibita a residenza, che ha già subito interventi di recupero con caratteri e modalità non omogenee, in particolare verso la corte interna.

Gli edifici adibiti a laboratori sono stati trasformati con interventi puntuali e spontanei senza un progetto unitario e coerente; al primo piano risultano oggi inutilizzati.

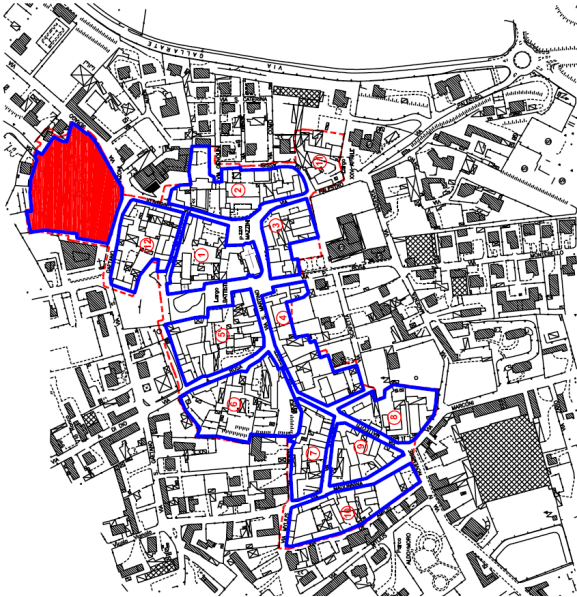
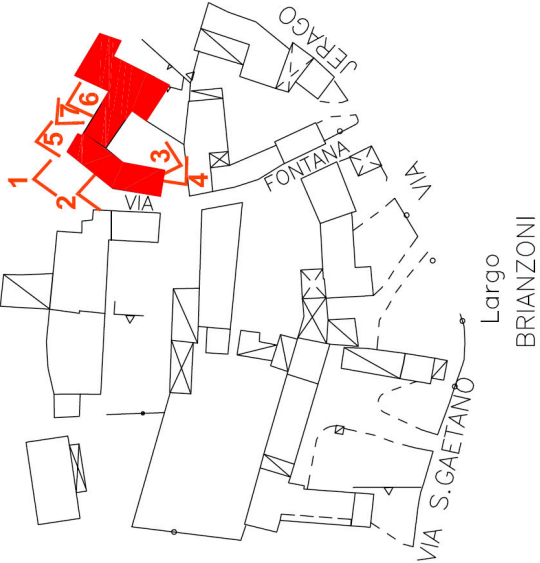
E' possibile realizzare i futuri interventi sugli edifici con modalità diretta riferita alle singole proprietà immobiliari sia in forma autonoma che associata, secondo le modalità di intervento previste dalla tav.C5 del Piano delle Regole e al Titolo IIA delle relative N.T.A.



Foto 11



# ISOLATO 13 VIA FONTANA

LOCALIZZAZIONE URBANA	INDIVIDUAZIONE AREA DI INTERVENTO
	



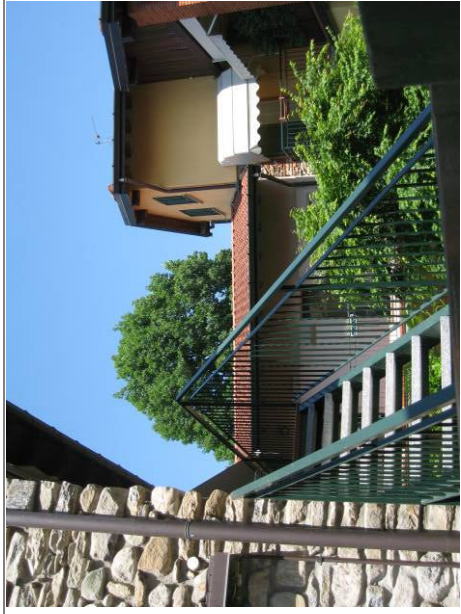
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	<div data-bbox="943 1480 1406 2092">  <div data-bbox="1401 2011 1433 2092">Foto 1</div> </div> <div data-bbox="943 831 1406 1435">  <div data-bbox="1401 1357 1433 1435">Foto 2</div> </div> <div data-bbox="943 174 1406 786">  <div data-bbox="1401 701 1433 786">Foto 3</div> </div>	
----------------------------	--	--





Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7

#### NOTE:

L'unità di intervento comprende due edifici storici e un edificio di epoca recente, prospiciente la corte interna, con caratteri architettonici propri e senza relazione con il contesto.

Gli edifici storici sono già stati oggetto di interventi di recupero e si presentano in buono stato di conservazione.

Considerate le trasformazioni già realizzate nell'unità minima di intervento, è possibile realizzare i futuri interventi sugli edifici con modalità diretta riferita alle singole proprietà immobiliari, secondo le modalità di intervento previste dalla tav.C5 del Piano delle Regole e al Titolo IIA delle relative N.T.A.



# ISOLATO 13 VIA JERAGO

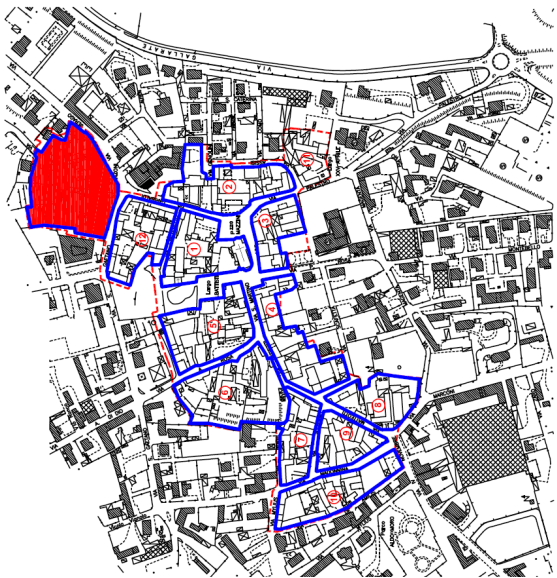


LOCALIZZAZIONE URBANA	INDIVIDUAZIONE AREA DI INTERVENTO
	
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
	
	



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8

**NOTE:**

L'unità di intervento comprende un edificio residenziale e un fabbricato in precedenza adibito all'attività agricola e attualmente dismesso.

L'edificio residenziale è di epoca recente, con caratteri architettonici e colori in contrasto con l'intorno urbano.

E' possibile realizzare i futuri interventi sugli edifici con modalità diretta riferita alle singole proprietà immobiliari sia in forma autonoma che associata, secondo le modalità di intervento previste dalla tav.C5 del Piano delle Regole e al Titolo IIA delle relative N.T.A.