



COMUNE DI CASSOLNOVO
Provincia di Pavia

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE A SCALA LOCALE DEL VINCOLO PAESAGGISTICO

di cui al D. Lgs. 42/2004



1 - RELAZIONE

- . INQUADRAMENTO STORICO-GIURIDICO DEL CONCETTO DI PAESAGGIO**
- . LA PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA DEL P.T.C. DEL PARCO DEL TICINO**
- . PROCESSO STORICO DI AGGREGAZIONE MORFOLOGICA DEI CENTRI ABITATI**

PROGETTO: Ufficio Tecnico Comunale
DIREZIONE SCIENTIFICA: Luciano Saino
COLLABORAZIONE: Samuela Barbaro

Data

Approvazione.....

INDICE

0 .	Premessa	pag. 02
1 .	Inquadramento storico giuridico del concetto di paesaggio	pag. 04
2 .	Il regime di tutela paesaggistica del territorio del Parco del Ticino	pag. 09
3 .	Processo storico di aggregazione morfologica dei centri edificati	pag. 14
3 . 1	Cassolnovo capoluogo. La città antica	pag. 14
3 . 2	Cassolnovo capoluogo. La città moderna e contemporanea	pag. 16
3 . 3	Frazione Villanova	pag. 20
3 . 4	Frazione Villareale	pag. 21
3 . 5	Frazione Molino del Conte	pag. 22

RELAZIONE SULLA COMPONENTE PAESAGGIO NEI CENTRI EDIFICATI DEL COMUNE DI CASSOLNOVO

0 . PREMESSA- Motivazioni ed obiettivi del lavoro-

Il lavoro che viene presentato all'Amministrazione comunale si pone i seguenti obiettivi:

- a) Fornire indicazioni ai progettisti ed operatori preposti alla trasformazione del territorio ed alla modifica dell'aspetto esteriore degli edifici esistenti, al fine di predisporre progetti che siano compatibili dal punto di vista paesaggistico con il contesto urbano nel quale dovranno essere inseriti;
- b) Fornire un numero ampio e documentato di nozioni alla Commissione comunale per il paesaggio sulle connotazioni paesaggistiche dei centri abitati del comune di Cassolnovo, ai fini della migliore espressione del parere di competenza, limitando la discrezionalità nell'esercizio delle proprie funzioni, contribuendo, in termini più generali, ad incrementare la trasparenza negli atti derivanti dall'esercizio di una pubblica funzione;
- c) Dare uno strumento in più alla Pubblica Amministrazione per la conservazione, la tutela e la miglior gestione di quei valori che costituiscono patrimonio della comunità, nei quali essa si identifica, che sono valori naturalistici, storici, culturali ed estetici, nell'accezione più ampia dei termini;
- d) Rendere più agevole il lavoro degli Uffici comunali, consentendo ai responsabili di eseguire le istruttorie di competenza con una disponibilità di documentazioni e conoscenze sinora mancanti in una materia obiettivamente complessa.

Lo strumento essenziale per fornire questi elementi ai vari attori sul territorio è la CONOSCENZA DEI LUOGHI e la loro FEDELE RAPPRESENTAZIONE, utilizzando tutti gli strumenti tecnici disponibili, compresa la restituzione fotografica che costituisce elemento certo ed efficace.

Un'attenta fase di analisi preliminare consente di individuare gli ELEMENTI DI VULNERABILITA' presenti sul territorio dei centri edificati ed il loro LIVELLO DI RISCHIO di perdita definitiva o forte compromissione. La somma delle vulnerabilità porta a definire il GRADO DI SENSIBILITA' presente da cui si fa derivare il GIUDIZIO COMPLESSIVO DI VALENZA PAESAGGISTICA di un contesto urbano (ma non solo).

Un'altra funzione, meno catalogabile ma egualmente importante, che può essere attribuita a questo lavoro è quella di chiarire in modo inequivocabile il rapporto tra la NORMATIVA URBANISTICA

contenuta nel Piano di governo del territorio vigente e le REGOLE DI TUTELA PAESAGGISTICA, in quelle zone sottoposte per legge a vincolo paesaggistico che, nel caso di Cassolnovo, è esteso in modo indeterminato su tutto territorio comunale e fa capo a soggetti diversi. I soggetti coinvolti sono: Parco regionale lombardo della valle del Ticino, per i territori a vocazione naturale ed a conduzione agricola, ed istituzione comunale, per quella porzione di territorio definita “Zona di iniziativa comunale”, dove vige la competenza esclusiva del Comune nell’esercizio della pianificazione urbanistica.

Una occasione per chiarire ancora una volta che in un territorio come quello nel quale ci troviamo il rispetto della normativa urbanistica del P.G.T. è elemento indispensabile ma non sufficiente per eseguire un intervento di alterazione del suolo o di modifica degli edifici esistenti. Occorre che sia garantita la loro tutela paesaggistica attraverso l’acquisizione di una AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA, emanata dal Comune, ma sulla quale l’ultima parola spetta allo Stato (vedremo successivamente il motivo), attraverso le sue articolazioni periferiche rappresentate dalle Soprintendenze.

Quello che viene presentato non è un PIANO PAESAGGISTICO, inteso nella ordinaria accezione tecnica e giuridica del termine, bensì un REGOLAMENTO PER L’APPLICAZIONE A SCALA LOCALE DEL VINCOLO PAESAGGISTICO NEI CENTRI ABITATI DEL COMUNE DI CASSOLNOVO, di cui all’art. 142 del Decreto legislativo n.42/2004 e sue integrazioni, nell’ambito dei contenuti paesaggistici del PGT vigente. E’ un approfondimento di conoscenze a livello locale di un Piano sovra comunale (P.T.C. del Parco del Ticino con contenuti paesaggistici), che dovrebbe gestire un vincolo esteso a tutta la superficie del Parco regionale del Ticino e che è, ad oggi, ancora incompleto per quanto attiene tutte le aree abitate in esso comprese (circa 22.000 ettari di superficie e 500.000 abitanti).

Un lavoro che comunque va fatto in virtù del principio di MAGGIOR DEFINIZIONE A SCALA LOCALE di scelte sovra ordinate, attraverso la componente paesaggistica dei Piani di governo del territorio comunali che, per quanto riguarda il PGT di Cassolnovo, viene interamente mantenuta ed integrata con idonee conoscenze, approfondimenti e documentazioni, indispensabili per un esercizio corretto delle competenze riservate all’ente locale in tema di emissione dell’Autorizzazione paesaggistica.

1 . INQUADRAMENTO STORICO-GIURIDICO DEL CONCETTO DI PAESAGGIO.

Il paesaggio è un valore tutelato al massimo livello in un Paese come l'Italia con caratteristiche naturali e culturali conosciute ed apprezzate in tutto il mondo.

Tuttavia a ciò che attualmente viene comunemente inteso per paesaggio si è giunti per gradi rispetto ad una cultura che si è formata ed evoluta a partire dal XVIII secolo.

Prescindendo da riferimenti storici molto lontani ed estranei a questo lavoro, si può affermare che sull'argomento paesaggio si è incominciato ad ufficializzare un dibattito filosofico, che trova le sue radici nei primi anni del 900, attraverso il provvedimento di legge n. 1497 del 29 giugno 1939 intitolato "Protezione delle bellezze naturali" nel quale all'art. 1 viene sancito:

Sono soggette alla presente legge a causa del loro notevole interesse pubblico:

- a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica;
- b) le ville, i giardini ed i parchi che si distinguono per la loro non comune bellezza;
- c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale;
- d) le bellezze panoramiche considerate come quadri naturali e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

All'art. 7 della stessa legge viene detto:

I proprietari, possessori o detentori, a qualsiasi titolo, dell'immobile, il quale sia stato compreso nei pubblicati elenchi delle località, non possono distruggerlo, né introdurvi modificazioni che rechino pregiudizio a quel suo esteriore aspetto che è protetto dalla presente legge.

Ed infine all'art. 8:

Il ministro per l'educazione nazionale ha facoltà:

- 1) di inibire che si eseguano, senza preventiva autorizzazione, lavori comunque capaci di recare pregiudizio all'attuale stato esteriore delle cose e delle località soggette alla presente legge;
- 2) di ordinare, anche quando non sia intervenuta la diffida, la sospensione degli iniziati lavori.

Si tratta di un provvedimento culturalmente molto "avanzato" per i tempi, che non ha trovato diffusa pratica applicativa nel periodo successivo alla sua pubblicazione (occorre anche tener conto, a questo proposito, dell'immane catastrofe che ha colpito l'umanità dal 1939 al 1945) ma che, tuttavia, ha costituito un punto di riferimento importante per cultura della tutela di tutto il patrimonio culturale ed artistico italiano, influenzandola in modo determinante per oltre mezzo secolo.

Proprio per le motivazione esposte vanno fatte alcune considerazioni di merito sull'approccio culturale della legge:

- l'elenco dei beni tutelati menzionati dalla legge (a cui vanno aggiunti quelli di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico tutelati con provvedimento distinto costituito dalla legge n.1089 del 1 giugno 1939) è molto ampio e tocca tutte le discipline a cui è possibile attribuire il concetto di bellezza;
- secondo il costume dell'epoca i beni oggetto della tutela hanno caratteristiche puntuali e non viene tenuto in conto la possibilità di una loro perdita o compromissione a seguito di sconvolgimenti che potrebbero avvenire anche solo al limitare del contesto protetto (la potenzialità distruttiva delle tecnologie conosciute non era ancora arrivata ai livelli attuali);
- il concetto di tutela è messo in relazione esclusivamente alla "bellezza" dei luoghi protetti , nel significato più romantico ed oleografico del termine.

Dal 1 gennaio 1948 il paesaggio è un bene tutelato dalla Costituzione repubblicana che recita all'art. 9, nella prima parte che attiene i Principi generali:

"La repubblica promuove lo sviluppo della cultura e la ricerca scientifica e tecnica. Tutela il paesaggio ed il patrimonio storico artistico della nazione".

Dunque il paesaggio è un valore di livello costituzionale e la sua tutela è un obbligo a cui lo Stato deve provvedere direttamente attraverso i suoi organi periferici che sono le Soprintendenze.

La tutela del paesaggio è una funzione che non è possibile trasferire ad altri organismi istituzionali minori. Questo è il motivo per il quale il compito della tutela è SOLAMENTE DELEGATO a Regioni, Province, Comuni e Parchi, sotto la sorveglianza dei Soprintendenti a cui spetta l'ultima parola sulla correttezza e l'efficacia dei provvedimenti dell'istituzione che agisce per delega.

La svolta epocale in materia va ricondotta al varo del Decreto legge n.312 del 27/6/1985, convertito in legge n. 431 dell'8 agosto 1985: "Disposizione urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale" dove viene detto all'art. 1 (espresso in forma semplificata):

Sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi della L.29/6/1939 n.1497:

- a) i territori costieri per una fascia di profondità di 300 m. dalla linea di battigia;
- b) i territori contermini ai laghi per una fascia della profondità di 300 m.;
- c) i fiumi , i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi per una fascia di m. 150 dal piede degli argini ;
- d) le montagne per la parte eccedente i m. 1600 per la catena alpina e m. 1200 per la catena appenninica e per le isole;

- e) i ghiacciai;
- f) i parchi e le riserve nazionali e regionali , nonché i territori di protezione esterna dei parchi,
- g) i territori coperti da foreste e da boschi ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco ;
- h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici ;
- i) le zone umide incluse nell'elenco di cui al DPR 448/1976 ;
- l) i vulcani;
- m) le zone di interesse archeologico.

Il vincolo di cui al precedente comma non si applica alle zone A e B ed alle altre zone delimitate dagli strumenti urbanistici comunali, limitatamente alle parti comprese nei piani poliennali di attuazione.

Come si può constatare si tratta di una vera e propria rivoluzione culturale, il concetto di paesaggio si amplia e si complica di molto se si tiene conto che:

- Al concetto puntuale di quadro naturale da proteggere o di belvedere si aggiunge la protezione di intere categorie di beni non in quanto portatori di “bellezze” ma in quanto tali per destinazione naturale: DALLA PROTEZIONE DELLA BELLEZZA NATURALE SI PASSA ALLA PROTEZIONE DELLA NATURA.
- Si introduce indirettamente il concetto di AMBIENTE di cui tanto si parlerà nei decenni successivi sotto un duplice aspetto: a) Aspetto scientifico se inteso come sistema di condizioni fisiche per la sopravvivenza biologica delle specie, con tutele affinché non vengano meno le CONDIZIONI BIOLOGICHE (biodiversità); b) Aspetto culturali se inteso come SISTEMA DI SEGNI LASCIATI DALL’UOMO interpretati secondo un linguaggio simbolico e convenzionale.

I due concetti sono distinti ma si compenetrano fra loro specie in un Paese come il nostro dove all’elemento naturale si associa nella maggioranza dei casi un elevato livello di antropizzazione. Nel primo caso si fa riferimento al MINISTERO PER L’AMBIENTE (istituito nel 1986) nel secondo caso al MINISTERO DEI BENI CULTURALI (istituito nel 1974).

Tutto questo porta a tenere in considerazione due punti cardine della cultura del paesaggio oggi ufficializzati per legge:

- PER PAESAGGIO SI INTENDE IL TERRITORIO ESPRESSIVO DI IDENTITA’ IL CUI CARATTERE DERIVA DALL’AZIONE DI FATTORI NATURALI ED UMANI E DALLE LORO INTERRELAZIONI.

- IL PAESAGGIO E' UN ELEMENTO CULTURALE PERCEPITO DALL'UOMO (o da una comunità) IN CUI ESSO SI IDENTIFICA.

Le definizioni sopra riportate fanno riferimento a due provvedimenti fondamentali:

- Decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio-;
- Convenzione europea per il paesaggio stipulata il 20/10/2000 e trasformata in legge dello Stato n.14 del 9/1/2006.

La Convenzione è un accordo politico tra gli stati membri dell'Unione Europea attraverso il quale viene sollecitato, con provvedimenti espressi da ogni Stato sovrano, un auspicabile processo di democratizzazione delle scelte di tutela a livello locale e regionale, affermando, insieme a molto altro, che : “ le attività degli enti pubblici in materia di paesaggio non possono più limitarsi a studi o ad un'area ridotta di interventi, appannaggio esclusivo di certi enti scientifici e tecnici specializzati” (punto 21 parte seconda “Obiettivi e struttura della Convenzione”).

Il D.lgs. 42/2004 non ha sostanzialmente portato modifiche alla legge 431/85 nell'approccio al termine paesaggio, ma lo ha integrato, perfezionato, riordinato ed arricchito di contenuti che riguardano soprattutto l'ambiente naturale.

Limitandoci a fare riferimento agli aspetti modificativi che riguardano il nostro territorio si può dire che sono state introdotte due novità sostanziali:

- L'obbligo della formazione di Piani paesaggistici regionali che indichino le modalità di tutela dei vasti territori naturali che si sono aggiunti ai punti di bellezza o di belvedere della L.1497/39, dando indicazioni sulle modalità di redazione del Piano stesso che deve puntare:
a) sulla conservazione degli elementi costitutivi del paesaggio sottoposto a tutela; **b)** sulla riqualificazione delle aree degradate; **c)** alla salvaguardia degli altri ambiti non tutelati attraverso il minor consumo di territorio; **d)** all'indicazione delle linee di sviluppo urbanistico ed edilizio in funzione della loro compatibilità con i diversi valori paesaggistici riconosciuti (art. 135 D.lgs. 42/2004).
- La modifica della tutela dei Parchi naturali e delle loro aree di protezione (art. 142 D.lgs. 42/2004) che viene estesa integralmente ai centri abitati in essi compresi, abrogando l'esclusione dal vincolo delle zone A, B, e C dei Piani regolatori comunali (nel frattempo alcune regioni come la Lombardia hanno dato definizioni urbanistiche dei territori oggetto della pianificazione locale convenzionalmente diversi da quelli originari nazionali del 1968). Questa innovazione interessa in modo specifico il territorio del Parco del Ticino ed il suo Piano territoriale di coordinamento.

Il Piano paesaggistico regionale, che costituisce una sezione specifica del Piano territoriale regionale e che è stato approvato il 19/1/2010, insieme alla D.G.R. regionale IX/2727 del 22/12/2011 (Criteri e procedure per le funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici) costituisce una risposta esaustiva alle prescrizioni del Decreto 42/2004 e della Convenzione europea per il paesaggio.

Oltre alle modalità di redazione dei Piani territoriali con contenuti paesistici di provincia e parchi il piano regionale si pone i seguenti obiettivi ed instaura il seguente regime di gestione:

- Tutto il territorio regionale è sottoposto a tutela paesaggistica esercitata in modo proceduralmente diversificato a seconda che si tratti di aree sottoposte al vincolo paesaggistico per legge (Parchi e riserva naturali) o di altre aree del territorio lombardo non assoggettate a specifica tutela, ricomprese nei Piani Territoriali provinciali che acquisiscono valore di Piano paesaggistico. Per il primo caso è previsto il rilascio preventivo di una specifica Autorizzazione paesaggistica prima di qualsiasi sovvertimento dei luoghi vincolati, mentre nel secondo caso l'esame dell'impatto paesaggistico dei progetti di trasformazione viene condotto dallo stesso proponente attraverso una sorta di modello partecipativo (o autocertificazione) valutata dall'ente competente al rilascio del titolo edilizio.
- Principio della prevalenza della maggior definizione a scala locale attraverso la componente paesaggistica di un PGT comunale col fine di poter definire peculiarità locali di maggior dettaglio, situazioni di compromissione e/o degrado ed altre elementi di importanza locale su cui estendere la tutela.

La "maggior definizione" delle peculiarità del territorio del comune di Cassolnovo va messa in relazione al PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DEL PARCO DEL TICINO di cui il comune fa parte. I contenuti e la valenza giuridica del Piano del Parco, per il loro interesse locale, meritano un approfondimento particolare trattato in uno specifico capitolo della presente relazione.

2 . IL REGIME DI TUTELA PAESAGGISTICA DEL TERRITORIO DEL PARCO DEL TICINO

L'origine, le finalità e la storia del Parco lombardo della valle del Ticino sono talmente conosciuti (non solo dai residenti) da entrare a pieno titolo nella letteratura dei Parchi naturali italiani, come eventi esemplari da imitare in materia di tutela del territorio e di beni ambientali. Vale comunque la pena di ricordare in sintesi le tappe che l'istituzione ha compiuto dalla sua istituzione.

In un momento storico in cui la cementificazione del suolo , lo scarico di sostanze da lavorazioni industriali nei fiumi e l'espansione delle città a macchia d'olio (con tutto ciò di irreparabile che ne consegue) erano considerate una conseguenza inderogabile per un nuovo processo evolutivo di una rinnovata società dispensatrice di ricchezza per tutti , gli abitanti dei comuni del corso del Ticino (ma non solo in quanto anche i milanesi hanno dato il loro determinante contributo alla nuova esperienza) hanno incominciato a preoccuparsi per le scorie prodotte da una civiltà che stava inglobando e distruggendo i valori naturalistici presenti nella valle fluviale e gli elementi di arredo di campagna che connotavano le grandi distese coltivate , mettendo repentaglio anche il mantenimento della quantità e qualità delle acque del fiume . Nel corso dei primi anni 70 del 900 , attraverso una petizione popolare di grande successo , ottengono l'istituzione di un Parco regionale esteso a tutta l'asta lombarda del percorso su suolo italiano del fiume Ticino , pochi anni dopo le prime elezioni regionali del 1970 , mentre il nuovo ente stava ancora organizzando i suoi assetti istituzionali ed a cui lo stato non aveva ancora delegato reali poteri attraverso un provvedimento legislativo che sarà varato solo nel 1977 con D.P.R n.616.

Non c'era all'epoca un esempio , in Italia , cui ispirarsi per intraprendere una iniziativa di questo genere, in quanto l'esperienza di una particolare tutela di alcune parti del territorio italiano era limitata ai Parchi storici istituiti negli anni 20 del 900 come il Parco del Gran Paradiso , il Parco dello Stelvio ed il Parco nazionale d'Abruzzo (posti tutti in aree lontane dalle città con una presenza antropica nulla o molto limitata) , a cui si è aggiunto il minuscolo Parco del Circeo (negli anni 30 del 900) ed un incompiuto Parco della Sila calabrese negli anni 60.

Nonostante tutto, a dimostrazione che la sensibilità verso la questione ambiente e paesaggio incominciava a cambiare, nel 1974 nasce il primo e più esteso parco regionale d'Italia, simbolo per la cultura del tempo di una modalità di TUTELA ATTIVA di un territorio che possedeva ancora elementi di naturalità molto importanti pur trovandosi al centro di una area ad economia molto forte, sull'asse Milano-Torino. Un'area di 91.600 ettari di superficie totale, organizzata su 47 comuni e tre province, popolata da 500.000 abitanti residenti, con la presenza di un numero infinito

di insediamenti industriali di ogni tipo sulla quale erano impressi i segni indelebili di degrado dovuti ad una intensa pregressa attività di escavazione del suolo e dell'alveo fluviale, dell'ordine di decine di milioni di metri cubi di materiale lapideo asportato.

In pochissimi anni, dal 1974 al 1978, il Parco si dota di un PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO esteso a tutto il territorio e, nel prosieguo, redige una serie di PIANI DI GESTIONE che riguardano le foreste fluviali, il patrimonio faunistico, la gestione del flusso turistico ed intraprende il tentativo di dotarsi di un Piano per l'assetto idrogeologico del fiume, che purtroppo trova poca opportunità di applicazione per contrasti con i grossi interessi di potenti categorie coinvolte nell'utilizzo delle acque.

Il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Ticino è sostanzialmente un Piano urbanistico esteso al territorio di tutti i 47 comuni, dove, con il termine "urbanistica", non si intende solo la disciplina che si occupa dell'assetto dei centri urbani e del loro possibile sviluppo in termini edilizi, bensì la SCIENZA INTERDISCIPLINARE che studia l'utilizzo del territorio in termini ambientalmente sostenibili, la conservazione e/o la ricomposizione delle zone di degrado e, in generale, l'assetto ottimale di tutto il territorio suddiviso per caratteristiche specifiche.

Nulla può rimanere immutato per sempre rispetto al passato e nemmeno si può pensare di mummificare ambiente e territorio rispetto ad un corretto sviluppo futuro.

Si trattava, accettati questi assunti, di redigere un Piano che prevedesse un utilizzo degli elementi del territorio in conformità alle proprie vocazioni, facendo in modo che l'edificabilità del suolo non fosse l'elemento dominante per gli interessi che sottende, tale comunque da giustificare ogni distruzione o sovvertimento dei luoghi.

Secondo questi principi la suddivisione per aree specifiche del territorio avviene nel seguente modo:

- Zone delle foreste perifluviali in cui la vegetazione presente viene gestita attraverso PIANI DI ASSESTAMENTO FORESTALE che prevedono opere di diradamento, di selezione e di rimboschimento a seconda delle caratteristiche dei luoghi e delle qualità delle essenze presenti;
- Zone di degrado per escavazioni pregresse nelle quali si interviene con PIANI DI RECUPERO GEOMORFOLOGICO;
- Zone di abbattimento della fauna non autoctona e di selezione e ripopolamento delle zone faunistiche in grave rischio di riduzione od estinzione a causa della dissennata attività venatoria precedente o per la pessima qualità delle acque nel caso della pesca. Queste

operazioni prevedono anche il reinserimento di specie estinte o in grave carenza ma tipiche del territorio del Parco come caprioli, lontre, cicogne, trote e temoli;

- Piani di assestamento agricolo che a fronte di opere di sistemazione geologica che consentano una più agevole possibilità di irrigazione dei fondi agricoli corrispondano compensazioni ambientali e paesaggistiche con inserimenti di arredi vegetali di campagna in via di estinzione per la pratica diffusa di monoculture e l'utilizzo di macchinari ed attrezzature dalle dimensioni sempre più ingombranti.
- Zone di riserve parziali isolate che vanno mantenute per la loro specificità come le garzaie (per gli ardeidi) od i boschi isolati con essenze specifiche.
- Zone, infine, in cui non sono previste indicazioni speciali, che sono collocate all'intorno dei centri edificati esistenti, nelle quali potrà essere programmato dai comuni l'esercizio di competenza esclusiva della pianificazione urbanistica locale. Queste zone vengono definite di INIZIATIVA COMUNALE ORIENTATA in cui vigono esclusivamente indirizzi di sostenibilità dell'attività edilizia indicata nei singoli Piani urbanistici.

Nulla è previsto per quanto riguarda il paesaggio se non il riporto sulle carte del Piano di piccole aree sottoposte al regime dell'allora vigente L. 1497/39, imposte, per le motivazioni già citate ed in tempi precedenti alla istituzione del Parco regionale, dal Ministero dell'Istruzione Pubblica, in alcune isolate zone di "belvedere".

Questo primo grande strumento di pianificazione dell'utilizzo di un territorio così complesso ha trovato molti consensi sul piano filosofico ma ha ottenuto anche grandi risultati sul Piano gestionale pur tra polemiche e contrasti politici.

Si è ben presto rivelato uno strumento anticipatore di certi concetti legati all'uso dei beni naturali (aria, acqua, boschi e terreno agricolo), oggi di divulgazione comune ma non ancora totalmente acquisiti dalla cultura dei tempi, secondo i quali:

- il valore del suolo non deve essere commisurato esclusivamente alle sue potenzialità edificatorie, bensì per il contributo che esso porta nel mantenimento dell'equilibrio ambientale e, quindi, alla qualità della vita umana;
- il suolo non va suddiviso fra parti immediatamente edificabili, parti che attendono di diventarlo e parti che probabilmente non lo diventeranno mai, perché delegate a mantenere la loro vocazione a svolgere altre funzioni, forse più importanti nell'esistenza dell'uomo.
- il prezzo di mercato non è il solo elemento di valutazione di un'area.

E' in parte il principio secondo cui, attualmente, su tutti gli interventi di alterazione del territorio progettati dall'uomo è indispensabile un preliminare pronunciamento di compatibilità ambientale,

attraverso uno studio specifico che viene definito Valutazione ambientale strategica o Valutazione di impatto ambientale, a seconda dei casi, entrate nel nostro ordinamento giuridico solo 25 anni dopo il piano del Parco del Ticino.

Questo modello di pianificazione dell'area di un Parco non ha rivelato carenze o contraddizioni sino al 1985, anno in cui è entrata in vigore la legge 431 (altrimenti detta Galasso dal nome del sottosegretario del Ministero dei beni culturali che la propose) nella quale venivano ricomprese fra le aree protette per legge dal punto di vista paesaggistico anche i territori dei parchi e delle loro zone di protezione.

Questa attenzione per il paesaggio dovuta per legge mancava totalmente al Piano del parco vigente da quasi 10 anni.

Non appena questo aspetto fu assimilato e metabolizzato dalla cultura dell'epoca e dalle istituzioni coinvolte (soprattutto le Regioni), la questione della necessaria revisione del Piano del parco, attraverso l'attribuzione di contenuti paesistici allo stesso o con uno specifico Piano paesaggistico, si impose con tutta la sua dirompenza.

Ci vollero anni affinché l'Assemblea del Parco partorisce un nuovo piano con contenuti paesaggistici che fu adottato, faticosamente e fra mille ricatti politici nel maggio del 1996 e definitivamente approvato, dopo l'esame di un infinito numero di osservazioni e di incontri con categorie sociali ed amministratori, nel gennaio del 1999.

Purtroppo, come prevedeva la norma dell'epoca, dal vincolo paesaggistico rimanevano ancora esclusi tutti i centri abitati che, con il linguaggio del Piano, voleva dire l'esclusione delle aree di Iniziativa Comunale sopra citate.

Normale, a questo punto, che, in occasione di una ennesima modifica del subentrato Decreto legislativo 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" avvenuta nel 2008, che cassava l'esclusione dal vincolo paesaggistico delle aree edificate, il problema del riadeguamento del Piano si dovesse ripresentare.

Ad oggi l'adeguamento non è ancora avvenuto. Al completamento delle aree del Parco da proteggere per legge mancano, come accennato, 22.000 ettari di superficie più o meno urbanizzata ed abitata.

Il problema è ancora più grave se si tiene conto che proprio su quei 22.000 ettari di aree urbanizzate viene rilasciato il numero di gran lunga più elevato delle Autorizzazioni paesaggistiche di tutto il territorio del parco (valutabile sull'ordine di 10.000 pratiche/anno), tenuto conto che ogni intervento

edilizio di sovvertimento del suolo o di alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici (a prescindere dalla loro dimensione od importanza) è soggetto ad una procedura che coinvolge Uffici comunali, Commissioni locali per il paesaggio ed, in ultima istanza, Soprintendenza. La procedura, in forma più o meno semplificata, è sempre lunga e, per certi aspetti di discrezionalità connaturati ad un giudizio sul paesaggio, dal risultato aleatorio.

E' una grave lacuna che comporta quanto meno i seguenti inconvenienti:

- Il Piano paesaggistico del Parco che dovrebbe contenere indicazioni generali di riferimento non esiste nelle aree su cui si effettua il maggior numero di interventi edilizi (nel comune di Cassolnovo almeno 200 l'anno);
- Da anni, come prevede la L.R. 12/2005, che regola all'art. 21 la materia paesaggistica, il Comune ha istituito una Commissione per il paesaggio che esprime pareri non vincolanti ma obbligatori sulla congruità paesaggistica di tutti i progetti edilizi, senza poter avvalersi di indicazioni generali su cui formulare i pronunciamenti;
- La componente paesaggistica dei Piani di governo del territorio, per mancanza di riferimenti certi, viene trattata di solito in termini molto carenti non essendoci obblighi di approfondimenti a scala locale che dovrebbero essere introdotti, per scelta metodologica, dal Piano del Parco adeguato alle prescrizioni del 2008.

Il lavoro che viene presentato cerca di ovviare se non risolvere totalmente questi problemi fondamentali per l'espressione di pareri motivati e supportati da reali conoscenze ed approfondimenti sulle caratteristiche dei beni oggetto della tutela.

Si tratta, tra l'altro, di un inventario visualizzabile delle varie realtà dei centri edificati di Cassolnovo che contribuisce a trasferire sul piano delle certezze tutto ciò che attualmente è molto instabile e discrezionale, che fornisce maggior strumenti per l'emissione dei provvedimenti da parte degli Uffici preposti, aumentando il livello di trasparenza nell'espletamento di pubbliche funzioni.

3 . IL PROCESSO STORICO DI AGGREGAZIONE MORFOLOGICA DEI CENTRI EDIFICATI

3.1- CASSOLNOVO CAPOLUOGO. LA CITTA' ANTICA.

Per la caratteristica del presente lavoro si ritiene di non dover tenere in considerazione notizie storiche poco o nulla documentabili sull'abitato di Cassolo risalenti all'epoca romana, così come non si ritiene importante approfondire il fatto che alcuni modesti insediamenti umani nella valle del fiume Ticino, denominati Cassolo vecchia, da cui gli abitanti, in un tempo indeterminato, si sono allontanati per scongiurare i pericoli di continui esondazioni del fiume, sono scomparsi sostituiti da una Cassolo Nuova (da cui Cassolnovo) in territorio più sicuro dal punto di vista idrogeologico.

Il momento storico da cui partire con notizie certe va fatto risalire ad un'epoca più recente, che corrisponde alla fondazione delle chiese di San Giorgio (posta nella parte alta del terrazzo fluviale) e della parrocchiale di San Bartolomeo, più o meno in posizione centrale rispetto al decumano principale. Tale periodo risale a circa la prima metà del 700 e dà anche l'opportunità di ritenere che se è stata decisa la costruzione di una chiesa così ampia e maestosa significa che dovevano esistere anche gli abitanti che, notizie non si sa quanto attendibili, riconducono al numero di circa 400.

Dalle carte del tempo di fattura artigianale, sino a quelle tecnicamente già evolute dell'IGM del tardo 800, si può dedurre senza dubbio che la storia di Cassolnovo, come centro urbano di una certa importanza, sia caratterizzata da un aggregato edilizio molto allungato in direzione nord/sud, con edifici in linea a struttura compatta, posti in fregio ai lati della strada che da Vigevano conduce a Novara. Da questa sorta di decumano si diramano in direzione ortogonale tre strade: due verso est, Via San Bartolomeo e poi via Montebello in direzione della frazione Villareale e Via San Giorgio che termina con i boschi della valle del Ticino, ed una, Via Palestro, verso ovest in direzione della frazione Villanova.

A circa 1/3 della prima diramazione (alla fine dell'attuale Via San Bartolomeo) verso sinistra si apre una strada di ridotte dimensioni (l'attuale Via Volta), che potrebbe appartenere ad una rete viabile più antica rispetto alla conformazione ottocentesca della stessa Via San Bartolomeo, e che conduce ad una piazzetta interna (l'attuale Costa –Beauregard) e quindi al grande sagrato della Parrocchiale, collegato (attraverso l'attuale via Cattaneo) al decumano dell'attuale via Carlo Alberto (l'intitolazione della strada va fatto risalire a dopo la metà dell'800 avendo egli concluso la sua esperienza di regnante durante la prima guerra d'indipendenza con la sconfitta di Novara nel 1848 e poi l'esilio e la morte in solitudine ad Oporto) .

Il percorso descritto è sicuramente la testimonianza dei primi insediamenti dell'attuale Cassolnovo. In epoca più recente, nei primi decenni del 900, a partire dalla citata piazzetta Beauregard è stata realizzata un'arteria molto ampia, parallela alla via Carlo Alberto, su cui si affacciano gli edifici simbolo della città. Si tratta della via Lavatelli, collegata a Piazza Vittorio Veneto, in cui è presente il complesso del Municipio, che poi prosegue nella stessa direzione sud-nord, ancora parallela a Via Carlo Alberto, col Viale Rimembranze (sino all'incrocio con via Battisti) sui cui lati ci sono le più importanti espressioni architettoniche della nuova Italia: sul lato sinistro (ovest) l'imponente edificio delle scuole elementari e poi l'asilo d'infanzia a ricordo dei caduti della grande guerra ed infine le testimonianze di edilizia residenziale borghese in ville d'epoca che ancora oggi fanno sfoggio di linee architettoniche di autentica bellezza ed eleganza.

La via Lavatelli (che rappresenta la parte viva e commerciale di Cassolnovo) ed il primo tronco di Viale Rimembranze costituiscono una sorta di "addizione novecentesca del centro storico di Cassolnovo" da cui non possono essere disgiunti, e consentono la lettura dell'evoluzione storico-culturale del paese, con una serie di testimonianze che vanno dal Palazzo Beauregard della Piazzetta omonima, passano attraverso edifici di rappresentanza borghese e di testimonianza della storia d'Italia post risorgimentale (municipio, scuole ed asilo) terminando in quella che ai tempi rappresentava la periferia agricola del paese con le residenze lussuose del Viale Rimembranze.

All'interno di queste principali arterie viabili, oltre la cortina degli edifici principali di fregio, si sono andate formando, in epoca più o meno coeva e con caratteristiche più o meno diversificate da un contesto all'altro, vaste aree edificate, costituite dall'aggregazione non razionale di edifici ad uso misto (ma all'origine probabilmente tutti di uso agricolo o di servizio), con caratteristiche insediative di tipo "diffuso" ed orientamento dei corpi di fabbrica molto diversificato.

Questa caratteristica localizzativa ha impedito la formazione di corti interne abitate , tipiche delle caratteristiche insediative di altri comuni della stessa zona geografica, sostituite nel caso di Cassolnovo da una serie di tortuosi percorsi interni, nascosti alla vista dalla strada principale, che potrebbero anche rappresentare una tipicità insediativa interessante nella sua complessità se si fosse riusciti nel passato più o meno antico (o si riuscisse anche in futuro) a programmare piani di ricomposizione architettonica con recupero, trasformazione o demolizione dei volumi.

A parte situazione puntuali di complessi edificati con cortili interni, sono stati riscontrati rari interventi di recupero e razionalizzazione di volumi esistenti nelle aree interne delle vie principali. Si tratta comunque di interventi di riqualificazione molto interessanti sotto ogni aspetto a conferma delle potenzialità fruibili di questa parte della città.

A completamento di quello che va considerato il perimetro dell'area del nucleo urbano originario di Cassolnovo vanno citati:

- I collegamenti di epoca ottocentesca della Via Carlo Alberto con la Via Lavatelli attraverso arterie che rispecchiano almeno in parte le caratteristiche descritte (si tratta delle attuali via Oberdan e via Cavour), poste in posizione parallela alla già citata Via Cattaneo su cui si apre il sagrato della parrocchiale;

- Alcune arterie della viabilità minore che chiudono verso est il limite del nucleo originario. Si tratta della Via Beretta Zuleika che collega la Via Montebello alla Via San Giorgio comprendendo l'interessante cortina edificata di Piazza Campari, la Via Cernaia che dalla Via Montebello conduce verso la periferia sud est del paese ed alle nuove espansioni post belliche e la Via Delfrate che, dipartendosi dalla Via San Giorgio svolge la stessa funzione verso l'allora periferia di futura espansione nord-est. In linea generale si tratta di strade su cui si affaccia una edilizia "minore" rispetto a quella contenuta nelle vie principali, ma che comunque rispecchia la stessa caratteristica insediativa e, dal punto di vista strettamente urbanistico, svolge assai bene la funzione di cortina della delimitazione storica del paese verso est.

Quanto descritto compone il quadro di un contesto urbano, che si può denominare CITTA' ANTICA. Non certamente omogeneo, né in termini storici (si è andato formando in oltre due secoli), né sotto l'aspetto estetico (tra le via Carlo Alberto e San Giorgio e le vie Palestro e Montebello c'è una profonda differenza di valori), ma di importanza sostanziale per capire l'evoluzione del processo insediativo e storico-culturale del paese, attraverso testimonianze diversificate ma molto efficaci che dal punto di vista estetico-paesaggistico verranno prese in considerazione in apposito capitolo.

3.2 CASSOLNOVO CAPOLUOGO. LA CITTA' MODERNA E CONTEMPORANEA.

Nel periodo post bellico la città non ha subito stravolgimenti particolari dovuti ad un vero e proprio assalto al territorio avvenuto in certi comuni poco lontani da Cassolnovo; tuttavia il processo di espansione è stato consistente ed ha segnato con molta evidenza il territorio.

La prima caratteristica che risulta evidente, quasi congenita all'organizzazione morfologica del paese, è il fenomeno di insediamento lungo l'asse centrale che non si è mai praticamente arrestato.

Sia durante gli anni della grande espansione del settore edilizio, così come in quelli di una congiuntura meno favorevole, è stato occupato progressivamente e totalmente lo spazio sino al limite tecnologico invalicabile costituito dalla circonvallazione, col prolungamento della edificazione lungo la via Roma e la via Carlo Alberto.

Essendosi questo fenomeno completatosi in alcune decine di anni, la formazione di queste appendici presenta caratteristiche qualitative, insediative e di destinazione d'uso del tutto diverse.

C'è un'appendice sud, lungo il lato ovest della via Roma, che presenta edifici di più antica realizzazione, di qualità in certi punti eccellente, quasi una prosecuzione fisiologica e tipologica dei lembi della città storica, a partire dalla via IV novembre sino alla via Marconi.

Sull'altro fronte della stessa strada, a partire dalla via Toti, l'edificazione si presenta più disordinata e diversificata con presenze indifferenziate di volumi commerciali, produttivi, frammisti ad una residenza anche recentissima.

La prosecuzione nord lungo la via Carlo Alberto, su entrambi i lati, è caratterizzata da una promiscuità di insediamenti, soprattutto produttivi e residenziali (anche del tipo a villa).

Queste parti della città allungate lungo l'asse maggiore non riconducibili ad un'epoca e ad una tipologia unitaria si possono definire FRANGE URBANE PERIFERICHE.

Ancora in posizione sud e nord rispetto al centro storico del paese, sono visibili insediamenti soprattutto residenziali che, pur non avendo le caratteristiche di razionalità tecnologica e fisica tipiche del vero "ampliamento urbano", presentano alcune caratteristiche di compattezza ed omogeneità, seppur espresse in modo sostanzialmente diverso.

Non si tratta di porzioni di città realizzate razionalmente e definite da un progetto attuativo che preveda collegamenti tecnologici e viabilistici con il resto della città consolidata, bensì solo di ampliamenti organizzati in maniera omogenea.

Questo vale soprattutto per il comparto ovest rispetto alla via Roma, che ha come viabilità di riferimento la via del Baldacchini (già di per se poco strutturata) ed è organizzato su una serie di stradine ortogonali (via Verdi, Puccini, Bellini, Rossini ed, in parte, via Martiri di Nassiriya), di proprietà privata, poco o male pavimentate, di sezione insufficiente, prive di spazi per parcheggi o verde pubblico, tutte a fondo chiuso accessibili in malo modo alla viabilità locale. È evidente che mancano i presupposti essenziali per definire il comparto come ampliamento fisiologico della città.

Dalla parte est della via Roma, a partire dalla Via Toti ed oltre la frangia urbana attestata sull'arteria principale, si è andato formando, con un processo prolungatosi per alcuni decenni, un altro comparto residenziale, organizzato sugli assi viabili del prolungamento della via Cernaia e sulla via Genova sino alla zona degli impianti sportivi.

Anche in questo caso è più corretto parlare di città ad espansione più o meno organizzata che di comparto urbano progettato. Tuttavia la situazione, dal punto di vista dei collegamenti tecnologici e con la rete viabile principale, si può ritenere migliore della situazione precedente, probabilmente

perché alcuni insediamenti sono avvenuti in epoca più recente. Le strade sono asfaltate (anche se non tutte collegate alla viabilità esistente), gli spazi pubblici di dotazione sono presenti, anche se non in tutti i casi) e la tipologia di insediamento (villini mono o bifamiliari od a schiera) in genere prevede un arretramento dal filo stradale.

Anche nel comparto nord della città ci sono forme di insediamento residenziale di epoca moderna o recente, tra loro diversificate soprattutto per l'epoca di realizzazione.

C'è un comparto residenziale posto in direzione est di più lontana realizzazione che fa riferimento alla via Noci ed alla prosecuzione della via Delfrate, che presenta un grado di dotazioni tecnologiche sufficienti, ma che poi si perde nei meandri delle stradine private (via Modello, Sesia, Ticino ecc.) di dimensione ridotte, poco o nulla pavimentate e che non presentano un disegno di tracciato razionale.

La tipologia prevalente è ancora il villino mono o bifamiliare, ma sono presenti anche residenze multipiani soprattutto sulla via Garibaldi che ha una sezione assolutamente inadeguata rispetto agli insediamenti inseriti.

Collegato a questo comparto, in prosecuzione della direzione nord, è presente una zona di sviluppo urbano residenziale molto meglio strutturata, probabilmente perché relativa ad un periodo in cui le leggi obbligavano alla realizzazione preventiva di un Piano urbanistico attuativo. Il comparto è organizzato sulla via Ferdinando Bona, strada di larghezza adeguata, direttamente collegata alla via Carlo Alberto, in cui sono presenti ampi spazi pubblici a parcheggio ed a verde pubblico.

La tipologia insediativa è diversificata e va dal villino singolo, a quello doppio, a quelli a schiera, ma sono presenti anche edifici multifamiliari.

L'aspetto di questo comparto è tutt'altra cosa rispetto a quelli precedentemente descritti. Qui si può parlare di una espansione urbana autosufficiente in termini tecnologici, collegata coerentemente al resto della città.

Anche sul lato opposto, lato ovest della via Carlo Alberto, sono stati realizzati alcuni piani di lottizzazioni con criteri moderni di organizzazione tecnologica, con viabilità di larghezza sufficiente e con dotazione di spazi pubblici di parcheggi e verde pubblico. Le strade di riferimento sono: via Papa Giovanni XXIII (inspiegabilmente non asfaltata nell'ultima parte), via Kennedy e via M.L.King. Le strade sono tra loro collegate e sono previsti sbocchi sulla via Carlo Alberto. È un procedimento moderno di insediamento urbano con realizzazione e cessione al comune di opere di urbanizzazione, evidentemente più impegnativo sotto l'aspetto finanziario ma che dà alla città un aspetto dignitoso e razionale e, probabilmente, valorizza anche i singoli insediamenti.

Quelle che sono state descritte sono gli ampliamenti della città moderna che, pur tenendo conto delle anomalie evidenziate, denotano un certo livello di compattezza e razionalità nello sfruttamento del suolo urbano.

Tali parti costituiscono i QUARTIERI RESIDENZIALI STRUTTURATI, con tutte le precauzioni del caso da attribuire al termine.

Tra il perimetro del nucleo urbano di antica formazione e quello dei quartieri strutturati si è andata formando dai primi decenni del dopoguerra una aggregazione urbana che non risponde né ad un ordine paesaggistico preciso, né ad una organizzazione razionale che riguardi la viabilità e le reti tecnologiche. E' una porzione di città sorta spontaneamente, nell'accezione ambientale e paesaggistica del termine, in regime di grave carenza di pianificazione dello sviluppo urbano che, in Lombardia è stato reso obbligatorio solo dal 1975 in poi. Gli edifici presenti hanno in molti casi caratteristiche singole uguali od anche migliori di quelle previste nelle pianificazioni attuative degli ampliamenti strutturati. Ciò che manca in modo evidente è l'organizzazione della città, gli spazi pubblici riconducibili a parcheggi ed a verde ed una viabilità inadeguata.

Come in tutte le altre città che presentano queste caratteristiche si è edificato molto a vantaggio del singolo e poco o nulla a favore del decoro pubblico e della razionalità. Difetti che con l'avvento invasivo delle autovetture, stanno caratterizzando negativamente ampi spazi urbani su cui andrebbe intrapresa una vasta operazione di adeguamento infrastrutturale e di miglioramento delle qualità del prodotto esistente.

Queste parti di città, prive di connotazioni di riconoscibilità, in alcuni casi poste in luoghi strategici immediatamente adiacenti al centro urbano, vengono definite ZONE URBANE DI SVILUPPO NON PROGRAMMATO.

Esiste anche una quantità non indifferente di insediamenti di tipo misto e di epoca di realizzazione diversificata, non accumulata da alcun processo di assemblamento e di collegamento con il resto della città, che si trovano nella situazione attuale per una sorta di aggregazione spontanea, estranea ad ogni processo pianificatorio del territorio urbano.

Questi insediamenti, in parte simili a quelli prima descritti, hanno, come aggiunta, la caratteristica negativa di occupare un grande spazio periferico ancora prevalentemente agricolo, soprattutto nel quadrante ovest della città, entro il perimetro della circonvallazione, ed in quello nord/ est, oltre il limite del Naviglio Langosco.

Nel primo caso si tratta di insediamenti che occupano un ampio spazio fra la parte terminale di via IV Novembre e quella di via Palestro (con una modesta prosecuzione verso nord), tra loro collegate

dalla via Mazzini, penetrando verso l'interno sino a sfiorare i lembi posti ad ovest della città consolidata, mantenendo sempre le stesse caratteristiche insediative, caratterizzate da un misto di destinazione d'uso e di tipologie edilizie, relative ad un periodo di tempo abbastanza lungo.

Si tratta dell'esempio plastico di un grande consumo di suolo agricolo a fronte di un modesto processo insediativo su cui si renderebbe necessario un progetto urbanistico di compattamento urbano e miglior utilizzo del suolo.

Compattamento urbano e miglior utilizzo del suolo, che avrebbe dato risultati più consistenti, anche in termini di popolazione insediabile e che avrebbe consentito di mantenere inalterata tutta la parte del territorio comunale posta oltre il naviglio Langosco che, per contro, si trova diffusamente compromessa con insediamenti anche di recentissima realizzazione posti lungo le vie Del Porto, Praghino, Nuova, San Martino ed altre.

Anche in questo caso risultano evidenti l'eccessivo consumo di suolo, i modesti risultati in termine di popolazione insediata e nessun collegamento funzionale con il resto della città, in un'area posta sui declivi del terrazzo fluviale, che costituisce uno degli accessi alle zone di riserva fluviale ed in quanto tale da mantenere alla funzione naturalistica e paesaggistica che le compete.

Questo particolare modo di occupare il territorio, privo di razionalità funzionale, poco significativo in termini di popolazione insediabile e fortemente impattante sotto l'aspetto ambientale e paesaggistico, produce ciò che viene definito la CITTA' DIFFUSA.

3.3 – FRAZIONE VILLANOVA

La frazione Villanova, posta a 5 km. dal capoluogo in un vasto contesto agricolo di coltivazioni cerealicole, ha origini storicamente molto lontane che si identificano con il Castello, di epoca medievale e di ispirazione difensiva, di seguito rimaneggiato ed adibito a residenza, su cui è posto il vincolo di cui L.1089/1939 e sulla tenuta agricola.

L'abitato può essere suddiviso nelle seguenti parti;

- Il Castello , i fabbricati ad esso adiacenti della tenuta agricola ed il caratteristico edificio posto all'ingresso della frazione, composto da un corpo centrale su cui è inserito il fornice d'ingresso all'abitato originale, organizzato su due piani con ballatoio ed adibito a vecchie abitazioni di salariate oggi inutilizzate; un'ala nord che si prolunga sino a lambire la chiesa (che attualmente, dopo pesanti rimaneggiamenti, ha un aspetto sei/settecentesco), il campanile (che probabilmente non ha subito alterazioni dall'epoca di costruzione) e la casa

parrocchiale ed un'ala sud composta da strutture agricole pregevoli sotto l'aspetto architettonico ma poco o nulla utilizzate ;

- Strutture ad uso agricolo quasi interamente dismesse poste all'interno dell'area circoscritta dal fabbricato descritto;
- Strutture agricole di foggia estemporanea, unicamente idonee all'utilizzo attuale imposto dalla coltivazione risicola, totalmente incoerenti con la storia e con la tipologia edilizia prevalente in loco, da considerare come superfetazioni;
- Insediamenti residenziali di epoca più recente, in buone condizioni ma collocati in posizioni "di comodo", all'esterno del perimetro del nucleo di originaria formazione, con annessi fabbricati agricoli a prevalente tipologia prefabbricata.

3.4 –FRAZIONE VILLAREALE

Si tratta di una piccola frazione di impianto molto antico ma interamente rimaneggiato, posto in prossimità del Naviglio Sforzesco sul primo terrazzamento del Ticino, a poche centinaia di metri da un ramo permanente dello stesso (definito Ramo dei prati), nel punto in cui l'alveo del fiume presenta le più ampie e maestose ramificazioni.

Per queste ed altre motivazioni il contesto ambientale e naturalistico in cui è inserito l'abitato appare molto suggestivo.

Essendo questo lavoro finalizzato a fornire elementi per dare giudizi sull'inserimento paesaggistico dei progetti di alterazione del suolo e degli aspetti esteriori degli edifici esistenti, la componente ambientale del paesaggio che connota il piccolo borgo è talmente preponderante da annullare o ridurre a poca cosa il giudizio che riguarda le singole connotazioni degli edifici esistenti e la loro forma di aggregazione.

Ciò nonostante è corretto fare una sintesi schematica di come è strutturata la frazione.

All'ingresso ovest della via per Cassolnovo è posta la chiesa, con corpo e facciata in mattoni a vista da cui emergono quattro paraste poste in posizione simmetrica verticale, trabeazione e timpano che richiamano lo stile classico. Accanto alla chiesa si trova il campanile che, per fattura e composizione, va riferito ad un'epoca storica precedente.

Il resto del centro abitato è sostanzialmente organizzato su tre modesti assi viabili:

- Via della chiesa che porta alla casa nobiliare posta nella parte terminale est dell'abitato, prospetticamente e architettonicamente dominante, ma ben inserita con l'ambiente

circostante e con il resto dei fabbricati. All'edificio padronale sono annesse strutture agricole di pregevole fattura ed un corpo di fabbrica, in prolungamento del corpo principale, adibito a residenze minori.

- Via Barbavara che conduce direttamente al Ticino su cui prospettano case di abitazione a due piani fuori terra, che hanno subito nel tempo profondi rimaneggiamenti ma che richiamano sostanzialmente l'impianto originario.
- Via Buccella che attraversa una parte dell'abitato composto da edifici dalla tipologia identica a quella precedentemente descritta e che dopo aver attraversato un breve tratto di campagna risicola conduce alla omonima Frazione di Vigevano.

Salvo la casa padronale che ha dimensioni, tipologia ed aspetto imponenti, gli edifici che prospettano lungo strada hanno una tipologia a due piani con elementi strutturali e finiture tipiche della zona, pur nella varietà delle singole unità immobiliari.

Si tratta comunque di un complesso che va valutato nel suo insieme, più per il valore del contesto ambientale nel quale è inserito che per la qualità specifica degli elementi che lo compongono.

Oltre la cortina edificata lungo strada (soprattutto via Barbavara) sono presenti diversi volumi ex agricoli distribuiti sul territorio in modo poco razionale, in parte dismessi ed in parte parzialmente utilizzati per usi impropri.

È possibile ipotizzare interventi edilizi programmati che portino ad una semplificazione e valorizzazione di questi volumi e ad un riordino urbanistico delle parti interne più compromesse.

3.5 – FRAZIONE MOLINO DEL CONTE

La frazione costituisce l'appendice sud di Cassolnovo, allungata sulla prosecuzione della via Roma del capoluogo, lungo il vecchio tracciato della strada provinciale 206 verso Vigevano.

E' la frazione che ha subito negli anni la trasformazione più radicale rispetto agli altri centri edificati del Comune di Cassolnovo, capoluogo compreso.

Negli ultimi decenni dell'800 la frazione risultava costituita da:

- Un minuscolo nucleo urbano originario posto a cavallo del naviglio Langosco, tipico nel suo genere e nascosto alla vista dall'esterno, con stradine strette ed abitazioni povere che hanno come unico riferimento il Naviglio, imponente nelle sue ramificazioni dei canali di adduzione e scarico della centrale idroelettrica, che condiziona l'aspetto delle case ed il tracciato delle strade;

- Una edificazione sparsa, di poca consistenza, intervallata da ampi spazi agricoli lungo la strada provinciale.

La prima vera e grande trasformazione avviene a partire dagli anni 80 dell'800 con l'insediamento di un grande stabilimento industriale del settore tessile (agevolato nella propria attività dalla vicinanza di un grosso corso d'acqua come il Langosco) e dalla successiva realizzazione di edifici residenziali per famiglie operaie, consistenti in tre palazzi multipiani attorno ad una grande corte centrale.

Successivamente vengono realizzati altri edifici, di fattura più raffinata (evidentemente per dirigenti e quadri) ed una casa padronale isolata con tipologia quadrangolare e torretta, spesso utilizzata come sede propria dalle famiglie potentate del territorio lomellino.

Si tratta di uno degli innumerevoli quartieri operai dell'epoca, molto diffusi in una regione come la Lombardia che stava puntando sull'industrializzazione del territorio come strumento di investimento finanziario per le famiglie agiate ma anche come miglioramento complessivo delle condizioni sociali dei cittadini.

Fabbrica, residenza, chiesa e scuola erano i terminali di questo nuovo ciclo economico che prevedeva l'abbandono di una agricoltura di sussistenza e di povertà diffusa.

Un quartiere simile a quelli realizzati nella vicina Vigevano, anch'essi a seguito di insediamenti del settore tessile, trasferiti sul nostro territorio da altre province della Lombardia (vedi manifatture Rondo e Cascami seta).

Quartieri che, pur evidenziando anche sotto l'aspetto edilizio la rigida gerarchia delle classi sociali dei tempi, hanno contribuito a realizzare spazi urbani qualificati, alcuni dei quali sono divenuti, nei tempi successivi, esempi di insediamenti umani da tutelare come patrimonio storico – artistico-culturale comune, ed altri, di minor importanza, hanno comunque comportato ricchezza e lavoro per molti cittadini e sono stati utilizzati per altre funzioni anche dopo la crisi che ha investito non solo il settore tessile ma anche tutta una modalità organizzativa nella produzione di beni.

Questa nuova suddivisione del contesto edificato di Molino del Conte ha mantenuto questo equilibrio spaziale sino ai decenni del dopo guerra, periodo in cui è iniziato uno sfruttamento intensivo e poco razionale di tutto il territorio, dalla periferia sud di Cassolnovo (circonvallazione) sino al confine con Vigevano.

Negli anni 60/70/80 del novecento c'è stata l'occupazione soprattutto della frangia ovest della via Roma, oltre il limite della circonvallazione, con l'insediamento di grosse strutture commerciali e produttive che col tempo hanno occupato tutto lo spazio fra la strada provinciale e la via dei

Baldacchini, insieme ad alcuni insediamenti di tipo residenziale, coinvolgendo un'area poco strutturata, già in territorio convenzionalmente attribuito alla frazione Molino del Conte.

Ma il vero e proprio fenomeno edilizio esplode a cavallo del 2000 con la realizzazione in modo diffuso di residenze in villette monofamiliari disperse lungo la solita provinciale, con occupazione del lato est della stessa, la realizzazione di altre grandi lottizzazioni residenziali con edifici multipiani nella parte interna ovest della frazione (via Udine) ed infine, nel decennio successivo al 2000, con la distruzione dei resti dell'insediamento industriale da tempo in stato di abbandono (fatte salve ovviamente le emergenze sottoposte a vincolo) e la predisposizione di una importante Variante di Piano regolatore che, oltre al resto, prevedeva la realizzazione di un grande Piano Integrato di Intervento, più noto sotto l'acronimo di P.I.I..

A completare l'operazione di cambiamento delle connotazioni della frazione ci sono altri interventi (che si possono definire minori), distribuiti tuttavia su tutto il territorio ancora disponibile, compreso tra la parte periferica della via Roma di Cassolnovo (lato est) e la parte terminale di via dei Baldacchini (sino al limite delle risaie) compresi gli interstizi ancora non edificati della zona di Molino vera e propria.

Ai margini della circonvallazione (ad est dell'abitato di Molino del Conte) a partire dagli anni 80 del '900 sorge il primo nucleo di espansione industriale, divenuto con gli anni abbastanza consistente, con caratteristiche diversificate per modalità di insediamento, spazi pubblici a supporto, tipo di accessi ed anche per qualità del prodotto edilizio.

E' logico che eventi di questa portata abbiano completamente stravolto la fisionomia urbanistica e paesaggistica della frazione. Eventi che hanno comportato sicuramente un consumo molto elevato di suolo agricolo, soprattutto nella parte oltre la circonvallazione verso la valle coltivata del Ticino ma che, specie negli ultimissimi anni, hanno contribuito a migliorare sia la politica insediativa che la qualità del prodotto edilizio realizzato, con progetti più razionali e maggiore dotazione di spazi pubblici a supporto delle unità insediate.

Oggi, risultando ormai stabilizzata una congiuntura economica che ha cambiato profondamente le condizioni sociali della popolazione ed essendosi probabilmente consolidata una fase di mercato in cui l'offerta di prodotti edilizi ha di molto superato la richiesta (compresa quella proveniente da altri comuni limitrofi), la frazione Molino del Conte risulta così strutturata:

- Rimane visibile e consolidata la tendenza a concentrare le espansioni urbane lungo un asse viario Novara-Vigevano seguendo le caratteristiche storiche dell'impianto del capoluogo. Di qui la formazione di un insediamento urbano unico che comprende Cassolnovo e Molino del Conte, con un processo di conurbazione ormai completato, in cui l'unico elemento di discontinuità è costituito da un manufatto artificiale come la strada di circonvallazione. Questa caratteristica ha prodotto una edificazione distribuita lungo tutto il fronte est del vecchio tracciato della strada provinciale, costituito da edilizia mista, in parte di antica ma anche di recentissima realizzazione, che occupa lo spazio tra la strada provinciale ed il tracciato del naviglio Langosco e che si manifesta con tipologie e fogge diverse, alcune delle quali di vera dirompenza con il paesaggio circostante. Sul lato ovest della stessa via Roma insediamenti diffusi di tipo ed uso diverso, sino a formare un vero e proprio ampliamento urbano (poco e male strutturato) che copre lo spazio fra la via Roma e la via dei Baldacchini con insediamenti di tipo commerciale e produttivo, frammisti a residenze.
- Occupazione dello spazio interno alla via Trento, a partire dal territorio di competenza tradizionale della frazione, dapprima con semplici aggregazioni di edifici ad uso residenziale che, man mano che si impone il concetto di urbanistica moderna, diventano vere e proprie lottizzazioni realizzate a seguito dello studio di piani attuativi, dotate di spazi per la viabilità e di servizi a supporto, soprattutto il verde urbano ed i parcheggi (esempio via Udine).
- Più a nord un nuovo quartiere residenziale, creato attraverso la completa riorganizzazione urbanistica del vasto spazio urbano di competenza del vecchio stabilimento tessile, e composto da nuovi edifici residenziali multipiani insieme alle emergenze più importanti del vecchio villaggio industriale;
- Ad est di questo nuovo progetto urbanistico, a cavallo del naviglio Langosco ed ai margini della centrale idroelettrica, il già descritto nucleo originario del Molino del Conte ed il completamento dello spazio disponibile sino al confine comunale con altra edilizia allungata sul fronte strada su entrambi i lati;
- Ai margini della circonvallazione esterna un insediamento ormai consolidato di edilizia produttiva che, in parte, ostruisce l'ampio cono visivo della valle del Ticino e che per questo motivo ci si augura non venga ulteriormente ampliato.