



COMUNE DI
BIANDRONNO
(Provincia di Varese)

P.G.T.

RELAZIONE INQUADRAMENTO TERRITORIALE

IMQUADRAMENTO
TERRITORIO COMUNALE

IMQUADRAMENTO
CENTRO STORICO

IPOSTESI DI METAPROGETTO

PIANO DELLE REGOLE

Adottato __/__/__

Parere di compatibilità P.T.C.P.
__/__/__

Approvato __/__/__

Coordinatore ed estensore del P.G.T.
Arch. Giuseppe Barra

Referente scientifico V.A.S.
Arch. Giorgio Baldizzone

Coordinatori estensore del Piano
Arch. Laura Meroni
Pian. Alessandro Molinari
Arch. Rosa Cassanelli



P.G.T.
Biandronno



pagina 1

Indice:

ANALISI DEL TERRITORIO COMUNALE	1
Caratteri generali	1.1
EVOLUZIONE STORICA	2
L'origine del nome	2.1
La storia	2.2
ELEMENTI DI RILEVANZA STORICO ARCHITETTONICA	3
Edifici vincolati	3.1
Altri edifici di rilevanza storico architettonica	3.2
Nuclei rurali e cascine	3.3
ANALISI DEL PAESAGGIO URBANO	4
Analisi morfologica	4.1
Il sistema urbanizzato	4.1.1
Il sistema infrastrutturale	4.1.2
Il sistema agricolo	4.1.3
Il sistema idrografico ed il verde territoriale	4.1.4
Analisi delle rilevanze territoriali	4.2
Carta del paesaggio urbano	4.2.1
Classificazione della sensibilità paesistica	4.2.2
ANALISI DEL CENTRO STORICO	5
Un piano per il nucleo antico: approccio metodologico	5.1
Rilievo e modalità di analisi	5.1.1
Valutazioni della condizione del tessuto urbano	5.1.2
Obiettivi generali per il centro storico	5.1.3
Analisi del centro storico di Galliate Lombardo	5.2
Analisi morfologica	5.2.1
Analisi degli elementi rilevanti	5.2.2
IPOSTESI DI INTERVENTO PER IL CENTRO STORICO	6
Obiettivi generali di intervento	6.1
Obiettivi di intervento per il centro storico	6.2
Recupero e riqualificazione degli spazi collettivi	6.2.1
Recupero e valorizzazione dei comparti urbani	6.2.2



P.G.T.
Biandronno



pagina 2

Analisi del territorio comunale . 1

1.1 - CARATTERI GENERALI

Biandronno, comune in Provincia di Varese è collocato a Sud-Ovest di Varese, sulla sponda opposta dell'omonimo lago e si estende prevalentemente lungo la direzione Nord-Sud. Ha una superficie di 8,32 km², popolazione di 3.275 unità, densità di 393,63 ab./km².

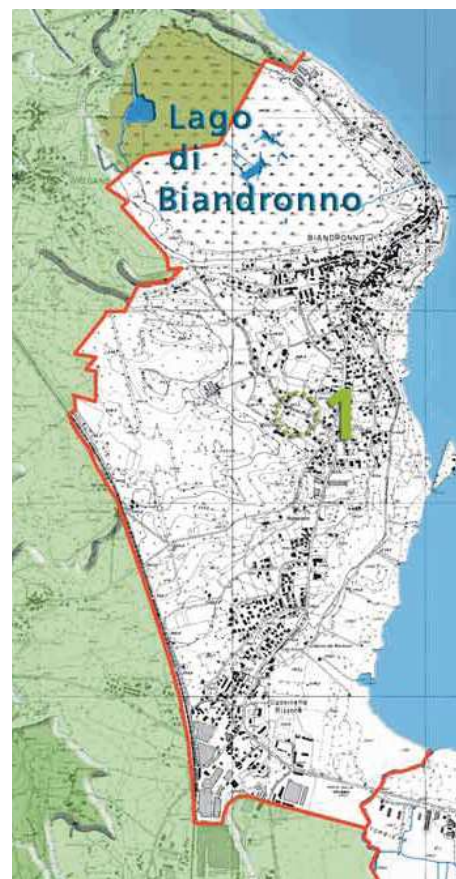
Questa caratteristica determina una situazione paesaggistica di notevole qualità sia all'interno del territorio comunale, verso il paesaggio circostante, sia dall'esterno cioè da Varese e dai Comuni limitrofi per i quali tutta l'area che si attesta sulla sponda del lago rappresenta un fondale di colline di alto pregio paesistico-ambientale.

All'interno del territorio comunale di Biandronno si trovano le frazioni di Cassinetta Rizzone, Virginia (Isola), Montese, Cascina Giulia, Roncato, Ponte della Brabbia.

Le prime tracce della presenza dell'uomo nel territorio del Comune di Biandronno risalgono a circa 6500 anni fa. A quell'epoca appartengono infatti gli insediamenti palafitticoli dell'Isolino Virginia, riportati alla luce nel corso di innumerevoli campagne di scavo iniziate nella seconda metà dell'Ottocento. Per secoli, il pescoso lago e i fertili campi hanno rappresentato un connubio ideale per lo sviluppo della vita a Biandronno.

Sono arrivate fino a noi molti reperti di età romana, tardo romana e alto medievale (perfino in alcuni termini dialettali si ritrova l'influsso longobardo), dei secoli più recenti si hanno testimonianze scritte (archivi, visite pastorali ecc.).

Oggi Biandronno è un Comune con un'economia di tipo prevalentemente industriale e artigianale (sul territorio è presente una delle maggiori industrie di elettrodomestici) che,





P.G.T.
Biandronno



pagina 3

accanto agli indubbi vantaggi economici ha portato anche qualche scempenso di identità culturale.

Il territorio comunale è caratterizzato da situazioni ambientali differenti ma tutte di grandissimo pregio e interesse: una è il Laghetto di Biandronno, già specchio d'acqua ed ora ecosistema palustre di estremo interesse.



P.G.T.
Biandronno



pagina 4

Evoluzione storica . 2

2.1 - L'ORIGINE DEL NOME

Per quanto riguarda l'etimologia il nome nasce da quello antico di persona Blandiro con l'aggiunta del suffisso -onno. Secondo la tradizione (senza alcun fondamento storico) deriva dal latino blandum onus, che identificherebbe una sorte di "tributo di pesce" che il paese devolveva a Milano.

2.2 - LA STORIA

La zona del Varesotto, con le Prealpi, i laghi e le zone paludose, centro di scambi economici e socio-culturali con lontane, anello di raccordo tra Piemonte, Liguria e area padano-alpina, assieme all'acqua, fonte primaria di vita e via di comunicazione, ha condizionato, fin dalla Preistoria, la scelta delle aree abitative.

Le prime tracce della presenza dell'uomo nel territorio del Comune di Biandronno risalgono a circa 6500 anni fa; a quell'epoca appartengono gli insediamenti palafitticoli dell'Isolino Virginia.

Nel corso di innumerevoli campagne di scavo in varie località sono venuti alla luce :

1- Isolino Virginia:

oggetti in bronzo, fra i quali un'armilla carenata (anello da caviglia tipico del costume femminile) e perline di pasta vitrea colorata;

9 - Cava di sabbia Chiodetti, località Chiese Pagane:

tomba a cassetta dell'Età del Bronzo, scoperta nel 1909. Notevole un vaso con graffiti; altro frammentato decorato e tre armille di bronzo a grossa fascia;





P.G.T.
Biandronno



pagina 5

- 10 - A metà riva fra Bardello e Biandronno: manufatti sparsi, rifiuti di lavorazione raccolti nel 1940;
- 11- Palude Bardello: spada in bronzo a lama foliata e codolo pistilliforme;
- 12- Località non precisabile: bracciale in bronzo.

Dall'Età del Bronzo Finale (XII-X sec. a.C.) una nuova cultura (detta Protogolasecca), con l'arrivo di popolazioni celtiche provenienti dal nord delle Alpi, dà inizio alla fase che caratterizzerà, la cultura di Golasecca, nell'Età del Ferro.

I primi insediamenti golasecciani, piccoli villaggi di abitazioni in legno, argilla e pietra, si sviluppano in punti topograficamente elevati, sulle pendici delle alture a controllo del territorio e delle vie di traffico; l'area di intermediazione nei traffici tra mondo greco ed Etruria, da un lato, e popolazioni celtiche dell'Europa centro-settentrionale dall'altro.

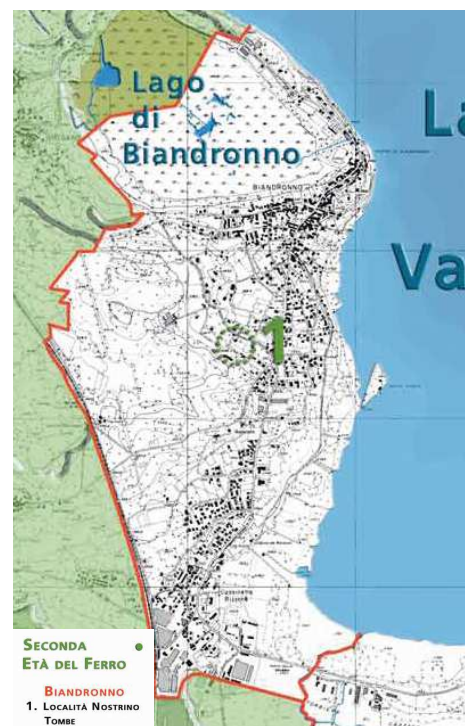
Tra VIII e VI secolo i villaggi sparsi iniziano a fondersi dando vita a strutture protourbane.

Nel IV secolo l'Italia settentrionale è investita da un'ondata migratoria di Celti (Insubri) provenienti dall'Europa centrale. I più antichi abitati celtici (seconda Età del Ferro), piccoli centri non fortificati (vici), sono sparsi nelle campagne o dislocati lungo le principali vie di comunicazione.

Le sepolture, hanno quali elementi caratteristici dei corredi le armi (spade con fodero e oggetti ornamentali tra cui armille-anelli da caviglia tipici del costume femminile).

I primi rapporti degli Insubri con i Romani, tra la fine del III e l'inizio del II sec. a.C, sono conflittuali, così con la conclusione della guerra gallica, nel 194 a.C. con la definitiva conquista di Mediolanum (centro politico e religioso degli Insubri) da parte dei Romani, ha inizio la romanizzazione del territorio.

Materiali facenti parte del corredo di sepolture della seconda Età del Ferro sono stati rinvenuti in alcune Tombe a Biandronno in località Nostrino.





P.G.T.
Biandronno



pagina 6

Nell'area transpadana i Romani stipulano trattati (foedera) con le popolazioni locali che rispettano l'organizzazione sociale ed economica e l'assetto territoriale preromani, tuttavia la lenta ma costante penetrazione di idee, mode, tecnologie, manufatti porta una progressiva romanizzazione economica e culturale dell'area.

Nei corredi funerari si ha la presenza di vasellame ceramico a vernice nera e, dalla fine del II secolo a.C., anche a pareti sottili accanto a elementi culturali indigeni come il "vaso a trottola" (ceramica di tradizione celtica) o i vasetti modellati a mano e decorati a impressioni o a incisioni, e tipologie legate alla tradizione golasecchiana come le tombe a cassa di lastre di pietra.

Con l'inizio del I secolo a.C. dai corredi funerari scompare la spada celtica (simbolo di potere) e compare la deposizione simbolica della moneta (obolo di Caronte) e della lucerna.

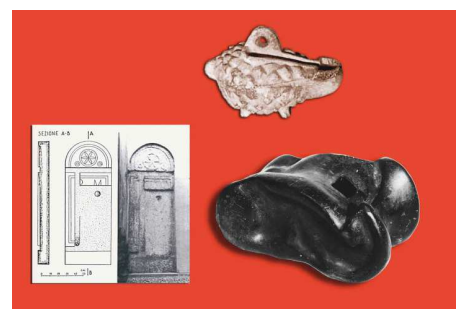
Le necropoli si sviluppano lungo le principali vie di comunicazione immediatamente al di fuori dei centri abitati.

Con la prima Età Imperiale (I-II sec. d.C.) mutano le forme delle sepolture, le decorazioni (tombe con iscrizioni e segnaoli monumentali), le caratteristiche tecnologiche dei materiali dei corredi e accanto al rito della cremazione, compare l'uso dell'inumazione.

È questo un periodo di grande prosperità dovuta all'incremento della rete stradale, alla fioritura dei centri urbani e di numerosi vici situati lungo le principali vie di comunicazione, e allo sviluppo delle produzioni artigianali e dei commerci.

L'economia della Transpadana (la Regio XI) si basa prevalentemente sulle attività silvo-pastorali favorite dalle condizioni ambientali e dagli interventi di disboscamento, bonifica e regolazione delle acque che hanno preceduto le opere di centuriazione, estese all'intera regione, ma assumono sempre maggiore importanza le attività artigianali e commerciali.

Di epoca Romana permangono, dai catasti storici alcuni toponimi e sono venute in luce testimonianze archeologiche in diverse località:





P.G.T.
Biandronno



pagina 7

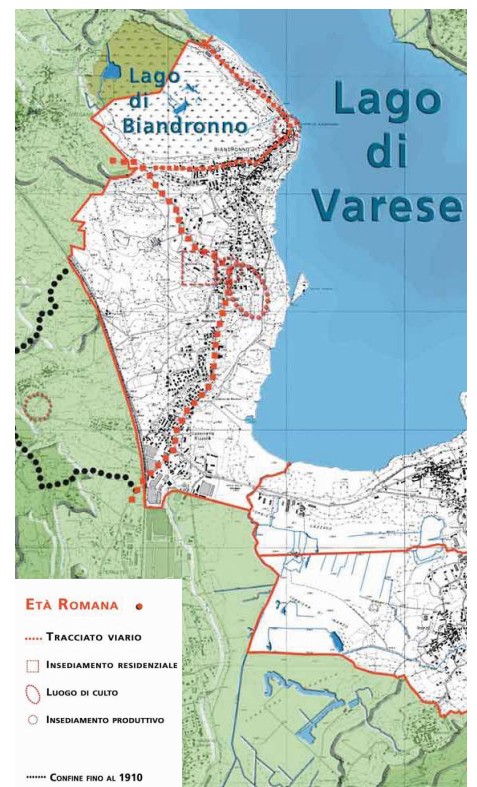
1- Biandronno: Stele romana con dedica agli Dei Mani con decorazione a lunetta con rosetta, altezza 1,50 mt., rinvenuta nelle immediate vicinanze della chiesa Parrocchiale di S. Lorenzo;

2 - Fondo Nostrino e Crocetta: il toponimo Nostrino che deriva dal latino *ustrinum*, luogo di cremazione, luogo sacro pagano che il Cristianesimo ha esaurito collocandovi un simbolo sacro, la cappellina come Gesiolo. A poca distanza un altro toponimo probabilmente riferito a culti pagani: Piangiano. Sono venute in luce numerose tombe a cremazione, esplorate nel 1876, contenenti olpi, patere e ciotole in cotto; monete di bronzo di Costantino Magno (IV sec. d.C.), una lucerna a forma di pigna, una bottiglia quadrata con ansa in vetro e una coppa (realizzata nelle officine della Gallia) decorata con scene a rilievo delle fatiche di Ercole, in origine invetriata.

La raffigurazione del ciclo di Ercole in Età Romana spesso presente sui sarcofagi prodotti a partire dalla metà del II secolo d.C. (figura dell'eroe vista come simbolo della vittoria sulla morte). È in questo ambito culturale, con la grande diffusione del mito erculeo, che si inserisce la coppa di Biandronno, ora esposta al Civico Museo Archeologico di Villa Mirabello a Varese. La coppa costituisce per il territorio varesino un raro prodotto d'importazione. Nel terreno Ghiringhelli (Fondo Nostrino), nel 1958 sono state scoperte quattro fosse di rogo e cocci; due olpi (recuperate e restaurate), del I d.C.;

3- Località Chiese Pagane: toponimo con valore esauriale. Sull'altura Montesé, nel 1854, è stata scoperta una importante zona archeologica: tombe, ruderi di muraglia, due pozzi rivestiti con pietre e ciottoli. In uno dei due pozzi è stata trovata un peso da telaio con iscrizione graffita (peso in piombo da stadera e tre mattoni cilindrici). Nella stessa zona, in prossimità della strada che conduce a Travedona, sono state trovate monete del III sec. d.C., in bronzo a forma di astragalo di animale con incisa la lettera C, interpretabile come l'abbreviazione di CENTUM (cento libbre romane), ora esposto al Civico Museo Archeologico di Villa Mirabello a Varese.

I rinvenimenti fanno ipotizzare la presenza di un insediamen-





P.G.T.
Biandronno



pagina 8

to nel quale si svolgevano transazioni commerciali e attività produttive in una villa rustica dalla quale dovrebbero provenire anche i tre mattoni cilindrici (elementi di terme romane). Nell'impianto viario ottocentesco si trova la strada detta "la Mercantesca", che dal confine occidentale di Biandronno porta a Chiese Pagane (alla villa rustica).

Citazioni della via Mercantesca, la strada romana Milanum-Verbanus (Palestra 1984), via interpodereale tra la villa di Bregano e quella di Biandronno, si ritrovano anche a Vergiate e ad Arsago (Mastorgio 1990). Strada che a Biandronno, da Chiese Pagane, doveva proseguire verso Ternate (il tracciato è suggerito dalla presenza di sepolture e toponimi quali Nostrino -da ustrinum-, via Piangiano -luogo sacro dedicato a Giano-, via Preli -dall'elemento latino pratum-, e citato in un documento del XII secolo a Milarino -da pietra miliare-.

Ad avvalorare l'ipotesi del tracciato concorrono altri due elementi: al crocicchio di Chiese Pagane la presenza di una cappelletta e al crocicchio con la strada di Cascinetta, in prossimità del luogo detto a Milarino, un oratorio campestre; verosimilmente entrambi edificati per esaugurare luoghi di culto pagano. Considerando poi che presso la chiesa di S. Lorenzo è conservata un'iscrizione agli Dei Mani, rinvenuta nelle immediate vicinanze della chiesa stessa, è possibile che la via Mercantesca proseguisse verso Bardello e il Lago di Varese;

4 - Isolino Virginia: ritrovamento di due monete di Antonino Pio e di Giulia Mammea (II sec. d.C.).

5 - Cascina Faraona: nel 1936, all'incrocio della strada Travedona-Cascinetta con quella che conduce alle fornaci della Società Italiana Calce in Zolle, è stata ispezionata una fornace da calce.

Tra il 568 e il 572 d.C. i Longobardi attraversano i valichi delle Alpi orientali, invadono l'Italia settentrionale, espugnano le città e occupano le campagne.

Alla fine del VI secolo Sibirium (Castelseprio), il cui impianto fortificato risale al IV secolo e la cui importanza amministrativa e militare si protrae fino all'avvento del periodo comunale,





P.G.T.
Biandronno



pagina 9

diventa capoluogo di un esteso distretto amministrativo (Judiciaria) la cui competenza territoriale occupa gran parte della Lombardia nord-occidentale (dal Verbano al Comasco e dal Canton Ticino sino ai dintorni di Milano).

Molte sono le ipotesi che fanno risalire all'Alto Medioevo la costruzione di impianti fortificati e torri di segnalazione e difesa dei quali, non rimane traccia che nella toponomastica locale o nella tradizione orale.

Tra V e VI secolo si ha la formazione delle prime circoscrizioni ecclesiastiche di base, le pievi rurali: centri importanti di vita religiosa alle dipendenze della sede vescovile.

Al centro della pieve, che comprende numerosi villaggi, vi è il battistero e la chiesa matrice.

L'unità della pieve permane fino al pieno Medioevo quando il suo territorio si frantuma dando vita alle parrocchie.

L'assetto insediativo longobardo generalmente ricalca quello romano, con centri a controllo della viabilità terrestre e fluviale oppure nei nodi del sistema difensivo tardo antico lungo la fascia prealpina.

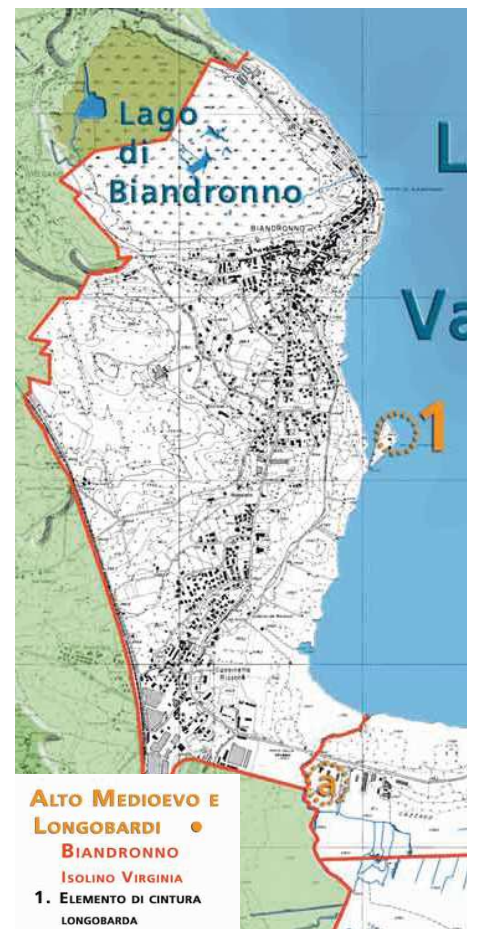
L'economia si basa essenzialmente sull'agricoltura, l'allevamento e lo sfruttamento delle foreste, cui si affiancano attività commerciali e artigianali come la produzione di vasellame in ceramica e la lavorazione dei metalli.

Le sepolture sono a inumazione e uomini e donne, fino al VII sec., vengono sepolti con abbigliamento, oggetti di ornamento e simboli del loro rango e della loro funzione

Anche per questo periodo i ritrovamenti archeologici sono decisamente scarsi: a Biandronno, sull'Isolino Virginia, un elemento in bronzo di guarnizione di cintura.

Diverse e molteplici possono essere le ragioni che nelle varie epoche fanno sì che in una data località si costruisca un impianto fortificato (castello o torre isolata).

Il Varesotto, per la sua naturale posizione di "passaggio" dai valichi alpini alla Pianura Padana, sia attraverso percorsi terrestri sia per quelli naturali costituiti dalle vie d'acqua, ha avuto una gran proliferazione di impianti difensivi.





P.G.T.
Biandronno



pagina 10

Le minacce di invasione che caratterizzano l'alto Medioevo determinano la creazione di minuti punti difensivi lungo l'arco prealpino: il limes sepiense di difesa, con funzione militare, con lo scopo di controllare le strade e i passi obbligati.

Fortilizi, disposti a specchio in modo da essere tra loro collegati, ereditati dai Longobardi che dedicano le chiese di castello a santi, vittime o persecutori degli Ariani, o protettori degli arimanni cattolici.

Con il X secolo il fenomeno dell'incastellamento assume caratteristiche diverse: l'edificio fortificato, di proprietà ecclesiastica, è sede residenziale di una famiglia e centro politico ed economico del territorio circostante e, in seguito alle incursioni ungariche, vengono costruiti recinti fortificati per difendere la popolazione, le loro derrate e i loro animali. Un ruolo importante viene ricoperto dalle chiese poiché, secondo il diritto canonico che riconosce il diritto di asilo, gli edifici religiosi sono luogo di ricovero per le popolazioni in caso di emergenza.

Questo spiega come pievi e cappelle, vengano scelte per costruirvi un castello che si presta ad estendere e rafforzare la funzione protettiva già svolta dal solo edificio religioso, cui si affianca la torre campanaria, in alcuni casi sorta sui resti di torrioni altomedievali.

Per quel che riguarda la forma complessiva degli insediamenti fortificati, si hanno case e aree fabbricabili disposte lungo una o più vie correnti da un capo all'altro del castello, o ai lati di una strada o di una via che passa attraverso il castrum; vi è poi la presenza di piazze e di servizi indispensabili come i pozzi e i cimiteri, la cappella, a volte il mulino.

Il castello non è che una piccola città (tra città e castello vi sono solo differenze edilizie di ordine quantitativo).

Il XIII secolo vede il Seprio investito dalle lotte tra la famiglia dei Torriani e quella per la conquista della signoria di Milano. Con l'affermazione della famiglia dei Visconti la maggior parte dei castelli dell'area verbanese e sepiense vengono distrutti o, dal XIV secolo, trasformati in residenza.

Per il Medioevo, fonti per il reperimento di dati relativi a impianti fortificati ed edifici religiosi sono: il Regestum S. Ma-





P.G.T.
Biandronno



pagina 11

riae de Monte Vellate, il Liber Notitiae Sanctorum Mediolani, la Notitia Cleri Mediolanensis, ed i dati ottenuti, integrati con quelli desunti dal Catasto del Regno Lombardo-Veneto, sono poi stati trasposti sulla base del Catasto teresiano al fine di individuare l'impianto medievale, leggibile nel Catasto settecentesco, degli insediamenti attraverso la permanenza, al XIX secolo, delle Contrade.

In un documento del 1193 è citata una vigna detta intus clausos (da claudere), terreno all'interno dell'impianto fortificato (Manaresi 1937, n. 337), e nel XII secolo è citato Castrum de Blandronno in castello et in villa (Manaresi 1937, n. 434).

Intorno all'XI sec. i due termini castrum e castellum potrebbero essere riferiti ad una specifica differenza: castrum con caratteristiche militari, mentre castellum con caratteristiche residenziali.

Nell'Antiquario della Diocesi di Milano (Bombognini-Redaelli 1828), relativamente a Biandronno è riferito che è *"terra delle più antiche di questi contorni, sede una volta d'un giudice, e forte per un castello posseduto dai nostri arcivescovi, di cui si vedono gli avanzi in un colle detto il Castel vedro, che è quanto dire vecchio. Fu questo paese nel 1160 occupato dalle milizie arcivescovili per tutto l'inverno, e nel 1161 fu poi rovinato da Gozolino fatto conte del Seprio dal Barbarossa. Abitava qui la nobile famiglia Faniana"*. Nella toponomastica attuale permane Castelvedro. Il Bertolone ipotizza che la torre di Biandronno, una della specula individuate, facesse parte del limes prealpino del Varesotto (Bertolone 1940).

Dalla toponomastica ottocentesca si rileva:

- Vicolo Castello;
- Contrada Maggiore;
- Contrada Pinzola;
- Contrada del Borgo;
- Contrada detta di Cumerina (Cumerina potrebbe derivare da camera nell'accezione diminutiva sinonimo di palatium, edificio a sé stante, nelle immediate vicinanze della torre, ma da questa differenziato e destinato alla residenza signorile);
- Contrada detta Albugna;
- Contrada dei Possidenti;





P.G.T.
Biandronno



pagina 12

L'impianto delle contrade delinea l'assetto della Biandronno medievale di cui rimangono:

- parte delle mura del castello;
- resti della torre in località Castelvedro;
- vecchie case in località Castello;

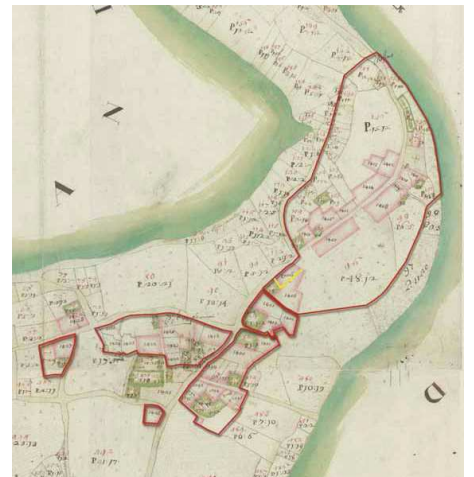
Per Biandronno, nel Liber Notitiae sono censite la chiesa di S. Lorenzo e la chiesa di S. Nazario definita in lacu all'Isolino, nel XVI sec. rappresentata in una carta itineraria con dedica a S. Biagio.

Degna di nota tra le intitolazioni delle chiese tra le più antiche, insieme a quella della pieve di appartenenza: Brebbia, dedicata ai SS. Pietro e Paolo.

Nei Catasti storici, accanto alla chiesa di S. Lorenzo, compare l'oratorio sotto il titolo della B.V. del Rosario.

Durante lavori di restauro nella chiesa di S. Lorenzo è venuto in luce l'impianto originario della chiesa, la vasca battesimale ottagonale e sepolture.

Nel 2007, nell'ambito della campagna di scavo all'Isolino Virginia, è venuto in luce parte di un muro che potrebbe appartenere alla chiesa di S. Nazario/Biagio.





P.G.T.
Biandronno



pagina 13

Elementi di rilevanza storico architettonica . 3

3.1 - EDIFICI E SITI VINCOLATI

Parco Archeologico dell'Isolino Virginia.

L'Isolino Virginia sul lago di Varese, dalla caratteristica forma triangolare di circa 9200 mq, si trova a pochi metri dalla riva del Comune di Biandronno e dal 1863 è uno dei siti più famosi della preistoria europea.

L'isola è il più antico insediamento palafitticolo dell'Arco Alpino ed è inserita nell'elenco per la candidatura Unesco dei siti palafitticoli preistorici.

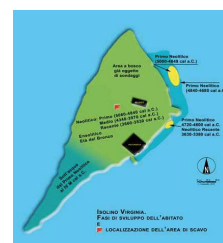
Dal 1962, in seguito alla donazione da parte del Marchese Gianfelice Ponti, è proprietà del Comune di Varese.

La particolarità dell'isola sta nel fatto che pur essendo provvista di un piccolo Museo Preistorico, che dipende dal Museo Archeologico di Villa Mirabello, è essa stessa un museo, in quanto area archeologica e ambientale vincolata; rinomata oasi di tranquillità, legata alla bellezza ambientale del lago, alla vegetazione e alla fauna che qui vivono; il lago di Varese fu sempre noto per la sua ricchezza ittica, in quanto considerato uno dei laghi più pescosi d'Europa.

Annoverato in passato fra i più panoramici della Lombardia, ha mantenuto il fascino di paesaggio incontaminato, non molto dissimili, a quello dei tempi neolitici.

Nel XVI secolo era conosciuta come isola di S. Biagio per la presenza di una piccola chiesa dedicata a questo santo e meta di processioni dalla Schiranna; in seguito chiamata Isola Camilla, in onore della moglie del duca Antonio Litta Visconti Arese, dal 1878 porta il nome di Virginia, in omaggio alla moglie del Marchese Andrea Ponti.

Le plurime campagne di scavo nel tempo contribuiscono alla





P.G.T.
Biandronno



pagina 14

ricostruzione della storia più antica dei laghi varesini.

Dall'estate del 2006, su concessione ministeriale, si è ripresa l'indagine archeologica per conto del Museo Archeologico di Villa Mirabello: lungo le rive sono stati messi in luce eccezionali strutture lignee fra le quali una porzione di "pavimentazione" risalente a 4840-4710 a.C..

Le monumentali strutture lignee neolitiche si sono eccezionalmente conservate nel tempo (sommerse dalle acque del lago, dai sedimenti e dalla vegetazione che si è sovrapposta nel corso dei secoli), circondando l'isola tanto sul lato che guarda la terraferma, quanto lungo le sponde che guardano verso Cazzago.

Chiesa di S. Lorenzo.

L'attuale costruzione sorge probabilmente nello stesso luogo in cui si trovava la vecchia chiesa di San Giovanni Botta e Lorenzo.

Nel corso dei secoli ha subito delle trasformazioni; la posa della prima pietra della nuova chiesa è avvenuta il 13 aprile 1684, la costruzione è durata 2 anni e la prima messa è stata celebrata, con una solenne funzione, il 13 aprile 1686.

Successivamente la chiesa è stata ampliata: i lavori, iniziati nell'aprile 1875, furono ultimati il 7 settembre 1877, ma la chiesa venne consacrata solo nel 1898.

Nella chiesa erano già presenti gli attuali altari: il maggiore, dedicato a San Lorenzo; l'altare del Sacro Cuore nella cappella laterale, che fino al 1890 era dedicato a Sant'Antonio, sacerdote e confessore; l'altare della Beata Vergine del Rosario, che venne dipinto con affreschi rappresentanti i misteri gaudiosi del Santo Rosario e le immagini di San Pietro martire e San Bernardo.





P.G.T.
Biandronno



pagina 15

3.2 - ALTRI EDIFICI DI RILEVANZA STORICO ARCHITETTONICA

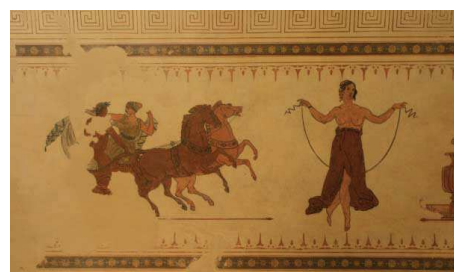
Villa Borghi (sec. IX)

Villa Borghi, restaurata e restituita al pubblico grazie all'intervento dell'amministrazione comunale, piccolo tesoro posto in una posizione incantevole, con vista mozzafiato sul lago di Varese che si spinge fino all'isolino Virginia e all'antica torbiera. Villa Borghi, costruzione di pregio architettonico, è situata nel centro storico di Biandronno e considerata da sempre monumento di rilevante valore storico.

Gli affreschi, in parte caduti, suscitano immediato interesse nei visitatori; in particolare le parti ancora leggibili raccontano, con disegni di stile pompeiano, quanto i primi proprietari ed abitanti fossero interessati e sensibili alle scoperte archeologiche che caratterizzarono il XIX secolo.

Parlare dei Borghi, i primi proprietari della villa, significa soprattutto rievocare le memorie dei primi esordi e fasti della rivoluzione industriale nel Varesotto contribuire a ricordarne la tradizione imprenditoriale ed industriale.

Tutto ebbe inizio nel 1819 con Pasquale Borghi e la sua produzione tessile presso il canale, la forza motrice necessaria all'attività manifatturiera proveniente dal piccolo corso d'acqua e la mano d'opera dalle campagne e paesi circostanti che finalmente, negli anni seguenti, avrebbero avuto la loro occasione di sviluppo economico. Al fondatore successe il nipote Luigi, che nel 1841 aggiunse alle macchine già in uso anche la tessitura meccanica introducendo tecnologie all'avanguardia e trasformando l'azienda in una realtà affermata in tutta Europa. Costretto all'esilio per la sua fede patriottica, Luigi colse l'occasione per trasferirsi in Inghilterra, da cui riportò notevoli competenze tecniche adatte a modificare in seguito la sua attività industriale. Rientrato in Lombardia, nel 1851 Borghi introdusse una caldaia a vapore abbandonando la forza motrice idraulica, così come aveva visto fare in Inghilterra. Questo sviluppo continuò con l'acquisto di un sistema a gas per l'illuminazione che permise un agevole e organizzato lavoro nei turni notturni. A Luigi successe fino al 1876 Paolo Borghi, affiancato dai nipoti Napoleone, Antonio e Pio. L'ultimo dei tre morì nel





P.G.T.
Biandronno



pagina 16

1900 dopo avere introdotto altre innovazioni tecnologiche e proseguendo la corsa verso lo sviluppo tecnico e l'igiene del lavoro. Purtroppo, Pio non riuscì a terminare alcune delle sue innovazioni, ciononostante, oggi si ha con lui un debito di riconoscenza anche per la bonifica della palude Brabbia.

Alla famiglia Borghi va riconosciuto il merito di aver contribuito notevolmente allo sviluppo sociale di questa porzione della provincia; nel 1926 nello stabilimento di Varano Borghi lavoravano ancora 2.400 persone. La presenza dei Borghi a Biandronno ci riporta all'ultima proprietaria della villa che qui sorge. Maria Borghi nacque a Milano il 6 Gennaio del 1877, erede di una famiglia che aveva senza dubbio raggiunto un notevole prestigio sociale.

La Cappelletta.

Costruita alla fine del 1600 e restaurata nel 1927.

La Cappelletta sorge in via Roma ed è dedicata alla Madonna delle Grazie.

Nel 1927 fu restaurata con la collaborazione di tutti i biandronesi e soprattutto degli emigrati.

Nuovamente in dissesto, fu restaurata nel 1970 con la collaborazione della Pro Loco Biandronno e fu affrescata dal pittore Luigi Brunella di Bardello.

Chiesa di S. Erasmo e Teodoro.

La chiesa fu costruita nel 1694, ampliata a fine secolo e demolita nel 1967; una chiesa piuttosto spoglia, senza organo né dipinti.

Il 28 gennaio 1967 venne consacrata la nuova chiesa di Cassinetta.

In passato vi erano anche altre chiese, oggi non più esistenti: la chiesa di San Biagio sull'isola Virginia e quella di Santa Maria Elisabetta verso Travedona.





P.G.T.
Biandronno



pagina 17

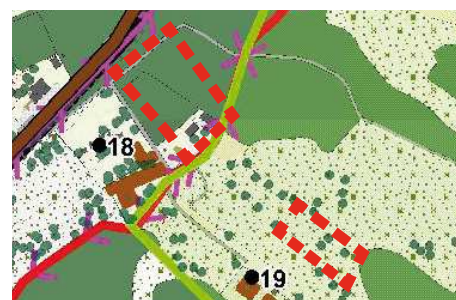
3.3 - NUCLEI RURALI E CASCINE

Il sistema edificato di Biandronno segue uno sviluppo lineare lungo il tracciato della S.P. 18, che attraversa longitudinalmente tutto il territorio comunale.

Questo andamento dà luogo ad un tessuto edilizio piuttosto compatto che non ammette nel suo complesso, la formazione di nuclei rurali di particolare rilevanza, se non per mezzo di sporadiche manifestazioni di agglomerati edilizi di recente formazione e di scarsa rilevanza storico-paesistica.

Tra i riferimenti edilizi, esterni al tessuto urbano consolidato, di natura agricola, che ancora oggi è possibile individuare, riconosciamo Cascina Camilla, Cascina Giulia e Cascina Barducci.

I tre sistemi hanno parzialmente conservato l'impianto morfologico originario e l'attitudine a complesso agricolo rurale.





P.G.T.
Biandronno



pagina 18

Analisi del paesaggio urbano . 4

4.1 - ANALISI MORFOLOGICA

Il territorio comunale si adagia sulla sponda ovest del lago di Varese ed è diviso nella frazione di Cassinetta, dove ha sede la filiale italiana della Whirlpool Corporation, famosa azienda di elettrodomestici, e in Biandronno, sede del comune.

4.1.1 - Il sistema urbanizzato

Il sistema urbanizzato è fortemente caratterizzato dal tracciato della S.P. 18, che segna il territorio comunale con andamento nord-sud.

Il tessuto edilizio si sviluppa linearmente lungo lo scheletro infrastrutturale definito dalla S.P. 18, ed è contestualmente delimitato dall'andamento della costa lacuale, ad est del territorio comunale.

Nota come antico tracciato di origine romana, la S.P. 18 è anche il luogo d'origine lungo il quale si innesta e si sviluppa il nucleo di antica formazione di Biandronno.

Il sistema del centro storico, partendo dalla chiesa di S. Lorenzo, in principio ricalca quasi fedelmente il tracciato della strada provinciale e, dalla piazza del municipio, proseguendo sempre in direzione sud, si espande leggermente in senso trasversale rispetto al tracciato della strada provinciale.

Dal centro storico parte la progressiva espansione del sistema residenziale sviluppandosi, senza soluzione di continuità, con il tessuto di centro storico; il sistema di riferimento su cui si innesta è formato ancora dalla S.P. 18 e dal sistema infrastrutturale secondario che da luogo ad un tessuto edilizio più rado, man mano che ci si allontana sia dal perimetro del centro storico, sia dal tracciato viario principale.

Nell'ambito del sistema di espansione residenziale è ricono-





P.G.T.
Biandronno



pagina 19

scibile la prevalenza di costruzioni basse (uno o due piani), il tutto organizzato per mezzo di percorsi veicolari che per lo più assolvono alla funzione specifica per il singolo ambito abitativo.

Per quanto riguarda il comparto produttivo principale, è collocato nella porzione più a sud del territorio comunale, la sua espansione individua ambiti ben definiti, nella parte più a sud del territorio, al confine con i comuni di Travedona-Monate e Ternate; a nord a ridosso dell'Palude Brabbia e possibile rintracciare un altro piccolo ambito.

4.1.2- Il sistema infrastrutturale

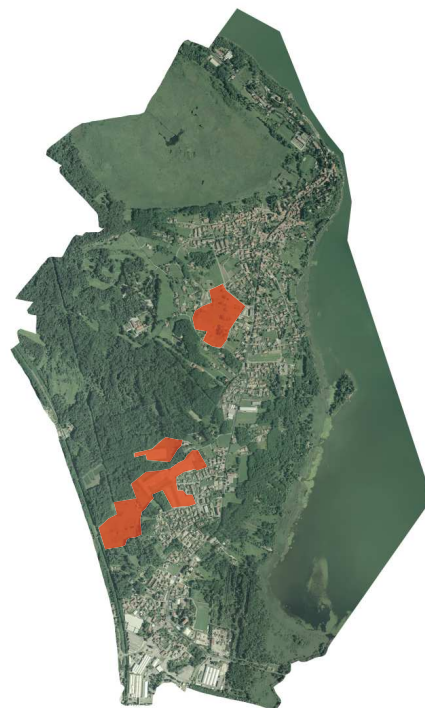
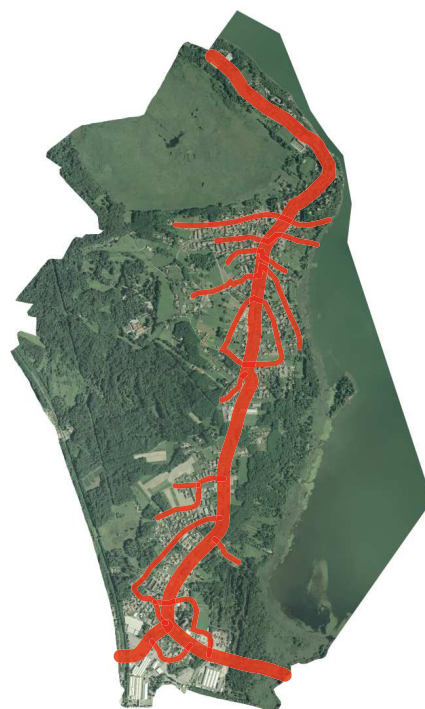
Dal punto di vista del sistema infrastrutturale, la S.P. 18 è il sistema viabilistico principale e ad esso è innestato quello secondario che permette l'accesso a tutto il sistema edilizio, ma nonostante la consistenza di quest'ultimo, esso non riesce a sostituirsi, né ad essere una efficace alternativa a quello principale, che di fatto, resta il percorso a maggiore traffico veicolare.

In questo modo è facile comprendere quanto sia gravoso il volume di traffico veicolare urbano, ma anche extraurbano che mette in comunicazione Biandronno con i comuni vicini. Ad oggi non esiste una reale alternativa alla S.P. 18, che permetta di baipassare il traffico veicolare extraurbano nella tratta residenziale urbana.

4.1.3 - Il sistema agricolo

Il sistema agricolo consta solo di poche porzioni di territorio, su superfici irrisorie rispetto al complesso del territorio comunale.

Proprio per la consistente porzione di territorio che affaccia sul lago di Varese, lo sviluppo lineare, parallelo alla costa lacuale dell'edificato e la consistente macchia boschiva che si sviluppa a ridosso dell'edificato e procede verso l'entroterra, l'ambito agricolo non può che essere circoscritto ad una porzione di territorio estremamente ridotta.





P.G.T.
Biandronno



pagina 20

4.1.4 - Il sistema idrografico ed il verde territoriale

Carattere peculiare dell'ambito comunale è la consistente porzione di territorio che si sviluppa lungo la costa del lago di Varese; gli elementi del sistema lacuale e quelli del verde territoriale caratterizzano fortemente il territorio di Biandronno.

Attraversando il territorio in maniera trasversale proseguendo in direzione est-ovest, dal lago verso l'entroterra, è possibile individuare immediatamente tutto l'ambito di costa con il sistema naturalistico delle alnete, elemento paesistico di grande valore ambientale.

Procedendo verso la parte sud, appena sotto costa, si intercetta una piccola porzione paludosa e, a seguire, un fitto sistema boschivo che procede con andamento nond-sud in maniera lineare.

Percorrendo ancora il territorio lungo la direttrice est-ovest, dopo aver oltrepassato la barriera del tessuto antropizzato, che si sviluppa longitudinalmente su tutto l'ambito comunale, da nord a sud sono individuabili una serie di elementi che caratterizzano fortemente il sistema paesistico, partendo da nord con la Palude Brabbia, oggi Riserva Naturale LIPU, che è certamente molto interessante dal punto di vista della varietà floro-faunistica.

A sud, un sistema boschivo lineare delimita tutto l'ambito della Palude Brabbia, e successivamente procedendo ancora verso sud, una macchia boschiva, di notevole consistenza, occupa una porzione importante di territorio e lo caratterizza fortemente a livello naturalistico.



4.2 - ANALISI DELLE RILEVANZE TERRITORIALI

4.2.1 - Carta del paesaggio urbano

Il sistema del paesaggio urbano si caratterizza di vari elementi che lo compongono e coesistono per dare luogo al complesso paesistico di peculiarità naturalistiche e di antropizzazioni del territorio. Tra i vari gruppi di elementi che caratterizzano l'ambito comunale, nel suo complesso, è possibile individuare:



P.G.T.
Biandronno



pagina 21

a) Elementi di rilevanza geomorfologica e naturalistica

Il riconoscimento dell'ambito del lago di Varese, con la costa ed il sistema delle Alnete che caratterizza la naturalità del luogo, permette la conservazione di una sorta di ecosistema che accentua il valore naturalistico del territorio.

A questo si aggiunge anche il sistema della Palude Brabbia e l'ampio ambito boschivo che occupano e caratterizzano gran parte del territorio comunale.

Contestualmente agli elementi sopra individuati si associa la variazione altimetrica, che permette la fruizione di tutte le peculiarità paesistiche del luogo, anche a livello percettivo.

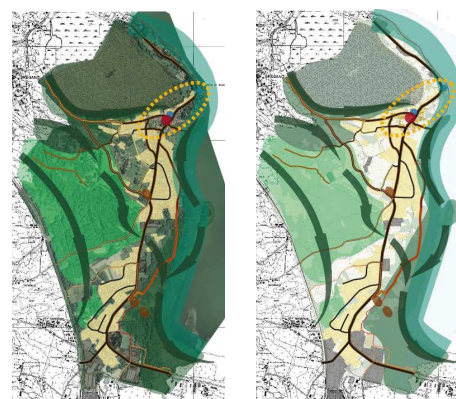
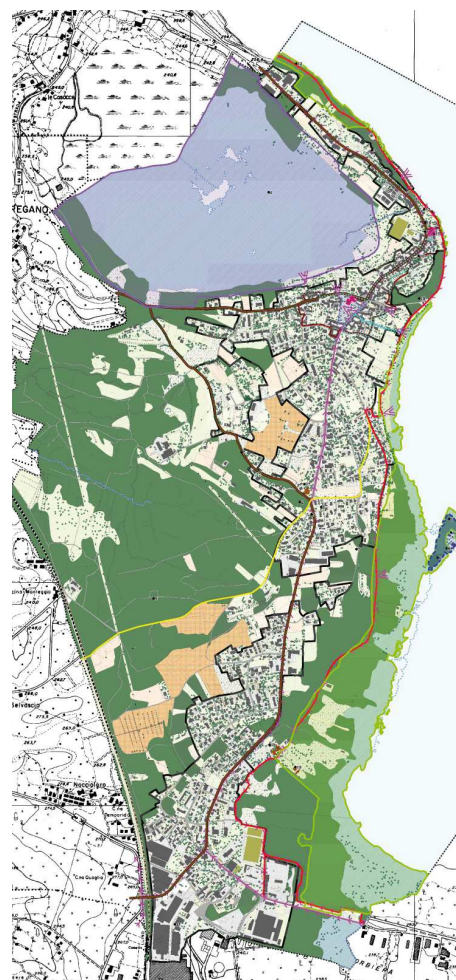
b) Elementi di rilevanza del paesaggio agrario e del verde

Il complesso degli elementi del paesaggio naturale relativo al sistema del verde e delle colture agricole è piuttosto esiguo nella composizione morfologica territoriale, poiché procede per porzioni lineari sulla direttrice nord-sud, procedendo per strati quasi paralleli da est ad ovest, ma che al contempo da luogo ad un'ampia varietà di ambiti naturalistici.

Il sistema di prati e spazi aperti ritaglia per se una porzioni di territorio circoscritto all'ambito lacuale del territorio comunale e, a completamento di questo ambito, è possibile individuare una porzione di territorio boscato che funge da cuscinetto tra la forte naturalità della costa ed il tessuto urbanizzato residenziale sviluppatosi linearmente lungo la S.P. 18.

Le piccole porzioni agricole ad ovest del tessuto edilizio, fungono a loro volta da fascia cuscinetto tra l'edificato e l'imponente macchia boschiva che occupa gran parte della superficie territoriale e, in minima parte, anche rispetto alla Palude Brabbia, a nord del territorio comunale.

Per quanto riguarda il sistema dei parchi monumentali connessi ai comparti delle ville urbane, un esempio di notevole rilevanza è quello di villa Borghi, mentre per ciò che riguarda il sistema dei parchi e del verde urbano, esso si concretizza principalmente all'interno del tessuto urbano consolidato o, immediatamente a ridosso del tessuto urbano consolidato, trovando spesso una collocazione nel sistema edilizio residenziale fatto di complessi di edifici di modeste dimensioni





P.G.T.
Biandronno



pagina 22

(mono e bifamiliari).

All'interno di questo paesaggio è possibile individuare ridotte quantità di filari alberati monumentali che, proprio per l'esigua quantità, non hanno carattere di rilevanza rispetto agli altri elementi naturalistici sopra individuati.

Per la il valore paesistico naturalistico del sistema lacuale, ad est del tracciato della S.P. 18, sono state individuate Zone a Protezione Speciale (Z.P.S.) e Siti di Importanza Comunitaria (S.I.C.).

c) Elementi del paesaggio antropizzato

Il tessuto urbano consolidato, che caratterizza il territorio comunale, ha come riferimento il tracciato della S.P. 18 (ex tracciato romano) e si sviluppa lungo la direttrice nord-sud.

All'interno di questo ambito è inserito nucleo storico, metaforicamente punto di inizio del sistema edificato, che replica quasi fedelmente l'andamento del tracciato viario, procedendo verso sud e che tende a diluirsi nell'ambito più rado del tessuto urbano consolidato (un complesso di edifici, conseguenza oggettiva dalle successive espansioni dell'urbanizzato).

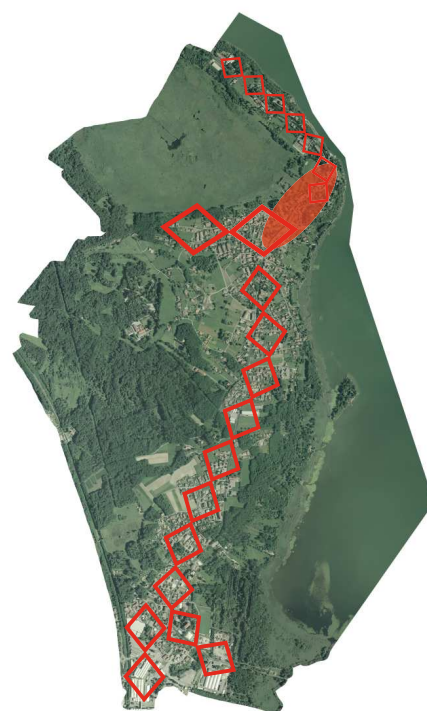
d) Elementi di rilevanza storico culturale

Il sistema paesistico si compone anche di manufatti edilizi di valore agricolo rurale identificabili con cascina Camilla, cascina Giulia, cascina del Barducci.

Per la categoria dei manufatti edilizi di valore storico culturale ed edifici vincolati, è possibile individuare la chiesa di San Lorenzo, riferimento del centro storico e, metaforicamente parlando, punto di inizio del sistema edificato ed inoltre il complesso di villa Borghi, riferimento nodale del nucleo storico. Punto esterno all'urbanizzato, ma non per questo meno rilevante, è la sede del museo archeologico dell'Isolino Virginia.

e) Itinerari di fruizione paesistica

L'impianto di fruizione paesistica del territorio comunale può contare su un tracciato di interesse naturalistico che coincide con il percorso ciclopedonale che circonda tutto il lago di





P.G.T.
Biandronno



pagina 23

Varese e che permette di conoscere e vivere tutto l'ambito del lago;

Sul tracciato ciclopedonale circumlacuale, a ridosso del tracciato della S.P. 18 verso la costa lacuale, sono state individuate una serie di visuali sensibili che favoriscono la fruizione visivo-percettiva del territorio.

I percorsi di rilevanza storica in alcuni punti ricalcano fedelmente il tracciato infrastrutturale della S.P. 18 (ex tracciato romano), mentre in altri attraversano il nucleo storico, tendendo verso il sistema boschivo oppure intercettano la S.P. 18 ed il tessuto urbano consolidato.

Alcuni dei percorsi storici tendono ad una connessione con il percorso ciclopedonale circumlacuale seguendo direzione est e più precisamente verso la sponda del lago di Varese.

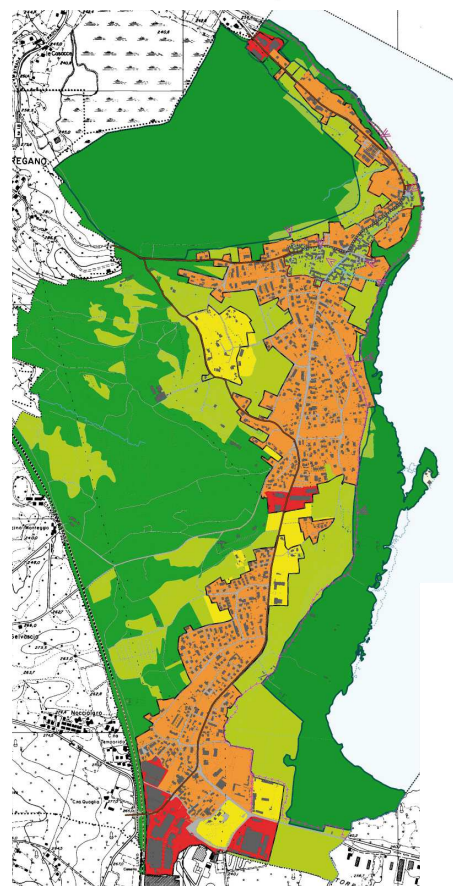
4.2.2 - Classificazione della sensibilità paesistica

Dall'analisi della sensibilità paesistica per il territorio comunale di Biandronno, è emersa una composizione con andamento per fasce parallele seguendo la direttrice est-ovest.

Considerando la costa lacuale come punto d'inizio della lettura a scala territoriale, viene attribuito al sistema delle Alnete e delle fasce boschive lineari un livello di sensibilità paesistica molto alto; proseguendo verso ovest con andamento che decresce di valore ed assume classe di sensibilità alta in corrispondenza degli spazi verdi, a ridosso del tessuto urbano consolidato, e in corrispondenza del nucleo storico.

Gli ambiti agricoli sono rilevati con valore medio, mentre in corrispondenza del tessuto urbano consolidato, classe di sensibilità bassa, che raggiunge picchi negativi in prossimità dei poli produttivi principali a nord e a sud, intercettati dalla S.P. 18.

In progressione, procedendo verso ovest è possibile notare come il valore della sensibilità paesistica riprenda a salire e tenda ad un valore alto nuovamente in corrispondenza degli ambiti agricoli e degli spazi verdi a ridosso del tessuto urbano consolidato e successivamente molto alto verso gli imponenti sistemi delle macchie boschive e della Palude Brabbia, ten-





P.G.T.
Biandronno



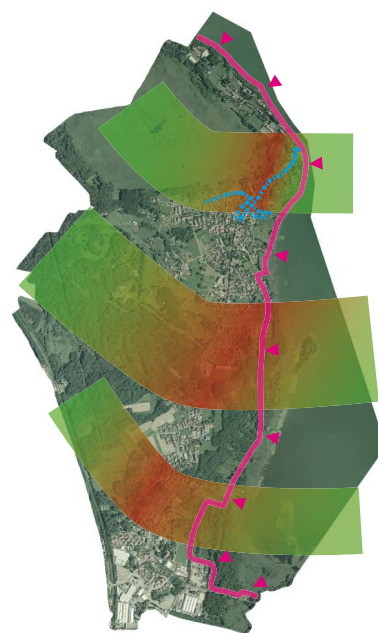
pagina 24

dendo verso il confine.

La porzione di territorio che da nord a sud lungo tutto il sistema di costa lacuale, e che corrisponde alla classe di sensibilità paesistica più alta, coincide anche con gli ambiti definiti come Zone a Protezione Speciale (Z.P.S.) e Siti di Importanza Comunitaria (S.I.C.).

All'interno di questa scala di valutazione è possibile individuare anche una serie di ambiti di salvaguardia e riconoscibilità dei margini del nucleo storico, definiti in parte dal perimetro nord del centro storico e in parte dal tracciato della strada provinciale che divide in due il nucleo storico.

Sul tracciato della pista ciclopedonale del lago di Varese, ma anche dal parco di villa Borghi, sempre verso il lago, sono state individuate una serie di visuali sensibili che favoriscono una fruizione visivo-percettiva del lago e del sistema paesistico circostante.





P.G.T.
Biandronno



pagina 25

Analisi del centro storico . 5

5.1 - UN PIANO PER IL NUCLEO ANTICO : APPROCCIO METODOLOGICO

Il percorso metodologico seguito nella predisposizione del piano per quanto concerne il centro storico del Comune di Galliate Lombardo, è definito nel presente capitolo.

L'approccio metodologico utilizzato si è sviluppato in due distinte fasi.

- Rilievo urbanistico sul campo e ricerca di materiale storico e bibliografico;
- Valutazione delle condizioni del tessuto urbano, con approfondimento sul profilo funzionale, stato di conservazione, valenze tipologiche, spazi aperti.

5.1.1 - Rilievo e modalità di analisi

Per delineare la genesi ed il quadro di evoluzione del nucleo urbano si è proceduto attraverso la ricerca di documentazione storica e di notizie bibliografiche relative alle vicende storiche ed urbanistiche che hanno determinato lo sviluppo del centro storico di Galliate, e lo sviluppo e le trasformazioni degli edifici maggiormente significativi, attraverso la lettura e dall'analisi di cartografie catastali e storiche, in particolare la Carta Catastale di Maria Teresa d'Austria, il Cessato catasto del Regno Lombardo Veneto e le diverse cartografie dell'Istituto Geografico Militare più significative.

Un accurato rilievo analitico di carattere urbanistico, effettuato in loco ha consentito di ricostruire lo stato di fatto del centro storico sotto il profilo edilizio, (caratteri tipologici ed architettonici, consistenza, stato di conservazione, modalità di utilizzo degli edifici e dei manufatti.





P.G.T.

Biandronno



pagina 26

Il rilievo urbanistico è finalizzato a mettere in luce le caratteristiche e le potenzialità del tessuto edificato del centro storico ed i rapporti tra tale contesto e il nucleo urbano. Da un lato si è provveduto ad analizzare caratteri, ruolo e funzione degli elementi connettivi che costituiscono l'ossatura della struttura urbana (viabilità, edifici e spazi pubblici e di interesse collettivo), dall'altro a definire il rapporto esistente tra ogni singolo edificio e/o spazio privato ed il contesto storico, per indirizzare una corretta modalità di conservazione e di trasformazione di tale contesto. Trasformazione tesa a valorizzare le qualità e le potenzialità ambientali (urbane ed architettoniche) del centro storico per garantire una corretta sinergia tra riuso degli edifici e conservazione delle valenze architettoniche e storico-testimoniale del nucleo di antica formazione.

Sono state rilevate le caratteristiche d'uso, la consistenza, le valenze architettoniche e lo stato di conservazione di ciascun edificio, sia principale che accessorio, per definirne potenzialità e possibilità di trasformazione e valorizzazione in relazione al contesto.

Le informazioni ed i dati di analisi, sono stati organizzati in elaborati di analisi che riguardano i seguenti temi:

- Consistenza degli edifici (altezza, stato di conservazione, e trasformazioni);
- Destinazione d'uso principali (del piano terra e dei piani superiori);
- Valenze architettoniche (informazioni su tipologia, morfologia, particolari elementi di pregio e/o di degrado e finiture).

Una parte dell'analisi è dedicata agli spazi aperti (strade, piazze, cortili, parchi, orti, e giardini) sia pubblici che privati.

5.1.2 - Valutazioni della condizione del tessuto urbano

Dalle ricerche storiche e dalle elaborazioni di analisi si è proceduto alla valutazione delle condizioni del tessuto urbano ed architettonico ed a definire gli indirizzi specifici del progetto, in relazione alle caratteristiche funzionali del tessuto, alla consistenza ed allo stato di conservazione degli edifici e alle valen-





P.G.T.
Biandronno



pagina 27

ze e potenzialità emerse.

a) Profilo funzionale

Il profilo funzionale definisce la condizione del tessuto storico in riferimento ai bisogni attuali della popolazione, ed alla relazione tra nucleo antico e la restante parte del paese, sotto il profilo viabilistico, di fruibilità ed accessibilità dei servizi pubblici e di interesse collettivo.

Non può essere ignorato il fatto che le esigenze e lo stile di vita di un secolo fa, ma anche di cinquanta anni fa sono decisamente cambiate.

Mutano quindi i bisogni e le esigenze e il ruolo di fulcro e di punto di riferimento rivestito dal centro storico viene a mancare, in quanto non sono presenti le funzioni più importanti, commerciali, terziarie e di servizio.

La vitalità di un centro storico risiede proprio nella sua capacità di rinnovarsi continuamente e di permettere alle "vecchie" attività di lasciare il posto a quelle nuove; tutto ciò permette così di mantenere il tessuto urbano e il patrimonio edilizio in un buono stato di conservazione.

Nella fase di analisi sono state individuate le destinazioni d'uso di tutti gli edifici presenti nel centro storico, distinte in piano terra e piano superiore.

Gli edifici del centro storico, vedono come destinazione d'uso principale la residenza, con alcune situazioni di attività commerciali lungo gli assi principali.

b) Stato di conservazione

Come si è osservato attraverso l'exkursus storico, il centro ha conservato l'antica struttura urbana e l'impianto urbanistico originale (non si è assistito a particolari trasformazioni delle tipologie storiche, il nucleo storico corrisponde in buona parte al suo stato originale).

La valutazione relativa allo stato di conservazione è stata eseguita analizzando sia l'edificio nel suo complesso, che nei suoi aspetti di dettaglio, legati alle finiture e agli elementi morfologici presenti sulla facciata.





P.G.T.
Biandronno



pagina 28

c) Valenze architettoniche: tipologiche e morfologiche

Il rilievo su campo e la ricerca bibliografica hanno permesso di individuare la presenza di elementi che qualificano il tessuto. Innanzi tutto, attraverso la lettura della cartografia storica, si nota l'esistenza di un tessuto morfologico che mantiene ancora la sua riconoscibilità; la struttura viaria, la sequenza degli spazi collettivi e privati, gli elementi continui lungo il fronte strade, ecc.

Oltre al tessuto urbanistico, è possibile individuare elementi puntuali di pregio legati ai singoli edifici; tali elementi possono essere catalogati secondo i caratteri tipologici presenti.

Sono stati considerati, oltre all'aspetto tipologico, anche quello morfologico: presenza di particolari portoni, cornici a finestre e porte, presenza di fregi o elementi di ornamento della facciata, ecc.

In tal modo si è costituito un quadro completo della presenza di edifici con valenze storico-architettoniche, che dovranno essere conservate a seconda delle modalità che verranno individuate in seguito.

Sono state individuate le seguenti tipologie edilizie:

1. Villa e Palazzo urbano;
2. Edifici rurali;
3. Edifici storici con ballatoio;
4. Edifici storici senza particolare pregio;
5. Rustici;

Ognuna di queste presenta caratteristiche peculiari ben precise che verranno esaminate nel dettaglio.

Tipologia del palazzo urbano

Il palazzo urbano è la tipologia che insieme alla villa rappresenta le case nobiliari.

Si inserisce in maniera continua ed omogenea nel tessuto urbano e solitamente non eccede i due/tre piani di altezza.

Il fronte strada acquista un certo pregio ed è dominato da un portone con strombatura più o meno lavorata, sormontato da un arco a tutto sesto o a sesto ribassato.

Come per la villa, un elemento tipologico ricorrente è il portico





P.G.T.
Biandronno



pagina 29

o il loggiato situato però nella parte dell'edificio che si affaccia al cortile interno.

La partitura della facciata è regolare e scandita da aperture allineate sui diversi piani. Finestre e portoni sono generalmente decorate con cornici in stucco più o meno lavorate.

Edifici rurali

Gli edifici rurali sono inseriti in una corte chiusa, semichiusa o in ogni caso cintata. Si tratta di abitazioni semplici e razionali; la composizione della facciata si basa sull'alternarsi di pieni e vuoti scanditi dal ritmo dei pilastri dei portici, dalle linee rette ed ortogonali del disegno della pianta, dal profilo regolare e spoglio delle facciate degli edifici e dalle semplici aperture delle abitazioni.

È un'architettura austera, strettamente funzionale ai lavori dei campi e per tale ragione è priva di ogni elemento ornamentale o decorativo.

L'entrata principale della corte rurale è solitamente evidenziata da un grande portone ad arco ribassato, a tutto sesto, o ad architrave chiuso da due battenti in legno.

Al fianco degli edifici che si affacciano su di un cortile interno, si posizionavano in maniera casuale i rustici, i fienili e vari depositi per la legnaia. Nella corte rurale era sempre presente una parte del cortile da coltivare ad orto e dei piccoli accessori per il ricovero di animali da cortile.

Edifici storici con ballatoio

In genere, questa tipologia presenta un corpo di fabbrica lungo e stretto con un lato solitamente affacciato alla strada. È il tipo edilizio destinato alle classi sociali meno abbienti e che ripropone in qualche modo la tipologia della cascina all'interno del centro.

L'edificio si sviluppa solitamente su due piani e presenta un fronte regolare, scandito da aperture che mantengono un allineamento sui diversi piani.

È basata su un disimpegno comune, detto ballatoio, dal quale vi è l'accesso ai diversi locali e dove erano un tempo collocati i



P.G.T.
Biandronno



pagina 30

servizi igienici. Il ballatoio, solitamente sorretto da mensole in pietra o granito, è l'elemento che consente la distribuzione dei diversi appartamenti anche su più piani.

I ballatoi, originariamente realizzati in legno, hanno per la maggior parte il pavimento in pietra e cemento, mentre le ringhiere sono in ferro; esclusivamente in legno sono le persiane a due battenti.

Questi edifici sono inseriti in cortili nei quali trovano la loro collocazione i rustici, i fienili e i vari accessori con funzioni di ripostiglio, granaio o rimessa.

Edifici storici senza particolare pregio e rustici

Questi edifici sono generalmente a due piani, con un fronte prospiciente la strada e l'altro aperto verso un cortile interno e sono inseriti in corti di piccole e medie dimensioni

Come per gli edifici rurali, presentano una facciata semplice e regolare; le aperture sono sempre allineate e delle stesse dimensioni e distribuite in maniera ordinata, in modo da conferire alla facciata una composizione ritmica. Le persiane sono generalmente in legno con aperture a bandiera, mentre i soffitti degli androni sono composti da travi di legno disposte parallelamente per tutta la superficie.

Nelle corti vi si accede attraverso un portone di legno o un cancello in ferro; i portoni a due battenti sono prevalentemente ad arco a tutto sesto o ad arco ribassato, e in alcuni rari casi possono presentare una cornice o un architrave.

Lungo i lati della corte trovano posto i rustici, i fienili e gli edifici utilizzati come ricovero di animali e attrezzi per il lavoro nei campi, granai o rimesse. Questi fabbricati hanno solitamente una pianta lineare e sono composti da due campate sorrette da pilastri in cotto.

Hanno inoltre una facciata simmetrica con partitura regolare. Si collocano a fianco o di fronte alle abitazioni della corte ed hanno il lato verso il cortile aperto, mentre il lato esterno è generalmente chiuso.

Ad eccezione di rare situazioni, non esistono elementi morfologici particolari che li caratterizzano; in alcuni casi sono pre-



P.G.T.
Biandronno



pagina 31

senti le tipiche “graticce”, aperture in mattoni che formano un traforo e che avevano la funzione di aerare il locale.

Dal secondo dopoguerra si è modificato profondamente il modello di vita, di consumo e l’economia stessa del paese.

Altre attività si sono sovrapposte a quelle tradizionali (agricoltura) portando cambiamenti nell’economia, nella vita sociale e anche nel modo di abitare. Gli edifici rurali, come stalle e fienili, hanno così perso la loro funzione originale e sono stati “adattati” a depositi di materiali legati alle attività commerciali o a box.

5.1.3 - Obiettivi generali per il centro storico

In questa fase conclusiva del lavoro, si è arrivati a definire quali siano le destinazioni compatibili tra gli edifici ed il contesto e quali prescrizioni tecniche devono essere rispettate al fine di preservare il centro storico; questo ha coinvolto anche gli spazi esterni, pubblici, privati ed il loro utilizzo.

Si è puntato su un’organizzazione funzionale ed ambientale del tessuto storico, valorizzando la maglia connettiva (attraverso la viabilità, i percorsi pedonali, ciclo-pedonali, la pavimentazione e l’arredo urbano).

Si prevede il recupero e la valorizzazione di ambiti dismessi con caratteristiche di pregio che andranno ad integrare la rete connettiva legata al fulcro delle piazze, agli edifici con funzioni pubbliche, alle strutture a servizi che contornano il centro, tutti elementi di una rete che deve essere interconnessa e che costituisce la base del disegno strategico per la valorizzazione del centro storico.

La logica della morfologia del tessuto urbano con le sue direttrici principali, deve essere perciò riconfermata e dovranno essere pensati interventi che minano ad esaltarla e valorizzarla. Inoltre dovranno essere recuperate quelle funzioni commerciali, terziarie e di servizi, che collocate all’interno del centro storico ne consentono la sopravvivenza.

Il Piano detta le modalità di intervento, con il proposito di ridare omogeneità e riconoscibilità al tessuto morfologico.

Le prescrizioni edilizie e le modalità di intervento sugli edifici





P.G.T.
Biandronno



pagina 32

consentono di salvaguardare l'integrità del centro storico, e di riportare tale tessuto ad una condizione di omogeneità ambientale.

Si parte dall'intervento di restauro e di risanamento conservativo relativo agli edifici monumentali e di interesse storico architettonico, volti principalmente alla conservazione e valorizzazione di tali organismi, fino ad arrivare alla ristrutturazione edilizia che consentirà la trasformazione dei fabbricati, tenuto conto della presenza di particolari tipologie o eventuali elementi di pregio che dovranno essere salvaguardati.

In linea di principio non sono esclusi interventi di modifica del patrimonio edilizio, come sopralzi ed ampliamenti (qualora gli interventi siano coerenti e compatibili con il contesto che li andrà ad ospitare).

Sono consentiti anche interventi rivolti alla trasformazione ai fini residenziali di edifici rurali esistenti a condizione che vengano rispettate modalità specifiche dettate dal piano, finalizzate a garantire un corretto inserimento nel contesto del nucleo antico.

Per concludere, il Piano si pone l'obiettivo di conservare il tessuto morfologico del borgo di antica formazione pur favorendo l'insediamento di attività compatibili con le tipologie edilizie, al fine di garantire una ripresa e una vitalità del centro storico, attraverso attività idonee.

5.2 - ANALISI DEL CENTRO STORICO DI BIANDRONNO

Il centro storico di Biandronno è una porzione di tessuto edilizio lungo il tracciato della S.P. 18, e questo fa sì che tale ambito sia perfettamente inglobato nel tessuto urbano consolidato. Posto ad un livello altimetrico differente rispetto alla costa lacuale, dominare, a livello percettivo-visuale, quasi tutto il territorio del lago da una parte e la Palude Brabbia.

Nel perimetro di centro storico è possibile individuare alcuni soggetti attorno ai quali si svolge la vita pubblica del comune.





P.G.T.
Biandronno



pagina 33

5.2.1 - Analisi morfologica

Il nucleo storico di Biandronno si sviluppa linearmente con andamento nord-est/sud-ovest; fortemente connesso al sistema viabilistico principale, è al contempo punto di partenza delle progressiva espansione dell'edificato, che ha mantenuto uno sviluppo lineare.

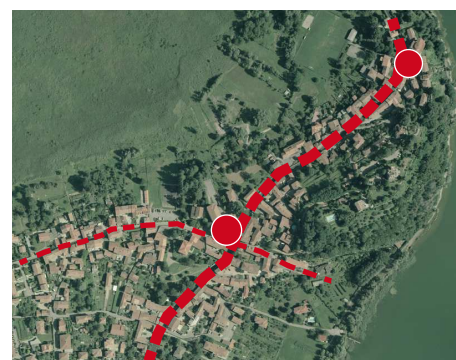
La S.P. 18 funge da spina dorsale per l'ambito di centro storico, e su esso si aggancia un tessuto che nella porzione centro-nord ha uno sviluppo lineare lungostrada piuttosto frammentato e discontinuo, mentre nella porzione sud si espande maggiormente ai lati del tracciato viario, con un tessuto urbano più compatto e fortemente articolato con sistemi a corte.

La particolare conformazione, spaccata in due dal tracciato viario, ha di fatto prodotto un centro storico privo di continuità specie dal punto di vista della fruibilità a livello urbano, e dando luogo a due centri, uno al di qua e l'altro al di là della S.P. 18 e conseguentemente a nessun centro che sia effettivamente riconoscibile come tale.

Questa particolare distribuzione sul territorio, risulta tanto più problematica quanto più ci si dirige verso la porzione nord del centro storico, a causa della esigua lingua di terra nella quale il centro è confinato, stretto com'è tra la Palude Brabbia e la costa lacustre.

Il municipio, ma anche i sistemi con valenza storico architettonico monumentale quali Villa Borghi e la chiesa Parrocchiale di S. Lorenzo Martire con l'oratorio, che caratterizzano fortemente il tessuto del centro, ne sottolineano la valenza culturale anche a livello sovracomunale, ma allo stesso tempo ribadiscono il carattere frammentario del tessuto di centro storico, anche a causa della loro collocazione in ambiti molto differenti e fortemente disconnessi l'uno dall'altro.

Nel sistema delle corti e dell'edificato sparso è possibile riconoscere parte dell'eredità storica di questi luoghi, anche se proprio il carattere storico si è andato progressivamente stemperandosi nella nuova edificazione, anche a causa delle audaci ristrutturazioni edilizie, che per alcuni casi hanno compromesso l'integrità storica del sistema edilizio nel suo com-





P.G.T.
Biandronno



pagina 34

plesso.

Il sistema delle corti, che si sviluppa oltre la cortina edilizia sulla strada provinciale, risulta anch'essa discontinua e disomogenea.

Di particolare importanza risulta invece il tracciato di via G. Garibaldi che permette di superare trasversalmente la barriera virtuale creata dalla strada provinciale e che mette in comunicazione l'ambito della costa lacuale con quello della Palude Brabbia e dell'entroterra.

5.2.2 - Analisi degli elementi rilevanti

L'ambito del centro storico di Biandronno accoglie al suo interno il palazzo del Municipio e la chiesa Parrocchiale di S. Lorenzo Martire.

Gli edifici con valenza storico architettonica ritroviamo la già citata chiesa Parrocchiale di S. Lorenzo Martire e Villa Borghi, esempio di pregio, sia dal punto di vista storico architettonico, sia dal punto di vista paesistico naturale grazie alla presenza del parco che completano il comparto.

Villa Borghi risulta degna di nota, in quanto polo storico culturale, perché assolve alla funzione di elemento strategico di coesione nel tessuto del centro storico di Biandronno.





P.G.T.
Biandronno



pagina 35

Ipotesi di intervento per il centro storico .6

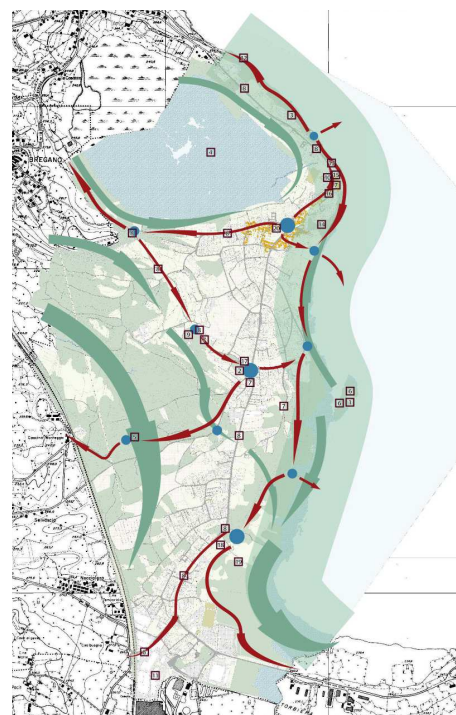
6.1 - OBIETTIVI GENERALI DI INTERVENTO

Considerati gli elementi di rilevanza del territorio comunale come punto di partenza per la definizione di un quadro di intervento a scala comunale, è stato ipotizzato un sistema di percorsi nel paesaggio:

- percorso ciclopedonale per mettere in comunicazione l'ampio ambito lacustre, il sistema del centro storico e l'edificato residenziale, le numerose stazioni di rilevamento dei reperti storici, disseminati su tutto il territorio comunale ed il Parco archeologico dell'Isolino Virginia;
- percorso paesaggistico che metta in comunicazione il lago ed il centro storico, attraverso un sistema di passaggi interstiziali che permettano la fruizione del panorama lacuale, attraverso visuali privilegiate;
- percorso nei corridoi verdi, per mezzo del quale sia possibile, attraversare tutto il territorio comunale, anche verso l'entroterra, oltre la consistente linea di demarcazione definita dalla S.P. 18 e dall'edificato ad essa connesso.

La serie di percorsi così individuati, mira a definire un sistema a scala comunale che metta in relazione tutti gli elementi rilevanti del territorio, ovvero connettendo, il sistema dei percorsi del lago di Varese con una serie di nuovi tracciati collegati, a loro volta, per mezzo di una serie di tracciati pensati per favorire la fruizione del centro storico.

Legato al tema dei percorsi nel paesaggio è stata ipotizzato un corridoio verde sulla direttrice nord-sud che percorre tutta la sponda del lago e permette un collegamento diretto con i comuni limitrofi.





P.G.T.
Biandronno



pagina 36

Sul tracciato del corridoio verde lacustre è possibile intercettare una serie di punti di sosta che facilitano le connessioni con l'edificato e con il sistema viabilistico principale.

L'individuazione di altri punti sul tracciato viabilistico principale migliorerebbero ulteriormente le connessioni con l'entroterra di Biandronno, definendo così una fitta rete di collegamenti, trasversale alla S.P. 18 e alternativa ad essa.

La nuova rete mira raggiungere una maggiore fruizione di tutti il contesto paesistico-naturalistico della riserva naturale della Palude Brabbia, ma del Parco Archeologico dell'Isolino Virginia, agevolando la permeabilità dell'edificato.

6.2 - OBIETTIVI DI INTERVENTO PER IL CENTRO STORICO

L'ipotesi di per il centro storico si pone come obiettivo il recupero e la riqualificazione del nucleo storico e la sua valorizzazione mediante una serie di interventi coordinati per il sistema edilizio e per gli spazi di natura pubblica ad uso collettivo.

6.2.1 - Recupero e riqualificazione degli spazi collettivi

L'ipotesi di progetto, in primo luogo, tende a riqualificare gli spazi aperti collettivi, attorno ai quali si sviluppa il sistema del tessuto storico, per restituire continuità e qualità urbana allo spazio pubblico, per mezzo di nuovi arredi urbani e del verde.

Per quanto riguarda accessi e percorsi, l'ipotesi mira a ridefinire la natura di sistema distributivo principale su via Mazzini/via Roma, favorendo la fusione con un sistema di percorsi e attraversamenti, trasversale alla S.P. 18, così da migliorare la coesione tra le due porzioni di centro storico.

L'asse via Mazzini/via Roma è sicuramente la spina dorsale del centro storico, ma assolvendo alla sua funzione di collegamento e riferimento extraurbano, ha come effetto la definizione di una barriera invalicabile tra i fronti edilizi che su di essa si affacciano. L'individuazione di tracciati secondari si propone di definire nuove ed alternative modalità per vivere il centro





P.G.T.
Biandronno



pagina 37

storico, specie a scala urbana, permettendo una fruizione fisica e percettiva del sistema naturalistico-territoriale.

La definizione di una pavimentazione omogenea per questo sistema non è possibile nell'accezione classica, infatti è stata ipotizzata una continuità nell'uso dei materiali per la pavimentazione per tutti quei tracciati secondari che si affacciano sulla direttrice principale e che, dalla loro posizione, segnalano la presenza di percorsi trasversali alternativi.

La piazza del Municipio è il punto di raccordo principale, grazie all'ampio sistema di parcheggi, che permette la fruizione dei servizi pubblici nel centro storico, ma non può essere l'unico. Ciascun punto di accesso individua un ambito a se che potrebbe definire caratteri normativi propri anche per il sistema edilizio che circonda.

Alcune porzioni di tessuto necessitano di interventi prioritari quali:

Intervento 1a:

Riqualificazione dello spazio di sosta e di parcheggio, anche in relazione agli interventi di recupero 2 e 6, per restituire continuità e unità allo spazio urbano e valorizzare la visuale sensibile verso il lago, attraverso la riorganizzazione del sistema dei parcheggi pubblici, delle pavimentazioni e delle alberature.

Intervento 1b:

Riqualificazione dello spazio e possibile ridefinizione funzionale a spazio collettivo ad uso pubblico, mediante la riorganizzazione dell'arredo urbano.

6.2.2 - Recupero e valorizzazione dei comparti urbani

Per ciò che riguarda il sistema edilizio nel suo complesso di cortine, che si affacciano sugli spazi pubblici, e di corti interne che articolano il tessuto urbano oltre le cortine, l'ipotesi di progetto si propone come obiettivo la gestione ed il mantenimento del patrimonio esistente cercando di dare uniformità all'impianto delle cortine, conservando il sistema di accesso alle corti.

Per ciascuna corte, oltre a ipotizzare un trattamento delle





P.G.T.
Biandronno



pagina 38

pavimentazioni che sia il più possibile uniforme per tutto il nucleo storico, è auspicabile una gestione coordinata per gli interventi di ristrutturazione di ciascuna corte così da tentare di ristabilire una sorta di equilibrio funzionale e formale, mantenendo, ove possibile, le volumetrie esistenti ed il valore storico testimoniale.

Nello specifico, sono stati individuati alcuni ambiti che necessitano di particolare attenzione per ciò che attiene il recupero e la riqualificazione:

Intervento 1:

Recupero del sistema rurale del comparto, anche con finalità di interesse collettivo (ricettivo, espositivo, culturale), contestualmente alla definizione di spazi adibiti a parcheggio pubblico.

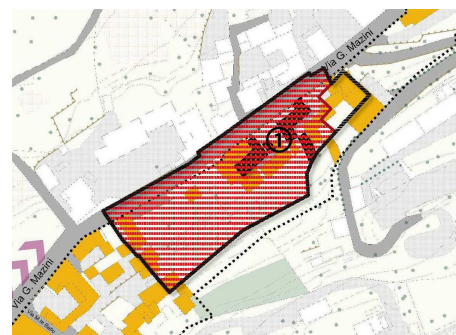
L'ipotesi tende ad individuare un ambito di pianificazione coordinata valutando la demolizione degli elementi edilizi presenti in questo comparto, di tutti o in alternativa di quelli in condizioni di maggiore degrado, dando luogo anche a premialità volumetriche, permettendo così la definizione di un nuovo comparto atto ad accogliere nuovi alloggi, con una maggiore qualità dello spazio pubblico ad esso connesso e del verde urbano.

Intervento 2:

Ricomposizione del comparto urbano mediante demolizione dei volumi in disuso e recupero dell'impianto edilizio principale, anche in funzione dell'intervento di riqualificazione 1a dello spazio aperto prospiciente.

L'ipotesi si propone di definire un ambito di pianificazione coordinata che valuti la possibilità di demolire l'intero sistema dei complessi edilizi delimitati dalla perimetrazione, per dare luogo ad un sistema edilizio in grado di accogliere le funzioni esistenti e, al contempo, consentendo una riorganizzazione dei volumi, per una maggiore organicità dei volumi edilizi e degli spazi pubblici.

Questo tipo di intervento darebbe modo di rivalutare e migliorare spazi privilegiati per la fruizione percettiva del panorama lacuale.





P.G.T.
Biandronno



pagina 39

Intervento 3:

Riqualificazione - ricucitura del tessuto urbano, mediante intervento finalizzato alla definizione di un impianto edilizio unitario che restituisca equilibrio al sistema della corte.
L'ipotesi di progetto ha come obiettivo, la riqualificazione dei singoli edifici che compongono la corte, e la possibilità di restituire unitarietà formale e compositiva, conservando l'identità storica, mediante interventi di progettazione coordinata e rimozione di elementi e materiali incongruenti con in contesto del centro storico.

Intervento 4:

Ricucitura del tessuto urbano, mediante intervento finalizzato alla definizione di un impianto edilizio unitario, con la possibilità si accogliere volumetrie demolite in altri comparti.

L'ipotesi mira a definire un ambito di recupero unitario per un comparto disomogeneo.

In questo caso è stata valutata la possibilità di demolire elementi edilizi in condizioni di maggiore degrado, dando luogo ad un nuovo organismo edilizio maggiormente integrato nel contesto in cui è inserito, con la possibilità di definire premialità volumetriche per gli edifici demoliti in questo o in altri ambiti.

Intervento 5:

Ricucitura del tessuto urbano, mediante intervento finalizzato alla definizione di un impianto edilizio unitario.

Intervento 6:

Riqualificazione del sistema rurale, con la possibilità di definire un approccio unitario in relazione all'intervento 1a.

Intervento 7:

Riqualificazione del sistema edilizio, con la possibilità di definire un approccio unitario in relazione all'intervento 1b.

L'ipotesi ha come obiettivo una riqualificazione unitaria dei singoli edifici, nel tentativo di restituire unitarietà formale e compositiva, ma anche identità storica al comparto, anche attraverso la rimozione di elementi e materiali incongrui con in contesto del centro storico.

