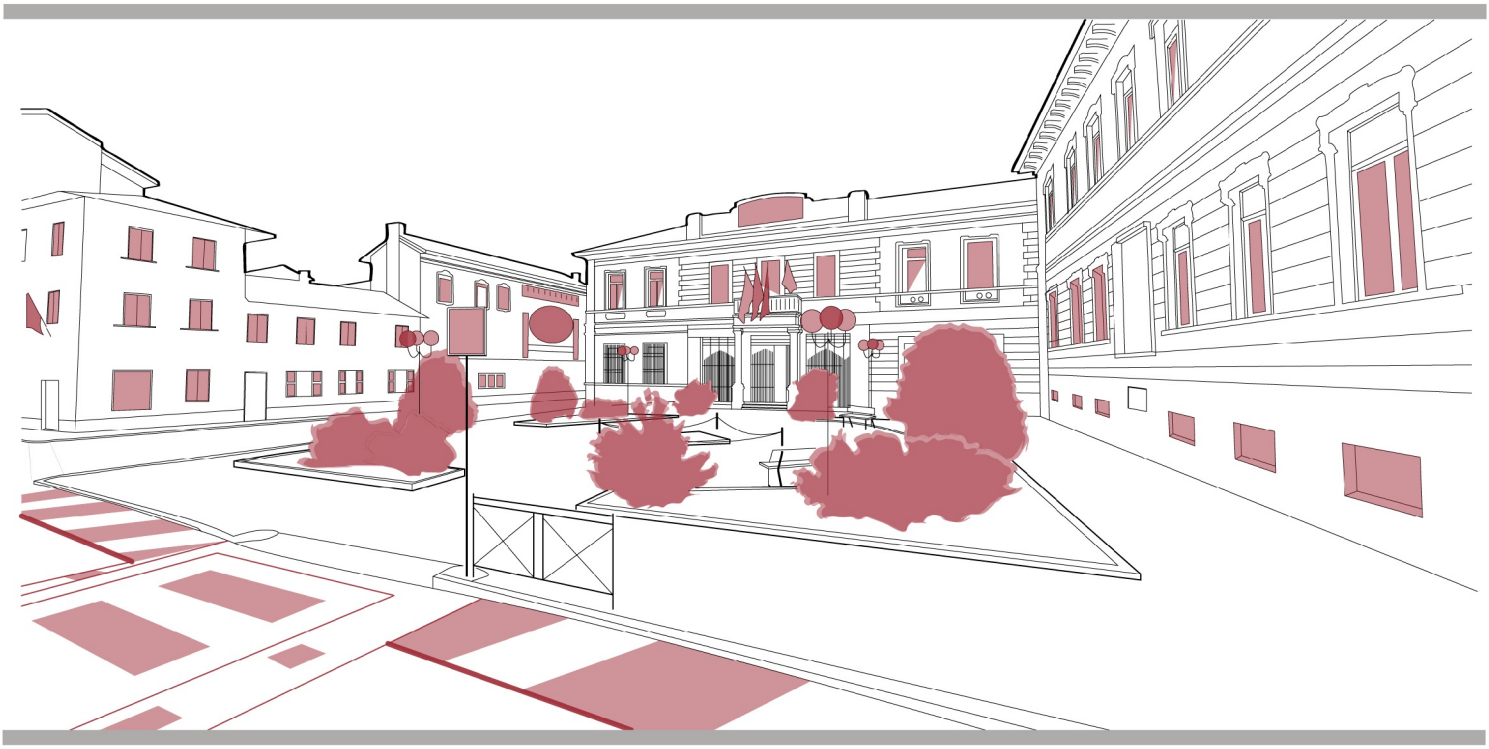
COMUNE DI CASSOLNOVO
(Provincia di Pavia)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della Legge Regionale per il Governo del Territorio del 11/03/2005 n°12



PIANO DELLE REGOLE

Oggetto: MODALITA' DI RECUPERO DEGLI INSEDIAMENTI RURALI DISMESSI
Modificato a seguito delle controdeduzioni

Gruppo di lavoro PGT:
Urbanistica e Valutazione Ambientale Strategica
UrbanLab di Giovanni Sciuto
con: Rasera Samuele

Studio Geologico
Andrea Brambati

Sindaco
Luigi Parolo

Assessore all'urbanistica
Alessandro Ramponi

Segretario comunale
Antonia Schiapacassa

Responsabile Settore Urbanistica-Edilizia privata
Sara Magnani

Gruppo di lavoro ufficio tenico
Maria Bozzolan

Scala

Data
Aprile 2024

Allegato:
RR03

Sommario

INDIVIDUAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI RURALI DISMESSI 3

INDIVIDUAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI RURALI DISMESSI INTERNI AL PERIMETRO IC 4

CASCINA CASCINAZZA 4

INDIVIDUAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI RURALI DISMESSI ESTERNI AL PERIMETRO IC 14

CASCINA VALDONA 14

CASCINA VALLUNGA 24

CASCINA SAN GIUSEPPE 34

CASCINA GARZERA 45

CASCINA CERRO 55

CASCINA CASA DONDI 66

CASCINA BELLAVISTA 77

CASCINA ROSA 87

CASCINA LINDA 98

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CASSOLNOVO

Modalità di recupero degli insediamenti rurali dismessi

INDIVIDUAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI RURALI DISMESSI

Il piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino promuove, ai sensi degli artt. 6.11 e 7.C.7 della deliberazione Consiglio Regionale 26 novembre 2003 n. VII/919 e artt. 8.C.7 e 9.G.7 della Deliberazione Giunta Regionale 2 agosto 2001 n. 7/5983, il riuso del patrimonio edilizio esistente attraverso un recupero qualitativo degli insediamenti rurali dismessi e il loro reinserimento con il contesto urbano e paesaggistico.

Lo stesso regolamento specifica al suo interno il termine di "insediamento rurale dismesso" come complesso di edifici rurali che, con annesse corti e pertinenze, non è più destinato totalmente allo svolgimento delle attività stesse. L'individuazione delle volumetrie ha lo scopo di favorire il recupero funzionale e storico degli edifici, attraverso una valutazione per classi di intervento ed una restituzione degli interventi ammessi per ogni complesso edilizio.

Al fine di operare una lettura completa in occasione della redazione della variante al Piano di Governo del Territorio, è stato effettuato un rilievo delle attività dismesse ad oggi presenti sul territorio comunale di Cassolnovo. Come evidenziato dalla storia recente, i cambiamenti che hanno agito durante la seconda metà del secolo scorso hanno portato ad un cambiamento sostanziale delle varie attività lavorative, coinvolgendo in via diretta tutti gli stabilimenti rurali tradizionali del comune. Ancora oggi è possibile osservare alcuni edifici che si insinuano all'interno del comune di Cassolnovo:

Insediamenti rurali dismessi interni al perimetro IC

- Cascina Cascinazza

Insediamenti rurali dismessi esterni al perimetro IC

- Cascina Valdona
- Cascina Vallunga
- Cascina San Giuseppe
- Cascina Garzera
- Cascina Cerro
- Cascina Cascinazza
- Cascina Casa Dondi
- Cascina Bellavista
- Cascina Rosa
- Cascina Linda

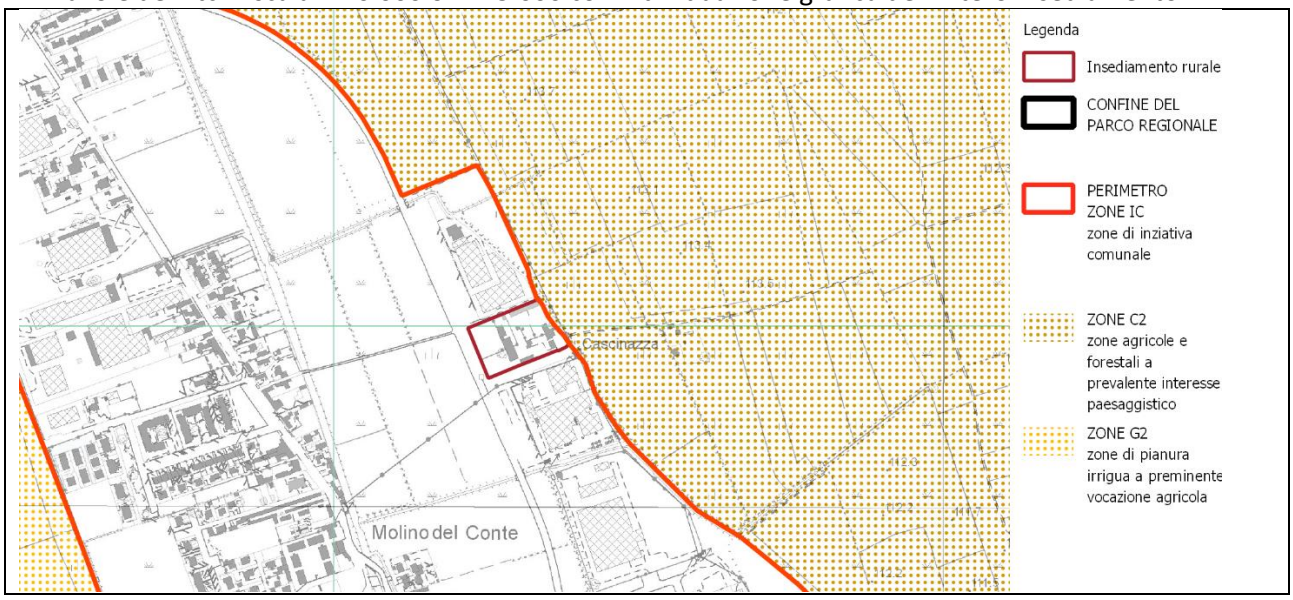
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CASSOLNOVO

Modalità di recupero degli insediamenti rurali dismessi

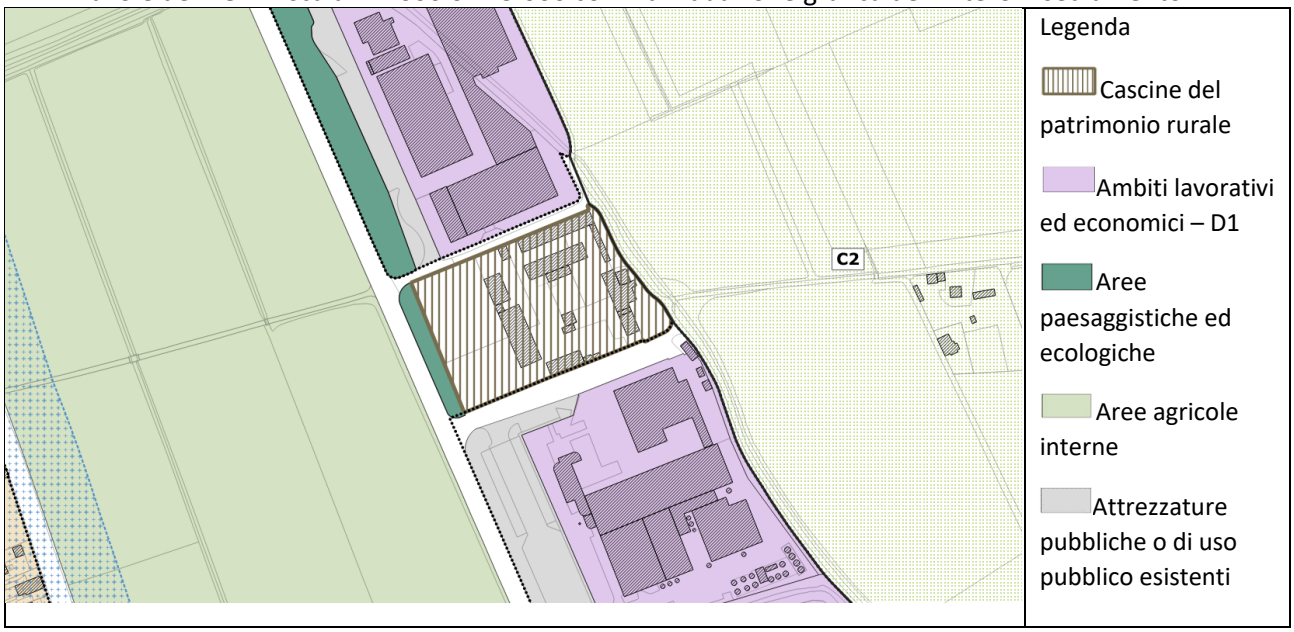
INDIVIDUAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI RURALI DISMESSI INTERNI AL PERIMETRO IC

CASCINA CASCINAZZA

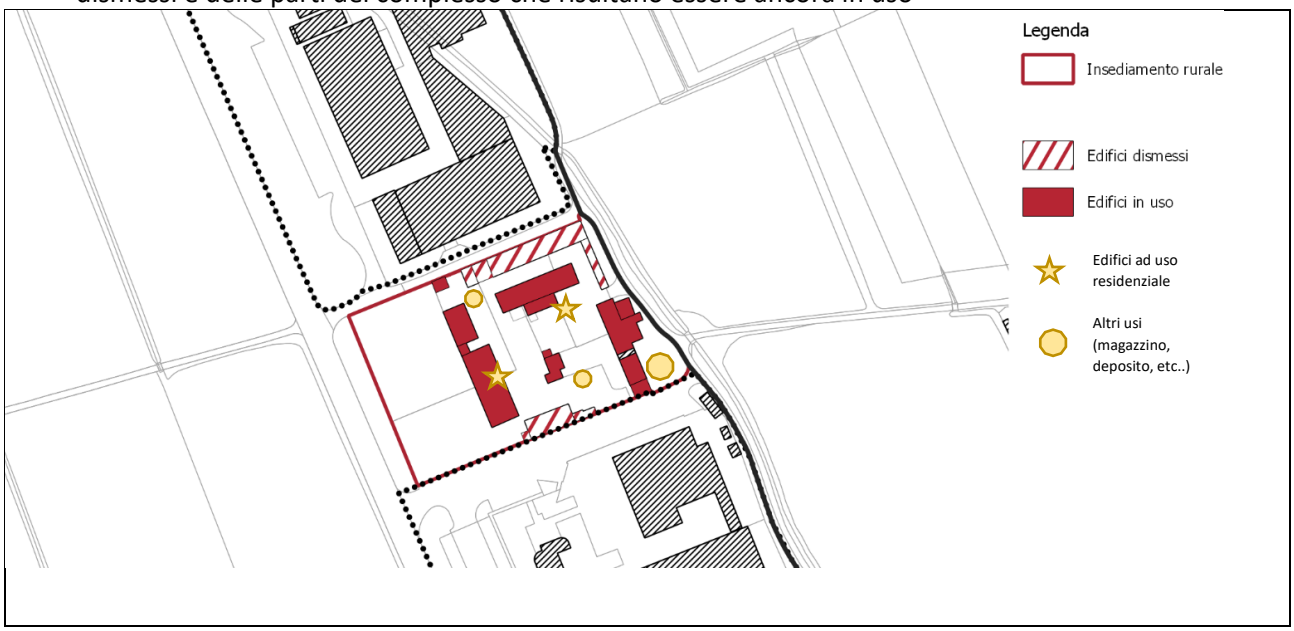
1. Tavole del Ptc in scala 1:10.000 o 1: 25.000 con individuazione grafica dell'intero insediamento



2. Tavole del PGT in scala 1:2.000 0 1: 5.000 con individuazione grafica dell'intero insediamento



3. Schemi grafici che, per l'intero insediamento, riportino chiaramente l'indicazione degli immobili dismessi e delle parti del complesso che risultano essere ancora in uso



4. Le **categorie di vincolo** entro cui ricade l'intero insediamento devono essere individuate nella cartografia riportata qui di seguito, secondo le seguenti tipologie:
   - Categoria N: immobili o porzioni di essi di scarso valore ambientale, storico o architettonico,
   - Categoria A: complessi di immobili di valore ambientale,
   - Categoria S: complessi di immobili di interesse storico e/o architettonico.

   Nella scheda si dovrà anche evidenziare la presenza di eventuali altri vincoli di varia natura e tipo (con particolare riferimento a quanto definito dal D.Lgs. n. 42/2004).

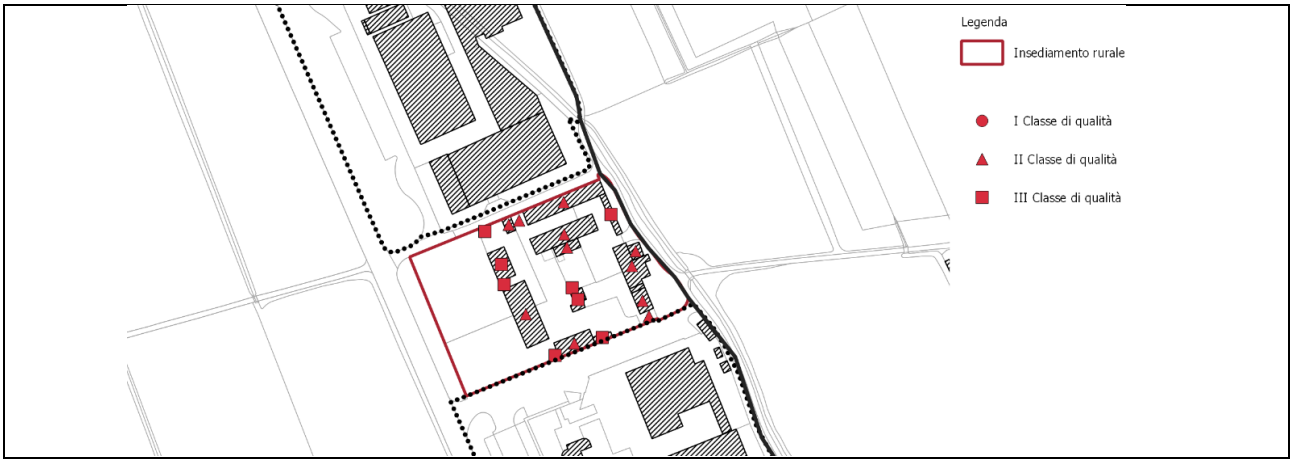


5. Le **classi di qualità**, nelle quali è possibile suddividere i singoli immobili facenti parte dell'intero insediamento, allo scopo di individuarne le categorie di intervento per essi ammissibili, come da cartografia riportata in calce, sono le seguenti:
   - *I Classe di qualità:*

- descrizione: immobili o elementi di alto valore architettonico, tipologico, storico e/o ambientale
- interventi ammessi (ai sensi della L.r. 12/2005): restauro e risanamento conservativo

• *II Classe di qualità:*
- descrizione: immobili o elementi che concorrono a definire e a caratterizzare il complesso e la sua struttura
- interventi ammessi (ai sensi della L.r. 12/2005): ristrutturazione edilizia, nei modi consentiti dalla normativa di zona del Ptc del Parco

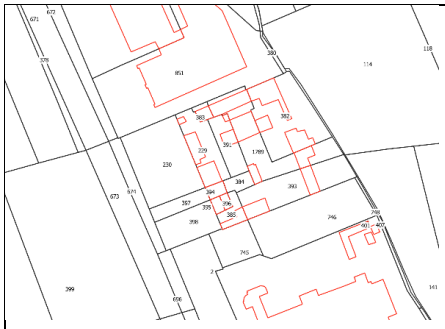
• *III Classe di qualità:*
- descrizione: immobili o elementi di scarso o nullo valore, superfetazioni e/o elementi deturpanti
- interventi ammessi (ai sensi della L.r. 12/2005): ristrutturazione, demolizione e ricostruzione solo nelle zone C2, G1 e G2 ed unicamente per quegli edifici o parti di essi privi di valore storico-architettonico



6. Schemi grafici che, per l'intero insediamento, riportino chiaramente l'indicazione:
   1. della zona del Ptc
   2. della categoria
   3. della classe



7. Visure catastali (attuali e storiche), estratti di mappa e/o schede catastali (ove disponibili) relative all'intero insediamento



Catasto del 2010

Foglio n°17 A,

mappali n°229-230-382-383-384-385-391-393-394-395-396-397-398-1789

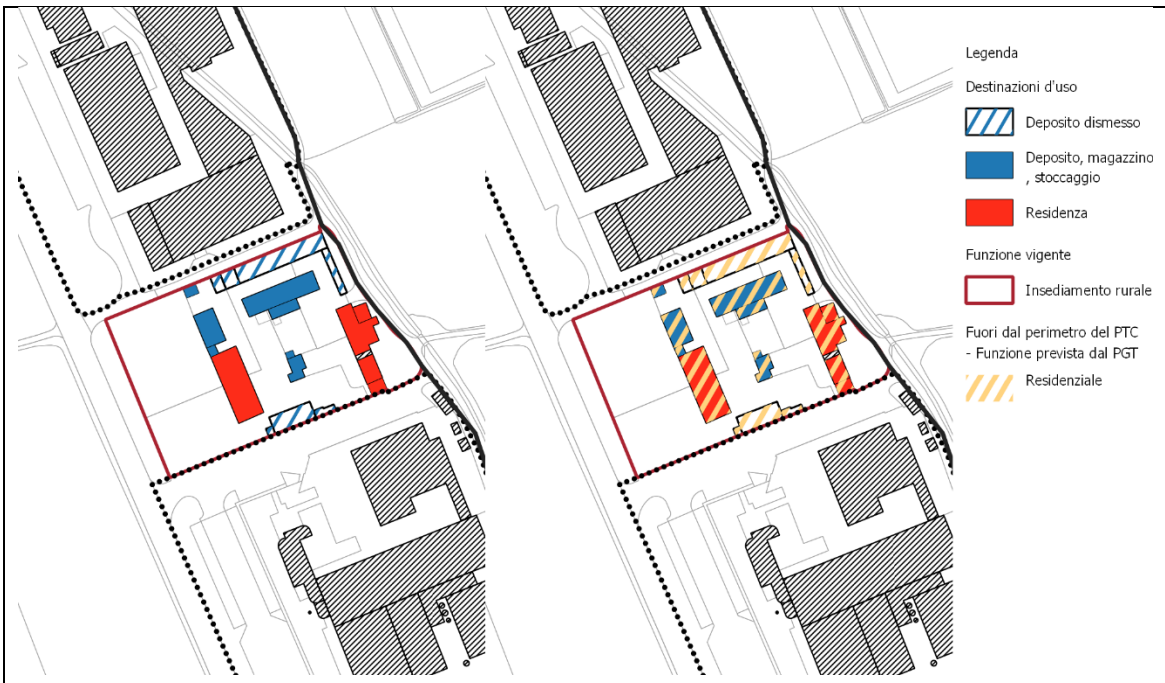


IGM del 1883

8. Rilievo fotografico a colori riguardante tutti gli edifici costituenti l'intero insediamento e punti di presa



9. Planimetria generale dell'insediamento indicante destinazioni d'uso e funzioni storiche, vigenti e previste, nel rispetto di quanto ammesso dalla zona del Ptc in cui ricade l'intero insediamento



Estratto dell'articolo di riferimento del Ptc

Fuori dal perimetro del PTC.

Destinazioni d'uso

Vigente: Residenza; deposito, magazzino, stoccaggio.

Prevista dal PTC: fuori da perimetro PTC.

Funzioni

Vigente: Residenziale.

Prevista: fuori da perimetro PTC.

10. Definizione delle unità minime d'intervento, da dettagliarsi in rapporto ai caratteri ed all'articolazione dell'intero insediamento; si ricorda che si potrà procedere limitatamente al recupero di singoli fabbricati o unità compiute ed autonome dal punto di vista sia funzionale, sia morfologico, riconoscibili quali parti omogenee e autosufficienti, fornendo adeguata documentazione che ne comprovi l'indipendenza e l'autonomia sotto i profili architettonici e funzionali



11. Schede di rilievo schematico dello stato di fatto di tutti gli immobili (evidenziandone le porzioni dismesse) con la descrizione puntuale dal punto di vista architettonico, morfologico, tipologico e funzionale, indicandone le caratteristiche di pregio da conservare ed il sistema di relazioni e rapporti visivi e strutturali con il territorio circostante

Scheda n.1



Descrizione architettonica

Edificio 1: costruzione adibita ad abitazione disposta su due piani fuori terra. L'edificio mostra aperture regolari sulla facciata interna, mostrando un buono stato di conservazione

Edificio 2: edificio adibito a magazzino, con facciate in parte aperte e in parte tamponate. La copertura è a doppia falda in tegole, mostrando un buono stato di conservazione.

Edificio 3: edificio a due piani fuori terra, con le facciate esterne ricoperte in parte da intonaco e in parte composte da mattoni a vista, scandite da una serie regolare di contrafforti. La copertura è a doppia falda in coppi, in generale in buono stato, con alcune sezioni che vertono in condizioni di deterioramento avanzato.

Edificio 4: edificio residenziale a due piani fuori terra. Le facciate sono intonacate e presentano aperture regolari, in parte tamponate, su tutti i lati. La copertura è a doppia falda in coppi, in buono stato.

Edificio 5: edificio accessorio disposto su due piani fuori terra, con superfetazioni ad altezza piano. Le facciate intonacate mostrano aperture regolari, mentre lungo il lato occidentale si evidenzia una muratura a vista. La copertura è a doppia falda in coppi. Alcune superfetazioni hanno la copertura in fibrocemento a falda singola.

Edificio 6: edificio residenziale a due piani fuori terra. Le facciate sono intonacate e presentano aperture irregolari. La copertura è a doppia falda in coppi con altezze leggermente differenti.

Altri edifici: all'interno del comparto sono presenti alcuni edifici accessori, prettamente composti da tettoie e superfetazioni composte da laterizio e copertura in coppi, per le quali non si identificano specifici utilizzi.

Descrizione morfologica

Complesso articolato attorno ad una corte chiusa su tre lati, su cui si affacciano sia edifici ad uso residenziale sia corpi di fabbrica rustici.

Descrizione tipologica

Corpi edilizi residenziali che si dispongono su due piani fuori terra, componendo un impianto a corte aperta. Generalmente, le costruzioni mostrano una struttura forometria ben cadenzata.

Caratteristiche di pregio da conservare

Lungo il perimetro sud del complesso cascinale, laddove si localizza l'edificio 5, sono presenti aperture ad arco ribassato ora tamponate, per le quali si prevedono forme di conservazione.

Sistema di relazioni, di rapporti visivi e strutturali con il territorio circostante

Posta all'interno del tessuto urbanizzato di tipo produttivo della frazione di Molino del Conte, è sita tra la strada provinciale 206 situata a ovest del comparto e il corso di canalizzazione locale che si posiziona nei pressi del perimetro est. Immediatamente a ridosso dei lati nord e sud della cascina sorgono grandi e recenti complessi industriali.

Classificazione per ambito, categoria e classe

Ambito: Residenziale.

Categoria A: complessi di immobili di valore ambientale.

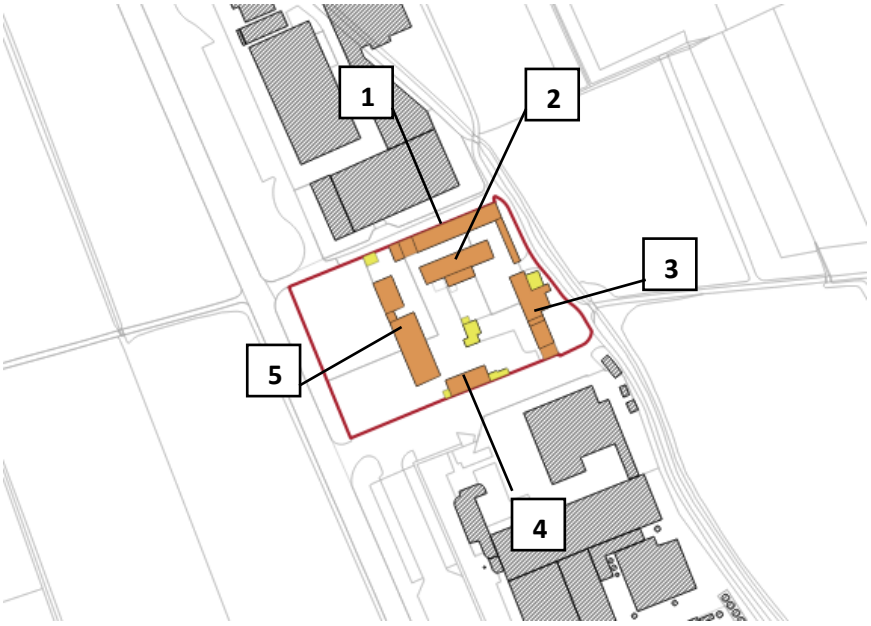
Categoria N: immobili o porzioni di essi di scarso valore ambientale, storico o architettonico.

Classe: Edifici 1, 2, 3, 4, 5 e 6 - immobili o elementi che concorrono a definire e a caratterizzare il complesso e la sua struttura; altri edifici - immobili o elementi di scarso o nullo valore, superfetazioni e/o elementi deturpanti.

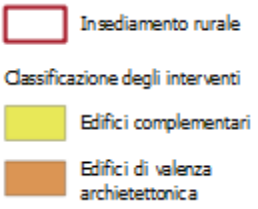
12. Schede descrittive dei criteri d'intervento comuni per tutte le unità minime d'intervento con la descrizione delle parti sulle quali si intende intervenire dal punto di vista architettonico, morfologico, tipologico, materico e funzionale

Scheda n.2

Planimetria generale dell'insediamento



Legenda



Criteri d'intervento: elementi architettonici

L'obiettivo fondamentale permane quello del recupero e della conservazione degli elementi architettonici qualitativi del complesso, attraverso il recupero delle strutture di deposito e magazzino poste a nord del comparto. Nel complesso non viene definita alcune specifica forma di tutela degli elementi architettonici, promuovendo la tutela e la valorizzazione dei luoghi al fine di ricomporre lo stretto legame con l'ambiente rurale circostante.

Criteri d'intervento: elementi morfologici

Gli interventi dovranno mantenere la morfologia del comparto esistente, al fine di mantenere i caratteri compositivi delle costruzioni rurali del territorio. Allo scopo di individuare gli elementi specifici da preservare e conservare, si rimanda alle pubblicazioni del Parco Lombardo della Valle del Ticino che affrontano in maniera compiuta e dettagliata queste specifiche morfologiche.

Criteri d'intervento: elementi tipologici

Si prevede il mantenimento tipologico dei corpi edilizi lungo tutto il perimetro cascinale, al fine di mantenere la formazione cascinale a corte.

Criteri d'intervento: elementi materici

Solo dopo un'analisi più approfondita dello stato di conservazione dei materiali, sarà possibile valutare l'effettiva possibilità di intervenire con un restauro materico di porzioni degli immobili presenti.

Criteri d'intervento: elementi funzionali

Ripristino degli spazi abitativi per l'insediamento di nuove attività agricole, è possibile destinare il fondo a funzioni di carattere residenziale (quindi con destinazioni residenziali o attività compatibili, come per esempio la somministrazione, ricevimenti...), come già insediate all'interno del complesso cascinale.

Criteri d'intervento: altro

La riqualificazione degli edifici e delle aree degradate, anche attraverso interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, e il ridisegno degli spazi aperti.

Modalità di intervento

Edificio 1-2-3-4-5: Manutenzione ordinaria (Mo), la Manutenzione straordinaria (Ms), il Restauro e Risanamento Conservativo (RsRC), la Ristrutturazione edilizia (Re).

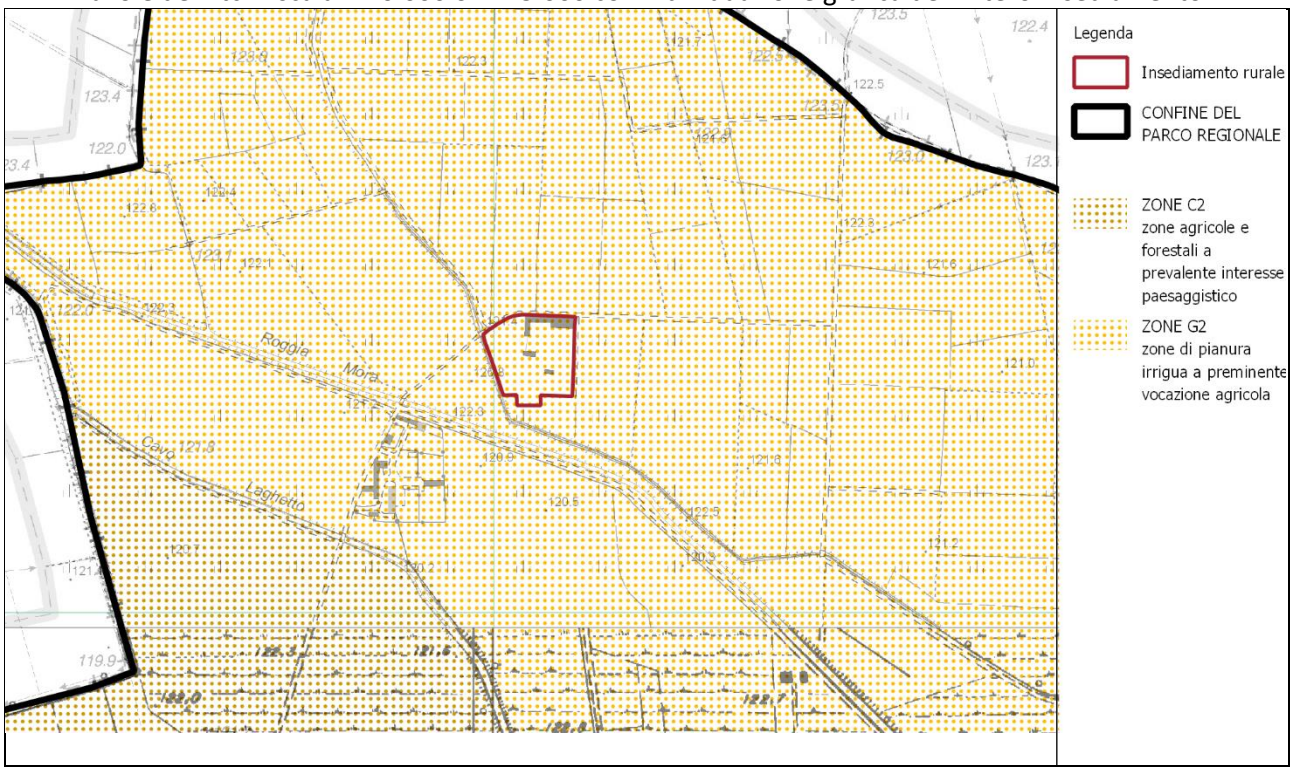
Altri edifici: riqualificazione degli edifici e delle aree degradate, anche attraverso interventi di demolizione, con o senza ricostruzione.

Interventi edilizi diversi, nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici, potranno essere eseguiti attraverso la predisposizione di un Piano di Recupero.

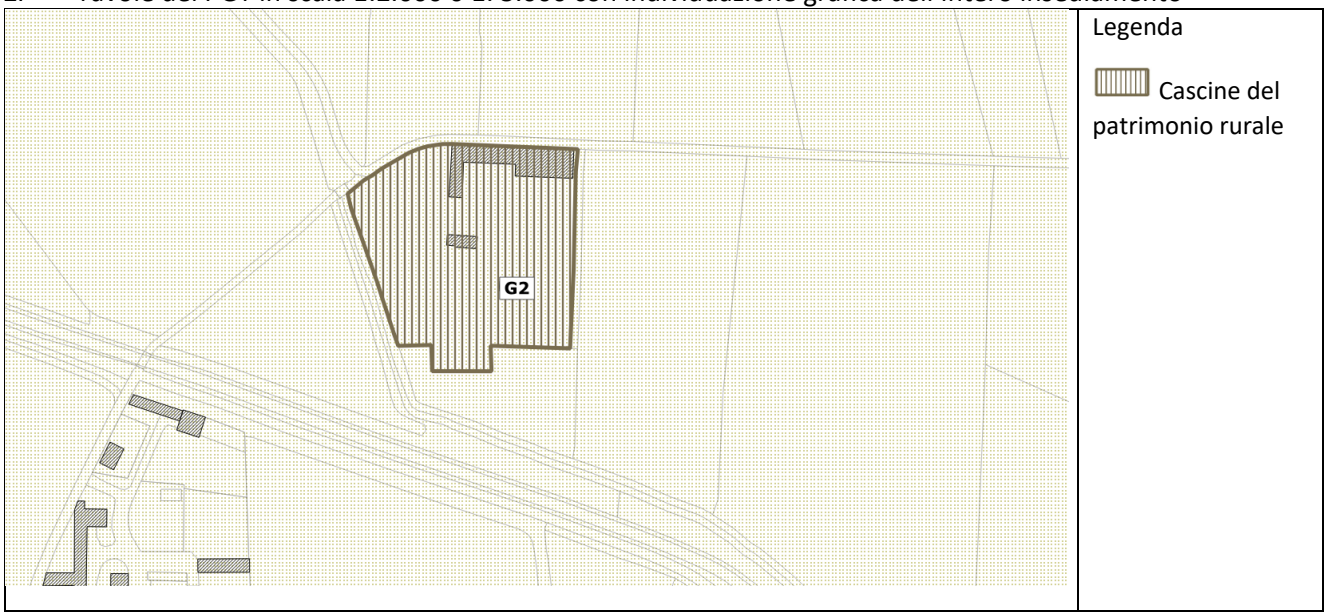
INDIVIDUAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI RURALI DISMESSI ESTERNI AL PERIMETRO IC

CASCINA VALDONA

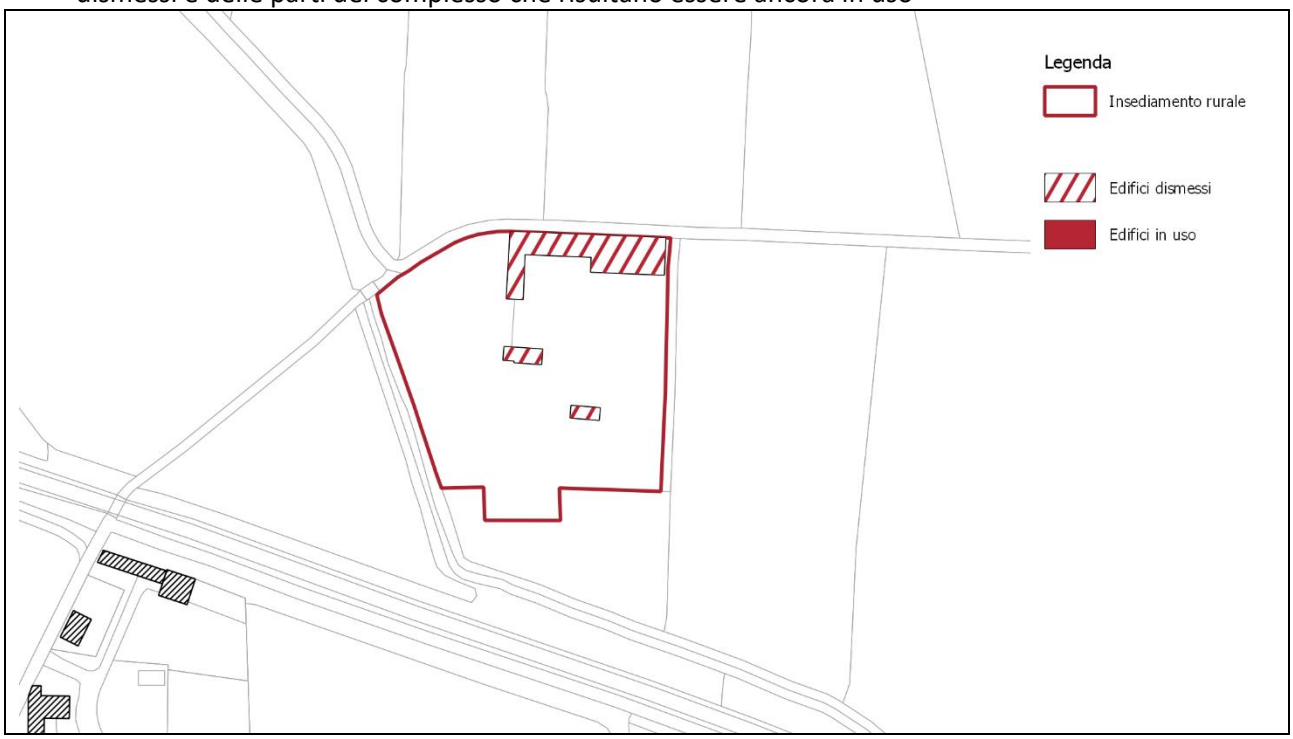
1. Tavole del Ptc in scala 1:10.000 o 1: 25.000 con individuazione grafica dell'intero insediamento



2. Tavole del PGT in scala 1:2.000 0 1: 5.000 con individuazione grafica dell'intero insediamento



3. Schemi grafici che, per l'intero insediamento, riportino chiaramente l'indicazione degli immobili dismessi e delle parti del complesso che risultano essere ancora in uso

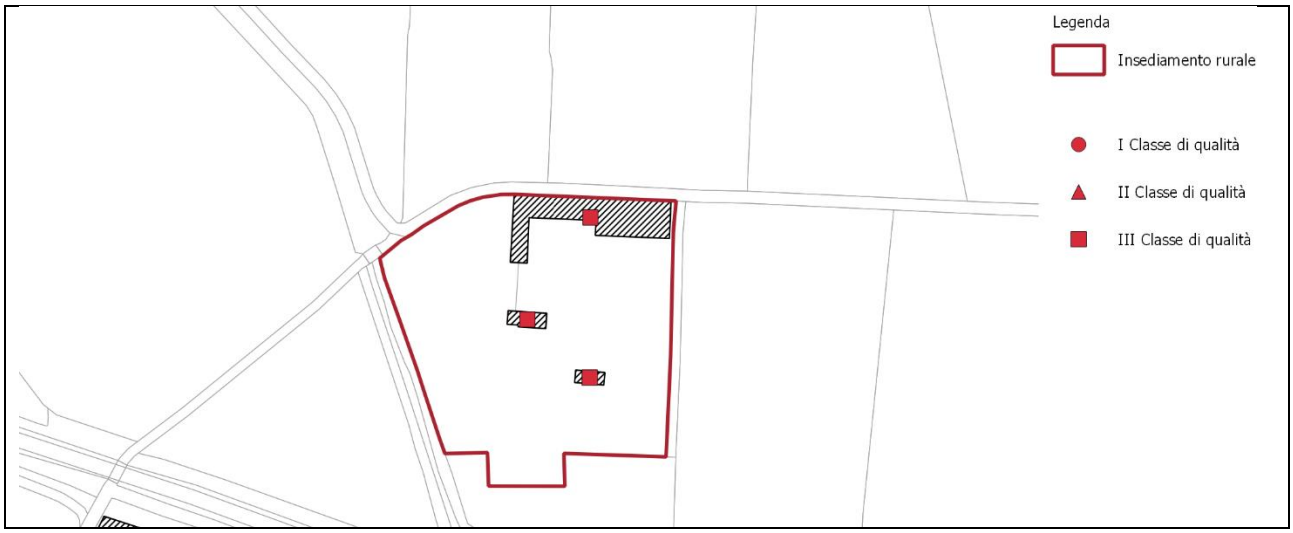


4. Le **categorie di vincolo** entro cui ricade l'intero insediamento devono essere individuate nella cartografia riportata qui di seguito, secondo le seguenti tipologie:
   - Categoria N: immobili o porzioni di essi di scarso valore ambientale, storico o architettonico,
   - Categoria A: complessi di immobili di valore ambientale,
   - Categoria S: complessi di immobili di interesse storico e/o architettonico.

   Nella scheda si dovrà anche evidenziare la presenza di eventuali altri vincoli di varia natura e tipo (con particolare riferimento a quanto definito dal D.Lgs. n. 42/2004).



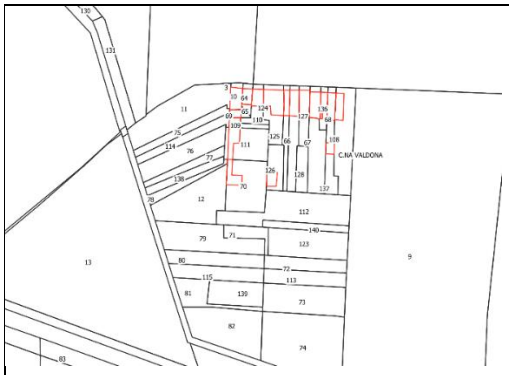
5. Le **classi di qualità**, nelle quali è possibile suddividere i singoli immobili facenti parte dell'intero insediamento, allo scopo di individuarne le categorie di intervento per essi ammissibili, come da cartografia riportata in calce, sono le seguenti:
   - *I Classe di qualità:*
     - descrizione: immobili o elementi di alto valore architettonico, tipologico, storico e/o ambientale
     - interventi ammessi (ai sensi della L.r. 12/2005): restauro e risanamento conservativo
   - *II Classe di qualità:*
     - descrizione: immobili o elementi che concorrono a definire e a caratterizzare il complesso e la sua struttura
     - interventi ammessi (ai sensi della L.r. 12/2005): ristrutturazione edilizia, nei modi consentiti dalla normativa di zona del Ptc del Parco
   - *III Classe di qualità:*
     - descrizione: immobili o elementi di scarso o nullo valore, superfetazioni e/o elementi deturpanti
     - interventi ammessi (ai sensi della L.r. 12/2005): ristrutturazione, demolizione e ricostruzione solo nelle zone C2, G1 e G2 ed unicamente per quegli edifici o parti di essi privi di valore storico-architettonico



6. Schemi grafici che, per l'intero insediamento, riportino chiaramente l'indicazione:
   1. della zona del Ptc
   2. della categoria
   3. della classe



7. Visure catastali (attuali e storiche), estratti di mappa e/o schede catastali (ove disponibili) relative all'intero insediamento



Catasto del 2010

Foglio n°9,

mappali n°10-11-12-64-65-66-67-68-69-70-71-72-75-76-77-78-79-80-108-109-110-111-112-113-114-115-123-124-125-126-127-128-136-137-138-139-140



IGM del 1883

8. Rilievo fotografico a colori riguardante tutti gli edifici costituenti l'intero insediamento e punti di presa

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CASSOLNOVO

Modalità di recupero degli insediamenti rurali dismessi



1

2

3

4

9. Planimetria generale dell'insediamento indicante destinazioni d'uso e funzioni storiche, vigenti e previste, nel rispetto di quanto ammesso dalla zona del Ptc in cui ricade l'intero insediamento



Estratto dell'articolo di riferimento del Ptc:

Ambito Agricolo e Forestale (G) – Art 9.G.2 - *Zone di pianura irrigua a preminente vocazione agricola* (G2), *in tale ambito l'uso del suolo dovrà essere indirizzato al raggiungimento della miglior valorizzazione agronomica e protettiva nonché in funzione del recupero degli elementi paesistici. L'attuale destinazione agricola dovrà quindi essere mantenuta.*

Art 9.G.7 - *Nel rispetto dell'obiettivo prioritario della tutela delle caratteristiche naturali, ambientali, paesaggistiche e storiche del territorio, al fine di consentire il riuso del patrimonio*

edilizio esistente, nelle zone G sono ammessi:

a) la trasformazione d'uso degli immobili ad uso residenziale civile e/o ad uso sociale di interesse collettivo, intendendo con tale termine quegli interventi in cui l'uso delle strutture è a preminente scopo sociale quali: centri parco, scuole, centri di vacanza, case di riposo, centri sociali e strutture assimilabili alle suddette tipologie, anche di iniziativa privata;

b) le trasformazioni d'uso degli edifici in strutture per il tempo libero e lo sport.

Destinazioni d'uso

Vigente: Edifici dismessi, diroccati

Prevista dal PTC: Abitazioni rurali; edifici rurali di servizio quali stalle, silos, serbatoi, depositi, ricoveri per macchine agricole e altre costruzioni analoghe, necessarie per lo svolgimento dell'attività agricola delle aziende singole o associate.

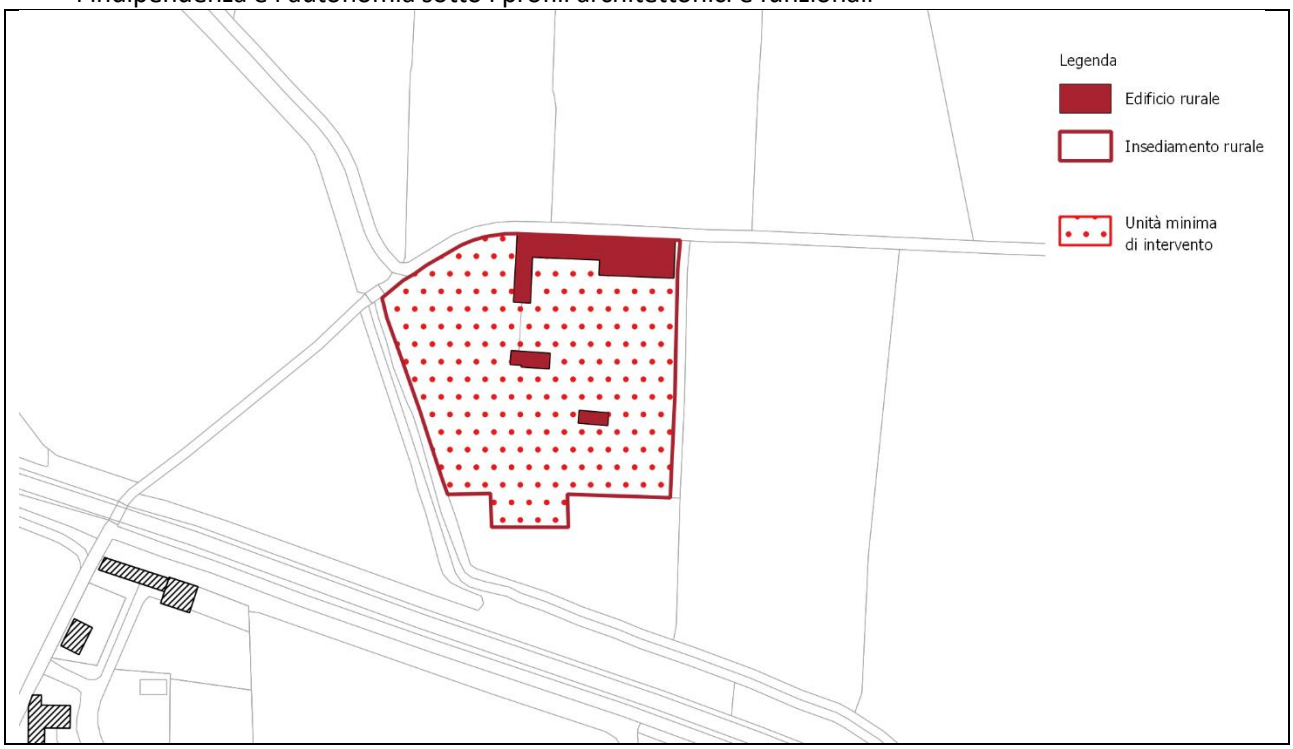
Funzioni

Vigente: Insediamento rurale.

Prevista: le possibilità di intervento previste dall'articolo di riferimento del PTC.

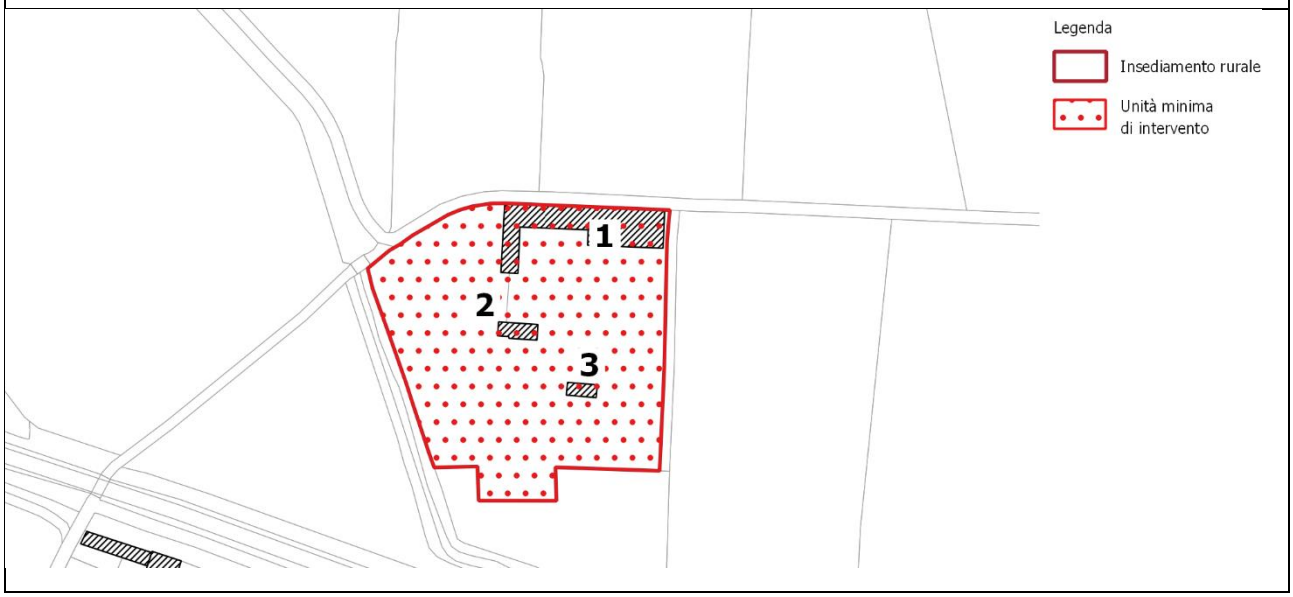
10. Definizione delle unità minime d'intervento, da dettagliarsi in rapporto ai caratteri ed all'articolazione dell'intero insediamento; si ricorda che si potrà procedere limitatamente al recupero di singoli fabbricati o unità compiute ed autonome dal punto di vista sia funzionale, sia morfologico, riconoscibili

quali parti omogenee e autosufficienti, fornendo adeguata documentazione che ne comprovi l'indipendenza e l'autonomia sotto i profili architettonici e funzionali



11. Schede di rilievo schematico dello stato di fatto di tutti gli immobili (evidenziandone le porzioni dismesse) con la descrizione puntuale dal punto di vista architettonico, morfologico, tipologico e funzionale, indicandone le caratteristiche di pregio da conservare ed il sistema di relazioni e rapporti visivi e strutturali con il territorio circostante

Scheda n.1



Descrizione architettonica

Edificio 1: l'edificio, disposto su tre piani fuori terra, si localizza lungo la porzione nord dell'ambito. La facciata presenta aperture regolari, in parte tamponate, lungo tutti i piani. Al piano terra essa è intonacata, coperta dalla vegetazione; ai piani superiori risulta in parte intonacata, in parte con mattoni a vista. La copertura a doppia falda in coppi risulta per la maggior parte crollata, per la restante parte in condizioni precarie.

Edificio 2: edificio ad un piano con facciate in mattoni e copertura crollata, inglobato nella vegetazione.

Edificio 3: edificio a due piani con facciate in mattoni e copertura crollata, inglobato nella vegetazione.

Descrizione morfologica

Aggregazione di più edifici a semi-corte aperta lungo il perimetro sud ed est.

Descrizione tipologica

Fabbricato principale a tre piani, preceduto in un lato da ampio portico; fabbricati accessori a uno e due piani.

Caratteristiche di pregio da conservare

Non si rilevano particolari elementi costruttivi da sottoporre a tutela conservativa, in quanto la maggior parte degli edifici vertono in uno stato di abbandono avanzato e in parte risultano crollati.

Sistema di relazioni, di rapporti visivi e strutturali con il territorio circostante

Il complesso rurale rimane raggiungibile da una strada interpoderale che lambisce il lato nord del comparto, la quale collega il complesso Valdona con quello di cascina Pozzo, aggi attivo nella pratica agricola. Nei pressi della cascina vi è presente una roggia, per la quale si prescrivono forme di tutela paesaggistica ed ambientale.

Classificazione per ambito, categoria e classe

Ambito: G2 – di pianura irrigua a preminente vocazione agricola.

Categoria: A - complessi di immobili di valore ambientale.

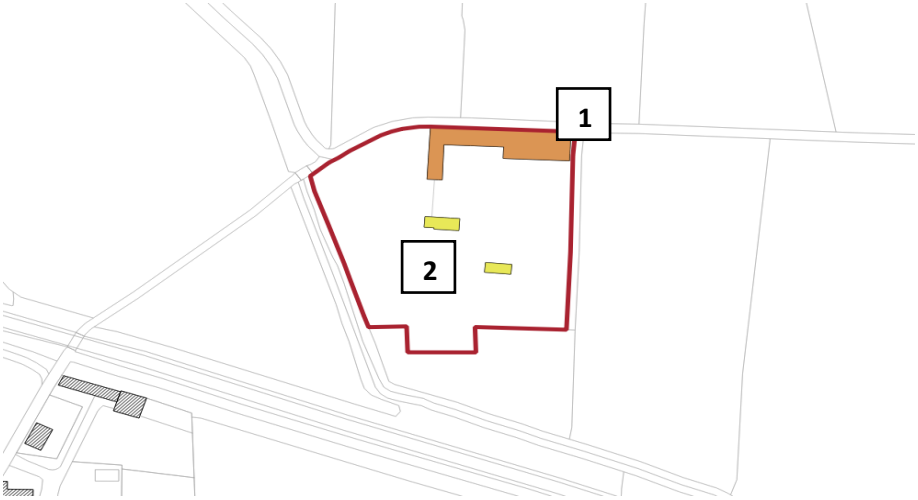
Categoria N: immobili o porzioni di essi di scarso valore ambientale, storico o architettonico.

Classe: tutti gli edifici - immobili o elementi di scarso o nullo valore, superfetazioni e/o elementi deturpanti

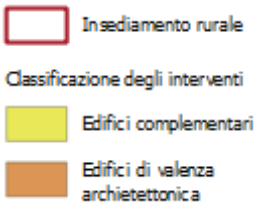
12. Schede descrittive dei criteri d'intervento comuni per tutte le unità minime d'intervento con la descrizione delle parti sulle quali si intende intervenire dal punto di vista architettonico, morfologico, tipologico, materico e funzionale

Scheda n.2

Planimetria generale dell'insediamento



Legenda



Criteri d'intervento: elementi architettonici

Gli obiettivi fondamentali riguardano la conservazione e valorizzazione della memoria storico-architettonica dei luoghi e di uso che esso rappresenta per l'intero assetto urbanistico e socio-economico della città contemporanea, attraverso la tutela e la valorizzazione dei luoghi, attraverso un riutilizzo degli spazi esistenti.

Criteri d'intervento: elementi morfologici

Si ritiene importante attuare una conservazione degli specifici caratteri storico-morfologici presenti nel territorio comunale, anche attraverso interventi di eliminazione delle superfetazioni (quali aggiunte di volumi incoerenti con l'edificio originario o con i suoi ampliamenti organici, le occlusioni di logge e balconi, i manufatti di carattere accessorio aggiunti nei cortili quali autorimesse, magazzini, …), oltre che alla formazione di un nuovo nucleo in grado di ricucire i legami morfo-tipologici con il territorio comunale di Cassolnovo.

Criteri d'intervento: elementi tipologici

Data l'assenza di elementi tipologici rilevanti, si ritiene necessario preservare la sola tipologia del corpo in linea lungo in via cascina del pozzo.

Criteri d'intervento: elementi materici

Si prevede la realizzazione degli interventi secondo l'utilizzo di materiali congrui al contesto urbano di inserimento, prescrivendo il riutilizzo degli stessi materiali qualora si intervenisse attraverso pratiche di restauro conservativo.

Criteri d'intervento: elementi funzionali

Posta la possibilità di ripristino degli spazi per l'insediamento di nuove attività agricole, è possibile destinare il fondo a funzioni di carattere residenziale (quindi con destinazioni residenziali o attività compatibili, come per esempio la somministrazione, ricevimenti...).

Criteri d'intervento: altro

La tutela e la valorizzazione delle aree a verde pubbliche e private, quali elementi che svolgono una fondamentale funzione ecologico-ambientale e paesaggistica; la riqualificazione degli edifici e delle aree degradate, anche attraverso interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, e il ridisegno degli spazi aperti.

Modalità di intervento

Edificio 1: Manutenzione ordinaria (Mo), la Manutenzione straordinaria (Ms), il Restauro e Risanamento Conservativo (RsRC), la Ristrutturazione edilizia (Re), Demolizione e ricostruzione mantenendo sedime e sagoma dell'edificio esistente.

Edificio 2: la riqualificazione degli edifici e delle aree degradate, anche attraverso interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, e il ridisegno degli spazi aperti.

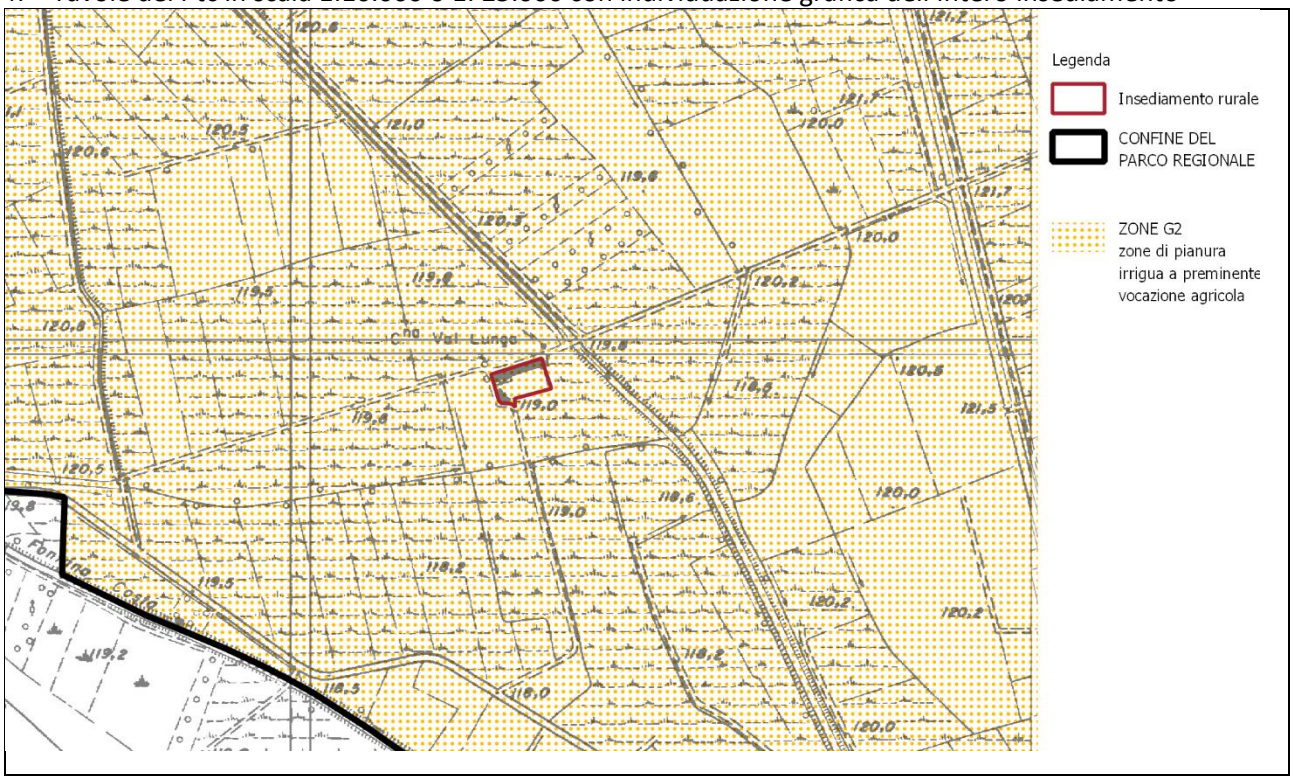
Interventi edilizi diversi, nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici, potranno essere eseguiti attraverso la predisposizione di un Piano di Recupero

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CASSOLNOVO

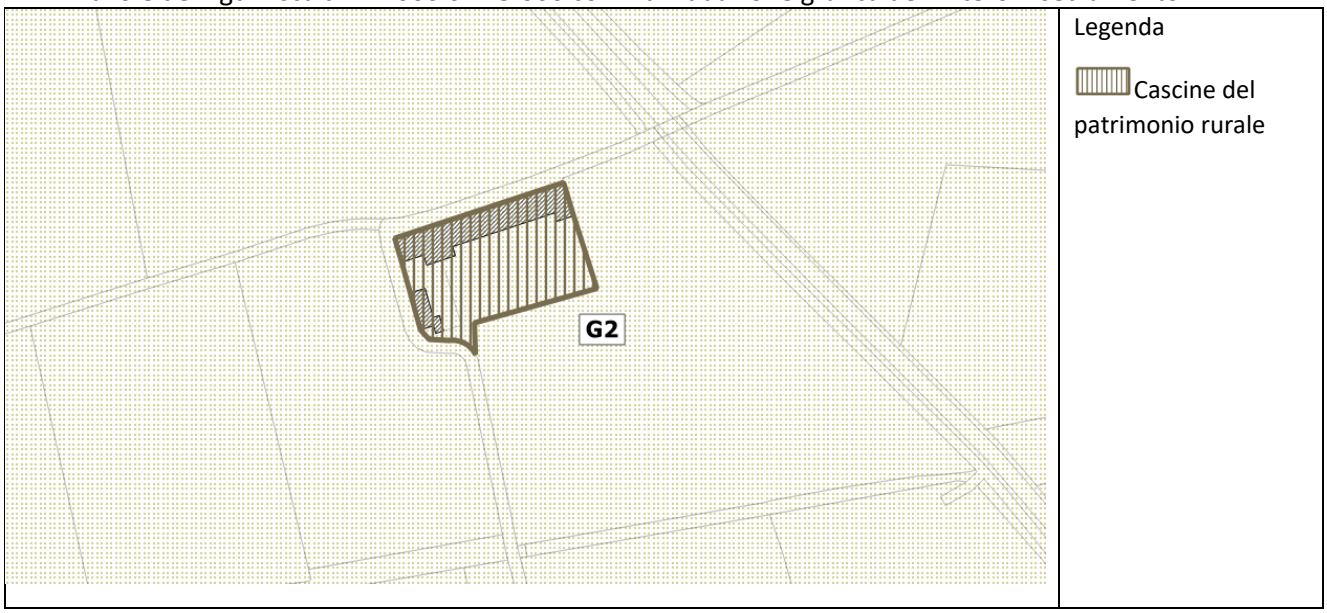
Modalità di recupero degli insediamenti rurali dismessi

CASCINA VALLUNGA

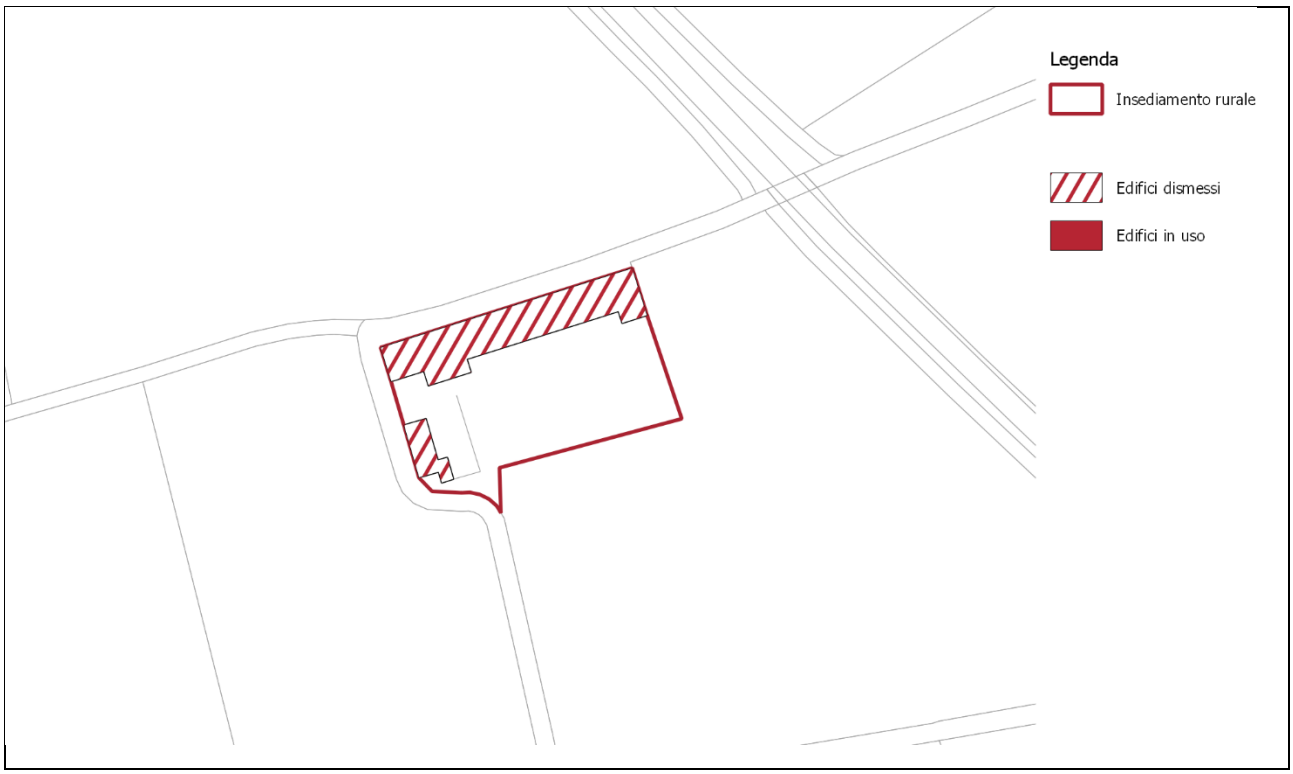
1. Tavole del Ptc in scala 1:10.000 o 1: 25.000 con individuazione grafica dell'intero insediamento



2. Tavole del Pgt in scala 1: 2.000 0 1: 5.000 con individuazione grafica dell'intero insediamento

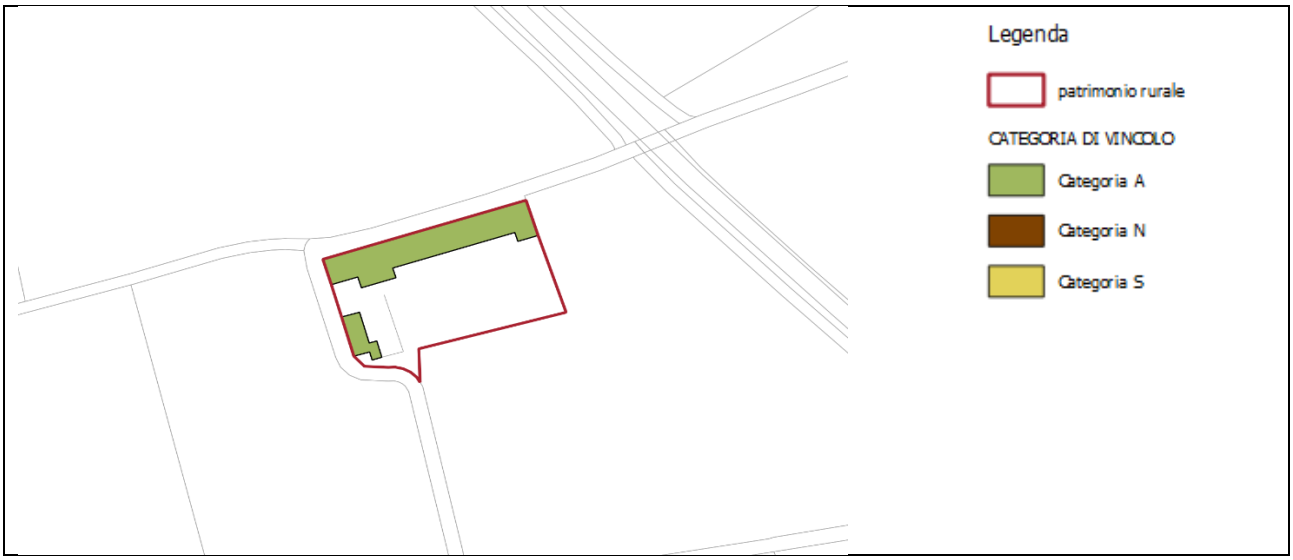


3. Schemi grafici che, per l'intero insediamento, riportino chiaramente l'indicazione degli immobili dismessi e delle parti del complesso che risultano essere ancora in uso

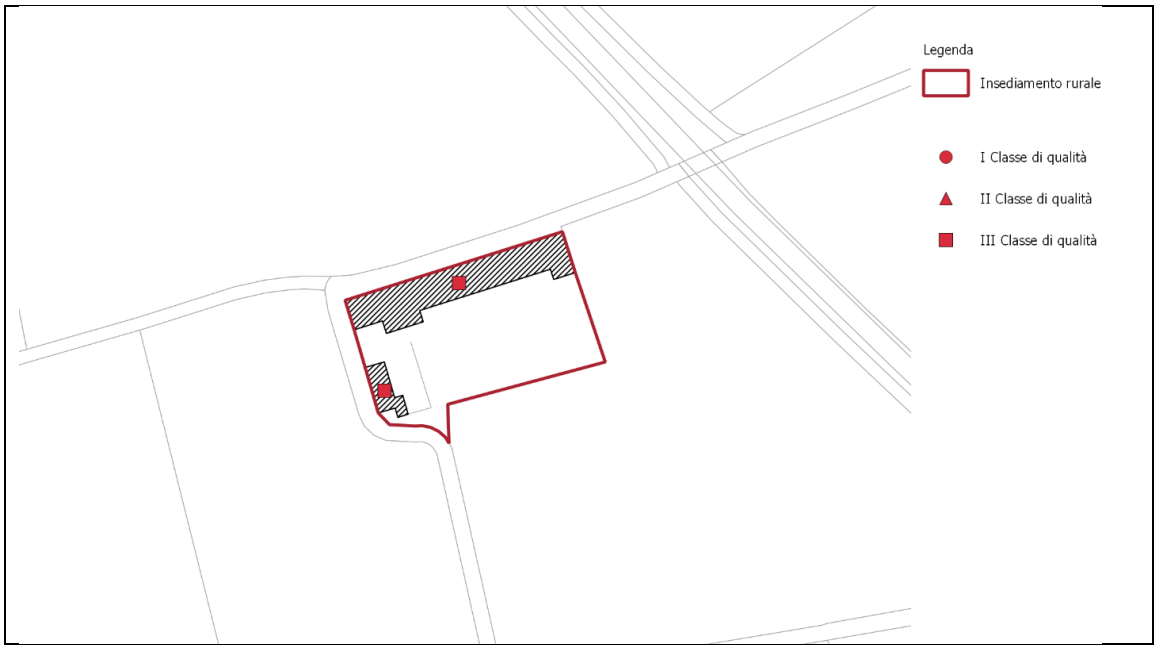


4. Le **categorie di vincolo** entro cui ricade l'intero insediamento devono essere individuate nella cartografia riportata qui di seguito, secondo le seguenti tipologie:
   - Categoria N: immobili o porzioni di essi di scarso valore ambientale, storico o architettonico,
   - Categoria A: complessi di immobili di valore ambientale,
   - Categoria S: complessi di immobili di interesse storico e/o architettonico.

   Nella scheda si dovrà anche evidenziare la presenza di eventuali altri vincoli di varia natura e tipo (con particolare riferimento a quanto definito dal D.Lgs. n. 42/2004).



5. Le **classi di qualità**, nelle quali è possibile suddividere i singoli immobili facenti parte dell'intero insediamento, allo scopo di individuarne le categorie di intervento per essi ammissibili, come da cartografia riportata in calce, sono le seguenti:
   - *I Classe di qualità:*
     - descrizione: immobili o elementi di alto valore architettonico, tipologico, storico e/o ambientale
     - interventi ammessi (ai sensi della L.r. 12/2005): restauro e risanamento conservativo
   - *II Classe di qualità:*
     - descrizione: immobili o elementi che concorrono a definire e a caratterizzare il complesso e la sua struttura
     - interventi ammessi (ai sensi della L.r. 12/2005): ristrutturazione edilizia, nei modi consentiti dalla normativa di zona del Ptc del Parco
   - *III Classe di qualità:*
     - descrizione: immobili o elementi di scarso o nullo valore, superfetazioni e/o elementi deturpanti
     - interventi ammessi (ai sensi della L.r. 12/2005): ristrutturazione, demolizione e ricostruzione solo nelle zone C2, G1 e G2 ed unicamente per quegli edifici o parti di essi privi di valore storico-architettonico



6. Schemi grafici che, per l'intero insediamento, riportino chiaramente l'indicazione:
   1. della zona del Ptc
   2. della categoria
   3. della classe



7. Visure catastali (attuali e storiche), estratti di mappa e/o schede catastali (ove disponibili) relative all'intero insediamento



Catasto del 2010

Foglio n°14,

mappali n°249-251



IGM del 1883

8. Rilievo fotografico a colori riguardante tutti gli edifici costituenti l'intero insediamento e punti di presa



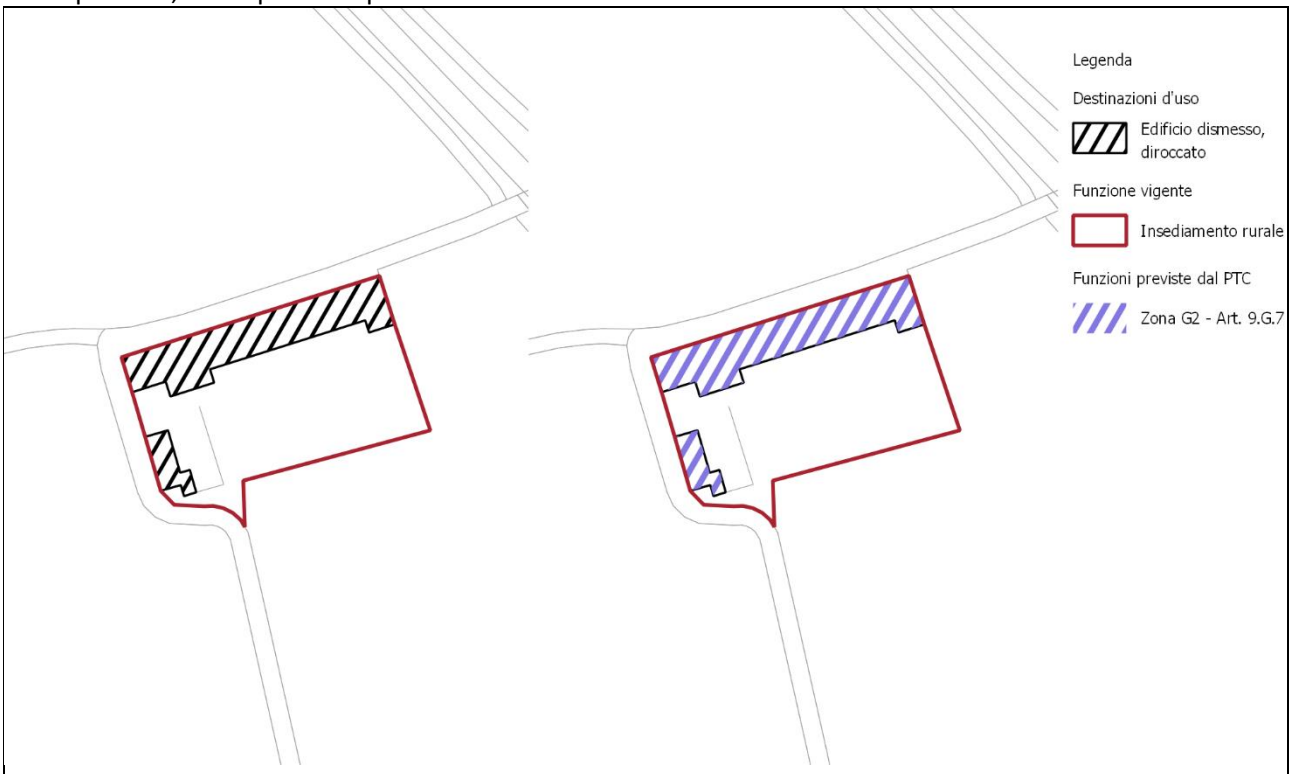

1


2


3


4

9. Planimetria generale dell'insediamento indicante destinazioni d'uso e funzioni storiche, vigenti e previste, nel rispetto di quanto ammesso dalla zona del Ptc in cui ricade l'intero insediamento



Estratto dell'articolo di riferimento del Ptc:

Ambito Agricolo e Forestale (G) – Art 9.G.2 - *Zone di pianura irrigua a preminente vocazione agricola* (G2), *in tale ambito l'uso del suolo dovrà essere indirizzato al raggiungimento della miglior valorizzazione agronomica e protettiva nonché in funzione del recupero degli elementi paesistici. L'attuale destinazione agricola dovrà quindi essere mantenuta.*

Art 9.G.7 - *Nel rispetto dell'obiettivo prioritario della tutela delle caratteristiche naturali, ambientali, paesaggistiche e storiche del territorio, al fine di consentire il riuso del patrimonio*

edilizio esistente, nelle zone G sono ammessi:

a) la trasformazione d'uso degli immobili ad uso residenziale civile e/o ad uso sociale di interesse collettivo, intendendo con tale termine quegli interventi in cui l'uso delle strutture è a preminente scopo sociale quali: centri parco, scuole, centri di vacanza, case di riposo, centri sociali e strutture assimilabili alle suddette tipologie, anche di iniziativa privata;

b) le trasformazioni d'uso degli edifici in strutture per il tempo libero e lo sport;

Destinazioni d'uso

Vigente: Edifici dismessi, diroccati

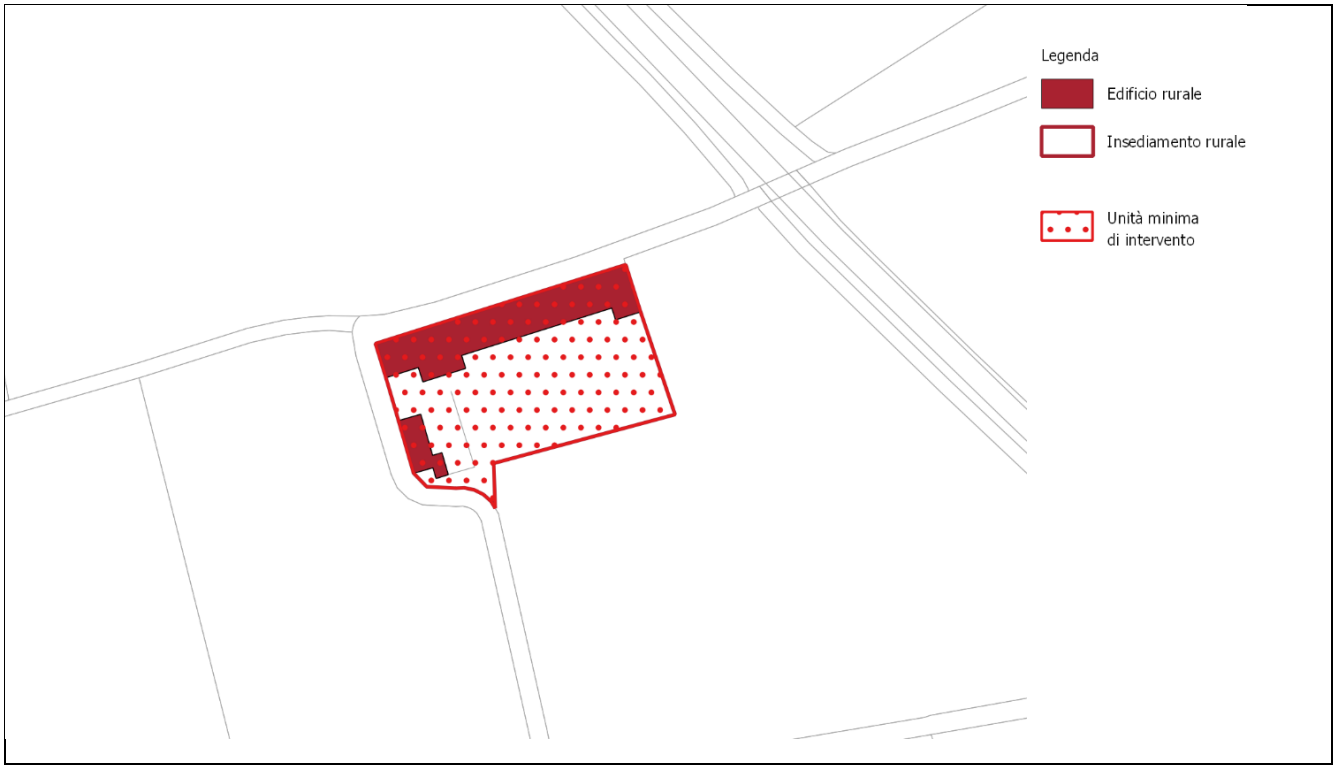
Prevista dal PTC: Abitazioni rurali; edifici rurali di servizio quali stalle, silos, serbatoi, depositi, ricoveri per macchine agricole e altre costruzioni analoghe, necessarie per lo svolgimento dell'attività agricola delle aziende singole o associate.

Funzioni

Vigente: Insediamento rurale.

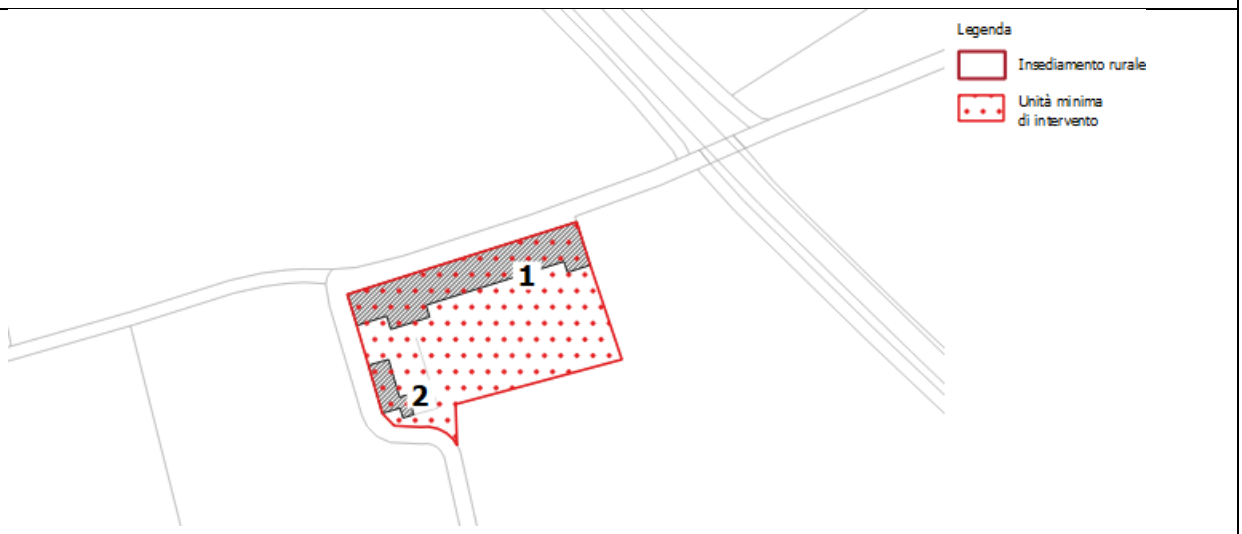
Prevista: le possibilità di intervento previste dall'articolo di riferimento del PTC.

10. Definizione delle unità minime d'intervento, da dettagliarsi in rapporto ai caratteri ed all'articolazione dell'intero insediamento; si ricorda che si potrà procedere limitatamente al recupero di singoli fabbricati o unità compiute ed autonome dal punto di vista sia funzionale, sia morfologico, riconoscibili quali parti omogenee e autosufficienti, fornendo adeguata documentazione che ne comprovi l'indipendenza e l'autonomia sotto i profili architettonici e funzionali



11. Schede di rilievo schematico dello stato di fatto di tutti gli immobili (evidenziandone le porzioni dismesse) con la descrizione puntuale dal punto di vista architettonico, morfologico, tipologico e funzionale, indicandone le caratteristiche di pregio da conservare ed il sistema di relazioni e rapporti visivi e strutturali con il territorio circostante

Scheda n.1



Descrizione architettonica

I due edifici sono a due piani fuori terra, con copertura a doppia falda. La facciata verso la strada carrabile si presenta in parte intonacata in parte con mattoni a vista, con aperture irregolari – in parte tamponate con mattoni – inquadrate in una scansione regolari di contrafforti. La copertura a doppia falda in coppi è quasi interamente crollata o precaria, fatta eccezione per la parte orientale dell'edificio principale, nel quale la copertura risulta in buono stato.

Descrizione morfologica

Complesso costituito da un edificio principale più uno secondario.

Descrizione tipologica

Fabbricati perlopiù a due piani, in parte a doppio corpo.

Caratteristiche di pregio da conservare

Non si rilevano particolari elementi costruttivi da sottoporre a tutela conservativa, in quanto la maggior parte degli edifici vertono in uno stato di abbandono avanzato e in parte risultano crollati.

Sistema di relazioni, di rapporti visivi e strutturali con il territorio circostante

Il comparto cascinale è raggiungibile da una strada che la lambisce lungo il lato nord e da una strada proveniente da sud, grazie alle quali è possibile raggiungere i principali nuclei urbani.

L'edificio principale mantiene strette relazioni di carattere morfologico con il sistema agricolo circostante, identificando la tipica costruzione residenziale del complesso cascinale.

Visivamente, i volumi rappresentano un esempio di architettura tradizionale locale, soprattutto in termini di morfologia, definiscono una armonica ed accettata presenza del contesto storico.

Inoltre è possibile rilevare nei pressi una roggia, per la quale gli interventi dovranno volgere particolare tutela.

Classificazione per ambito, categoria e classe

Ambito: G2 – di pianura irrigua a preminente vocazione agricola

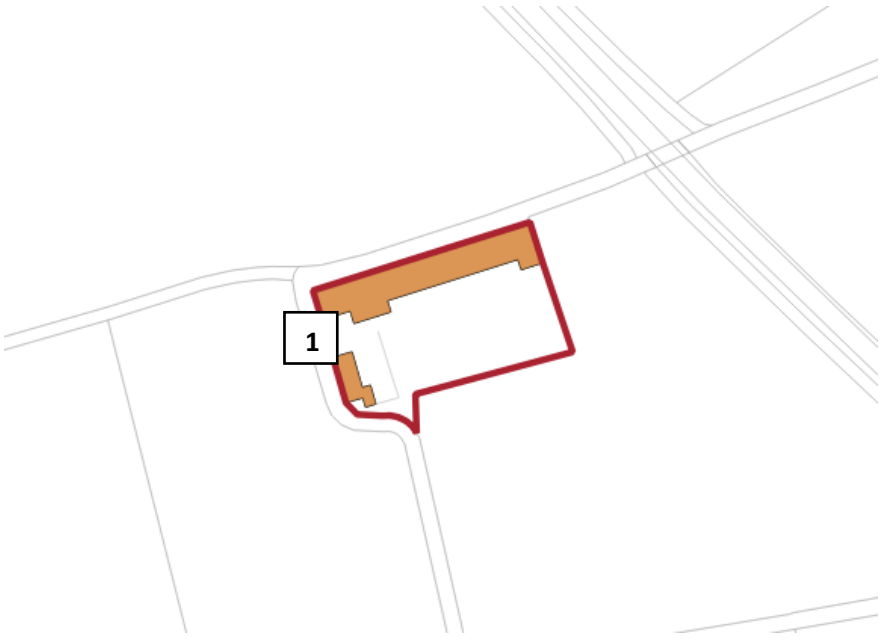
Categoria: A - complessi di immobili di valore ambientale

Classe: tutti gli edifici - immobili o elementi di scarso o nullo valore, superfetazioni e/o elementi deturpanti

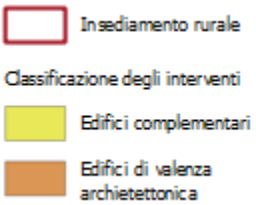
12. Schede descrittive dei criteri d'intervento comuni per tutte le unità minime d'intervento con la descrizione delle parti sulle quali si intende intervenire dal punto di vista architettonico, morfologico, tipologico, materico e funzionale

Scheda n.2

Planimetria generale dell'insediamento



Legenda



Criteri d'intervento: elementi architettonici

Gli obiettivi fondamentali riguardano la conservazione e valorizzazione della memoria storico-architettonica dei luoghi e di uso che esso rappresenta per l'intero assetto urbanistico e socio-economico della città contemporanea, attraverso la tutela e la valorizzazione dei luoghi, attraverso un riutilizzo degli spazi esistenti.

Criteri d'intervento: elementi morfologici

Si ritiene importante attuare una conservazione degli specifici caratteri storico-morfologici presenti nel territorio comunale, anche attraverso interventi di eliminazione delle superfetazioni (quali aggiunte di volumi incoerenti con l'edificio originario o con i suoi ampliamenti organici, le occlusioni di logge e balconi, i manufatti di carattere accessorio aggiunti nei cortili quali autorimesse, magazzini, …), oltre che alla formazione di un nuovo nucleo in grado di ricucire i legami morfo-tipologici con il territorio comunale di Cassolnovo.

Criteri d'intervento: elementi tipologici

Data l'assenza di elementi tipologici rilevanti, si ritiene necessario preservare la sola sagoma degli edifici disposta lungo strada.

Criteri d'intervento: elementi materici

Si prevede la realizzazione degli interventi secondo l'utilizzo di materiali congrui al contesto urbano di inserimento.

Criteri d'intervento: elementi funzionali

Posta la possibilità di ripristino degli spazi per l'insediamento di nuove attività agricole, è possibile destinare il fondo a funzioni di carattere residenziale (quindi con destinazioni residenziali o attività compatibili, come per esempio la somministrazione, ricevimenti...).

Criteri d'intervento: altro

La tutela e la valorizzazione delle aree a verde interne al lotto, quali elementi che svolgono una fondamentale funzione ecologico-ambientale e paesaggistica, oltre che morfotipologica; la riqualificazione degli edifici e delle aree degradate, anche attraverso interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, e il ridisegno degli spazi aperti.

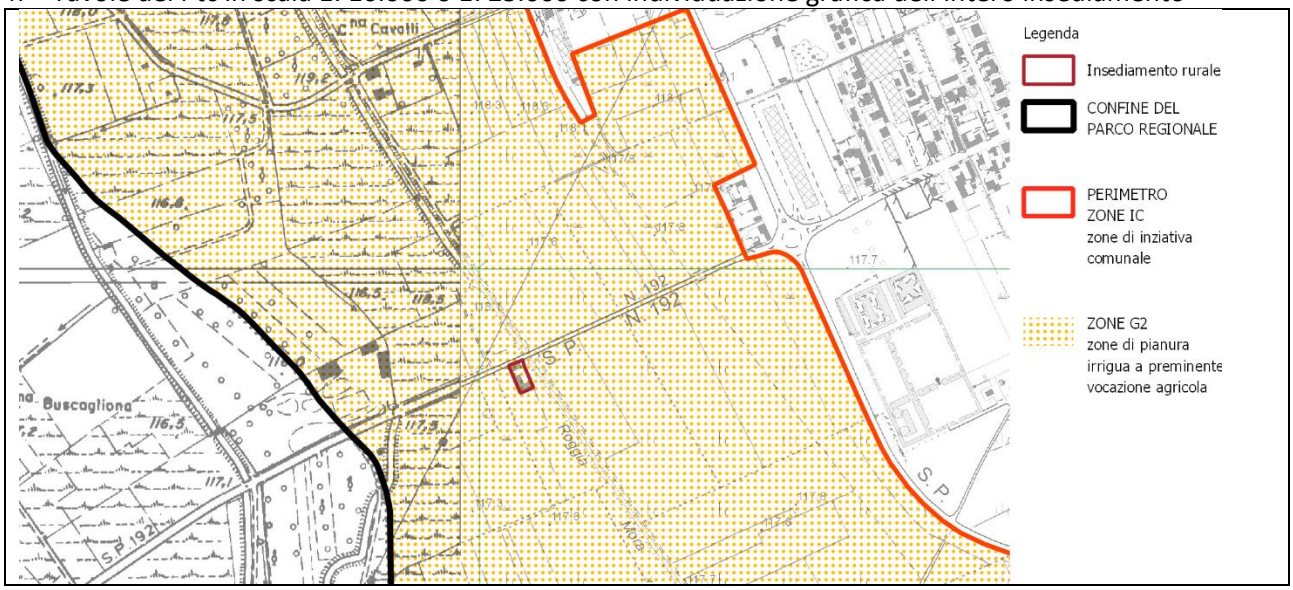
Modalità di intervento

Edificio 1: Manutenzione ordinaria (Mo), la Manutenzione straordinaria (Ms), il Restauro e Risanamento Conservativo (RsRC), la Ristrutturazione edilizia (Re), Demolizione e ricostruzione mantenendo sedime e sagoma dell'edificio esistente.

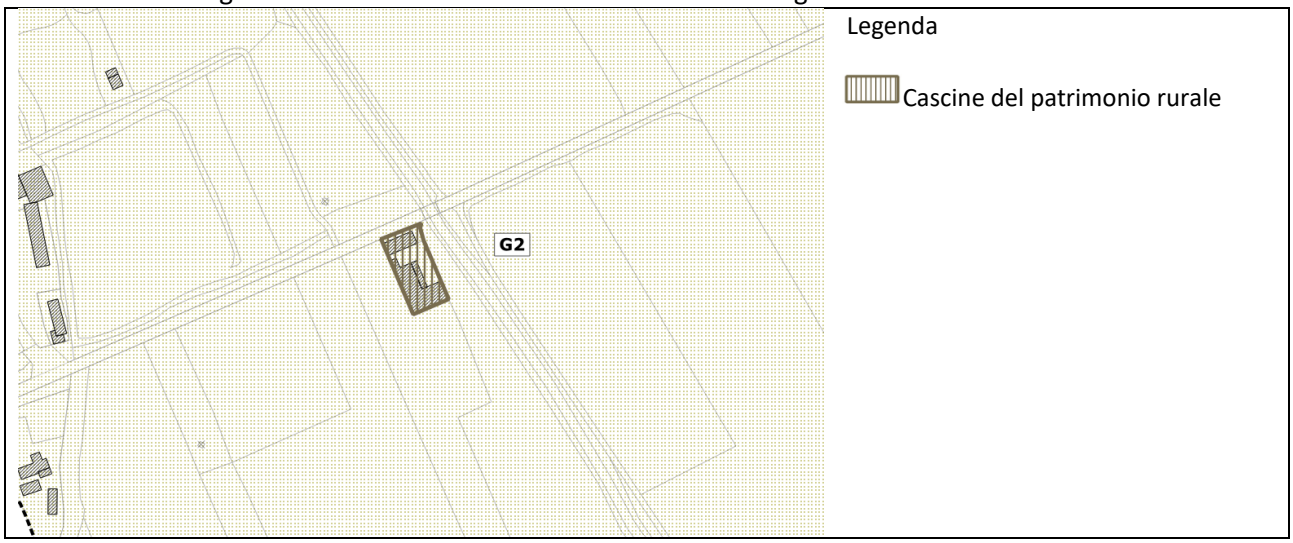
Interventi edilizi diversi, nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici, potranno essere eseguiti attraverso la predisposizione di un Piano di Recupero

CASCINA SAN GIUSEPPE

1. Tavole del Ptc in scala 1: 10.000 o 1: 25.000 con individuazione grafica dell'intero insediamento



2. Tavole del Pgt in scala 1:2.000 0 1: 5.000 con individuazione grafica dell'intero insediamento



3. Schemi grafici che, per l'intero insediamento, riportino chiaramente l'indicazione degli immobili dismessi e delle parti del complesso che risultano essere ancora in uso

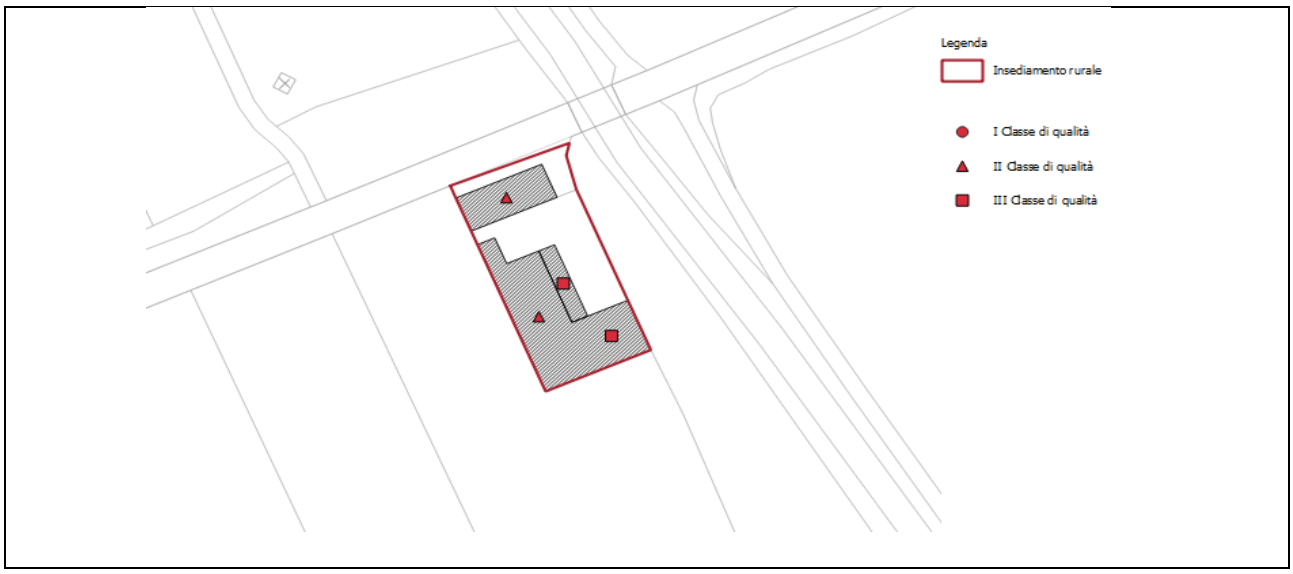


4. Le **categorie di vincolo** entro cui ricade l'intero insediamento devono essere individuate nella cartografia riportata qui di seguito, secondo le seguenti tipologie:
   - Categoria N: immobili o porzioni di essi di scarso valore ambientale, storico o architettonico,
   - Categoria A: complessi di immobili di valore ambientale,
   - Categoria S: complessi di immobili di interesse storico e/o architettonico.

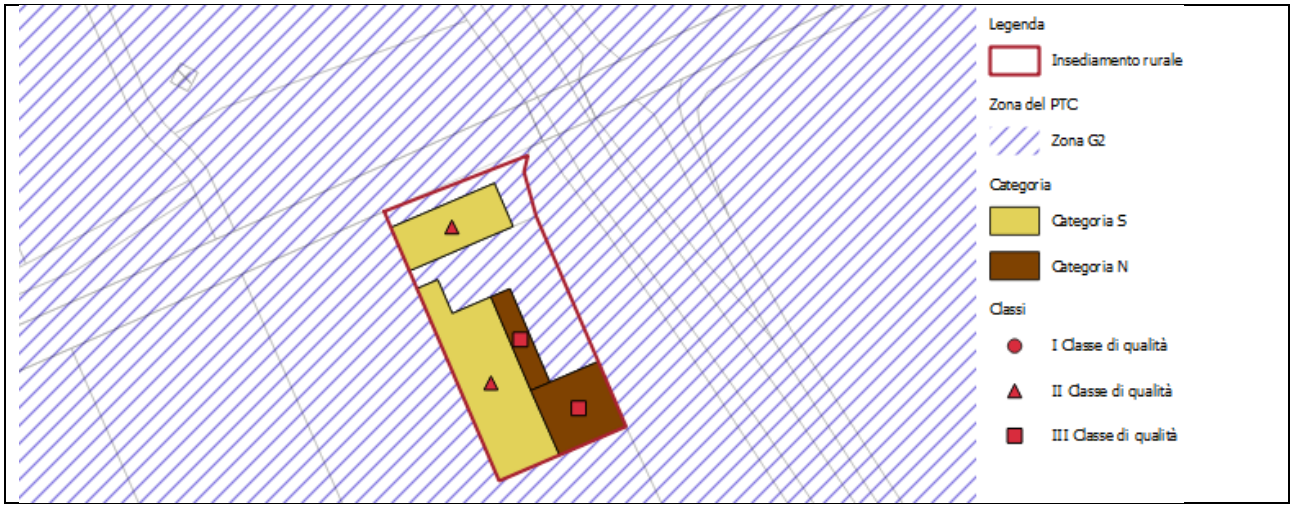
   Nella scheda si dovrà anche evidenziare la presenza di eventuali altri vincoli di varia natura e tipo (con particolare riferimento a quanto definito dal D.Lgs. n. 42/2004).



5. Le **classi di qualità**, nelle quali è possibile suddividere i singoli immobili facenti parte dell'intero insediamento, allo scopo di individuarne le categorie di intervento per essi ammissibili, come da cartografia riportata in calce, sono le seguenti:
   - *I Classe di qualità:*
     - descrizione: immobili o elementi di alto valore architettonico, tipologico, storico e/o ambientale
     - interventi ammessi (ai sensi della L.r. 12/2005): restauro e risanamento conservativo
   - *II Classe di qualità:*
     - descrizione: immobili o elementi che concorrono a definire e a caratterizzare il complesso e la sua struttura
     - interventi ammessi (ai sensi della L.r. 12/2005): ristrutturazione edilizia, nei modi consentiti dalla normativa di zona del Ptc del Parco
   - *III Classe di qualità:*
     - descrizione: immobili o elementi di scarso o nullo valore, superfetazioni e/o elementi deturpanti
     - interventi ammessi (ai sensi della L.r. 12/2005): ristrutturazione, demolizione e ricostruzione solo nelle zone C2, G1 e G2 ed unicamente per quegli edifici o parti di essi privi di valore storico-architettonico



6. Schemi grafici che, per l'intero insediamento, riportino chiaramente l'indicazione:
   1. della zona del Ptc
   2. della categoria
   3. della classe



7. Visure catastali (attuali e storiche), estratti di mappa e/o schede catastali (ove disponibili) relative all'intero insediamento



Foglio n°15,

mappale n°116

Catasto del 2010



IGM del 1883

8. Rilievo fotografico a colori riguardante tutti gli edifici costituenti l'intero insediamento e punti di presa



9. Planimetria generale dell'insediamento indicante destinazioni d'uso e funzioni storiche, vigenti e previste, nel rispetto di quanto ammesso dalla zona del Ptc in cui ricade l'intero insediamento



Estratto dell'articolo di riferimento del Ptc:

Ambito Agricolo e Forestale (G) – Art 9.G.2 - *Zone di pianura irrigua a preminente vocazione agricola* (G2), *in tale ambito l'uso del suolo dovrà essere indirizzato al raggiungimento della miglior valorizzazione agronomica e protettiva nonché in funzione del recupero degli elementi paesistici. L'attuale destinazione agricola dovrà quindi essere mantenuta.*

Art 9.G.7 - *Nel rispetto dell'obiettivo prioritario della tutela delle caratteristiche naturali, ambientali, paesaggistiche e storiche del territorio, al fine di consentire il riuso del patrimonio*

edilizio esistente, nelle zone G sono ammessi:

a) la trasformazione d'uso degli immobili ad uso residenziale civile e/o ad uso sociale di interesse collettivo, intendendo con tale termine quegli interventi in cui l'uso delle strutture è a preminente scopo sociale quali: centri parco, scuole, centri di vacanza, case di riposo, centri sociali e strutture assimilabili alle suddette tipologie, anche di iniziativa privata;

b) le trasformazioni d'uso degli edifici in strutture per il tempo libero e lo sport.

Destinazioni d'uso

Vigente: Edifici dismessi, diroccati

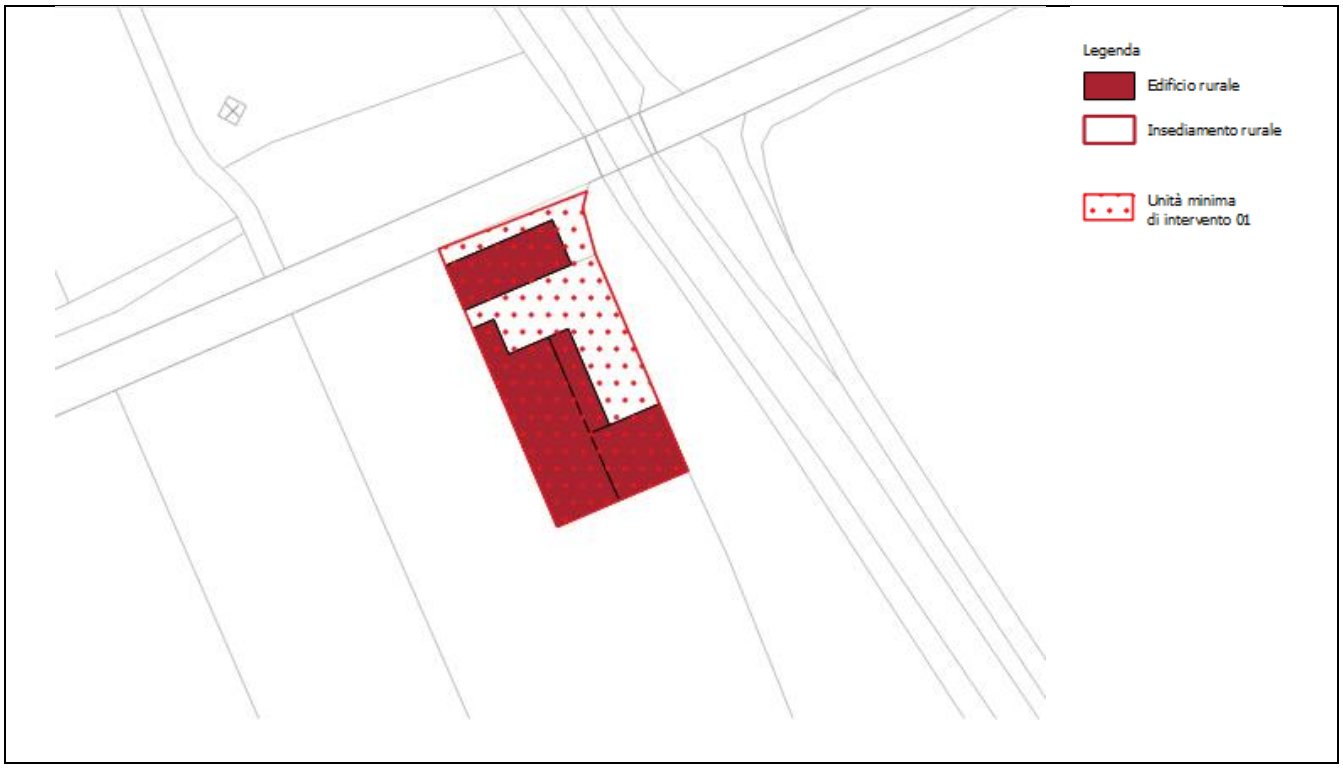
Prevista dal PTC: Abitazioni rurali; edifici rurali di servizio quali stalle, silos, serbatoi, depositi, ricoveri per macchine agricole e altre costruzioni analoghe, necessarie per lo svolgimento dell'attività agricola delle aziende singole o associate.

Funzioni

Vigente: Insediamento rurale.

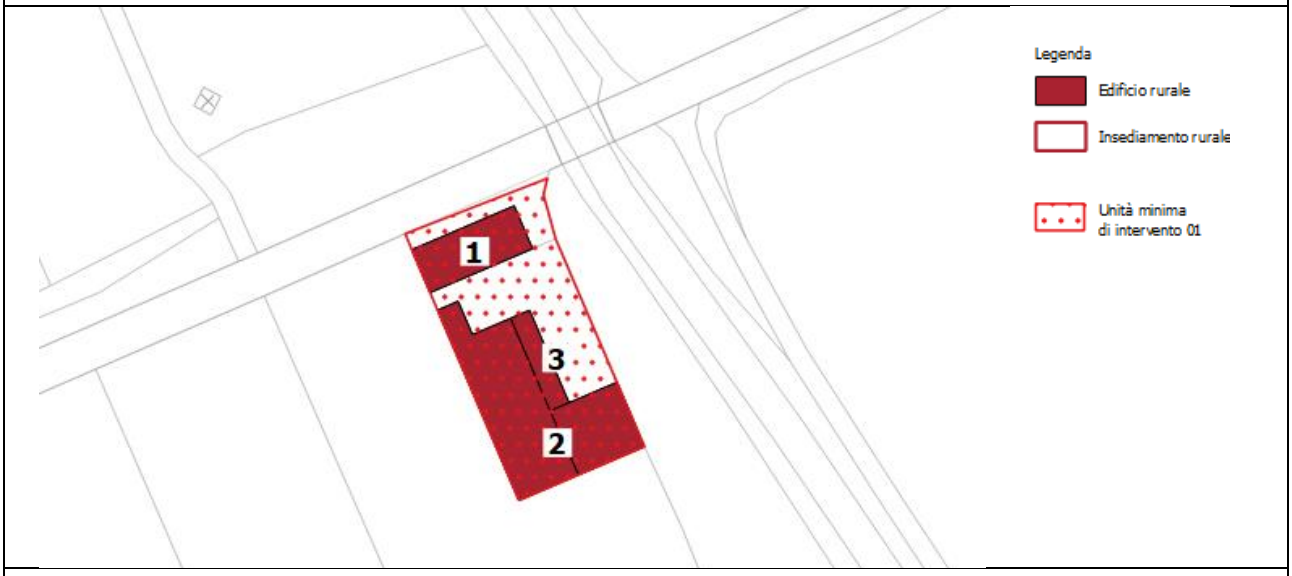
Prevista: le possibilità di intervento previste dall'articolo di riferimento del PTC.

10. Definizione delle unità minime d'intervento, da dettagliarsi in rapporto ai caratteri ed all'articolazione dell'intero insediamento; si ricorda che si potrà procedere limitatamente al recupero di singoli fabbricati o unità compiute ed autonome dal punto di vista sia funzionale, sia morfologico, riconoscibili quali parti omogenee e autosufficienti, fornendo adeguata documentazione che ne comprovi l'indipendenza e l'autonomia sotto i profili architettonici e funzionali



11. Schede di rilievo schematico dello stato di fatto di tutti gli immobili (evidenziandone le porzioni dismesse) con la descrizione puntuale dal punto di vista architettonico, morfologico, tipologico e funzionale, indicandone le caratteristiche di pregio da conservare ed il sistema di relazioni e rapporti visivi e strutturali con il territorio circostante

Scheda n.1



Descrizione architettonica

Edificio 1: edificio a due piani fuori terra, con copertura a doppia falda in coppi. Le facciate sono intonacate, con aperture irregolari.

Edificio 2 e 3: edificio accessorio ad un piano con copertura a doppia falda, adibito a deposito materiali.

Edificio 3: pensilina di copertura, superfetazione dell'edificio 2.

Descrizione morfologica

Si tratta di edifici singoli indipendenti che identificano una delle tipiche morfologie dei piccoli

nuclei cascinali che connotano questa porzione del territorio rurale lombardo.

Descrizione tipologica

Fabbricati perlopiù a due piani, in parte a doppio corpo.

Caratteristiche di pregio da conservare

Per quanto concerne l'edificio 1 si ritiene essenziale preservare alcuni caratteri architettonici ancora presenti lungo la facciata nord, attraverso azioni di ristrutturazione edilizia e di valutazione, in sede di progetto architettonico, della necessità di intervenire con un restauro di alcune limitate porzioni (in base al reale stato di conservazione delle strutture e dei materiali) soprattutto delle aperture, ammessi secondo l'art.16 – comma 3, lettera b.

Per l'edifico 2 non si evidenziano elementi di pregio, bensì a struttura in muratura rimane un elemento da valorizzare.

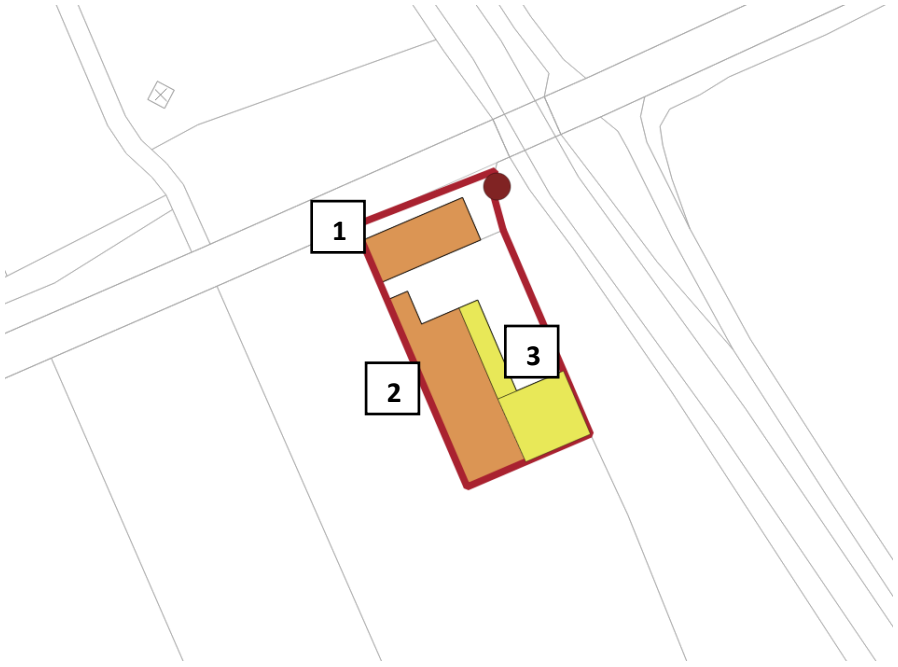
In posizione defilata lungo il perimetro nord vi è presente un elemento architettonico di carattere religioso, per il quale si prescrive un alto grado di tutela e conservazione attraverso il restauro dell'elemento stesso.

Sistema di relazioni, di rapporti visivi e strutturali con il territorio circostante Il complesso è lambito lungo il lato nord dalla strada provinciale SP192, la quale corre in prossimità dell'edificio principale. Nelle immediate vicinanze dell'elemento architettonico religioso vi è presente uno dei tanti canali di irrigazione del territorio comunale, per il quale si prescrivono forme di tutela paesaggistica ed ambientale.
Classificazione per ambito, categoria e classe Ambito: G2 – di pianura irrigua a preminente vocazione agricola Categoria: S - complessi di immobili di interesse storico e/o architettonico Categoria N: immobili o porzioni di essi di scarso valore ambientale, storico o architettonico Classe: Edifici 1 e 2 - immobili o elementi che concorrono a definire e a caratterizzare il complesso e la sua struttura; Edificio 3 - immobili o elementi di scarso o nullo valore, superfetazioni e/o elementi deturpanti.

12. Schede descrittive dei criteri d'intervento comuni per tutte le unità minime d'intervento con la descrizione delle parti sulle quali si intende intervenire dal punto di vista architettonico, morfologico, tipologico, materico e funzionale

Scheda n.2

Planimetria generale dell'insediamento



Legenda



Criteri d'intervento: elementi architettonici

Gli obiettivi fondamentali riguardano la conservazione e valorizzazione della memoria storico-architettonica dei luoghi e di uso che esso rappresenta per l'intero assetto urbanistico e socio-economico della città contemporanea, attraverso la tutela e la valorizzazione dei luoghi, attraverso un possibile riutilizzo degli spazi esistenti. Si prescrivono, per la costruzione situata lungo il perimetro nord-est, forme di tutela e conservazione dei caratteri storico-religiosi esistenti.

Criteri d'intervento: elementi morfologici

Si ritiene importante attuare una conservazione degli specifici caratteri storico-morfologici presenti nel territorio comunale, anche attraverso interventi di eliminazione delle superfetazioni (quali aggiunte di volumi incoerenti con l'edificio originario o con i suoi ampliamenti organici, le occlusioni di logge e balconi, i manufatti di carattere accessorio aggiunti nei cortili quali autorimesse, magazzini, …), così identificabili nell'edificio 3 del complesso.

Criteri d'intervento: elementi tipologici

Si ritiene importante ai fini tipologici il mantenimento del corpo edilizio situato a nord del comparto, anche attraverso la tutela delle aperture lungo il perimetro lungo strada.

Criteri d'intervento: elementi materici

Si prevede la realizzazione degli interventi secondo l'utilizzo di materiali congrui al contesto urbano di inserimento.

Criteri d'intervento: elementi funzionali

Ripristino degli spazi abitativi per l'insediamento di nuove attività agricole, è possibile destinare il fondo a funzioni di carattere residenziale (quindi con destinazioni residenziali o attività compatibili, come per esempio la somministrazione, ricevimenti...).

Modalità di intervento

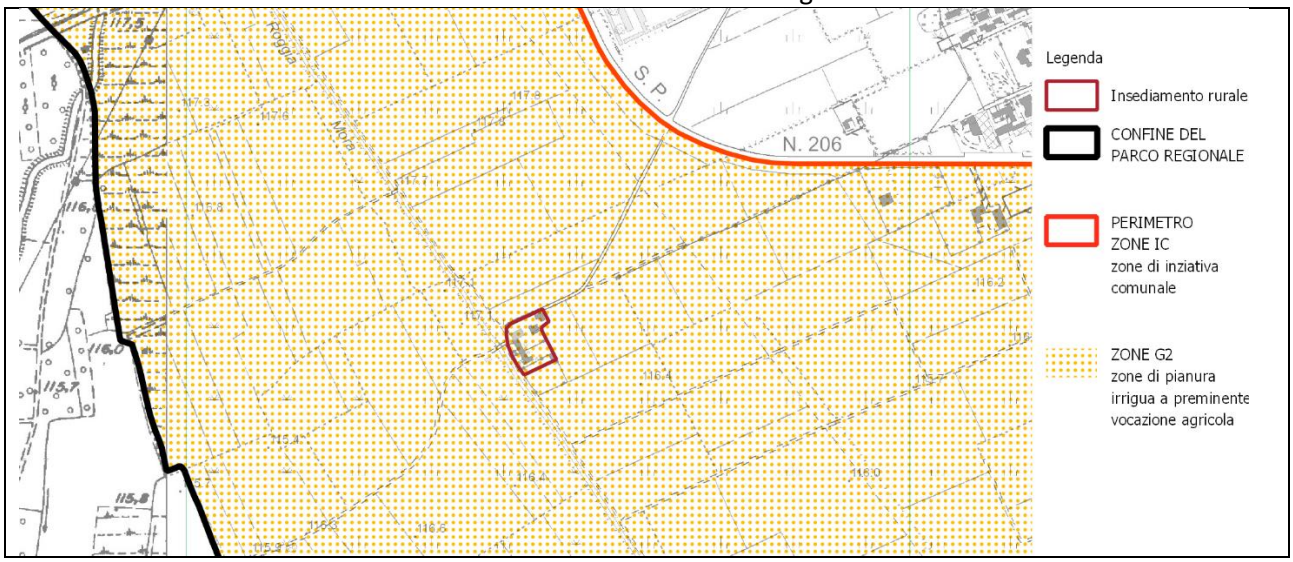
Edificio 1-2: Manutenzione ordinaria (Mo), la Manutenzione straordinaria (Ms), il Restauro e Risanamento Conservativo (RsRC), la Ristrutturazione edilizia (Re)

Edificio 3: riqualificazione degli edifici e delle aree degradate, anche attraverso interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, e il ridisegno degli spazi aperti.

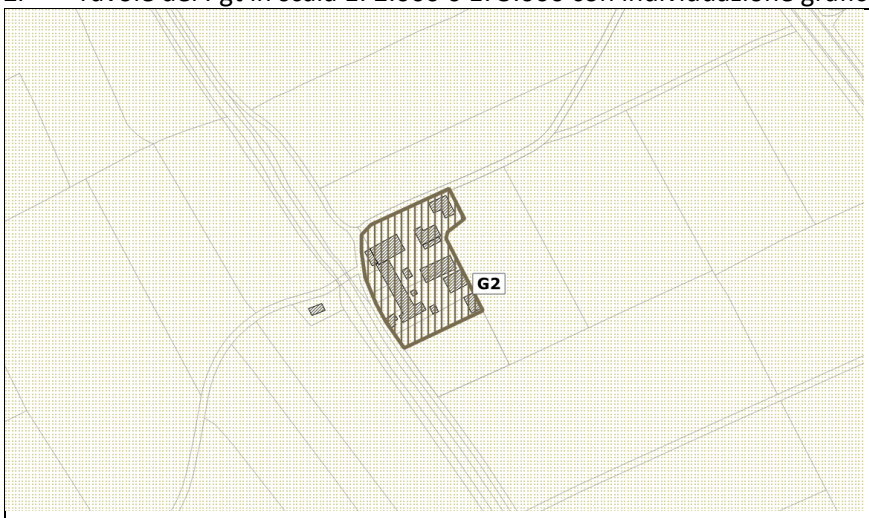
Interventi edilizi diversi, nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici, potranno essere eseguiti attraverso la predisposizione di un Piano di Recupero

CASCINA GARZERA

1. Tavole del Ptc in scala 1:10.000 o 1: 25.000 con individuazione grafica dell'intero insediamento



2. Tavole del Pgt in scala 1: 2.000 0 1: 5.000 con individuazione grafica dell'intero insediamento



3. Schemi grafici che, per l'intero insediamento, riportino chiaramente l'indicazione degli immobili dismessi e delle parti del complesso che risultano essere ancora in uso



4. Le **categorie di vincolo** entro cui ricade l'intero insediamento devono essere individuate nella cartografia riportata qui di seguito, secondo le seguenti tipologie:
   - Categoria N: immobili o porzioni di essi di scarso valore ambientale, storico o architettonico,
   - Categoria A: complessi di immobili di valore ambientale,
   - Categoria S: complessi di immobili di interesse storico e/o architettonico.

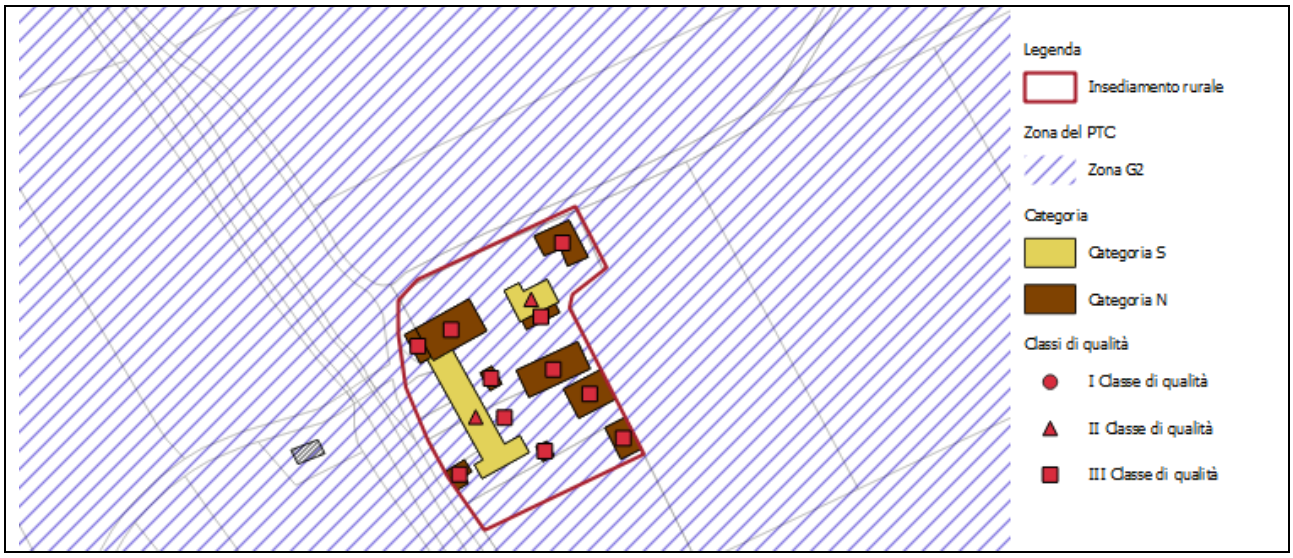
   Nella scheda si dovrà anche evidenziare la presenza di eventuali altri vincoli di varia natura e tipo (con particolare riferimento a quanto definito dal D.Lgs. n. 42/2004).



5. Le **classi di qualità**, nelle quali è possibile suddividere i singoli immobili facenti parte dell'intero insediamento, allo scopo di individuarne le categorie di intervento per essi ammissibili, come da cartografia riportata in calce, sono le seguenti:
   - *I Classe di qualità:*
     - descrizione: immobili o elementi di alto valore architettonico, tipologico, storico e/o ambientale
     - interventi ammessi (ai sensi della L.r. 12/2005): restauro e risanamento conservativo
   - *II Classe di qualità:*
     - descrizione: immobili o elementi che concorrono a definire e a caratterizzare il complesso e la sua struttura
     - interventi ammessi (ai sensi della L.r. 12/2005): ristrutturazione edilizia, nei modi consentiti dalla normativa di zona del Ptc del Parco
   - *III Classe di qualità:*
     - descrizione: immobili o elementi di scarso o nullo valore, superfetazioni e/o elementi deturpanti
     - interventi ammessi (ai sensi della L.r. 12/2005): ristrutturazione, demolizione e ricostruzione solo nelle zone C2, G1 e G2 ed unicamente per quegli edifici o parti di essi privi di valore storico-architettonico



6. Schemi grafici che, per l'intero insediamento, riportino chiaramente l'indicazione:
   1. della zona del Ptc
   2. della categoria
   3. della classe



7. Visure catastali (attuali e storiche), estratti di mappa e/o schede catastali (ove disponibili) relative all'intero insediamento



Catasto del 2010

Foglio n°16

mappali n°91-92-95-96-97-98-99-101-102-

103-104-105-106-375-382-386-388-389-797-798-806



IGM del 1883

8. Rilievo fotografico a colori riguardante tutti gli edifici costituenti l'intero insediamento e punti di presa



1

2

3

4

9. Planimetria generale dell'insediamento indicante destinazioni d'uso e funzioni storiche, vigenti e previste, nel rispetto di quanto ammesso dalla zona del Ptc in cui ricade l'intero insediamento



Estratto dell'articolo di riferimento del Ptc:

Ambito Agricolo e Forestale (G) – Art 9.G.2 - *Zone di pianura irrigua a preminente vocazione agricola* (G2)*, in tale ambito l'uso del suolo dovrà essere indirizzato al raggiungimento della miglior valorizzazione agronomica e protettiva nonché in funzione del recupero degli elementi paesistici. L'attuale destinazione agricola dovrà quindi essere mantenuta.*

Art 9.G.7 - *Nel rispetto dell'obiettivo prioritario della tutela delle caratteristiche naturali, ambientali, paesaggistiche e storiche del territorio, al fine di consentire il riuso del patrimonio*

edilizio esistente, nelle zone G sono ammessi:

a) la trasformazione d'uso degli immobili ad uso residenziale civile e/o ad uso sociale di interesse collettivo, intendendo con tale termine quegli interventi in cui l'uso delle strutture è a preminente scopo sociale quali: centri parco, scuole, centri di vacanza, case di riposo, centri sociali e strutture assimilabili alle suddette tipologie, anche di iniziativa privata;

b) le trasformazioni d'uso degli edifici in strutture per il tempo libero e lo sport.

Destinazioni d'uso

Vigente: Residenza; deposito, magazzino, stoccaggio; edifici dismessi.

Prevista dal PTC: Abitazioni rurali; edifici rurali di servizio quali stalle, silos, serbatoi, depositi, ricoveri per macchine agricole e altre costruzioni analoghe, necessarie per lo svolgimento dell'attività agricola delle aziende singole o associate.

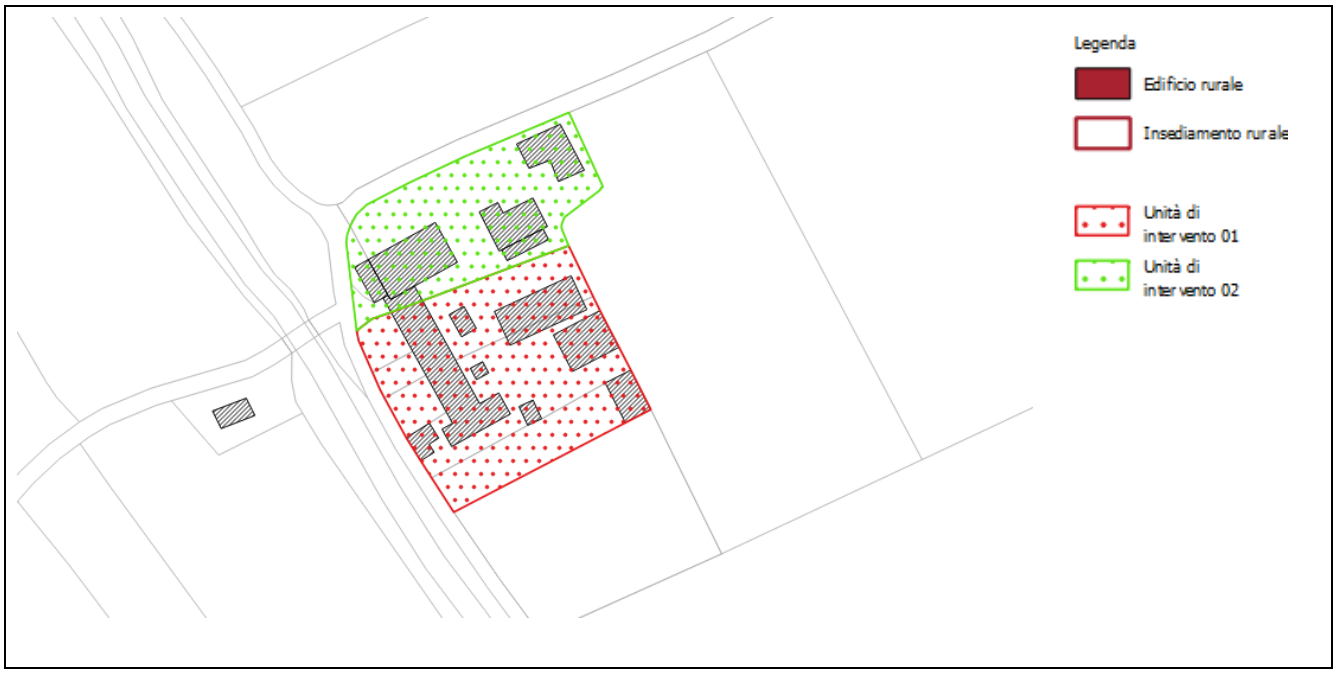
Funzioni

Vigente: Insediamento rurale.

Prevista: le possibilità di intervento previste dall'articolo di riferimento del PTC.

10. Definizione delle unità minime d'intervento, da dettagliarsi in rapporto ai caratteri ed all'articolazione dell'intero insediamento; si ricorda che si potrà procedere limitatamente al recupero di singoli fabbricati o unità compiute ed autonome dal punto di vista sia funzionale, sia morfologico, riconoscibili quali parti omogenee e autosufficienti, fornendo adeguata

documentazione che ne comprovi l'indipendenza e l'autonomia sotto i profili architettonici e funzionali



11. Schede di rilievo schematico dello stato di fatto di tutti gli immobili (evidenziandone le porzioni dismesse) con la descrizione puntuale dal punto di vista architettonico, morfologico, tipologico e funzionale, indicandone le caratteristiche di pregio da conservare ed il sistema di relazioni e rapporti visivi e strutturali con il territorio circostante

Scheda n



Descrizione architettonica

Edificio 1: Aggregazione di più parti di edificio in linea residenziale a due piani, con altezze di falda leggermente differenti. Le facciate sono quasi interamente intonacate, con aperture irregolari. La copertura è a doppia falda in tegole, in ottimo stato.

Edificio 2: Edificio residenziale a due piani fuori terra, con due pensiline a funzione di portico. Le facciate sono intonacate, con aperture regolari. La copertura è a doppia falda in tegole, in ottimo stato.

Altri edifici: edifici rustici e depositi ad un piano fuori terra e copertura a doppia falda, in parte con ampi portici.

L'edificio in connessione con l'edificio 1 risulta essere un deposito di materiali, con ampie aperture nei due lati lunghi e copertura a doppia falda in coppi in parte crollata.

Descrizione morfologica

Aggregazione di edifici senza alcuna specifica morfotipologia, perlopiù composti da elementi complementari volti al deposito dei materiali e degli attrezzi.

Descrizione tipologica

Per gli edifici abitativi, essi si dispongono su due piani fuori terra, con alcuni spazi esterni coperti a portico. Per gli edifici disposti principalmente lungo il perimetro nord, si evince la specifica composizione dei magazzini/depositi rurali del territorio, costruzioni su due piani fuori terra principalmente composti da laterizio e coppi, con il piano superiore libero da copertura perimetrale. Infine, per gli edifici di minore rilevanza dislocati all'interno dell'intero perimetro cascinale si evidenziano strutture composte principalmente da tettoie a falda singola o doppia, in stato di parziale o totale abbandono.

Caratteristiche di pregio da conservare

Non si rilevano particolari elementi costruttivi da sottoporre a tutela conservativa, in quanto la maggior parte degli edifici vertono in uno stato di abbandono avanzato e in parte risultano crollati.

Sistema di relazioni, di rapporti visivi e strutturali con il territorio circostante

Il complesso si localizza nei pressi di una roggia locale, attraversata da un ponte che ne permetto l'attraversamento; il lotto è raggiungibile da una strada interpoderale di collegamento lungo il lato nord del complesso, la quale mette in relazione il complesso cascinale con l'SP206 ed il tessuto consolidato urbano di Cassolnovo.

Classificazione per ambito, categoria e classe

Ambito: G2 – di pianura irrigua a preminente vocazione agricola.

Categoria: S - complessi di immobili di interesse storico e/o architettonico.

Categoria N: immobili o porzioni di essi di scarso valore ambientale, storico o architettonico.

Classe: Edifici 1 e 2 - immobili o elementi che concorrono a definire e a caratterizzare il complesso e la sua struttura; altri edifici - immobili o elementi di scarso o nullo valore, superfetazioni e/o elementi deturpanti.

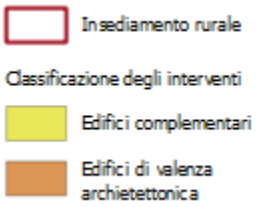
12. Schede descrittive dei criteri d'intervento comuni per tutte le unità minime d'intervento con la descrizione delle parti sulle quali si intende intervenire dal punto di vista architettonico, morfologico, tipologico, materico e funzionale

Scheda n.1

Planimetria generale dell'insediamento



Legenda



Criteri d'intervento: elementi architettonici

L'obiettivo fondamentale permane quello del recupero e della conservazione degli elementi architettonici qualitativi del complesso, attraverso il recupero delle strutture di deposito e magazzino poste a nord del comparto. Nel complesso non viene definita alcune specifica forma di tutela degli elementi architettonici, promuovendo la tutela e la valorizzazione dei luoghi al fine di ricomporre lo stretto legame con l'ambiente rurale circostante.

Criteri d'intervento: elementi morfologici

Al fine di ricomporre la morfologia del comparto e allo scopo di individuare gli elementi specifici da preservare e conservare, si rimanda alle pubblicazioni del Parco Lombardo della Valle del Ticino che affrontano in maniera compiuta e dettagliata queste specifiche morfologiche.

Criteri d'intervento: elementi tipologici

Data l'assenza di elementi tipologici rilevanti, si ritiene necessario preservare la sola tipologia del corpo in linea situato lungo la porzione ovest del comparto.

Criteri d'intervento: elementi materici

Solo dopo un'analisi più approfondita dello stato di conservazione dei materiali (soprattutto per gli edifici posti lungo il perimetro nord e la costruzione residenziale situato ad ovest) sarà possibile valutare l'effettiva possibilità di intervenire con un restauro materico di porzioni dell'immobile.

Criteri d'intervento: elementi funzionali

Ripristino degli spazi abitativi per l'insediamento di nuove attività agricole, è possibile destinare il fondo a funzioni di carattere residenziale (quindi con destinazioni residenziali o attività compatibili, come per esempio la somministrazione, ricevimenti...), come già insediate all'interno del complesso cascinale.

Criteri d'intervento: altro

La riqualificazione degli edifici e delle aree degradate, anche attraverso interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, e il ridisegno degli spazi aperti.

Modalità di intervento

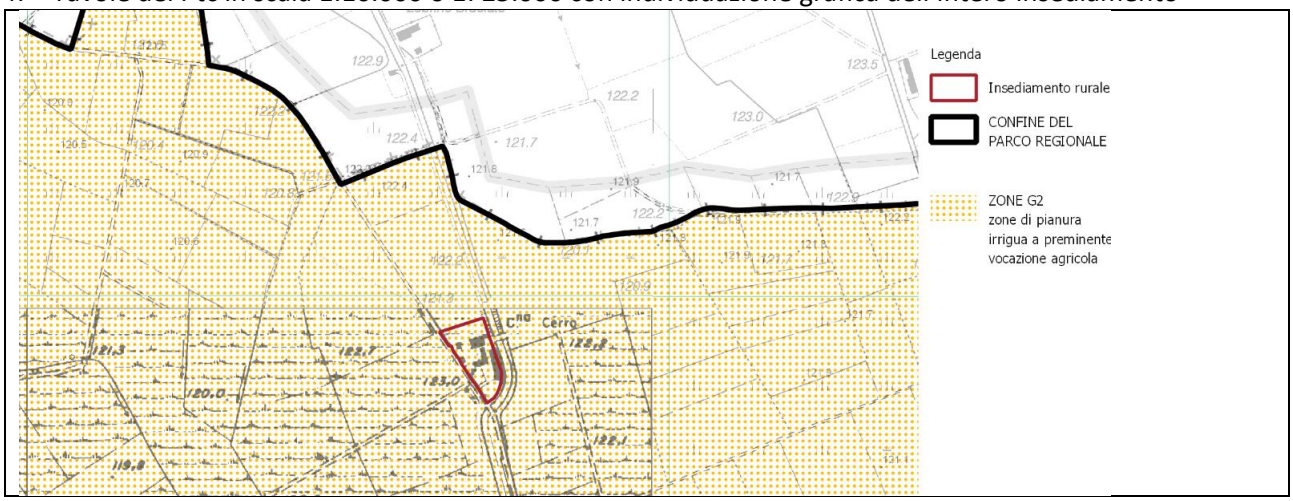
Edificio 1-2-3: Manutenzione ordinaria (Mo), la Manutenzione straordinaria (Ms), il Restauro e Risanamento Conservativo (RsRC), la Ristrutturazione edilizia (Re)

Altri edifici: riqualificazione degli edifici e delle aree degradate, anche attraverso interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, e il ridisegno degli spazi aperti.

Interventi edilizi diversi, nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici, potranno essere eseguiti attraverso la predisposizione di un Piano di Recupero

CASCINA CERRO

1. Tavole del Ptc in scala 1:10.000 o 1: 25.000 con individuazione grafica dell'intero insediamento



2. Tavole del Pgt in scala 1:2.000 0 1: 5.000 con individuazione grafica dell'intero insediamento



3. Schemi grafici che, per l'intero insediamento, riportino chiaramente l'indicazione degli immobili dismessi e delle parti del complesso che risultano essere ancora in uso



4. Le **categorie di vincolo** entro cui ricade l'intero insediamento devono essere individuate nella cartografia riportata qui di seguito, secondo le seguenti tipologie:
   - Categoria N: immobili o porzioni di essi di scarso valore ambientale, storico o architettonico,
   - Categoria A: complessi di immobili di valore ambientale,
   - Categoria S: complessi di immobili di interesse storico e/o architettonico.

   Nella scheda si dovrà anche evidenziare la presenza di eventuali altri vincoli di varia natura e tipo (con particolare riferimento a quanto definito dal D.Lgs. n. 42/2004).



5. Le **classi di qualità**, nelle quali è possibile suddividere i singoli immobili facenti parte dell'intero insediamento, allo scopo di individuarne le categorie di intervento per essi ammissibili, come da cartografia riportata in calce, sono le seguenti:
   - *I Classe di qualità:*
     - descrizione: immobili o elementi di alto valore architettonico, tipologico, storico e/o ambientale
     - interventi ammessi (ai sensi della L.r. 12/2005): restauro e risanamento conservativo
   - *II Classe di qualità:*
     - descrizione: immobili o elementi che concorrono a definire e a caratterizzare il complesso e la sua struttura

- interventi ammessi (ai sensi della L.r. 12/2005): ristrutturazione edilizia, nei modi consentiti dalla normativa di zona del Ptc del Parco

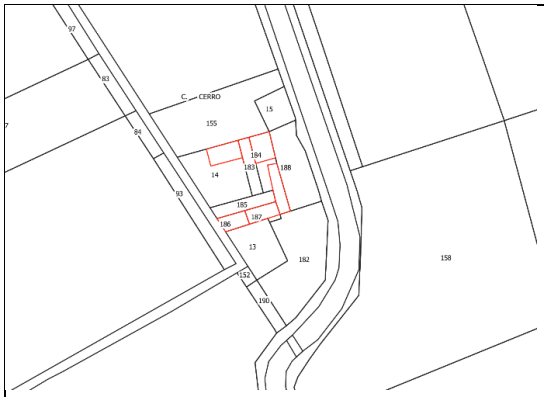
• *III Classe di qualità:*
- descrizione: immobili o elementi di scarso o nullo valore, superfetazioni e/o elementi deturpanti
- interventi ammessi (ai sensi della L.r. 12/2005): ristrutturazione, demolizione e ricostruzione solo nelle zone C2, G1 e G2 ed unicamente per quegli edifici o parti di essi privi di valore storico-architettonico



6. Schemi grafici che, per l'intero insediamento, riportino chiaramente l'indicazione:
1. della zona del Ptc
2. della categoria
3. della classe



7. Visure catastali (attuali e storiche), estratti di mappa e/o schede catastali (ove disponibili) relative all'intero insediamento



Catasto del 2010

Foglio n°12,

mappali n°13-14-15-152-155-182-183-184-185-186-187-188-190



IGM del 1883

8. Rilievo fotografico a colori riguardante tutti gli edifici costituenti l'intero insediamento e punti di presa



9. Planimetria generale dell'insediamento indicante destinazioni d'uso e funzioni storiche, vigenti e previste, nel rispetto di quanto ammesso dalla zona del Ptc in cui ricade l'intero insediamento



Estratto dell'articolo di riferimento del Ptc:

Ambito Agricolo e Forestale (G) – Art 9.G.2 - *Zone di pianura irrigua a preminente vocazione agricola* (G2), *in tale ambito l'uso del suolo dovrà essere indirizzato al raggiungimento della miglior valorizzazione agronomica e protettiva nonché in funzione del recupero degli elementi paesistici. L'attuale destinazione agricola dovrà quindi essere mantenuta.*

Art 9.G.7 - *Nel rispetto dell'obiettivo prioritario della tutela delle caratteristiche naturali, ambientali, paesaggistiche e storiche del territorio, al fine di consentire il riuso del patrimonio*

edilizio esistente, nelle zone G sono ammessi:

a) la trasformazione d'uso degli immobili ad uso residenziale civile e/o ad uso sociale di interesse collettivo, intendendo con tale termine quegli interventi in cui l'uso delle strutture è a preminente scopo sociale quali: centri parco, scuole, centri di vacanza, case di riposo, centri sociali e strutture assimilabili alle suddette tipologie, anche di iniziativa privata

b) le trasformazioni d'uso degli edifici in strutture per il tempo libero e lo sport.

Destinazioni d'uso

Vigente: Edifici dismessi, diroccati

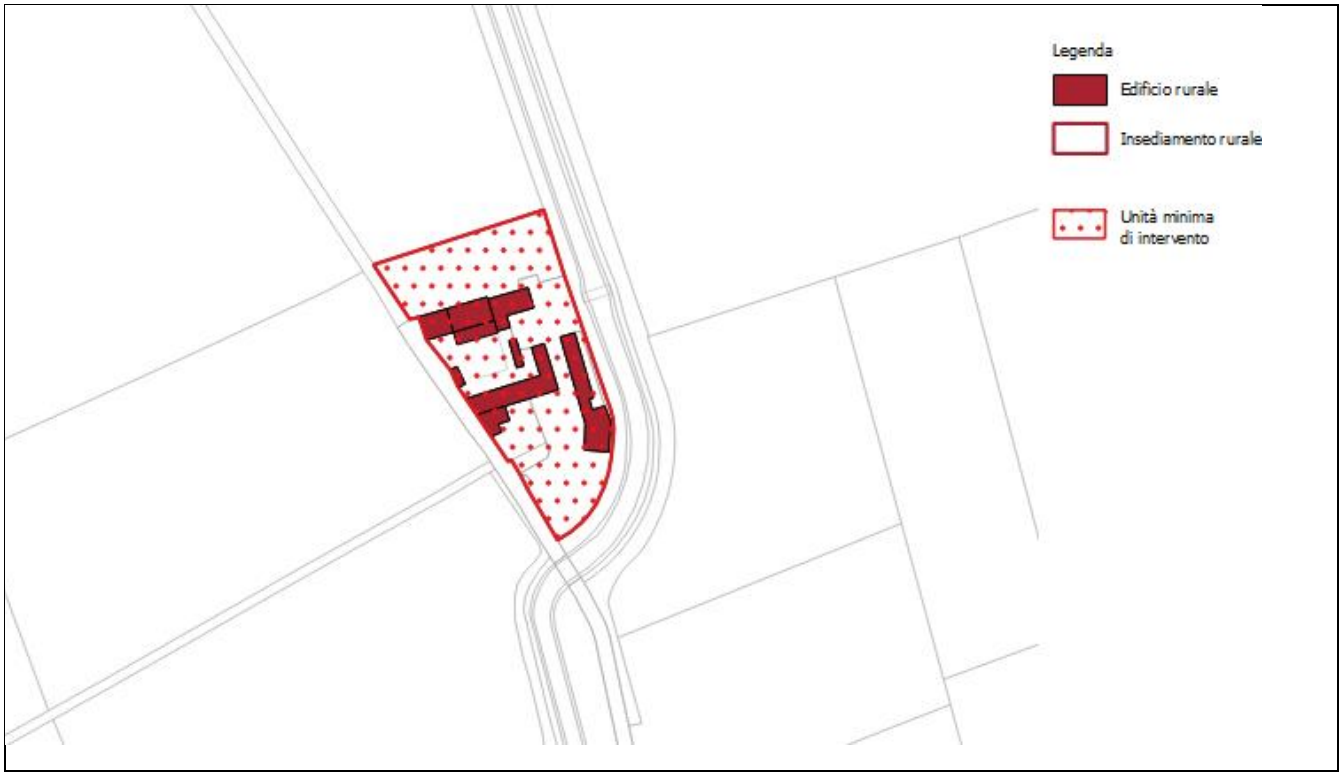
Prevista dal PTC: Abitazioni rurali; edifici rurali di servizio quali stalle, silos, serbatoi, depositi, ricoveri per macchine agricole e altre costruzioni analoghe, necessarie per lo svolgimento dell'attività agricola delle aziende singole o associate.

Funzioni

Vigente: Insediamento rurale.

Prevista: le possibilità di intervento previste dall'articolo di riferimento del PTC.

10. Definizione delle unità minime d'intervento, da dettagliarsi in rapporto ai caratteri ed all'articolazione dell'intero insediamento; si ricorda che si potrà procedere limitatamente al recupero di singoli fabbricati o unità compiute ed autonome dal punto di vista sia funzionale, sia morfologico, riconoscibili quali parti omogenee e autosufficienti, fornendo adeguata documentazione che ne comprovi l'indipendenza e l'autonomia sotto i profili architettonici e funzionali



11. Schede di rilievo schematico dello stato di fatto di tutti gli immobili (evidenziandone le porzioni dismesse) con la descrizione puntuale dal punto di vista architettonico, morfologico, tipologico e funzionale, indicandone le caratteristiche di pregio da conservare ed il sistema di relazioni e rapporti visivi e strutturali con il territorio circostante

Scheda n.1



Descrizione architettonica

Edificio 1: edificio a due piani a "L". Le facciate presentano si presentano in parte intonacate con aperture regolari, le quali risultano in parte tamponate per entrambi i piani. La copertura è a doppia falda in tegole in buono stato, tranne lungo alcuni settori per i quali la copertura in coppi si mostra in condizione precaria.

Edificio 2: edificio a due piani fuori terra, organizzato con aperture regolari sorrette da pilastri, i quali insieme alla facciata interna si compongono di mattoni a vista. La copertura è a doppia falda in lamiera. Lungo il perimetro ovest si localizza una tettoia in lamiera di altezza pari ad un piano fuori terra che ne estende la superficie. La parte centrale risulta in buono stato, mentre lungo la sezione orientale è possibile riscontrare la parziale demolizione dell'edificio, con la copertura non più presente.

Edificio 3: edificio che si sviluppa lungo la porzione orientale del complesso cascinale, il quale si sviluppa su un piano fuori terra, attualmente circondato dalla vegetazione spontanea.

Descrizione morfologica

Edifici indipendenti che organizzano uno spazio interno comune, ricadenti tra le tipologie cascinali esistenti che connotano il territorio rurale lombardo.

Descrizione tipologica

Come emerso dalla cartografia storica riportata nella sezione precedente, il complesso rurale originale viene composto dal corpo edilizio di deposito (in parte crollato) e il corpo centrale.

Per la sezione centrale è possibile identificare un corpo edilizio residenziale sviluppato a "L" su due piani fuori terra, con aperture regolarmente intervallate e di uguali dimensioni sia per il piano inferiore che per quello inferiore.

Caratteristiche di pregio da conservare

Per gli edifici originari, si ritiene essenziale preservare alcuni caratteri architettonici tipici del complesso cascinale, attraverso azioni di ristrutturazione edilizia e di valutazione, in sede di progetto architettonico, della necessità di intervenire con un restauro di alcune limitate porzioni (in base al reale stato di conservazione delle strutture e dei materiali).

Sistema di relazioni, di rapporti visivi e strutturali con il territorio circostante

Il complesso si localizza lungo una curvatura del diramatore, creando nel complesso una conformazione specifica del luogo. Il comparto rimane raggiungibile attraverso una strada interpoderale che proveniente da sud, lambendo il perimetro ovest dell'area di intervento.

Classificazione per ambito, categoria e classe

Ambito: G2 – di pianura irrigua a preminente vocazione agricola.

Categoria: A - complessi di immobili di valore ambientale.

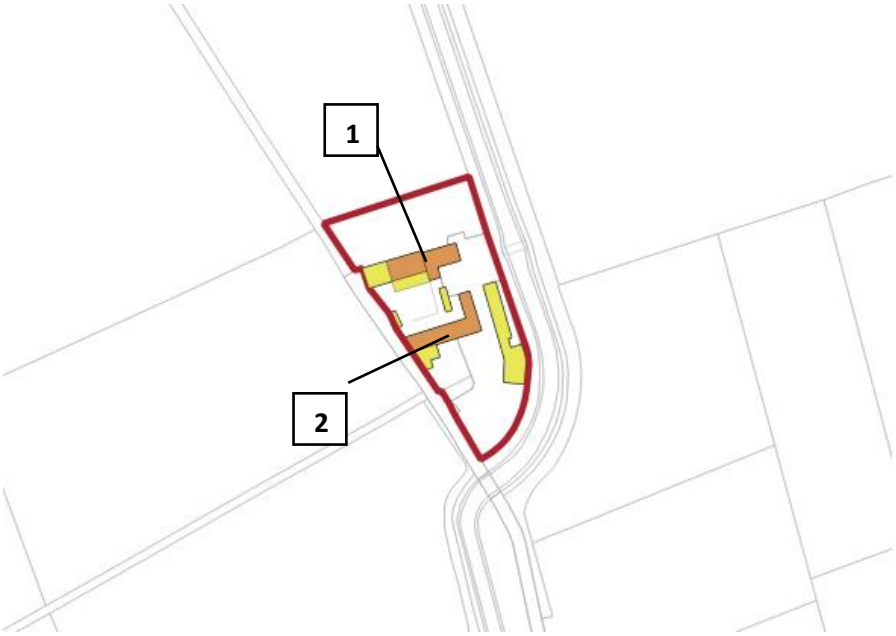
Categoria N: immobili o porzioni di essi di scarso valore ambientale, storico o architettonico.

Classe: Edificio 1 - immobili o elementi che concorrono a definire e a caratterizzare il complesso e la sua struttura; altri edifici - immobili o elementi di scarso o nullo valore, superfetazioni e/o elementi deturpanti.

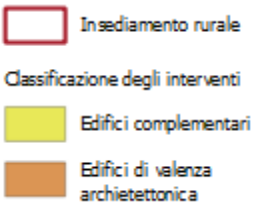
12. Schede descrittive dei criteri d'intervento comuni per tutte le unità minime d'intervento con la descrizione delle parti sulle quali si intende intervenire dal punto di vista architettonico, morfologico, tipologico, materico e funzionale

Scheda n.2

Planimetria generale dell'insediamento



Legenda



Criteri d'intervento: elementi architettonici

L'obiettivo fondamentale permane quello del recupero e della conservazione degli elementi architettonici qualitativi del complesso, attraverso il recupero delle strutture di deposito e magazzino poste a nord del comparto. Nel complesso non viene definita alcune specifica forma di tutela degli elementi architettonici, promuovendo la tutela e la valorizzazione dei luoghi al fine di ricomporre lo stretto legame con l'ambiente rurale circostante.

Criteri d'intervento: elementi morfologici

Si ritiene importante attuare una conservazione degli specifici caratteri storico-morfologici presenti nel territorio comunale, anche attraverso interventi di eliminazione delle superfetazioni (quali aggiunte di volumi incoerenti con l'edificio originario o con i suoi ampliamenti organici, le occlusioni di logge e balconi, i manufatti di carattere accessorio aggiunti nei cortili quali autorimesse, magazzini, …), oltre che alla formazione di un nuovo nucleo in grado di ricucire i legami morfo-tipologici con il territorio comunale di Cassolnovo.

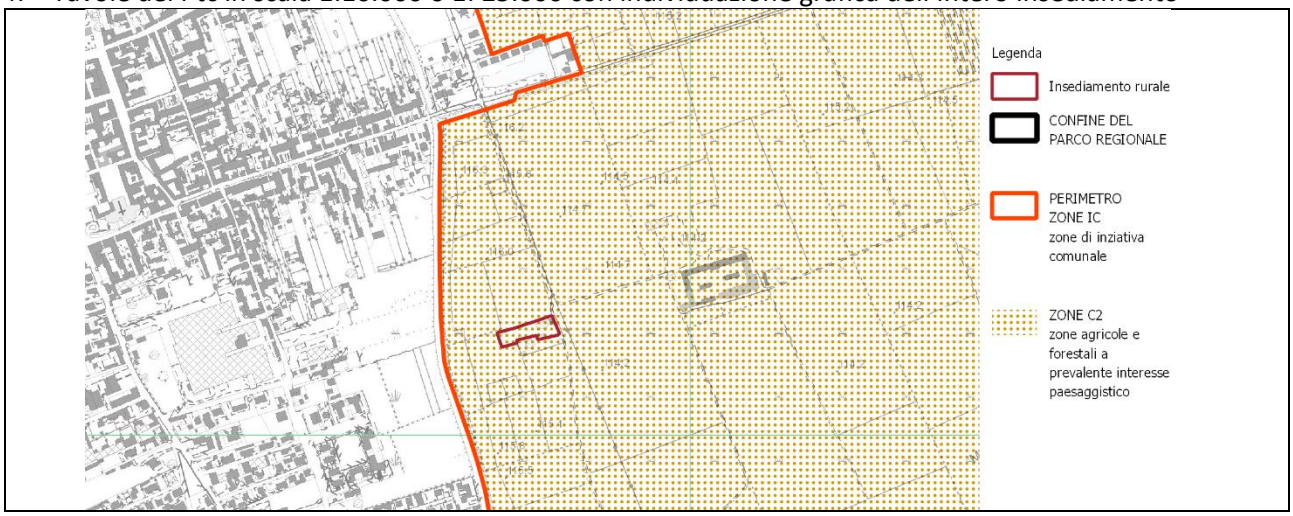
Criteri d'intervento: elementi tipologici

Al fine di ricomporre il nucleo originario, si prescrive il mantenimento delle sagome degli edifici di carattere storico-architettonico, al fine di mantenere l'originario complesso rurale. Allo stesso tempo, si prevede una valorizzazione degli spazi aperti limitrofi attraverso interventi volti a migliorare lo stato di abbandono in cui versa l'odierno stato.

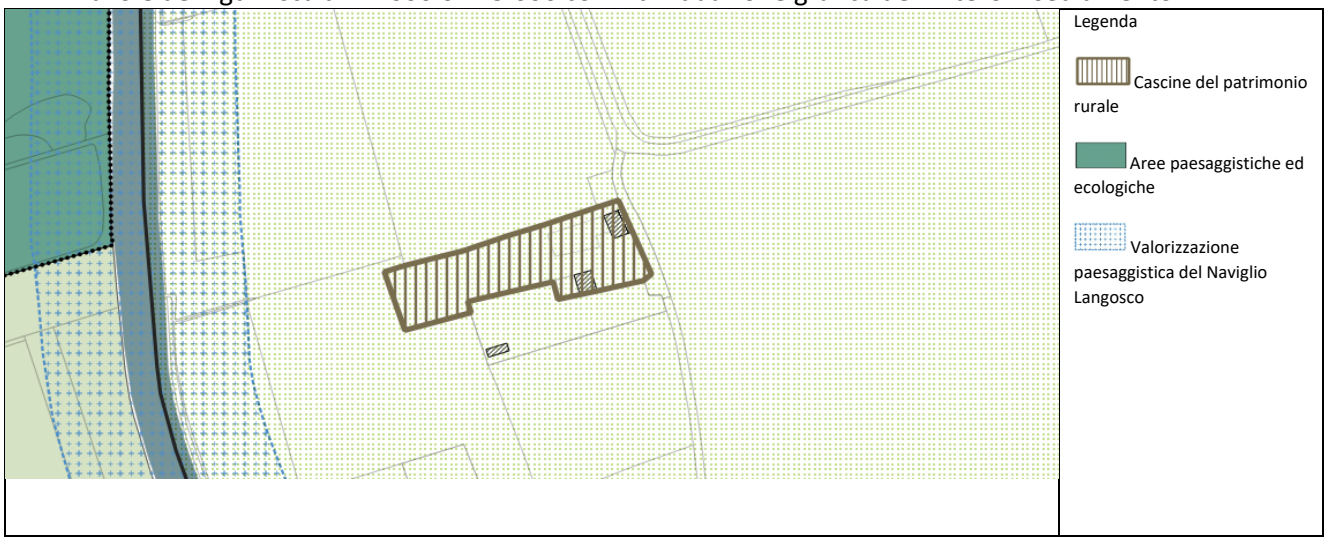
Criteri d'intervento: elementi materici Si prevede la realizzazione degli interventi secondo l'utilizzo di materiali congrui al contesto urbano di inserimento.
Criteri d'intervento: elementi funzionali Posta la possibilità di ripristino degli spazi per l'insediamento di nuove attività agricole, è possibile destinare il fondo a funzioni di carattere residenziale (quindi con destinazioni residenziali o attività compatibili, come per esempio la somministrazione, ricevimenti...).
Criteri d'intervento: altro La tutela e la valorizzazione delle aree a verde interne al lotto, quali elementi che svolgono una fondamentale funzione ecologico-ambientale e paesaggistica, oltre che morfotipologica; la riqualificazione degli edifici e delle aree degradate, anche attraverso interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, e il ridisegno degli spazi aperti.
Modalità di intervento Edificio 1-2: Manutenzione ordinaria (Mo), la Manutenzione straordinaria (Ms), il Restauro e Risanamento Conservativo (RsRC), la Ristrutturazione edilizia (Re) Altri edifici: riqualificazione degli edifici e delle aree degradate, anche attraverso interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, e il ridisegno degli spazi aperti. Interventi edilizi diversi, nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici, potranno essere eseguiti attraverso la predisposizione di un Piano di Recupero

CASCINA CASA DONDI

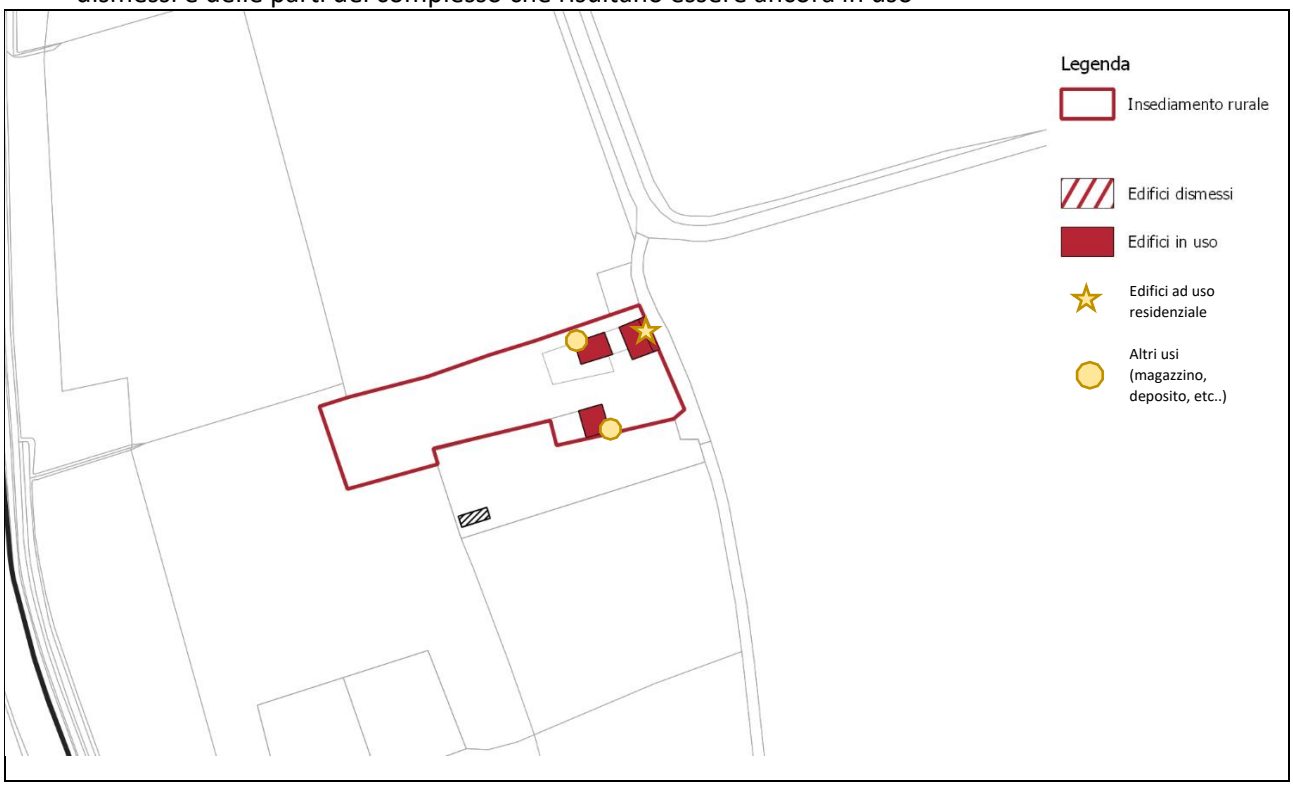
1. Tavole del Ptc in scala 1:10.000 o 1: 25.000 con individuazione grafica dell'intero insediamento



2. Tavole del Pgt in scala 1:2.000 0 1: 5.000 con individuazione grafica dell'intero insediamento



3. Schemi grafici che, per l'intero insediamento, riportino chiaramente l'indicazione degli immobili dismessi e delle parti del complesso che risultano essere ancora in uso

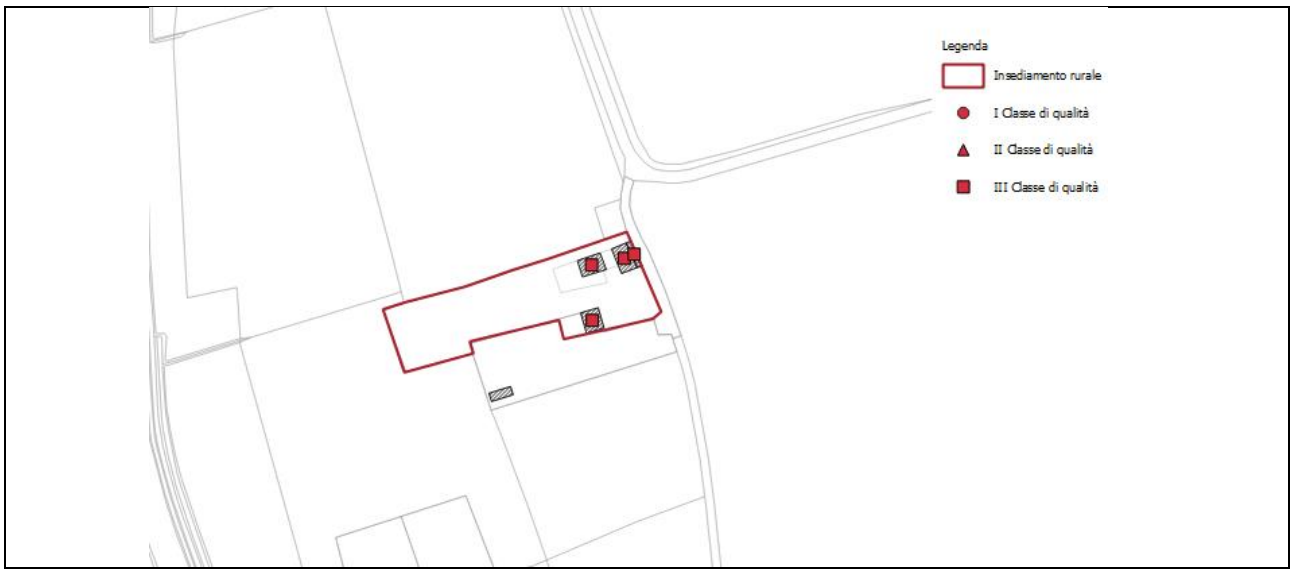


4. Le **categorie di vincolo** entro cui ricade l'intero insediamento devono essere individuate nella cartografia riportata qui di seguito, secondo le seguenti tipologie:
   - Categoria N: immobili o porzioni di essi di scarso valore ambientale, storico o architettonico,
   - Categoria A: complessi di immobili di valore ambientale,
   - Categoria S: complessi di immobili di interesse storico e/o architettonico.

   Nella scheda si dovrà anche evidenziare la presenza di eventuali altri vincoli di varia natura e tipo (con particolare riferimento a quanto definito dal D.Lgs. n. 42/2004).



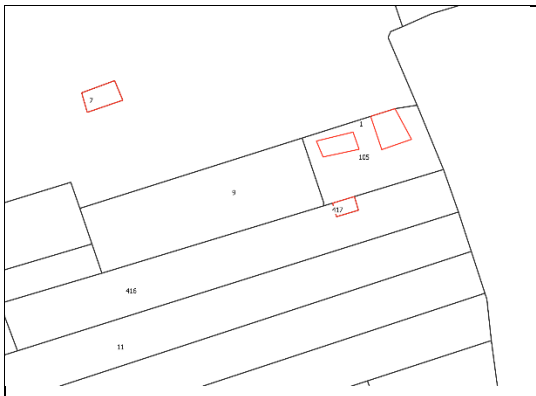
5. Le **classi di qualità**, nelle quali è possibile suddividere i singoli immobili facenti parte dell'intero insediamento, allo scopo di individuarne le categorie di intervento per essi ammissibili, come da cartografia riportata in calce, sono le seguenti:
   - *I Classe di qualità:*
     - descrizione: immobili o elementi di alto valore architettonico, tipologico, storico e/o ambientale
     - interventi ammessi (ai sensi della L.r. 12/2005): restauro e risanamento conservativo
   - *II Classe di qualità:*
     - descrizione: immobili o elementi che concorrono a definire e a caratterizzare il complesso e la sua struttura
     - interventi ammessi (ai sensi della L.r. 12/2005): ristrutturazione edilizia, nei modi consentiti dalla normativa di zona del Ptc del Parco
   - *III Classe di qualità:*
     - descrizione: immobili o elementi di scarso o nullo valore, superfetazioni e/o elementi deturpanti
     - interventi ammessi (ai sensi della L.r. 12/2005): ristrutturazione, demolizione e ricostruzione solo nelle zone C2, G1 e G2 ed unicamente per quegli edifici o parti di essi privi di valore storico-architettonico



6. Schemi grafici che, per l'intero insediamento, riportino chiaramente l'indicazione:
   1. della zona del Ptc
   2. della categoria
   3. della classe



7. Visure catastali (attuali e storiche), estratti di mappa e/o schede catastali (ove disponibili) relative all'intero insediamento



Foglio n°26,

mappali n°9-105-416-417

Catasto del 2010



IGM del 1883

8. Rilievo fotografico a colori riguardante tutti gli edifici costituenti l'intero insediamento e punti di presa




1


2


3


4

9. Planimetria generale dell'insediamento indicante destinazioni d'uso e funzioni storiche, vigenti e previste, nel rispetto di quanto ammesso dalla zona del Ptc in cui ricade l'intero insediamento



Estratto dell'articolo di riferimento del Ptc:

Zone C: ambito di protezione delle Zone naturalistiche perifluviali – Art 8.C.2 - *Zone agricole e forestali a prevalente interesse paesaggistico (C2), ricomprese nelle tre grandi unita` di paesaggio della valle principale del fiume Ticino, del sistema collinare morenico sublacuale e della valle principale del torrente Terdoppio, per le quali e` possibile definire, per analogie di struttura e conformazione naturalistico-ambientale, un'unica normativa.*

Art. 8.C.7 - *Nel rispetto dell'obiettivo prioritario della tutela delle caratteristiche naturali, ambientali, paesaggistiche e storiche del territorio, al fine di consentire il riuso del patrimonio edilizio esistente, nelle zone C è ammessa:*

a) la trasformazione d'uso degli immobili ad uso residenziale civile e/o ad uso sociale di interesse collettivo, intendendo con tale termine quegli interventi in cui l'uso delle strutture è a preminente scopo sociale quali ad esempio: centri parco, scuole, centri di vacanza, case di riposo, centri sociali e strutture assimilabili alle suddette tipologie, anche di iniziativa privata.

b) la trasformazione d'uso degli edifici in strutture per il tempo libero e lo sport.

Destinazioni d'uso

Vigente: Residenza; deposito, magazzino, stoccaggio.

Prevista dal PTC: Abitazioni rurali; attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

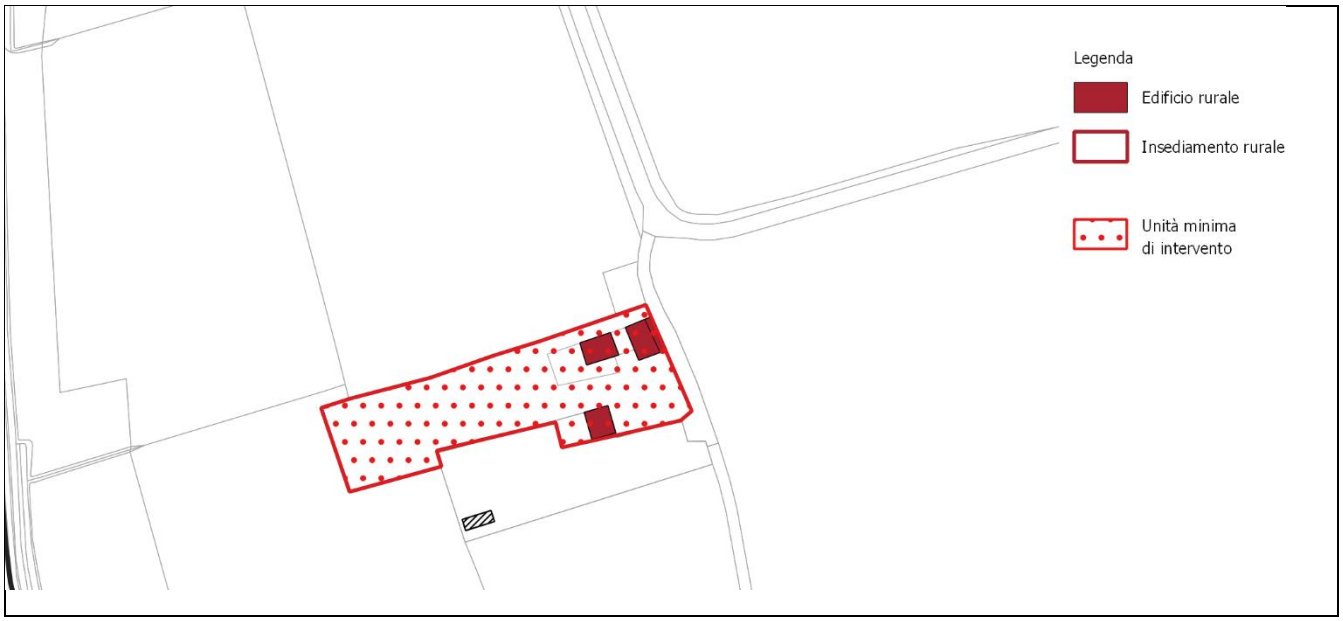
Funzioni

Vigente: Insediamento rurale

Prevista: le possibilità di intervento previste dall'articolo di riferimento del PTC.

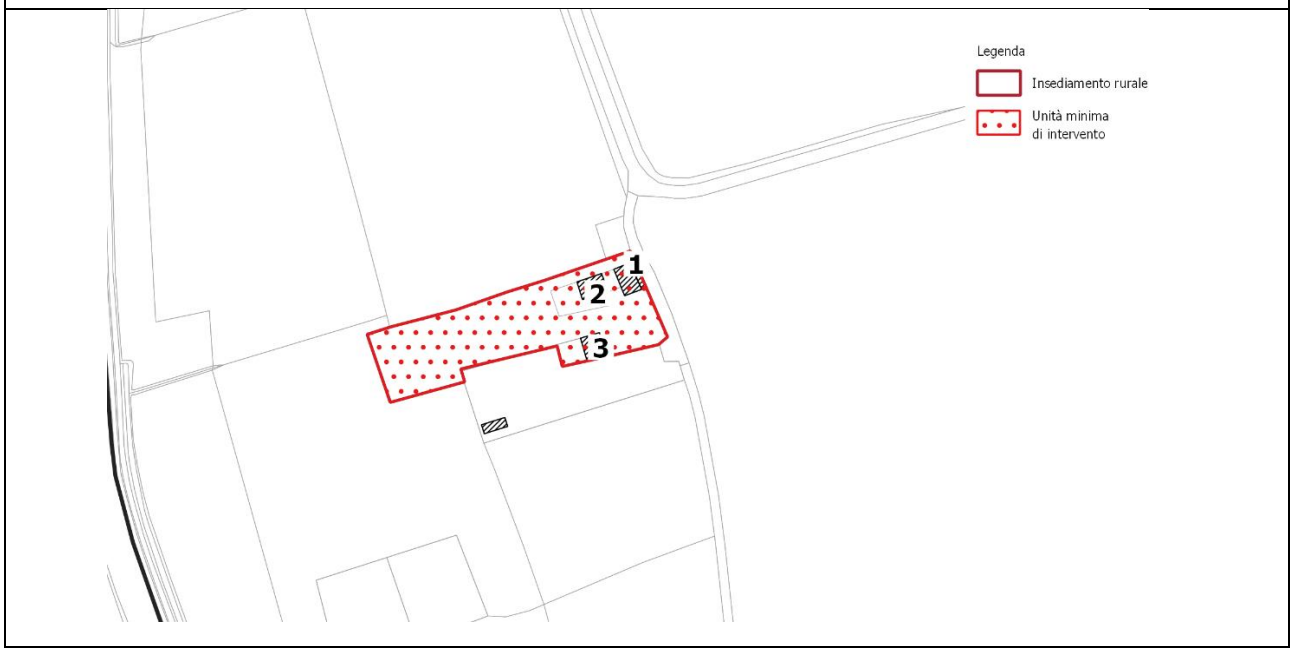
10. Definizione delle unità minime d'intervento, da dettagliarsi in rapporto ai caratteri ed all'articolazione dell'intero insediamento; si ricorda che si potrà procedere limitatamente al

recupero di singoli fabbricati o unità compiute ed autonome dal punto di vista sia funzionale, sia morfologico, riconoscibili quali parti omogenee e autosufficienti, fornendo adeguata documentazione che ne comprovi l'indipendenza e l'autonomia sotto i profili architettonici e funzionali



11. Schede di rilievo schematico dello stato di fatto di tutti gli immobili (evidenziandone le porzioni dismesse) con la descrizione puntuale dal punto di vista architettonico, morfologico, tipologico e funzionale, indicandone le caratteristiche di pregio da conservare ed il sistema di relazioni e rapporti visivi e strutturali con il territorio circostante

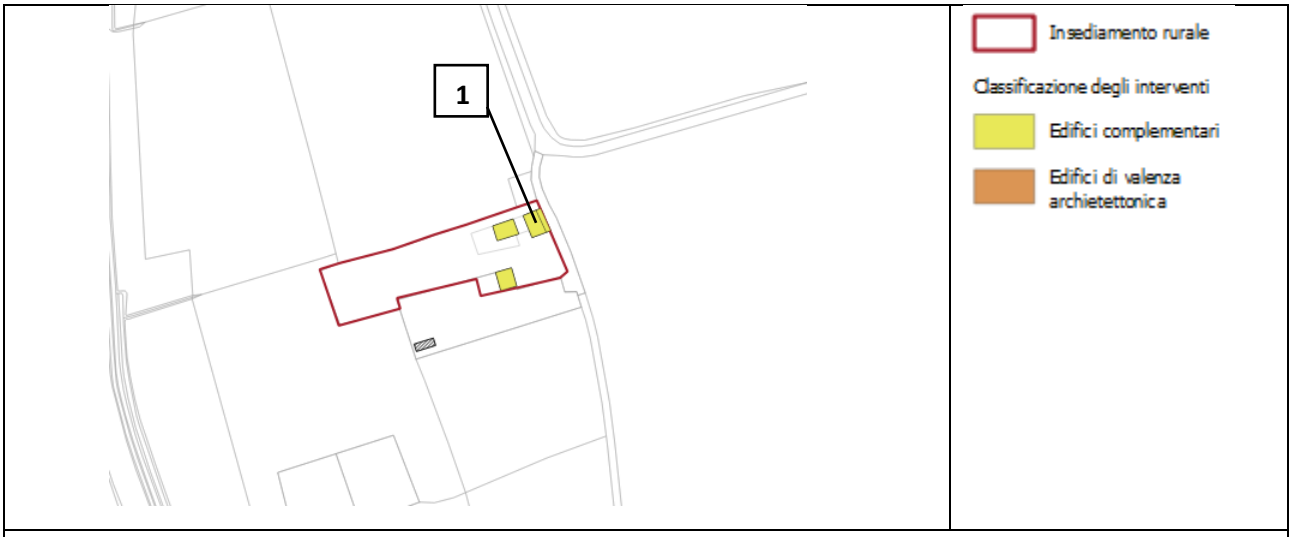
Scheda n.1



Descrizione architettonica Edificio 1: edificio residenziale a due piani fuori terra, con il piano superiore arretrato, il quale forma una sezione calpestabile esterna verso la strada carrabile coperta da una tettoia in pvc. Le facciate sono intonacate e con aperture regolari. La copertura è a doppia falda in coppi. Edificio 2: edificio accessorio di recente costruzione, ad un piano fuori terra e copertura a doppia falda. Edificio 3: edificio accessorio ad un piano fuori terra e copertura a doppia falda in lamiera, con funzione di rimessaggio materiali e mezzi agricoli.
Descrizione morfologica Si tratta di edifici singoli, uno difronte all'altro, che non identificano alcuna tipica morfologia dei nuclei cascinali che connotano questa porzione del territorio rurale lombardo.
Descrizione tipologica Ad oggi, il complesso di edifici non identifica una tipologia specifica.
Caratteristiche di pregio da conservare Non sono identificabili caratteri di pregio da conservare in ognuno dei fabbricati esistenti.
Sistema di relazioni, di rapporti visivi e strutturali con il territorio circostante Il nucleo rurale è localizzato non molto distante dal tessuto urbano del nucleo principale di Cassolnovo ed è collegato con questo da più parti e da differenti direzioni.
Classificazione per ambito, categoria e classe Ambito: C2 – agricolo forestali di protezione a prevalente interesse paesaggistico. Categoria N: immobili o porzioni di essi di scarso valore ambientale, storico o architettonico. Classe: Edifici 1, 2 e 3 - immobili o elementi di scarso o nullo valore, superfetazioni e/o elementi deturpanti.

12. Schede descrittive dei criteri d'intervento comuni per tutte le unità minime d'intervento con la descrizione delle parti sulle quali si intende intervenire dal punto di vista architettonico, morfologico, tipologico, materico e funzionale

Scheda n.2	
Planimetria generale dell'insediamento	Legenda



Criteri d'intervento: elementi architettonici

Data la natura dei differenti elementi costruttivi presenti all'interno dell'ambito, non si prevedono specifiche forme di tutela di trasformazione, ad esclusione del mantenimento delle altezze e dell'eventuale rapporto tra edificato e contesto paesaggistico di riferimento.

Criteri d'intervento: elementi morfologici

Al fine di ricomporre la morfologia del comparto e allo scopo di individuare eventuali elementi specifici da preservare e conservare, si rimanda alle pubblicazioni del Parco Lombardo della Valle del Ticino che affrontano in maniera compiuta e dettagliata queste specifiche morfologiche.

Criteri d'intervento: elementi tipologici

Non vi sono presenti elementi tipologici rilevanti.

Criteri d'intervento: elementi materici

Allo stato di fatto non emergono specifici elementi materi da sottoporre a tutela o conservazione. Sebbene tale fattore non emerge, la costruzione e gli eventuali interventi di ripristino dell'area dovranno tenere conto dell'aspetto paesaggistico di inserimento.

Criteri d'intervento: elementi funzionali

Ripristino degli spazi abitativi per l'insediamento di nuove attività agricole, è possibile destinare il fondo a funzioni di carattere residenziale (quindi con destinazioni residenziali o attività compatibili, come per esempio la somministrazione, ricevimenti...), come già insediate all'interno del complesso cascinale.

Criteri d'intervento: altro

La riqualificazione degli edifici e delle aree degradate, anche attraverso interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, e il ridisegno degli spazi aperti.

Modalità di intervento

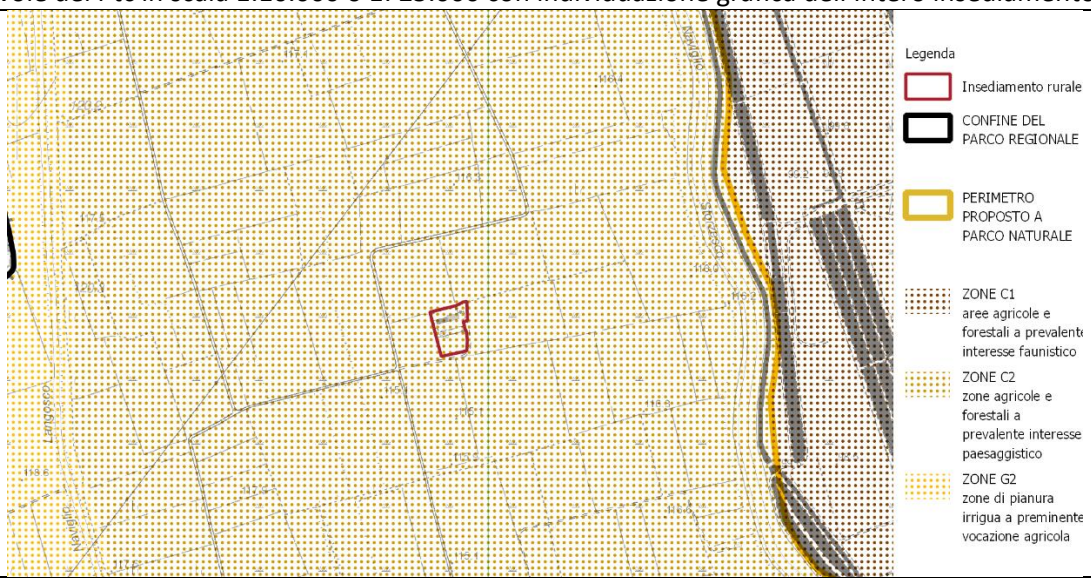
Edificio 1: Edificio 1: Manutenzione ordinaria (Mo), la Manutenzione straordinaria (Ms), il Restauro e Risanamento Conservativo (RsRC), la Ristrutturazione edilizia (Re), Demolizione e ricostruzione mantenendo sedime e sagoma dell'edificio esistente.

Altri edifici: riqualificazione degli edifici e delle aree degradate, anche attraverso interventi di demolizione, con o senza ricostruzione.

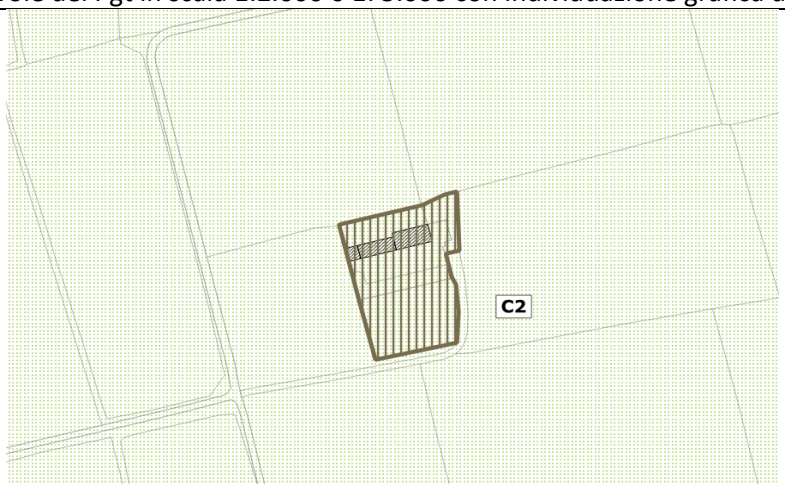
Interventi edilizi diversi, nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici, potranno essere eseguiti attraverso la predisposizione di un Piano di Recupero.

CASCINA BELLAVISTA

1. Tavole del Ptc in scala 1:10.000 o 1: 25.000 con individuazione grafica dell'intero insediamento



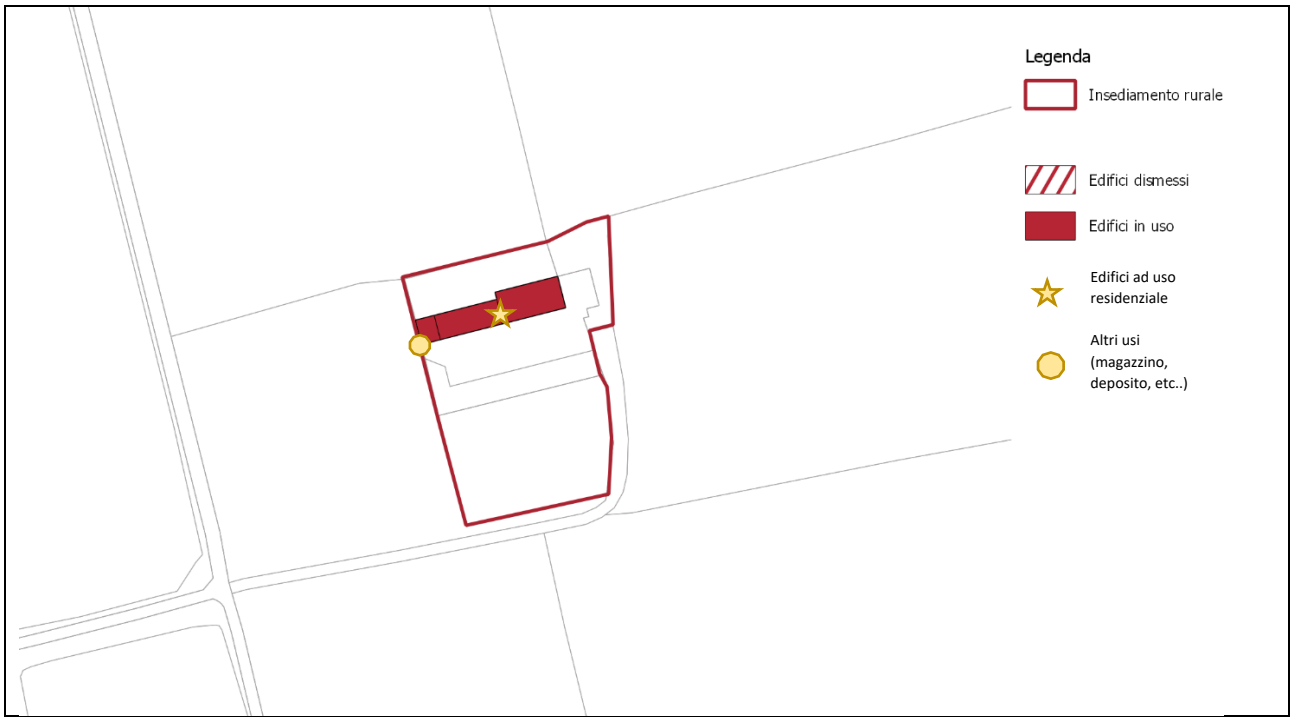
2. Tavole del Pgt in scala 1:2.000 0 1: 5.000 con individuazione grafica dell'intero insediamento



Legenda

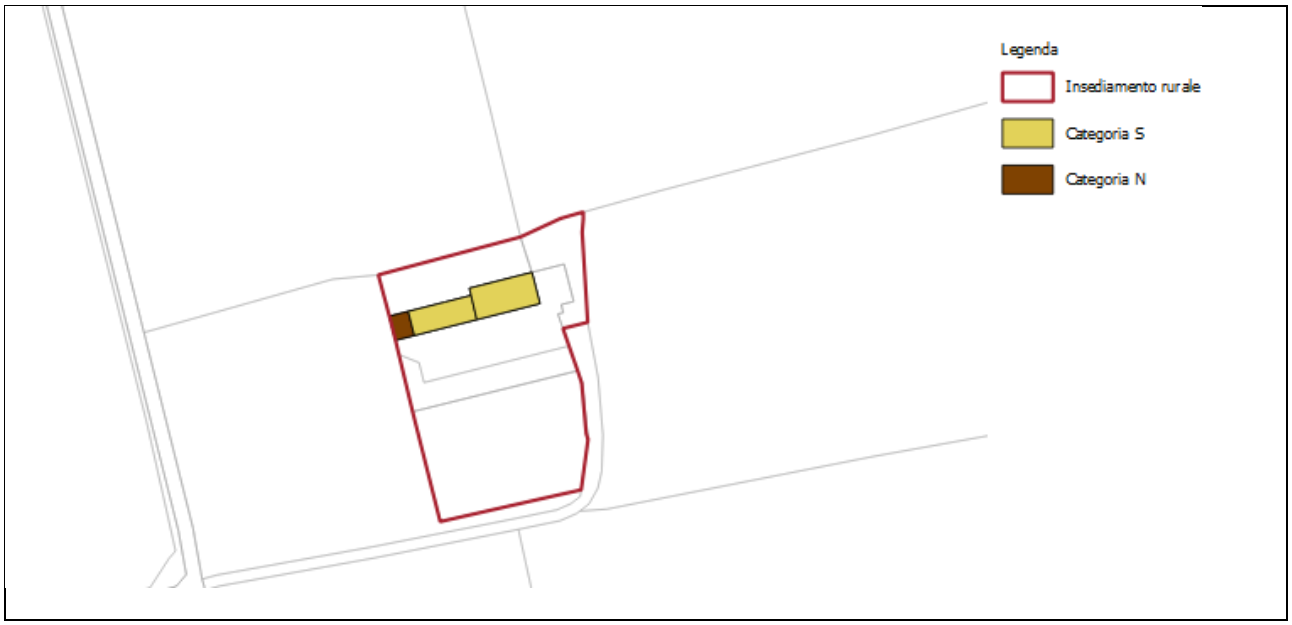
Cascine del patrimonio rurale

3. Schemi grafici che, per l'intero insediamento, riportino chiaramente l'indicazione degli immobili dismessi e delle parti del complesso che risultano essere ancora in uso



4. Le **categorie di vincolo** entro cui ricade l'intero insediamento devono essere individuate nella cartografia riportata qui di seguito, secondo le seguenti tipologie:
   - Categoria N: immobili o porzioni di essi di scarso valore ambientale, storico o architettonico,
   - Categoria A: complessi di immobili di valore ambientale,
   - Categoria S: complessi di immobili di interesse storico e/o architettonico.

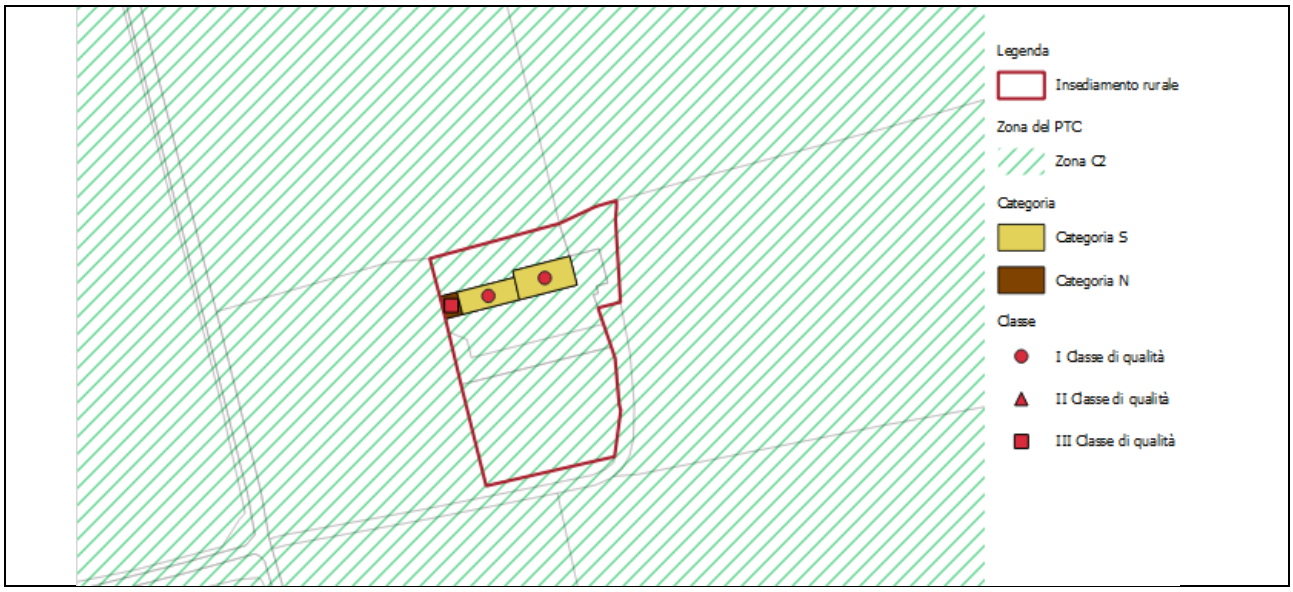
   Nella scheda si dovrà anche evidenziare la presenza di eventuali altri vincoli di varia natura e tipo (con particolare riferimento a quanto definito dal D.Lgs. n. 42/2004).



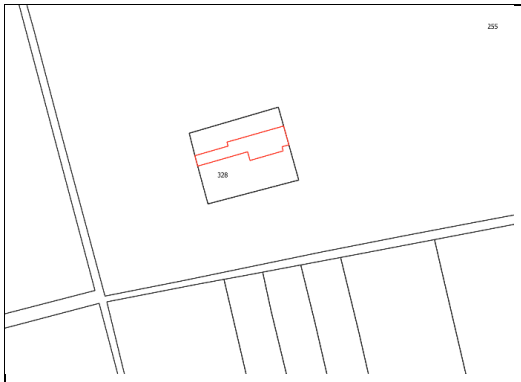
5. Le **classi di qualità**, nelle quali è possibile suddividere i singoli immobili facenti parte dell'intero insediamento, allo scopo di individuarne le categorie di intervento per essi ammissibili, come da cartografia riportata in calce, sono le seguenti:
   - *I Classe di qualità:*
     - descrizione: immobili o elementi di alto valore architettonico, tipologico, storico e/o ambientale
     - interventi ammessi (ai sensi della L.r. 12/2005): restauro e risanamento conservativo
   - *II Classe di qualità:*
     - descrizione: immobili o elementi che concorrono a definire e a caratterizzare il complesso e la sua struttura
     - interventi ammessi (ai sensi della L.r. 12/2005): ristrutturazione edilizia, nei modi consentiti dalla normativa di zona del Ptc del Parco
   - *III Classe di qualità:*
     - descrizione: immobili o elementi di scarso o nullo valore, superfetazioni e/o elementi deturpanti
     - interventi ammessi (ai sensi della L.r. 12/2005): ristrutturazione, demolizione e ricostruzione solo nelle zone C2, G1 e G2 ed unicamente per quegli edifici o parti di essi privi di valore storico-architettonico



6. Schemi grafici che, per l'intero insediamento, riportino chiaramente l'indicazione:
   1. della zona del Ptc
   2. della categoria
   3. della classe



7. Visure catastali (attuali e storiche), estratti di mappa e/o schede catastali (ove disponibili) relative all'intero insediamento



Foglio n°23

mappale n°328

Catasto del 2010



IGM del 1883

8. Rilievo fotografico a colori riguardante tutti gli edifici costituenti l'intero insediamento e punti di presa



9. Planimetria generale dell'insediamento indicante destinazioni d'uso e funzioni storiche, vigenti e previste, nel rispetto di quanto ammesso dalla zona del Ptc in cui ricade l'intero insediamento



Estratto dell'articolo di riferimento del Ptc:

Zone C: ambito di protezione delle Zone naturalistiche perifluviali – Art 8.C.2 - *Zone agricole e forestali a prevalente interesse paesaggistico (C2), ricomprese nelle tre grandi unita` di paesaggio della valle principale del fiume Ticino, del sistema collinare morenico sublacuale e della valle principale del torrente Terdoppio, per le quali e` possibile definire, per analogie di struttura e conformazione naturalistico-ambientale, un'unica normativa.*

Art. 8.C.7 - *Nel rispetto dell'obiettivo prioritario della tutela delle caratteristiche naturali, ambientali, paesaggistiche e storiche del territorio, al fine di consentire il riuso del patrimonio edilizio esistente, nelle zone C è ammessa:*

a) la trasformazione d'uso degli immobili ad uso residenziale civile e/o ad uso sociale di interesse collettivo, intendendo con tale termine quegli interventi in cui l'uso delle strutture è a preminente scopo sociale quali ad esempio: centri parco, scuole, centri di vacanza, case di riposo, centri sociali e strutture assimilabili alle suddette tipologie, anche di iniziativa privata.

b) la trasformazione d'uso degli edifici in strutture per il tempo libero e lo sport.

Destinazioni d'uso

Vigente: Residenza; deposito, magazzino, stoccaggio.

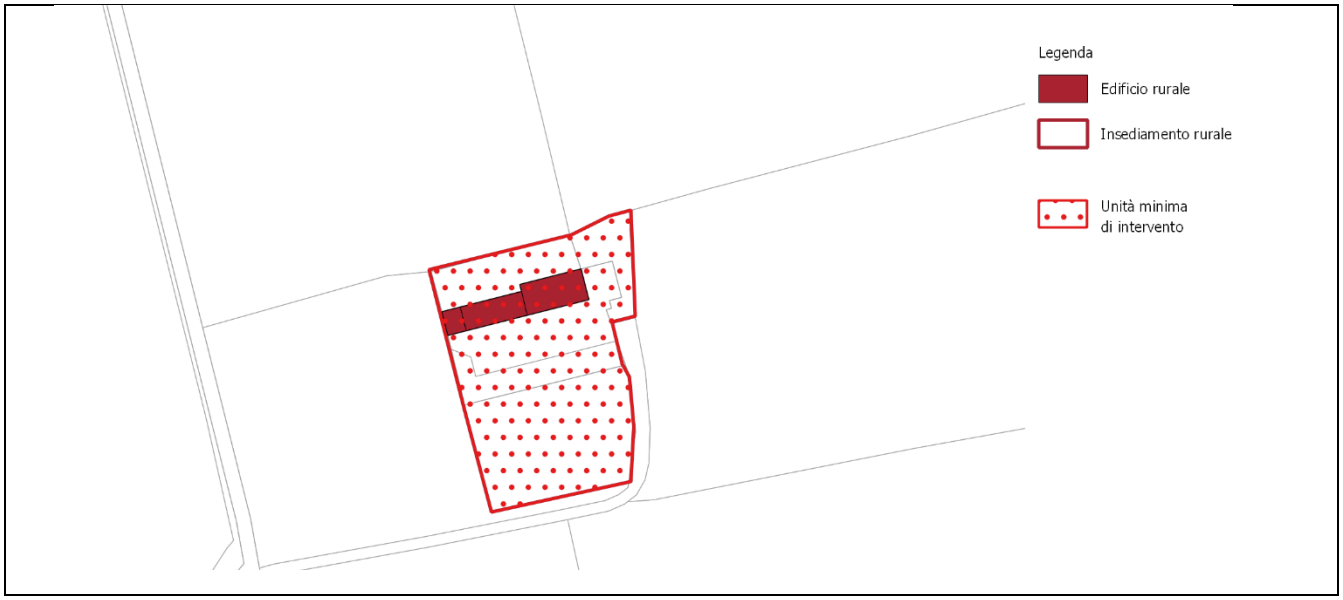
Prevista dal PTC: Abitazioni rurali; attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

Funzioni

Vigente: Insediamento rurale.

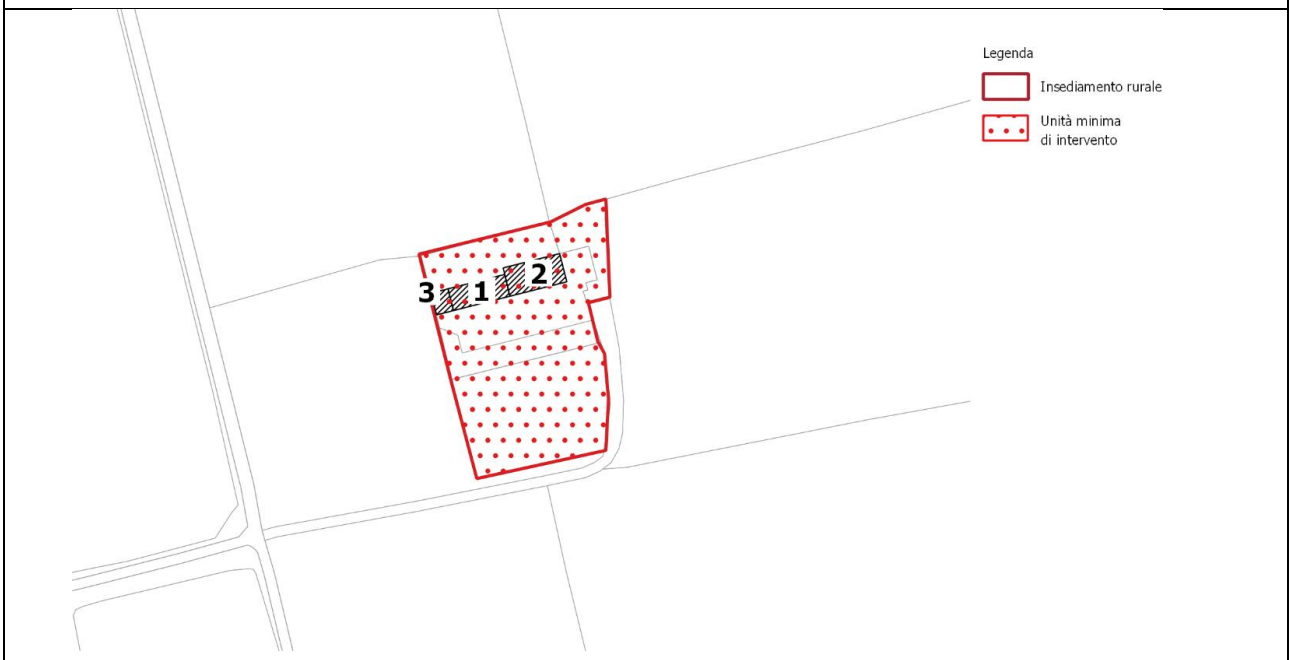
Prevista: le possibilità di intervento previste dall'articolo di riferimento del PTC.

10. Definizione delle unità minime d'intervento, da dettagliarsi in rapporto ai caratteri ed all'articolazione dell'intero insediamento; si ricorda che si potrà procedere limitatamente al recupero di singoli fabbricati o unità compiute ed autonome dal punto di vista sia funzionale, sia morfologico, riconoscibili quali parti omogenee e autosufficienti, fornendo adeguata documentazione che ne comprovi l'indipendenza e l'autonomia sotto i profili architettonici e funzionali



11. Schede di rilievo schematico dello stato di fatto di tutti gli immobili (evidenziandone le porzioni dismesse) con la descrizione puntuale dal punto di vista architettonico, morfologico, tipologico e funzionale, indicandone le caratteristiche di pregio da conservare ed il sistema di relazioni e rapporti visivi e strutturali con il territorio circostante

Scheda n.1



Descrizione architettonica

Edificio 1: edificio residenziale a due piani fuori terra. Le facciate sono intonacate e con aperture irregolari. La copertura è a doppia falda in coppi.

Edificio 2: edificio accessorio a due piani fuori terra, con un portico nel lato meridionale. Le facciate sono intonacate e presentano una scansione regolare di contrafforti. La copertura è a doppia falda in coppi.

Edificio 3: piccolo edificio accessorio ad un piano fuori terra. Le facciate sono in mattoni a vista. La copertura è a doppia falda in coppi.

Descrizione morfologica

La morfologia dei fabbricati è per lo più disposta su due piani fuori terra, con aperture regolari lungo le facciate dell'edificio 1, rilevando ampie aperture sulla facciata sud per l'edificio 2.

Descrizione tipologica

Il complesso consta di un unico edificio in linea, variamente dimensionato sia dal punto di vista planimetrico sia altimetrico.

Caratteristiche di pregio da conservare

Non si rilevano specifici elementi di pregio tali da essere sottoposti a specifica tutela; per quanto concerne l'edificio 1 e 2 si ritiene essenziale preservare alcuni caratteri architettonici ancora presenti lungo la facciata nord, attraverso azioni di ristrutturazione edilizia e di valutazione, in sede di progetto architettonico, della necessità di intervenire con un restauro di alcune limitate porzioni (in base al reale stato di conservazione delle strutture e dei materiali) soprattutto delle aperture, ammessi secondo l'art.16 – comma 3, lettera b.

Sistema di relazioni, di rapporti visivi e strutturali con il territorio circostante

Posizionata a nord-est del territorio comunale, il nucleo rurale è ben visibile nella campagna ed è localizzato non molto distante dal tessuto urbano del nucleo principale di Cassolnovo ed è collegato con questo da più parti e da differenti direzioni.

Classificazione per ambito, categoria e classe

Ambito: C2 – agricolo forestali di protezione a prevalente interesse paesaggistico.

Categoria: S - complessi di immobili di interesse storico e/o architettonico.

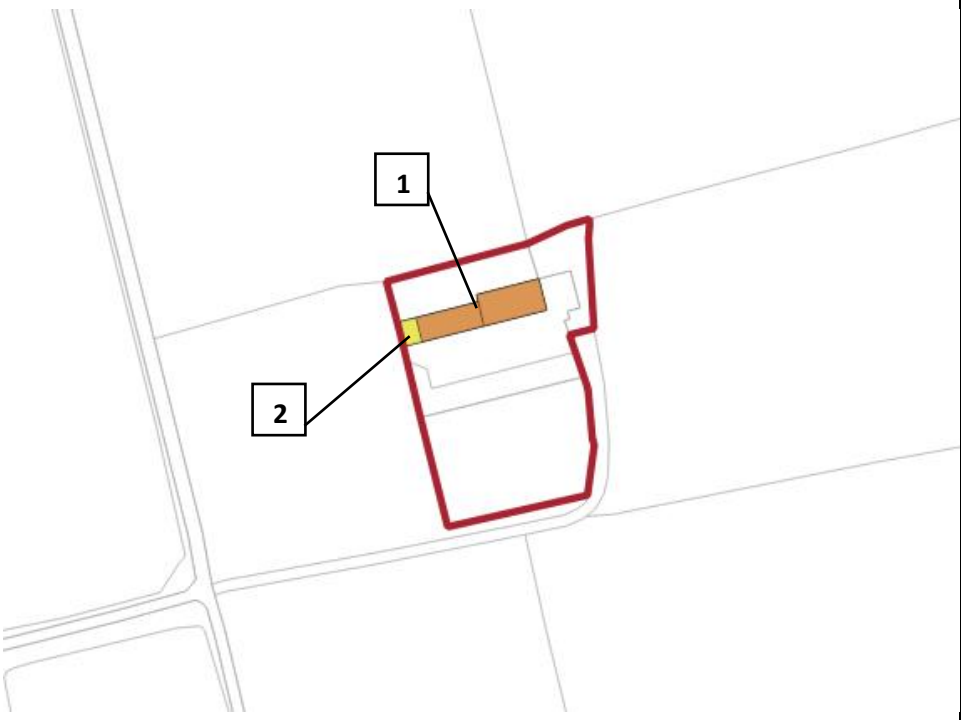
Categoria N: immobili o porzioni di essi di scarso valore ambientale, storico o architettonico.

Classe: Edificio 1 e 2 - immobili o elementi di alto valore architettonico, tipologico, storico e/o ambientale; Edificio 3 - immobili o elementi di scarso o nullo valore, superfetazioni e/o elementi deturpanti.

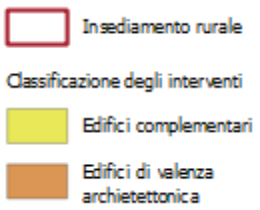
12. Schede descrittive dei criteri d'intervento comuni per tutte le unità minime d'intervento con la descrizione delle parti sulle quali si intende intervenire dal punto di vista architettonico, morfologico, tipologico, materico e funzionale

Scheda n.2

Planimetria generale dell'insediamento



Legenda



Criteri d'intervento: elementi architettonici

Gli obiettivi fondamentali riguardano la conservazione e valorizzazione della memoria storico-architettonica dei luoghi e di uso che esso rappresenta per l'intero assetto urbanistico e socio-economico della città contemporanea, attraverso la tutela e la valorizzazione dei luoghi, attraverso un riutilizzo degli spazi esistenti.

Criteri d'intervento: elementi morfologici

Si ritiene importante attuare una conservazione degli specifici caratteri storico-morfologici presenti nel territorio comunale, anche attraverso la rimozione di superfetazioni qualora queste vengano verificate come ampliamenti inorganici o incoerenti con il complesso cascinale esistente.

Criteri d'intervento: elementi tipologici

Si ritiene necessario preservare la sola tipologia del corpo in linea disposto su due piani fuori terra, oltre al mantenimento delle aperture lungo le facciate dell'edificio 1.

Criteri d'intervento: elementi materici

Non si rilevano particolari tutele da sottoporre all'utilizzo di specifici materiali. Oltremodo, dovranno essere effettuate opportune verifiche sulla tipologia e qualità dei materiali al fine di valutare l'effettiva possibilità di intervenire con un restauro materico di porzioni dell'immobile.

Criteri d'intervento: elementi funzionali

Ripristino degli spazi abitativi per l'insediamento di nuove attività agricole, è possibile destinare il fondo a funzioni di carattere residenziale (quindi con destinazioni residenziali o attività compatibili, come per esempio la somministrazione, ricevimenti...), come già oggi insediate all'interno del complesso cascinale.

Criteri d'intervento: altro

Non si rilevano ulteriori precisazioni.

Modalità di intervento

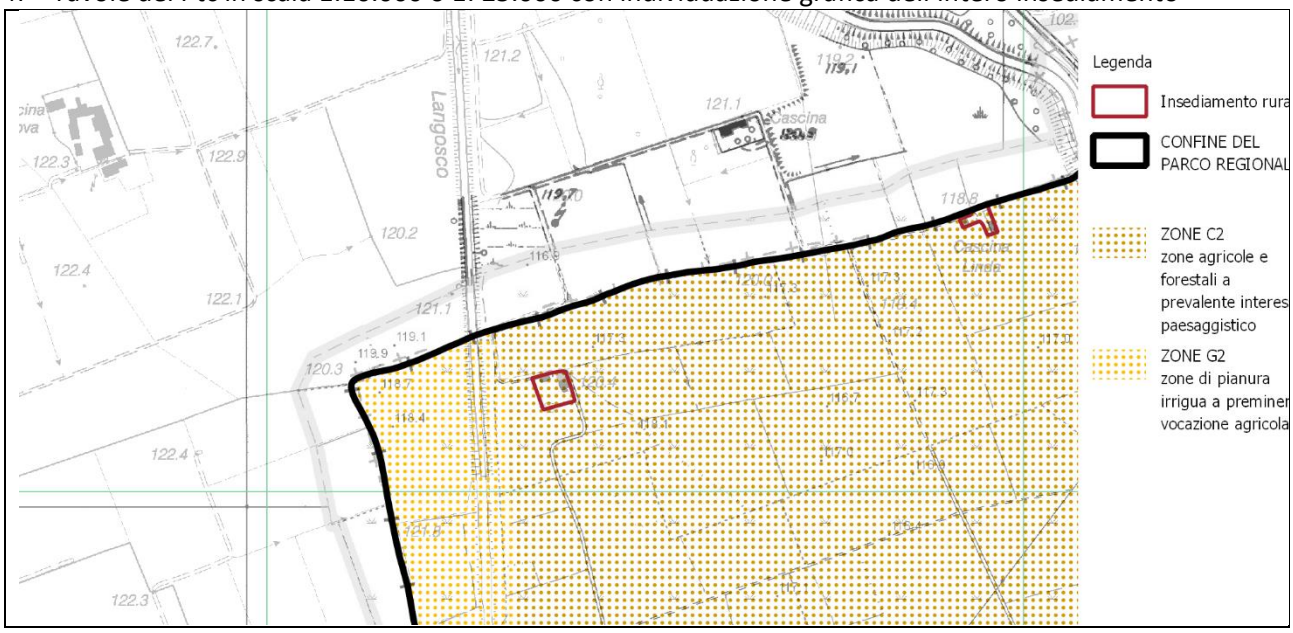
Edificio 1: Manutenzione ordinaria (Mo), la Manutenzione straordinaria (Ms), il Restauro e Risanamento Conservativo (RsRC), la Ristrutturazione edilizia (Re).

Edificio 2: Manutenzione ordinaria (Mo), la Manutenzione straordinaria (Ms), il Restauro e Risanamento Conservativo (RsRC), la Ristrutturazione edilizia (Re), interventi di Demolizione, con o senza ricostruzione.

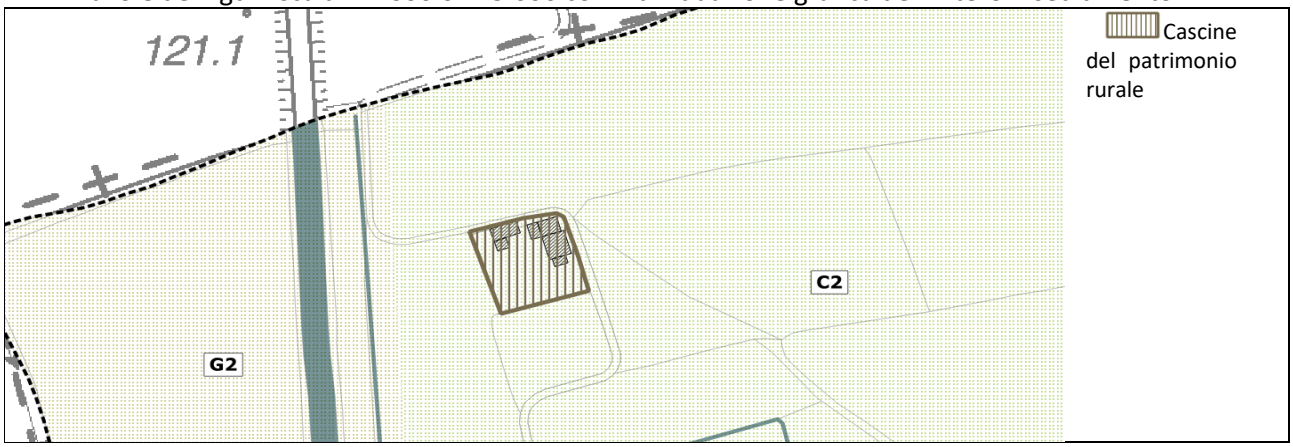
Interventi edilizi diversi, nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici, potranno essere eseguiti attraverso la predisposizione di un Piano di Recupero.

CASCINA ROSA

1. Tavole del Ptc in scala 1:10.000 o 1: 25.000 con individuazione grafica dell'intero insediamento



2. Tavole del Pgt in scala 1:2.000 0 1: 5.000 con individuazione grafica dell'intero insediamento

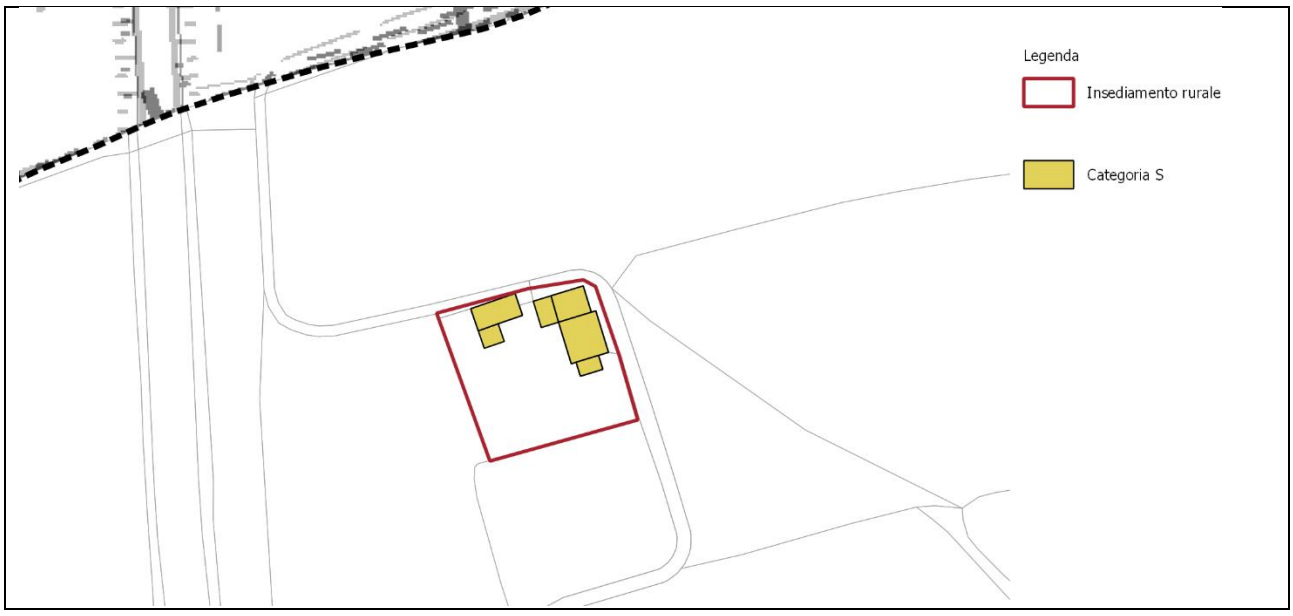


3. Schemi grafici che, per l'intero insediamento, riportino chiaramente l'indicazione degli immobili dismessi e delle parti del complesso che risultano essere ancora in uso

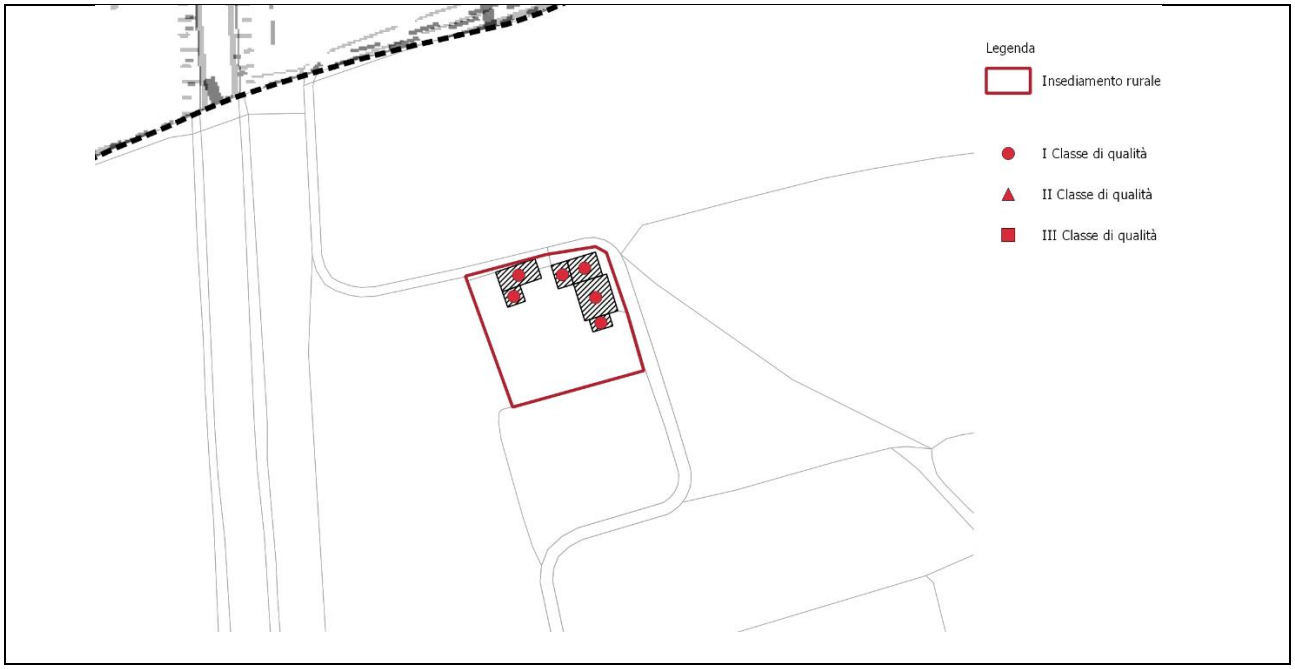


4. Le **categorie di vincolo** entro cui ricade l'intero insediamento devono essere individuate nella cartografia riportata qui di seguito, secondo le seguenti tipologie:
   - Categoria N: immobili o porzioni di essi di scarso valore ambientale, storico o architettonico,
   - Categoria A: complessi di immobili di valore ambientale,
   - Categoria S: complessi di immobili di interesse storico e/o architettonico.

   Nella scheda si dovrà anche evidenziare la presenza di eventuali altri vincoli di varia natura e tipo (con particolare riferimento a quanto definito dal D.Lgs. n. 42/2004).



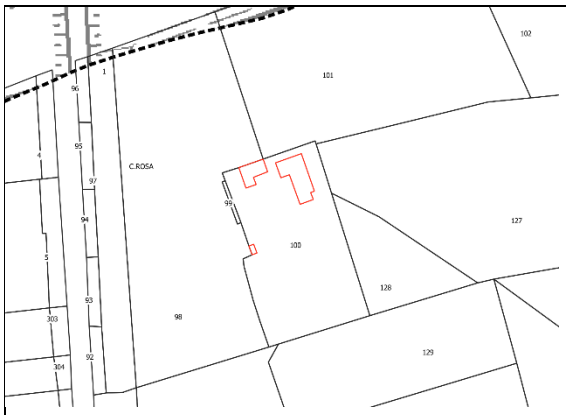
5. Le **classi di qualità**, nelle quali è possibile suddividere i singoli immobili facenti parte dell'intero insediamento, allo scopo di individuarne le categorie di intervento per essi ammissibili, come da cartografia riportata in calce, sono le seguenti:
   - *I Classe di qualità:*
     - descrizione: immobili o elementi di alto valore architettonico, tipologico, storico e/o ambientale
     - interventi ammessi (ai sensi della L.r. 12/2005): restauro e risanamento conservativo
   - *II Classe di qualità:*
     - descrizione: immobili o elementi che concorrono a definire e a caratterizzare il complesso e la sua struttura
     - interventi ammessi (ai sensi della L.r. 12/2005): ristrutturazione edilizia, nei modi consentiti dalla normativa di zona del Ptc del Parco
   - *III Classe di qualità:*
     - descrizione: immobili o elementi di scarso o nullo valore, superfetazioni e/o elementi deturpanti
     - interventi ammessi (ai sensi della L.r. 12/2005): ristrutturazione, demolizione e ricostruzione solo nelle zone C2, G1 e G2 ed unicamente per quegli edifici o parti di essi privi di valore storico-architettonico



6. Schemi grafici che, per l'intero insediamento, riportino chiaramente l'indicazione:
   1. della zona del Ptc
   2. della categoria
   3. della classe



7. Visure catastali (attuali e storiche), estratti di mappa e/o schede catastali (ove disponibili) relative all'intero insediamento



Foglio n°23,

mappali n°99-100

Catasto del 2010



IGM del 1883

8. Rilievo fotografico a colori riguardante tutti gli edifici costituenti l'intero insediamento e punti di presa



1

2



3



4

9. Planimetria generale dell'insediamento indicante destinazioni d'uso e funzioni storiche, vigenti e previste, nel rispetto di quanto ammesso dalla zona del Ptc in cui ricade l'intero insediamento



Estratto dell'articolo di riferimento del Ptc:

Zone C: ambito di protezione delle Zone naturalistiche perifluviali – Art 8.C.2 - *Zone agricole e forestali a prevalente interesse paesaggistico (C2), ricomprese nelle tre grandi unita` di paesaggio della valle principale del fiume Ticino, del sistema collinare morenico sublacuale e della valle principale del torrente Terdoppio, per le quali e` possibile definire, per analogie di struttura e conformazione naturalistico-ambientale, un'unica normativa.*

Art. 8.C.7 - *Nel rispetto dell'obiettivo prioritario della tutela delle caratteristiche naturali, ambientali, paesaggistiche e storiche del territorio, al fine di consentire il riuso del patrimonio edilizio esistente, nelle zone C è ammessa:*

a) la trasformazione d'uso degli immobili ad uso residenziale civile e/o ad uso sociale di interesse collettivo, intendendo con tale termine quegli interventi in cui l'uso delle strutture è a preminente scopo sociale quali ad esempio: centri parco, scuole, centri di vacanza, case di riposo, centri sociali e strutture assimilabili alle suddette tipologie, anche di iniziativa privata.

b) la trasformazione d'uso degli edifici in strutture per il tempo libero e lo sport.

Destinazioni d'uso

Vigente: Residenza; deposito, magazzino, stoccaggio

Prevista dal PTC: Abitazioni rurali; attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli

Funzioni

Vigente: Insediamento rurale

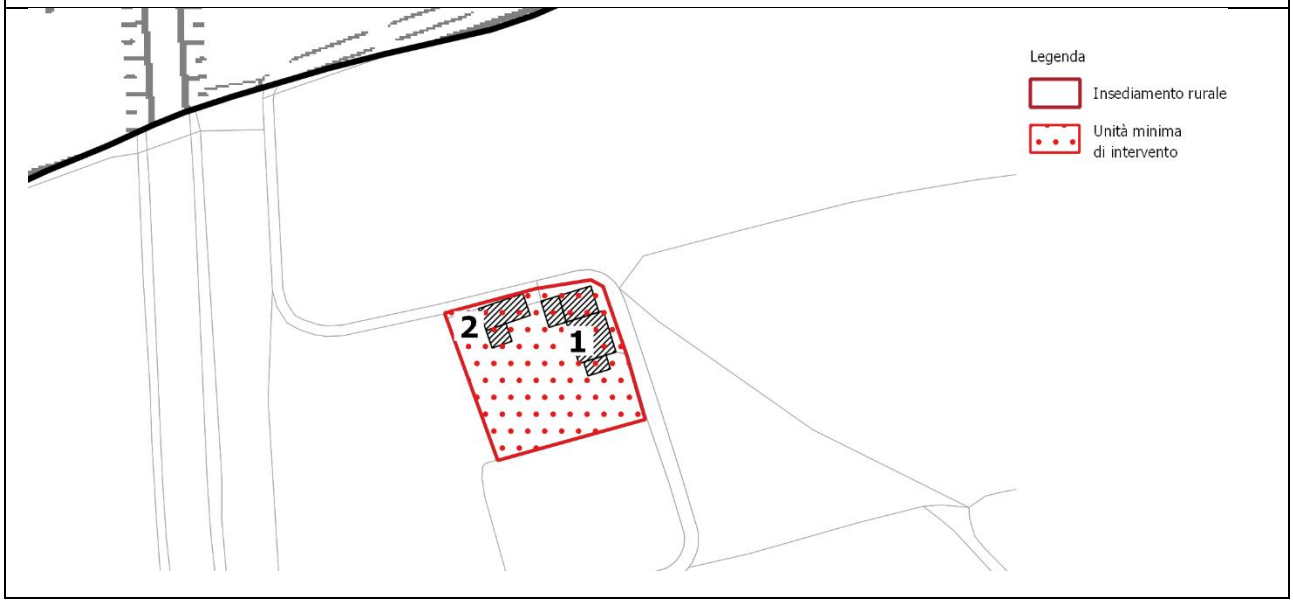
Prevista: le possibilità di intervento previste dall'articolo di riferimento del PTC

10. Definizione delle unità minime d'intervento, da dettagliarsi in rapporto ai caratteri ed all'articolazione dell'intero insediamento; si ricorda che si potrà procedere limitatamente al recupero di singoli fabbricati o unità compiute ed autonome dal punto di vista sia funzionale, sia morfologico, riconoscibili quali parti omogenee e autosufficienti, fornendo adeguata documentazione che ne comprovi l'indipendenza e l'autonomia sotto i profili architettonici e funzionali



11. Schede di rilievo schematico dello stato di fatto di tutti gli immobili (evidenziandone le porzioni dismesse) con la descrizione puntuale dal punto di vista architettonico, morfologico, tipologico e funzionale, indicandone le caratteristiche di pregio da conservare ed il sistema di relazioni e rapporti visivi e strutturali con il territorio circostante

Scheda n.1



Descrizione architettonica

Edificio 1: la costruzione esistente mette in mostra due tipologie funzionali disposte in direzione nord-sud, lungo il confine orientale del complesso cascinale. La sezione residenziale si localizza lungo la porzione meridionale, disposta su due piani fuori terra; lungo la porzione nord si localizza un edificio accessorio disposto su due piani fuori terra.

Edificio 2: edificio accessorio disposto su due piani fuori terra. Lungo la facciata interna, si localizzano aperture regolari nella sezione superiore del fabbricato, il quale mostra una composizione di mattoni a vista, mentre lungo la porzione sud viene evidenziata una copertura intonacata. La copertura è a doppia falda in coppi.

Descrizione morfologica

Morfologicamente, il complesso cascinale mostra due unità aggregate di fabbricati, indipendenti tra di loro, senza alcune specifica morfologia cascinale. Lo stretto legame tra le costruzioni e il complesso degli spazi aperti limitrofi non identifica una specifica morfologia compositiva, perlopiù composti da elementi complementari volti al deposito dei materiali e degli attrezzi.

Descrizione tipologica

Edifici rustici tradizionali a due piani. Il piano terra è in parte a corpo chiuso, mentre il piano superiore risulta aperto verso il cortile interno. Essi sono preceduti da un ampio portico a tutt'altezza con pilastri in mattoni.

Caratteristiche di pregio da conservare

Per gli edifici originari, si ritiene essenziale preservare alcuni caratteri architettonici tipici del complesso cascinale, attraverso azioni di ristrutturazione edilizia e di valutazione, in sede di progetto architettonico, della necessità di intervenire con un restauro di alcune limitate porzioni (in base al reale stato di conservazione delle strutture e dei materiali).

Sistema di relazioni, di rapporti visivi e strutturali con il territorio circostante

Il complesso è posto nei pressi del Naviglio Langosco ed è raggiungibile da una strada che lo lambisce a est e a nord.

Classificazione per ambito, categoria e classe

Ambito: C2 – agricolo forestali di protezione a prevalente interesse paesaggistico.

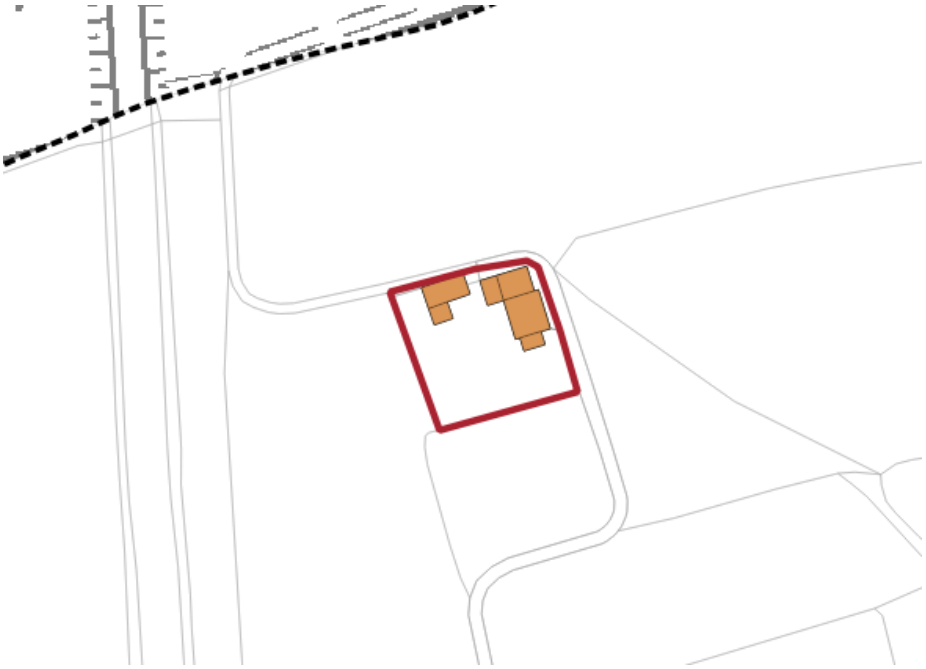
Categoria: S - complessi di immobili di interesse storico e/o architettonico.

Classe: tutti gli edifici - immobili o elementi di alto valore architettonico, tipologico, storico e/o ambientale.

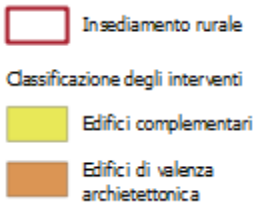
12. Schede descrittive dei criteri d'intervento comuni per tutte le unità minime d'intervento con la descrizione delle parti sulle quali si intende intervenire dal punto di vista architettonico, morfologico, tipologico, materico e funzionale

Scheda n.2

Planimetria generale dell'insediamento



Legenda



Criteri d'intervento: elementi architettonici

L'obiettivo fondamentale permane quello del recupero e della conservazione degli elementi architettonici qualitativi del complesso, attraverso il recupero delle strutture di deposito e magazzino poste a nord del comparto. Nel complesso non viene definita alcune specifica forma di tutela degli elementi architettonici, promuovendo la tutela e la valorizzazione dei luoghi al fine di ricomporre lo stretto legame con l'ambiente rurale circostante.

Criteri d'intervento: elementi morfologici

Gli interventi dovranno mantenere la morfologia del comparto esistente, al fine di mantenere i caratteri compositivi delle costruzioni rurali del territorio. Allo scopo di individuare gli elementi specifici da preservare e conservare, si rimanda alle pubblicazioni del Parco Lombardo della Valle del Ticino che affrontano in maniera compiuta e dettagliata queste specifiche morfologiche.

Criteri d'intervento: elementi tipologici

Si prevede il mantenimento tipologico dei corpi edilizi, al fine di mantenere la morfotipologia del comparto.

Criteri d'intervento: elementi materici

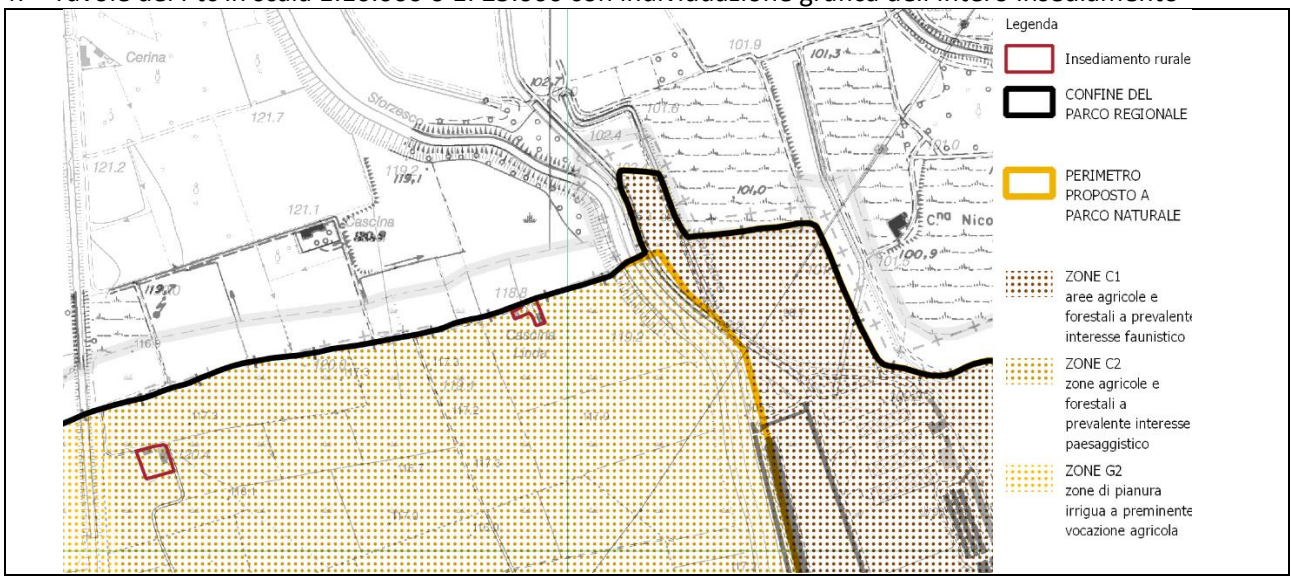
Solo dopo un'analisi più approfondita dello stato di conservazione dei materiali, sarà possibile valutare l'effettiva possibilità di intervenire con un restauro materico di porzioni degli immobili presenti.
Criteri d'intervento: elementi funzionali Ripristino degli spazi abitativi per l'insediamento di nuove attività agricole, è possibile destinare il fondo a funzioni di carattere residenziale (quindi con destinazioni residenziali o attività compatibili, come per esempio la somministrazione, ricevimenti...), come già insediate all'interno del complesso cascinale.
Criteri d'intervento: altro La riqualificazione degli edifici e delle aree degradate, anche attraverso interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, e il ridisegno degli spazi aperti.
Modalità di intervento **Edifici esistenti:** Manutenzione ordinaria (Mo), la Manutenzione straordinaria (Ms), il Restauro e Risanamento Conservativo (RsRC), la Ristrutturazione edilizia (Re). Interventi edilizi diversi, nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici, potranno essere eseguiti attraverso la predisposizione di un Piano di Recupero.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CASSOLNOVO

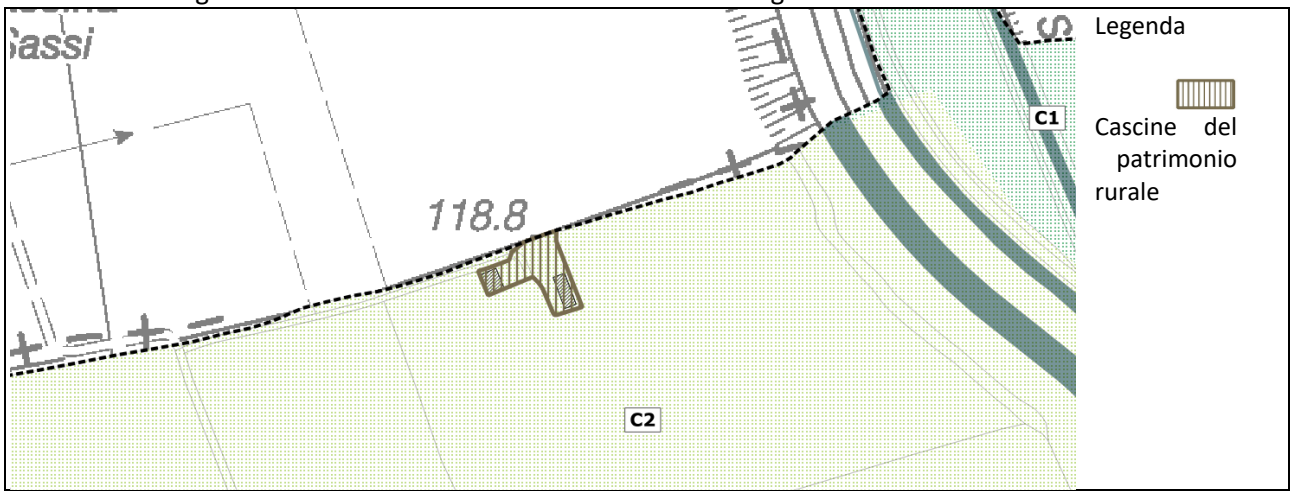
Modalità di recupero degli insediamenti rurali dismessi

CASCINA LINDA

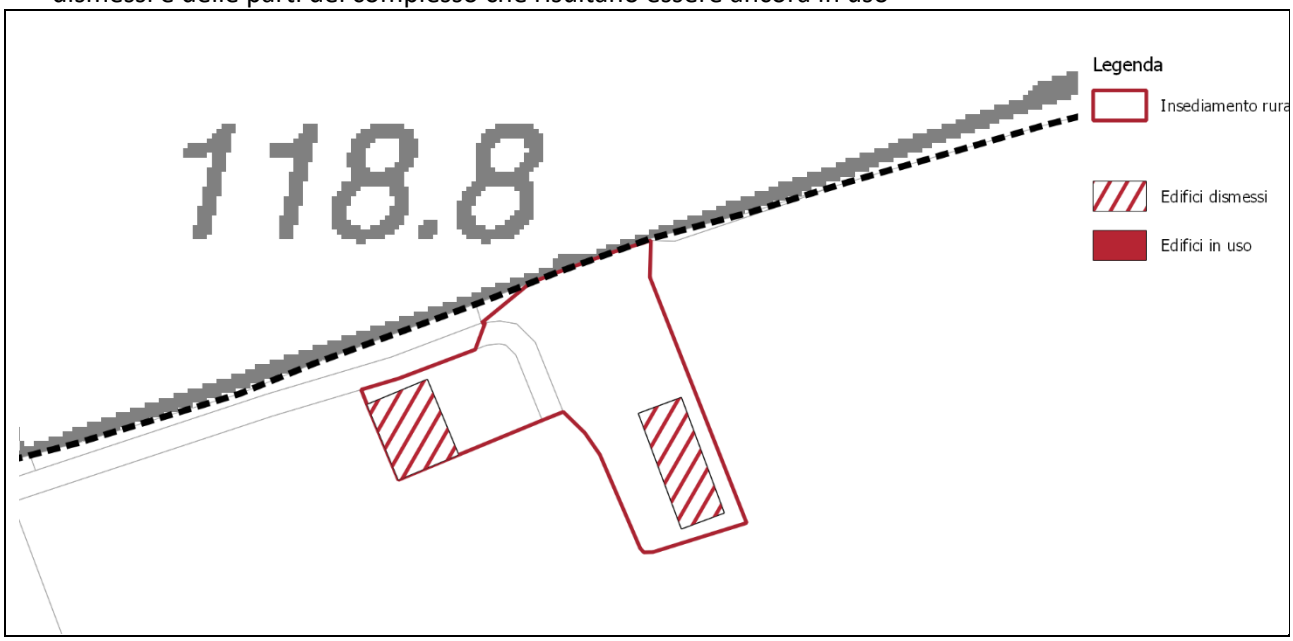
1. Tavole del Ptc in scala 1:10.000 o 1: 25.000 con individuazione grafica dell'intero insediamento



2. Tavole del Pgt in scala 1:2.000 o 1: 5.000 con individuazione grafica dell'intero insediamento

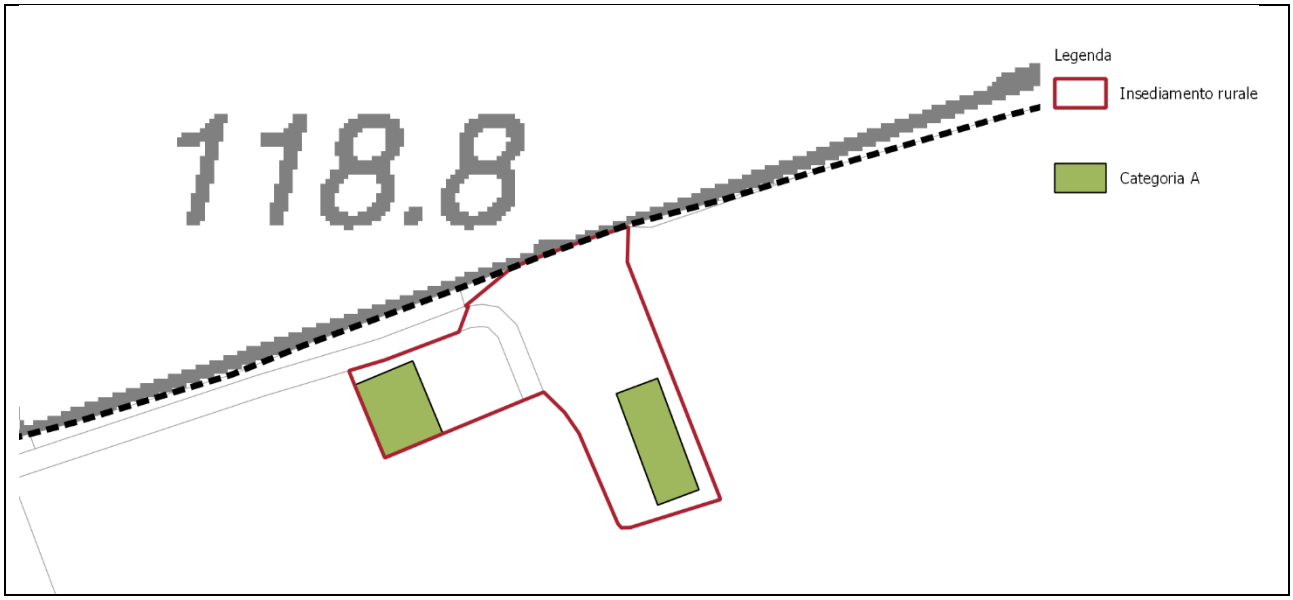


3. Schemi grafici che, per l'intero insediamento, riportino chiaramente l'indicazione degli immobili dismessi e delle parti del complesso che risultano essere ancora in uso

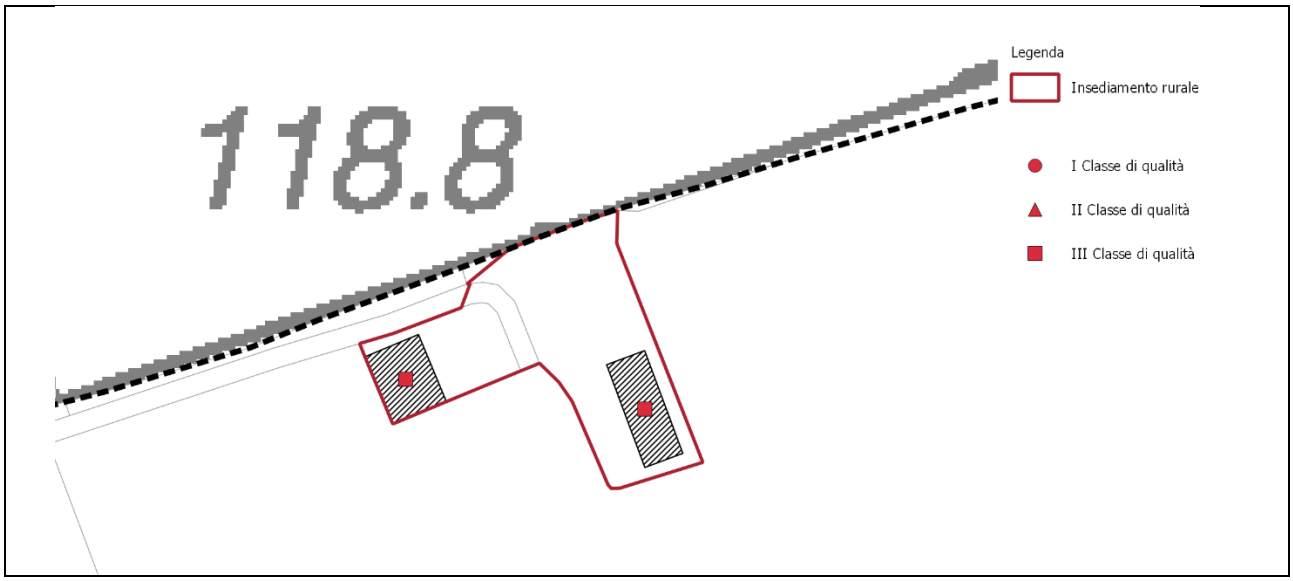


4. Le **categorie di vincolo** entro cui ricade l'intero insediamento devono essere individuate nella cartografia riportata qui di seguito, secondo le seguenti tipologie:
   - Categoria N: immobili o porzioni di essi di scarso valore ambientale, storico o architettonico,
   - Categoria A: complessi di immobili di valore ambientale,
   - Categoria S: complessi di immobili di interesse storico e/o architettonico.

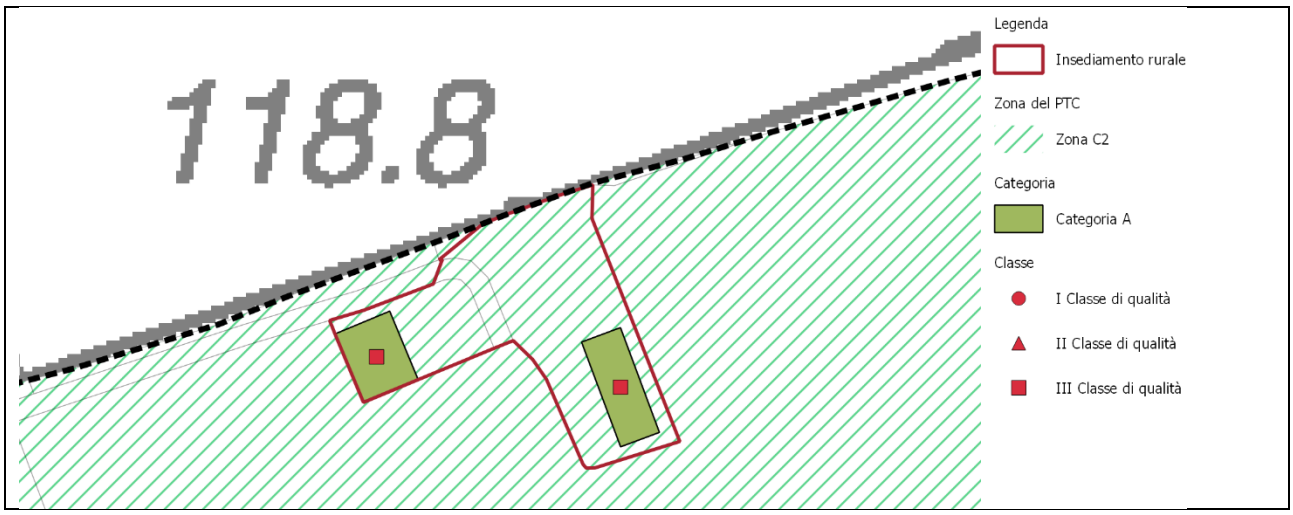
   Nella scheda si dovrà anche evidenziare la presenza di eventuali altri vincoli di varia natura e tipo (con particolare riferimento a quanto definito dal D.Lgs. n. 42/2004).



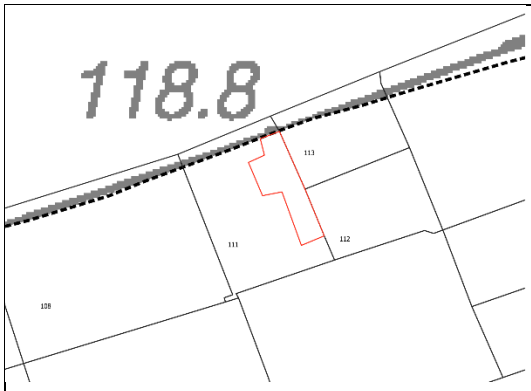
5. Le **classi di qualità**, nelle quali è possibile suddividere i singoli immobili facenti parte dell'intero insediamento, allo scopo di individuarne le categorie di intervento per essi ammissibili, come da cartografia riportata in calce, sono le seguenti:
   - *I Classe di qualità:*
     - descrizione: immobili o elementi di alto valore architettonico, tipologico, storico e/o ambientale
     - interventi ammessi (ai sensi della L.r. 12/2005): restauro e risanamento conservativo
   - *II Classe di qualità:*
     - descrizione: immobili o elementi che concorrono a definire e a caratterizzare il complesso e la sua struttura
     - interventi ammessi (ai sensi della L.r. 12/2005): ristrutturazione edilizia, nei modi consentiti dalla normativa di zona del Ptc del Parco
   - *III Classe di qualità:*
     - descrizione: immobili o elementi di scarso o nullo valore, superfetazioni e/o elementi deturpanti
     - interventi ammessi (ai sensi della L.r. 12/2005): ristrutturazione, demolizione e ricostruzione solo nelle zone C2, G1 e G2 ed unicamente per quegli edifici o parti di essi privi di valore storico-architettonico



6. Schemi grafici che, per l'intero insediamento, riportino chiaramente l'indicazione:
   1. della zona del Ptc
   2. della categoria
   3. della classe



7. Visure catastali (attuali e storiche), estratti di mappa e/o schede catastali (ove disponibili) relative all'intero insediamento



Catasto del 2010

Foglio n°23,

mappali n°108-111



IGM del 1883

8. Rilievo fotografico a colori riguardante tutti gli edifici costituenti l'intero insediamento e punti di presa

Modalità di recupero degli insediamenti rurali dismessi



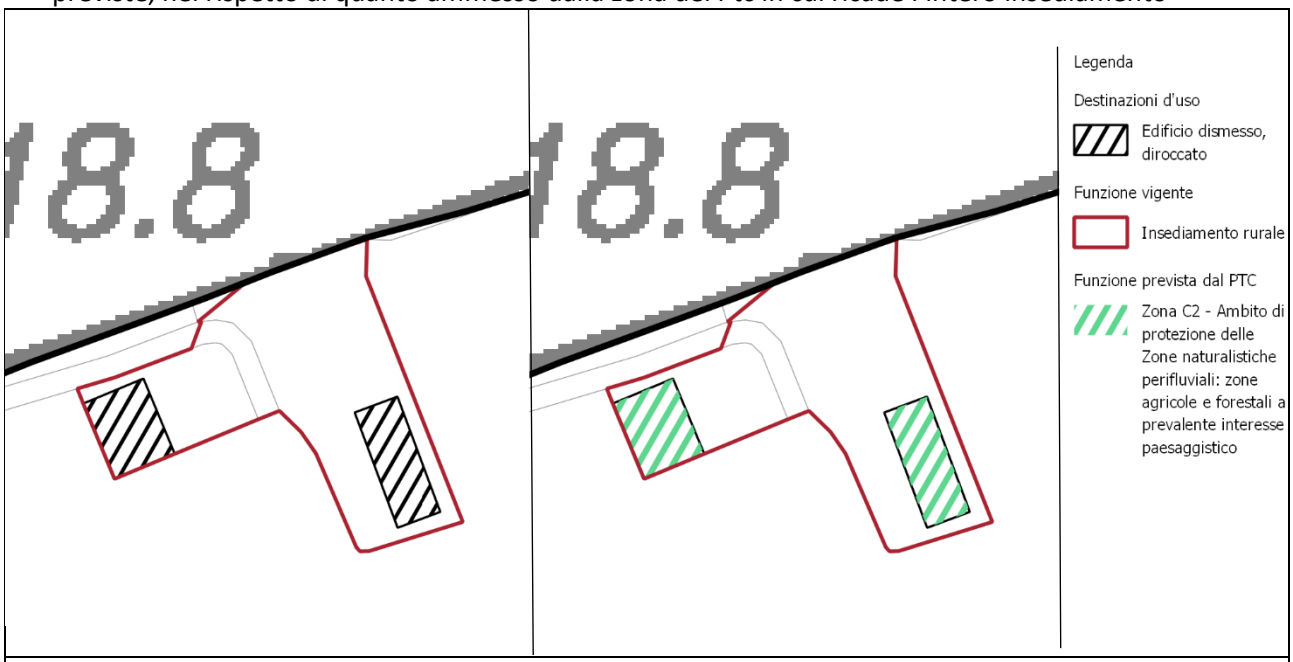
1

2

3

4

9. Planimetria generale dell'insediamento indicante destinazioni d'uso e funzioni storiche, vigenti e previste, nel rispetto di quanto ammesso dalla zona del Ptc in cui ricade l'intero insediamento



Estratto dell'articolo di riferimento del Ptc:

Zone C: ambito di protezione delle Zone naturalistiche perifluviali – Art 8.C.2 - *Zone agricole e forestali a prevalente interesse paesaggistico (C2), ricomprese nelle tre grandi unita` di paesaggio della valle principale del fiume Ticino, del sistema collinare morenico sublacuale e della valle principale del torrente Terdoppio, per le quali e` possibile definire, per analogie di struttura e conformazione naturalistico-ambientale, un'unica normativa.*

Art. 8.C.7 - *Nel rispetto dell'obiettivo prioritario della tutela delle caratteristiche naturali, ambientali, paesaggistiche e storiche del territorio, al fine di consentire il riuso del patrimonio edilizio esistente, nelle zone C è ammessa:*

a) la trasformazione d'uso degli immobili ad uso residenziale civile e/o ad uso sociale di interesse collettivo, intendendo con tale termine quegli interventi in cui l'uso delle strutture è a preminente scopo sociale quali ad esempio: centri parco, scuole, centri di vacanza, case di riposo, centri sociali e strutture assimilabili alle suddette tipologie, anche di iniziativa privata.

b) la trasformazione d'uso degli edifici in strutture per il tempo libero e lo sport.

Destinazioni d'uso

Vigente: Edifici dismessi, diroccati.

Prevista dal PTC: Ambito di protezione delle Zone naturalistiche perifluviali: zone agricole e forestali a prevalente interesse paesaggistico.

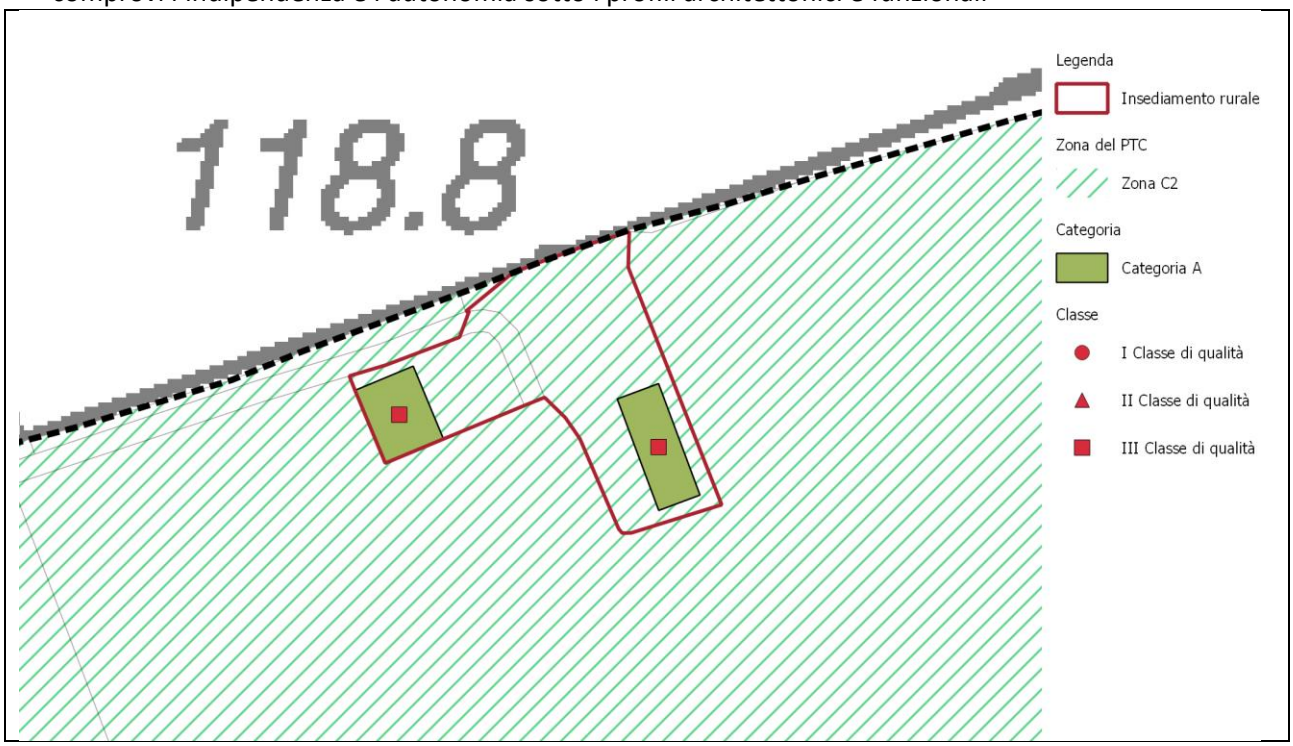
Funzioni

Vigente: Insediamento rurale.

Prevista: le possibilità di intervento previste dall'articolo di riferimento del PTC.

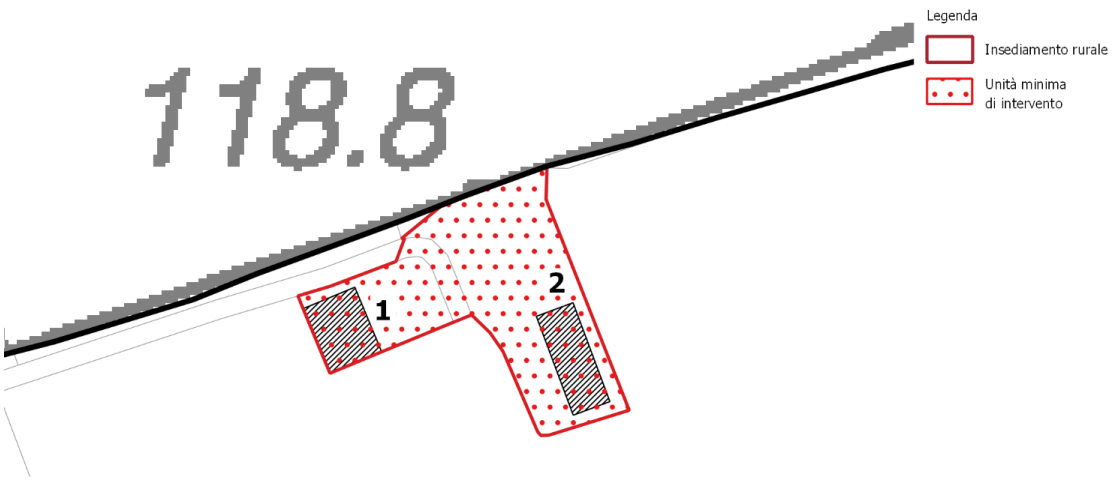
10. Definizione delle unità minime d'intervento, da dettagliarsi in rapporto ai caratteri ed all'articolazione dell'intero insediamento; si ricorda che si potrà procedere limitatamente al recupero di singoli

fabbricati o unità compiute ed autonome dal punto di vista sia funzionale, sia morfologico, riconoscibili quali parti omogenee e autosufficienti, fornendo adeguata documentazione che ne comprovi l'indipendenza e l'autonomia sotto i profili architettonici e funzionali



11. Schede di rilievo schematico dello stato di fatto di tutti gli immobili (evidenziandone le porzioni dismesse) con la descrizione puntuale dal punto di vista architettonico, morfologico, tipologico e funzionale, indicandone le caratteristiche di pregio da conservare ed il sistema di relazioni e rapporti visivi e strutturali con il territorio circostante

Scheda n.1



Descrizione architettonica

Edifici isolati, disposti su massimo due piani fuori terra, in totale stato di abbandono ed in evidente stato di precaria stabilità architettonica.

Descrizione morfologica

La cascina è costituita da due modesti edifici a corpo semplice, disposti in modo disaggregato l'uno dall'altro.

Descrizione tipologica

Edifici isolati, di cui uno a due piani e l'altro ad un piano.

Caratteristiche di pregio da conservare

Dato lo stato di abbandono degli edifici e la loro natura compositiva, non si rilevano specifiche di tutela per il ripristino degli edifici.

Sistema di relazioni, di rapporti visivi e strutturali con il territorio circostante

L'aggregazione è posta nei pressi del Naviglio Langosco e del Naviglio Sforzesco ed è raggiungibile da una strada che la lambisce a nord.

Classificazione per ambito, categoria e classe

Ambito: C2 – agricolo forestali di protezione a prevalente interesse paesaggistico.

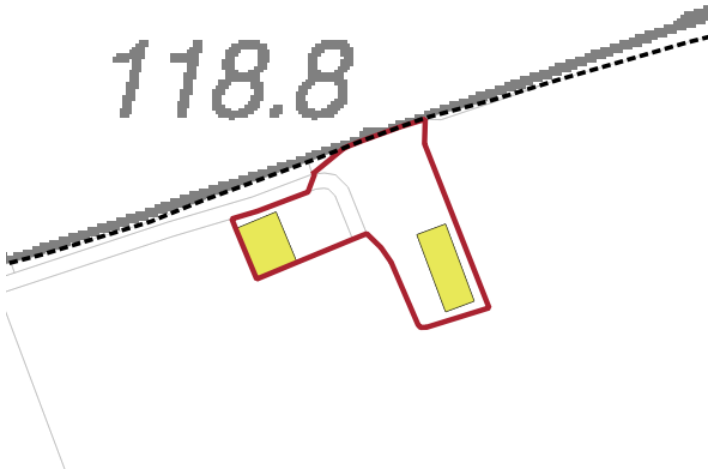
Categoria: A - complessi di immobili di valore ambientale.

Classe: tutti gli edifici - immobili o elementi di scarso o nullo valore, superfetazioni e/o elementi deturpanti.

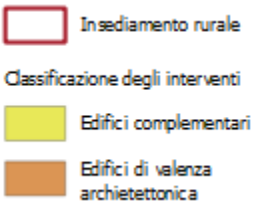
12. Schede descrittive dei criteri d'intervento comuni per tutte le unità minime d'intervento con la descrizione delle parti sulle quali si intende intervenire dal punto di vista architettonico, morfologico, tipologico, materico e funzionale

Scheda n.2

Planimetria generale dell'insediamento



Legenda



Criteri d'intervento: elementi architettonici

Gli obiettivi fondamentali riguardano la conservazione e valorizzazione della memoria storico-architettonica dei luoghi e di uso che esso rappresenta per l'intero assetto urbanistico e socio-economico della città contemporanea, attraverso la tutela e la valorizzazione dei luoghi, attraverso un riutilizzo degli spazi esistenti e il recupero attraverso demolizione e ricostruzione degli spazi edificati esistenti.

Criteri d'intervento: elementi morfologici

Si ritiene importante attuare forme di ripristino dell'area volte a ricucire il complesso cascinale con il contesto rurale di riferimento, attraverso la formazione di un nuovo nucleo in grado di conferire nuova morfologia in linea con i complessi cascinali del Parco Lombardo della Valle del Ticino.

Criteri d'intervento: elementi tipologici

Data l'assenza di elementi tipologici rilevanti, si ritiene necessario ricomporre la morfo-tipologia dei due corpi isolati.

Criteri d'intervento: elementi materici

Si ritiene importante un'analisi più approfondita dello stato di conservazione dei materiali, sarà possibile valutare l'effettiva possibilità di intervenire nel riutilizzo materico di porzioni degli immobili, qualora vengano attuate forme di ripristino degli edifici esistenti.

Criteri d'intervento: elementi funzionali

Posta la possibilità di ripristino degli spazi per l'insediamento di nuove attività agricole, è possibile destinare il fondo a funzioni di carattere residenziale (quindi con destinazioni residenziali o attività compatibili, come per esempio la somministrazione, ricevimenti...).

Criteri d'intervento: altro

La tutela e la valorizzazione delle aree a verde interne al lotto, quali elementi che svolgono una fondamentale funzione ecologico-ambientale e paesaggistica, oltre che morfotipologica; la riqualificazione degli edifici e delle aree degradate, anche attraverso interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, e il ridisegno degli spazi aperti.

Modalità di intervento

Edifici esistenti: Manutenzione ordinaria (Mo), la Manutenzione straordinaria (Ms), il Restauro e Risanamento Conservativo (RsRC), la Ristrutturazione edilizia (Re), Demolizione e ricostruzione mantenendo sedime e sagoma dell'edificio esistente.

Interventi edilizi diversi, nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici, potranno essere eseguiti attraverso la predisposizione di un Piano di Recupero.