



COMUNE DI CASSOLNOVO
Provincia di Pavia

**REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE
A SCALA LOCALE
DEL VINCOLO PAESAGGISTICO
di cui al D. Lgs. 42/2004**



- 2 . APPROFONDIMENTI CONOSCITIVI DEL TESSUTO URBANO**
. INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE DELLE UNITA' DI PAESAGGIO
. INDIRIZZI PER UNA PROGETTAZIONE DI TUTELA PAESAGGISTICA

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

Data

Approvazione.....

INDICE

0 .	Schema metodologico del lavoro	pag. 02
1 .	Glossario	pag. 04
2 . 1	Cassolnovo capoluogo	pag. 07
2 . 1 . 1	La città antica	pag. 07
2 . 1 . 2	La città moderna e contemporanea	pag. 20
2 . 1 . 3	La città diffusa	pag. 25
2 . 2	Frazione Villanova	pag. 28
2 . 3	Frazione Villareale	pag. 29
2 . 4	Frazione Molino del Conte	pag. 30
3 .	Indirizzi per una progettazione di tutela paesaggistica	pag. 34

0 . SCHEMA METODOLOGICO DEL LAVORO

Il regolamento viene redatto seguendo la seguente organizzazione metodologica:

FASE CONOSCITIVA E DI APPROFONDIMENTO DEI VARI CONTESTI EDIFICATI

(attraverso tutti gli strumenti disponibili: osservazione , fotografia , documenti)

FASE APPLICATIVA

(formazione delle aggregazioni urbane omogenee: Ambiti territoriali omogenei ed Unità di paesaggio)

FASE DEGLI INDIRIZZI A SUPPORTO DELLA PROGETTAZIONE

Secondo il seguente schema operativo

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO URBANO PER AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

(l'omogeneità dell'ambito riguarda l'epoca di formazione, la tipologia insediativa prevalente od altro) Riferimento a carta tematica n. 3

INDIVIDUAZIONE DELLE UNITA' DI PAESAGGIO ALL'INTERNO DEGLI AMBITI

(Ogni ambito può contenere più unità di paesaggio con comunanza di elementi di caratterizzazione)
Riferimento a carte tematiche n. 3

DEFINIZIONE DEGLI ELEMENTI DETERMINANTI CHE CARATTERIZZANO IL PAESAGGIO LOCALE

Riferimento a rappresentazioni fotografiche della tavole della serie 4

DETERMINAZIONE DEGLI ELEMENTI DI VULNERABILITA' O RISCHIO DI COMPROMISSIONE

DETERMINAZIONE DEGLI ELEMENTI DI CONTRASTO ALL'INTERNO DELL'UNITA'

DEFINIZIONE DEL LIVELLO DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA DELL'UNITA'

ATTRIBUZIONE DELLA VALENZA PAESAGGISTICA COMPLESSIVA DELL'UNITA'

Riferimento a carta tematica n. 5

INDIRIZZI SUI CONTENUTI DI TUTELA PAESAGGISTICA NEI PROGETTI DI
TRASFORMAZIONE

1 . GLOSSARIO

1.1 - Definizione di ambito territoriale omogeneo

Porzione di territorio urbano caratterizzata da un processo formativo storico riconoscibile, nel quale siano evidenziate peculiarità ben definite nel sistema insediativo e tipologico.

1.2 – Definizione di unità di paesaggio

Contesti urbani inseriti in ambiti territoriali omogenei in cui siano riscontrabili connotazioni particolari rilevanti proprie dell'unità che attengono qualità delle componenti presenti e stato di conservazione, tali da mantenere un livello di contenuto percettivo unico ed inequivocabile.

1.3 – Definizione degli elementi determinanti per la composizione del paesaggio a livello locale

Si tratta di quelle componenti di carattere ambientale, storico, tipologico e morfologico che, per le loro proprie caratteristiche di unicità, definiscono in modo inequivocabile la lettura del paesaggio urbano.

1.4 – Definizione di elementi di rischio o di vulnerabilità

Consente di definire a scala locale i singoli elementi fisici, tipologici e percettivi che concorrono in modo determinante a caratterizzare il paesaggio dell'unità, la cui perdita o pesante alterazione comporta uno scadimento della percezione d'insieme del bene oggetto di tutela.

1.5 – Definizione di sensibilità paesaggistica

Per sensibilità paesaggistica di un contesto edificato o di una porzione di esso si intende la presenza di connotazioni paesaggistiche particolari, accumulati da un unico linguaggio formale e tali da costituire il patrimonio culturale della comunità che in essi si identifica.

1.6 – Fattori predominanti che concorrono a formare il livello di sensibilità paesistica nei centri urbani di Cassolnovo:

- Caratteristiche dell'ambiente urbano;
- Caratteristiche del sistema insediativo;
- Valore storico-culturale del contesto;
- Connotazioni morfologiche puntuali particolari;
- Valore estetico-architettonico della maggior parte degli edifici presenti in una unità di paesaggio;
- Livello di compromissione dell'integrità formale degli elementi presenti riconducibile ad interventi incongrui precedenti.

1.7 – Valutazione paesaggistica complessiva

Attribuzione di un grado di valenza paesaggistica finale ad un contesto urbano che tiene conto dei fattori oggettivi di sensibilità paesaggistica presenti e del loro livello complessivo di percettibilità.

1.8 – Definizione dei gradi di sensibilità paesaggistica.

Sensibilità alta:

Contesti urbani in cui sono presenti in forme più o meno ineccepibili tutti i fattori che concorrono alla formazione delle sensibilità paesaggistica per quanto attiene il caso di Cassolnovo. Si tratta per la maggior parte di porzioni di abitato di alto valore storico-culturale, con presenza di edifici di buon valore estetico – morfologico nei quali la percezione dell'integrità del paesaggio non risulta compromessa da interventi incoerenti.

Sensibilità molto alta:

Si tratta dei contesti urbani con caratteristiche sopra menzionate a cui va aggiunta la presenza di coni visuali di alcune architetture simboliche o di contesti ambientali di elevata importanza locale.

Sensibilità media:

Contesti urbani con elevato valore storico ambientale, con diffuse compromissioni di carattere tipologico, morfologico o nelle opere di finitura che tuttavia alterano solo parzialmente la percezione formale del complesso.

Sensibilità bassa:

Aree di regola riferite alla viabilità minore che, pur facendo parte dell'impianto storico della città e pur possedendo caratteristiche ambientali coerenti con le aree di maggior pregio presentano pesanti e diffuse compromissioni tali da limitare considerevolmente la percezione formale del paesaggio.

Sensibilità potenziale:

Contesti urbani in fregio alla viabilità storica caratterizzati da una identità formale fortemente compromessa da interventi che hanno snaturato le caratteristiche iniziali degli insediamenti. Il valore paesaggistico risulta di molto scaduto e può essere recuperato solo a seguito di interventi di riqualificazione non riferite al singolo edificio.

2 . SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO AI FINI PAESAGGISTICI CON VALUTAZIONI DI MERITO

2.1 - CASSOLNOVO CAPOLUOGO

Sono stati definiti tre ambiti territoriali omogenei che sono:

LA CITTA' ANTICA - LA CITTA' MODERNA E CONTEMPORANEA – LA CITTA' DIFFUSA

che vanno analizzati separatamente per la profonda difformità degli elementi presenti, costitutivi del paesaggio.

2.1.1

LA CITTA' ANTICA

- La città antica comprende il territorio definito dalle seguenti infrastrutture viabili:

Via Carlo Alberto, Via San Giorgio, Via Montebello, Via Palestro (in parte), Via San Bartolomeo, Via Volta, Piazzetta Costa- Beauregard – Via Lavatelli, Piazza Vittorio Veneto, Viale Rimembranze (in parte), Via Cattaneo, Piazza del sagrato della chiesa, Via Cavour, Via Oberdan, Via Marengo, Piazza Campari, Via Beretta, Via Delfrate (in parte), Via Cernaia (in parte).

Il perimetro è indicato su apposita cartografia.

E' l'ambito più importante del paese anche dal punto di vista socio-politico in quanto è il luogo in cui si svolge ancora oggi la vita pubblica di Cassolnovo e nel quale è più diffusa la presenza di elementi connotativi rilevanti.

La città antica presa in considerazione è andata formandosi attraverso oltre 200 anni di storia (dall'inizio del '700 ai primi decenni del '900) e, pur mantenendo una omogeneità molto spiccata dal punto di vista ambientale, della modalità insediativa e delle tipologie prevalenti, il paesaggio derivante da questa sedimentazione storica evidenzia una serie di elementi di tipicità locali che cambiano da un contesto all'altro sul piano strettamente paesaggistico (coni visuali) ed artistico-architettonico.

In linea generale l'ambito coincide con la destinazione indicata dalla strumento urbanistico vigente come Nucleo di Antica Formazione - N.A.F - e Ambito di Salvaguardia dell'Identità Storica - A.S.I.S. - salvo migliori approfondimenti che possono esulare dalla stretto azionamento urbanistico, tenuto conto che l'elemento paesaggio poco si adatta a perimetrazioni rigide e precostituite ed anche il

termine “omogeneo” indicato nel presente lavoro assume un significato più complesso e meno schematico rispetto quello indicato dalla normativa urbanistica.

Il paesaggio, infatti, è un elemento culturale e tratta componenti che attengono oltre all’elemento oggettivo anche la componente emotiva e percettiva dell’uomo rispetto allo stesso, mentre l’azzonamento urbanistico è un fattore tecnico che sottende numeri, rapporti e perimetri ben precisi.

Proprio per questa vastità di elementi di cui bisogna tener conto nell’analisi paesaggistica, all’interno della Città storica sono state individuate quattro Unità di paesaggio tra loro diversificate che costituiscono quell’approfondimento a livello locale necessario per valutare nel dettaglio le singole specificità presenti.

Le unità di paesaggio individuate anche nell’apposita cartografia (tav. n.3) sono:

- 1) Aree del nucleo di antica formazione a tipologia insediativa continua e compatta con edifici in linea a filo strada ed altezza prevalente di due/tre piani fuori terra;**
- 2) Aree interne rispetto al filo stradale del Nucleo di antica formazione, ad edificazione mista, diffusa, qualitativamente più scadente, con orientamento e composizione morfologica degli edifici diversificati;**
- 3) Addizione urbana del primo novecento;**
- 4) Zone del nucleo di originaria formazione con tipologia insediativa di edifici in linea o su due linee interne al filo strada che presentano pesanti e permanenti compromissioni negli elementi compositivi del paesaggio.**

- Composizione e caratteristiche peculiari delle Unità di paesaggio con valutazioni della sensibilità paesaggistica delle singole sub aree.

(Riferimento tavole n.3 e 4)

UNITA’ DI PAESAGGIO DI CUI AL PUNTO 1):

AREE DEL N.A.F. A TIPOLOGIA INSEDIATIVA CONTINUA CON EDIFICI IN LINEA A FILO STRADA

Comprende: Via Carlo Alberto, Via San Giorgio, Via San Bartolomeo, Via Volta, Piazzetta Costa Beauregard, Via Cattaneo, Piazza del sagrato della chiesa, Via Cavour, Via Oberdan, lato sud di una porzione di Via Palestro, lato nord di Via Montebello, Via Marengo, Via Beretta, Piazza Campari, Via Cernaia in parte, Via Delfrate in parte.

Ai fini degli approfondimenti necessari per la completezza del presente lavoro ed causa della loro specificità vanno analizzate singolarmente.

VIA CARLO ALBERTO

E' il decumano storico che può essere considerato la matrice sulla quale si è formato il sistema insediativo del paese e da cui è derivata la sua evoluzione, caratterizzata da una morfologia molto allungata lungo l'asse nord-sud.

Si avverte che gli edifici presenti sono stati per la maggior parte rimaneggiati e risulta evidente che non ci sono situazioni di grande qualità architettonica (salvo esempi puntuali di qualità), tuttavia il valore ambientale, storico e simbolico è elevato.

Il lato sinistro (ovest) della strada ha una conformazione più compatta ed omogenea e non presenta situazioni di grave alterazione, anzi ci sono esempi di buoni recuperi complessivi, con idonei colori delle facciate e con utilizzo di materiale congruente.

Il lato destro (est) è meno omogeneo e presenta soluzioni progettuali realizzate più per soddisfare gusti od esigenze singole che per contribuire al decoro del decumano.

Gli elementi che contraddistinguono la strada in modo determinante sono costituiti dalla conformazione molto allungata del tracciato e la cortina continua ed omogenea degli edifici in esso contenuti.

Sono presenti situazioni a rischio di compromissione in tre punti della cortina di ovest, con gruppi di edifici di aspetto e qualità superiore alla media del luogo, lasciati da lungo tempo in condizioni di abbandono che sta evolvendo verso lo stato di degrado.

Le maggiori situazioni di contrasto vanno ricondotte ad un edificio a più piani con aggetto volumetrico sulla strada (una specie di bow window) e alcune piastrellature in ceramica delle facciate. Anche alcuni sovrizzi riferiti al singolo edificio e non ad un tratto di cortina edificata conferiscono ad alcuni punti un aspetto disomogeneo.

Classe di sensibilità paesaggistica: MEDIA – Valenza paesaggistica complessiva: ALTA.

VIA SAN GIORGIO

E' l'asse viario che collega la piazza del Municipio con la chiesa di San Giorgio da cui inizia la valle del Ticino.

L'elemento che lo contraddistingue è costituito dal cannocchiale visuale attraverso il quale si scorge la chiesa con le sue linee settecentesche anche da un punto di osservazione posto molto lontano. Il fatto è dovuto ad un arretramento progressivo del filo della cortina edificata di sinistra (nord) eseguito in modo magistrale, tale da dare l'illusione ottica all'osservatore che la strada confluisca entro il sagrato della chiesa, anche se in realtà transita lambendo il fianco della stessa.

Il lato sinistro (nord) della strada presenta una cortina omogenea di edifici di qualità, tipologia e morfologia molto elevata per gli standards comuni del paese. Alcune situazioni puntuali possono considerarsi di vero pregio architettonico.

Il fronte destro (sud) è composto da edifici di valenza complessiva minore ma egualmente coerenti con il complesso ambientale nel quale sono inseriti.

Le situazioni di contrasto sono dovute alla presenza di un edificio multipiano che altera l'equilibrio delle linee di riferimento verticali, orizzontali e prospettiche ma non compromette la qualità del paesaggio percepibile.

Classe di sensibilità paesaggistica: ALTA – Valenza paesaggistica complessiva: MOLTO ALTA.

VIA VOLTA, PIAZZETTA COSTA -BEAUREGARD, VIA CATTANEO, SAGRATO DELLA PARROCCHIALE

Si tratta di un percorso che va iniziato dall'incrocio con via Montebello (da cui si possono ammirare le linee architettoniche della palazzina d'angolo con via Volta), in quanto la qualità dei fabbricati e la tipicità degli spazi urbani che si aprono e si susseguono accompagnano l'osservatore fino a portarlo allo sbocco finale.

Si inizia infatti percorrendo un breve tratto di strada non molto frequentata (per ragioni di impercorribilità da parte degli autoveicoli) con caratteristiche quasi medievali sui cui lati prospetta un'edilizia dalle linee coerenti che sbocca in una piazzetta dal fascino intimo, delimitata da un lato dalla facciata dell'edificio civile più importante del paese (Palazzo Beauregard) e dall'altro da una cortina meno monumentale ma (almeno nella prima parte) altrettanto coerente nelle linee

architettoniche. Da qui con svolta a sinistra si arriva alla via Cattaneo che chiude il percorso inserendosi nella via Carlo Alberto.

Se il primo tratto del percorso esalta l'aspetto temporale del "potere", nel secondo la facciata della chiesa, imponente e severa nelle sue linee miste classico- barocche, l'ampiezza del suo sagrato pavimentato con ciottoli di provenienza locali e le architetture che definiscono lo spazio ridanno il primato alla componente spirituale in una alternanza che ricorda altri tempi ma che risulta egualmente suggestiva anche oggi.

Il cono visuale che comprende chiesa, case parrocchiali, palazzina della posta, facciata del dismesso cinema Corallo e spazio verde annesso sulla via Cattaneo, sul cui fronte prosegue un'ala del palazzo parrocchiale dalle fattezze più ricercate, è suggestivo e risponde pienamente una di quelle prerogative che vengono definite di unicità dei contesti paesaggistici urbani.

Non mancano situazioni di incoerenza riscontrabili soprattutto:

- sulla cortina est della Piazza del sagrato (sinistra guardando la facciata) composta da una chiusura che rappresenta l'opposto di quanto riscontrabile sulla cortina ovest, sia per quanto attiene la tipologia edilizia presente che gli elementi di arredo messi in opera, comprese le insegne pubblicitarie;
- edifici di foggia atipica per il contesto lungo il fronte della via Cattaneo.

Gli elementi di rischio sono costituiti dall'edificio dell'ex cinema Corallo e dall'area verde attigua che su cui occorre intervenire in modo coerente per consentire il loro utilizzo in un'ottica di miglioramento paesaggistico oltre che fruitivo.

Sensibilità paesaggistica MOLTO ALTA Valenza paesaggistica: MOLTO ALTA.

VIA SAN BARTOLOMEO

Collega via Roma con la via Montebello. Non presenta sul lato destro (sud) particolari elementi connotativi se non una cortina in posizione centrale perfettamente coerente con la tipologia locale dell'epoca. Per contro sono presenti un sovrizzo isolato di una sola unità immobiliare che altera l'equilibrio del fronte ed un edificio iniziale a tre piani fuori terra, ad angolo della via Roma, che rispecchia una tipologia più da città moderna che da centro urbano storico.

Ciò che contraddistingue in modo rilevante il lato sinistro della strada è la presenza del complesso transetto (o cappelle laterali) e zona absidale della chiesa parrocchiale che, visivamente, dà l'impressione di incombere sulla strada che costituisce uno degli accessi alla città storica. La visuale della parte absidale della chiesa e del campanile si può percepire anche a centinaia di metri di distanza sulla via IV Novembre.

Elementi di contrasto: Edificio iniziale ad angolo con la via Roma e sovrizzo nella parte centrale lungo il lato destro della strada.

Elementi di vulnerabilità e di rischio: possibilità di compromettere il cono visuale di chiesa e campanile.

Sensibilità paesaggistica: MEDIA Valutazione paesaggistica complessiva: MEDIO -ALTA

VIA CAVOUR – VIA OBERDAN

Sono due strade strategicamente importanti in quanto collegano la via Carlo Alberto con la via Lavatelli.

Fanno parte, a pieno titolo, del contesto con più connotazioni ambientali, storiche e paesaggistiche del paese.

La via Cavour presenta cortine edilizie di qualità più elevata (a parte il condominio d'angolo con la via Lavatelli) ed in condizioni manutentive ottimali. La via Oberdan ha cortine edilizie meno omogenee ma offre immagini migliori sul piano del paesaggio urbano con lo sbocco sulla piazza del Municipio e la vista della chiesa di San Giorgio.

Gli elementi che connotano maggiormente il paesaggio sono i prospetti di alcuni edifici sulla via Cavour e l'impatto visuale terminale della via Oberdan.

Gli elementi di contrasto sono rappresentati: **a)** dal condominio ad angolo tra la via Cavour e la via Lavatelli; **b)** da alcune architetture incoerenti in fregio alla via Oberdan, un sovrizzo atipico ed una cabina elettrica in posizione quasi isolata a due piani fuori terra sul fianco del palazzo del municipio sulla stessa via.

Valutate congiuntamente le due strade presentano una sensibilità paesaggistica ALTA ed una valutazione paesaggistica complessiva ALTA.

VIA MARENCO, PIAZZA CAMPARI, VIA BERETTA ZULEIKA

Per le caratteristiche interessanti e per il contributo che le infrastrutture forniscono alla formazione di uno spazio urbano caratteristico è opportuno assegnare una valutazione unica a tutto il complesso.

A livello di fronti edilizi delimitanti gli spazi non ci sono elementi di particolare pregio.

Ciò che rende accattivante questo contesto è l'aspetto ambientale e compositivo.

La piazza Campari è uno spazio abbastanza ampio, posto alle spalle della via Lavatelli, che si apre in modo improvviso ed imprevisto agli occhi dell'osservatore, in quanto le strade di accesso sono di sezione minima e quasi nascoste agli occhi di un disattento visitatore. Questo conferisce alla piazza un fascino particolare di luogo intimo.

L'altro elemento caratteristico è costituito dalla cortina edificata che chiude come in una quinta di teatro il lato est della piazza, andando a marcare il limite estremo della città antica.

Elementi di contrasto sono costituiti da un oggetto volumetrico sulla via Marengo in corrispondenza della piazza e da una porzione di cortina edificata sul lato nord della piazza chiusa in modo esteticamente inopportuno.

Gli elementi positivi sono costituiti dal lato ovest della piazza con il giardino di un importante palazzina della via Lavatelli e la già citata cortina di est, pur caratterizzata da edifici di altezza diversificata che, tuttavia, svolgono in pieno la loro funzione di limite ideale della città antica, tenuto anche conto del buon stato manutentivo degli stessi.

Sensibilità paesaggistica MEDIA Valutazione paesaggistica complessiva MEDIA

VIA PALESTRO (lato sud)

La strada, che fa parte del vecchio tracciato della città storica verso la frazione Villanova, risulta divisa in due parti.

Il lato sinistro verso il centro del paese (sud) ha mantenuto il tracciato originale dell'edificazione a filo strada pur avendo subito rimaneggiamenti di vario genere in quasi tutte le singole unità edilizie.

Il lato destro (nord), che originariamente presentava una tipologia insediativa con un fronte lungo strada di accessori agricoli ed una linea arretrata di case d'abitazione con la formazione di una serie di cortiletti interni, ha subito tali e tanti interventi da risultare completamente stravolto rispetto alla situazione originale, tale da costituire una unità di paesaggio diversificata che verrà analizzata più avanti.

Il lato sud, oggetto della presente valutazione, non presenta edifici o situazioni di particolare valore e gli interventi di ristrutturazione in tempi passati hanno cancellato ogni traccia dell'originale, attraverso l'utilizzo di materiali e finiture per la maggior parte risalenti agli anni 50 e 60 del 900.

Rimane ferma una tipologia insediativa ben precisa che, vista l'autenticità del tracciato, costituisce l'unico valore da preservare. L'inserimento dell'area nella zona urbanistica del Nucleo Antica Formazione con relative norme di attuazione costituisce garanzia che venga salvaguardato il valore storico-ambientale sopra citato.

A fronte di queste constatazioni si può affermare che non sono presenti elementi di forte contrasto in termini volumetrici e tipologici.

Sensibilità paesaggistica BASSA - Valutazione paesaggistica complessiva BASSA.

VIA MONTEBELLO (lato nord)

Anche a proposito della via Montebello va fatta una valutazione diversificata fra i due lati della strada in quanto esiste una difformità sostanziale tra la tipologia insediativa, la qualità degli edifici presenti e le alterazioni intervenute sul patrimonio edilizio esistente lungo il lato sinistro (nord) della strada, e lo stato fisico, tipologico insediativo e manutenzionale del fronte destro (sud).

Il fronte sinistro presenta una tipologia insediativa formata da due corpi di fabbrica allineati e separati da cortili interni nella quale è presente un allineamento di fabbricati lungo strada, con tipologia e destinazione d'uso prevalente simile a quelle dei fabbricati posti lungo l'altro allineamento interno (questa tipologia insediativa inizia dopo l'incrocio con la via Beretta sino al naviglio Langosco).

Il fronte destro (sud) è composto da un unico allineamento di fabbricati, arretrato rispetto al filo strada (probabilmente per motivi di presenza di un corso d'acqua tombinato) sul quale sono state operate alterazioni radicali tali da snaturare l'essenza dell'insediamento dal punto di vista storico e tipologico in modo particolare a partire dall'incrocio con la via Cernaia.

Facendo riferimento al solo lato sinistro va segnalato un fronte di edifici a filo strada con tipologia sostanzialmente omogenea, dignitosa ma senza presenze di particolare rilievo. La stessa cosa si può dire anche per l'allineamento interno.

I fattori che determinano il paesaggio sono costituiti dalla compattezza ed omogeneità degli insediamenti aventi una tipologia unitaria di case in linea a due piani fuori terra.

Alcuni elementi di contrasto sono costituiti da due sovralti isolati e di limitata lunghezza e da qualche punto di degrado edilizio che, tuttavia, tenuto conto della lunghezza della strada, non cambiano la buona percezione di valore di insieme. Il percorso che porta alla frazione Villareale ed alla valle del Ticino, attraversando spazi di campagna coltivata, contribuisce a dare un senso di profondità al paesaggio che si percepisce già nel tratto urbano edificato.

Sensibilità paesaggistica MEDIA - Valutazione paesaggistica complessiva MEDIA.

VIA CERNAIA

Collega la via Montebello con la parte di espansione urbana della zona sud-est del paese.

La sua valutazione tra le unità di paesaggio con tipologia tipica del N. A. F. vale per un tratto di strada molto ridotto, oltre il quale l'edificazione si fa rada a preannunciare l'inizio di quella che viene definita la città moderna.

Sul lato destro è presente un'edilizia abbastanza coerente con quella presente nelle altre parti storiche del paese.

Sul lato sinistro sono presenti molte alterazioni volumetriche, tipologiche e formali, tali da rendere l'impatto visivo abbastanza scadente.

Va sottolineato che la strada segna in modo evidente, insieme ad altre e per un tratto, il limite est entro cui si è organizzata la città storica.

Sensibilità paesaggistica BASSA. Valutazione paesaggistica complessiva BASSA

VIA DELFRATE

Completa il limite del fronte est dell'espansione della città antica. Collega la Via San Giorgio con l'area di sviluppo urbano della città moderna in direzione nord. La sua valutazione è riferita a solo un piccolo tratto di strada prima che gli edifici in linea lungo strada diventino villette di tipo più o meno moderno per confluire in un'espansione urbana moderna.

Il breve tratto di fronti edificati riguardano ali di edifici di buona od elevata qualità come palazzo Arconati.

Da sottolineare la posizione strategica della strada che, insieme a via Beretta Zuleika e via Cernaia, segna il limite simbolico e fisico dell'espansione storica verso est della città originaria.

Sensibilità paesaggistica MEDIA. Valutazione paesaggistica complessiva MEDIA.

UNITA' DI PAESAGGIO DI CUI AL PUNTO 2) –

AREE INTERNE AL FILO STRADA DEL N.A.F. AD EDIFICAZIONE SPONTANEA CON ORIENTAMENTO VARIO DEGLI EDIFICI.

Riguarda le zone interne di Via Carlo Alberto, Via Palestro, Via San Giorgio, Via Montebello, Via San Bartolomeo, in parte classificate all'interno del N.A.F. ed in parte in zona A.S.I.S.

Oltre la cortina compatta di edifici che definisce i percorsi della viabilità storica e determina la connotazione del paesaggio urbano percepito dallo spazio pubblico, c'è una città seminasosta a cui si accede da una serie di accessi archi voltati generalmente a sesto ribassato, solcata da percorsi

contorti che si snodano fra corpi di fabbricati disposti in modo vario, con utilizzo e tipologia differenziata, che comprende il rustico a due piani con stalla e fienile utilizzato in modo improprio, il magazzino agricolo ad un piano trasformato in box, ma anche edifici residenziali di ottima fattura, singoli o schierati secondo una direzione che può essere parallela od ortogonale alle facciate su strada. Una città dove si alternano zone non ben definibili sul piano insediativo ad altre che hanno subito ristrutturazioni anche recenti con un utilizzo razionale e di buona qualità formale e funzionale. Negli anni, per necessità di accedere a questi luoghi con automezzi privati e di creare idonee autorimesse, la situazione dal punto di vista ambientale è peggiorata.

Il paesaggio che ne deriva è poco percepibile se non dagli accessi voltati su strada o dalla parte della campagna, dove la situazione è ancora peggiore per la diffusa presenza di costruzioni accessorie adibite alla coltivazione di piccole strisce di terreno in cui è suddiviso il territorio, costruite secondo fogge e materiali diversi fra loro.

Tolta l'ipotesi del cortile interno a corte chiusa, la cui tipologia è rara a Cassolnovo (presente in complessi edificati di livello superiore alla media e, in parte, lungo le vie Montebello e poche altre), la possibilità di trasformare questa parte della città, nata e sviluppata in modo anomalo ed estemporaneo, probabilmente per necessità di soddisfare le esigenze di una micro conduzione agricola di sussistenza, è quello di intervenire con piani di recupero urbanistico-edilizio estesi a spazi ricomponibili secondo l'esigenza abitativa attuale.

Ma procedure di questo genere sono rese difficoltose dalla disciplina urbanistica attuale, che imbalsama lo stato di fatto con regole ferree e si dimostra incapace di promuovere iniziative di grande respiro che sappiano adeguare la città ereditata dalle civiltà passate alle esigenze attuali, senza farne perdere le connotazioni essenziali.

In pochi casi sono stati realizzati progetti di ricomposizione e riqualificazione dei volumi esistenti e la elevata qualità dei risultati ottenuti risulta evidente sul territorio. Con molta probabilità si tratta di casi in cui particolari elementi di regola ritenuti ostativi a soluzioni di questo genere si sono presentati in maniera più gestibile.

Resta comunque il fatto che un vincolo paesaggistico esteso in modo indifferenziato come quello che grava sull'intero territorio edificato di Cassolnovo, deve essere interpretato e gestito anche come strumento che sia in grado di intervenire nelle situazioni particolarmente complicate, trovando nuove soluzioni anche per trasformazioni radicali che consentano il riutilizzo funzionale di alcuni contesti senza snaturarne le peculiarità.

Se le città non migliorano il proprio aspetto, il vincolo paesaggistico scade a pura complicanza burocratica.

In fondo è ciò che è accaduto in quelli che noi oggi definiamo centri storici delle città. Nei quali, nel corso dei secoli, è sempre stato praticato il processo di adeguamento delle testimonianze ereditate da civiltà precedenti, tramandando quei valori ambientali, storici, architettonici e paesaggistici che oggi, con la modalità attuale di gestione dei vincoli, non riusciamo né difendere, né migliorare se solo la questione esce dagli stretti confini della singola proprietà personale.

Semberebbero osservazioni inopportune per una ricerca che attiene la componente paesaggio in un centro abitato ma non lo sono secondo l'accezione moderna del termine "urbanistica", secondo il quale la disciplina non è solamente un insieme di numeri, strani acronimi, rapporti e azzonamenti ma deve essere anche lo strumento che si pone l'obiettivo della qualità del prodotto edilizio e delle sue varie tipologie di aggregazione, vale a dire del paesaggio urbano.

Sensibilità paesaggistica BASSA – Valutazione paesaggistica complessiva MEDIO/BASSA.

UNITA' DI PAESAGGIO DI CUI AL PUNTO 3)

ADDIZIONE URBANA DEL PRIMO NOVECENTO ADIACENTE AL CENTRO STORICO.

PERCORSO VIA LAVATELLI, PIAZZA VITTORIO VENETO, VIALE RIMEMBRANZE (prima parte)

Costituisce l'addizione novecentesca del nucleo originario di Cassolnovo e va considerata fisiologicamente connessa ad esso, in un'ottica di lettura evolutiva delle testimonianze urbane relative ad un periodo insediativo che è durato oltre due secoli.

Attualmente costituisce il cuore pulsante della città. Lungo la via Lavatelli sono posti gli edifici più rappresentativi, alcuni dei quali adibiti a servizi pubblici.

La tipologia prevalente, l'aspetto delle facciate ed i materiali di finitura rispecchiano lo splendore dell'epoca di espansione dell'Italia post unitaria.

La conformazione della sede stradale (di larghezza doppia rispetto a quelle della viabilità antica e con la presenza di marciapiede su entrambi i lati) è tipica del periodo.

Proseguendo verso sud, sulla Piazza Vittorio Veneto (il cui nome richiama i fasti della guerra conclusasi con la conquista delle terre irredente) c'è la sede municipale di chiaro stile Umbertino e, all'inizio del viale Rimembranze, si trovano gli imponenti edifici delle Scuole elementari e dell'Asilo d'infanzia, intitolato ai caduti del primo terribile conflitto mondiale.

Il complesso delle scuole richiama le caratteristiche stilistiche del Municipio, mentre l'Asilo si ispira al periodo iniziale del ventennio fascista.

Sempre proseguendo verso sud, su entrambi i lati del viale Rimembranze, sono presenti alcuni insediamenti residenziali in ville di un'epoca appena successiva, evidentemente dimore dell'alta borghesia locale.

Pur formando un ambiente urbano di epoca relativamente recente rispetto al tracciato insediativo storico del paese, il percorso è molto suggestivo e va letto come la fase evolutiva finale della città antica che si estende fino alle soglie della periferia agricola dell'epoca, attualmente attestata sulla via Battisti.

Gli elementi di contrasto non mancano, a cominciare da quello più dirompente costituito da un edificio condominiale a cinque piani fuori terra, posto ad angolo con la via Cavour, e quelli con limitate incongruenze che riguardano gli elementi di finitura di alcune facciate.

Per quanto attiene gli elementi di vulnerabilità e di rischio per eventuali interventi incompatibili futuri, è da ritenersi che siano esclusi a seguito dell'applicazione della normativa del PGT vigente.

Sensibilità paesaggistica: ALTA Valutazione paesaggistica complessiva: ALTA

UNITA' DI PAESAGGIO DI CUI AL PUNTO 4)

ZONE DEL N.A.F. CON PESANTI COMPROMISSIONI DELLE COMPONENTI DEL PAESAGGIO

LATO NORD DELLA VIA PALESTRO E LATO SUD DELLA VIA MONTEBELLO

Il lato nord della via Palestro presenta una tipologia di insediamenti di chiara origine agricola, intesa come attività di sussistenza, con superfici agricole aziendali molto ridotte (poche decine di pertiche), molto diffusa nei centri abitati intorno a Vigevano fino ai tempi dell'immediato dopoguerra.

La tipologia insediativa della strada era caratterizzata da fabbricati rustici ad uno o due piani fuori terra posti a filo strada, ed abitazioni in linea, in arretramento dalla strada, generalmente a due piani fuori terra, in corrispondenza al rustico antistante.

Esaurita l'attività agricola del tipo descritto, i fabbricati esistenti sono stati oggetto di diffusi interventi di sopralzo, ristrutturazione ed adeguamento statico - funzionale, senza una normativa urbanistica tesa a mantenere il rispetto delle caratteristiche fisico-morfologiche connotative. Nel corso degli anni tutto ciò ha portato ad una situazione ibrida dal punto di vista paesaggistico, tale per cui:

- molti dei fabbricati rustici posti a filo strada sono stati trasformati in abitazioni a due piani attraverso un'iniziativa di edilizia libera sia dal punto di vista compositivo che da quello estetico-architettonico;
- i corrispondenti fabbricati abitativi interni hanno subito adeguamenti e modifiche seguendo la fantasia creativa del singolo, tale per cui si è perso sia l'allineamento orizzontale dei vari corpi dei

fabbricati che l'uniformità delle coperture in altezza e tipologia. L'operazione di stravolgimento delle connotazioni originarie è stata completata attraverso l'uso di materiali atipici ed elementi di finitura del tutto estemporanei.

Allo stato attuale rimane visibile solo l'impianto tipologico su due allineamenti ma è scomparso qualsiasi elemento di unitarietà compositiva sulla quale si sarebbe potuto (e dovuto) operare interventi di ristrutturazione ed adeguamento mantenendo la caratteristica morfologica del complesso.

Un tentativo di recupero delle connotazioni generali del paesaggio sarebbe fattibile solo attraverso interventi che superino l'inconveniente del frazionamento delle proprietà ma senza possibilità concrete di eliminare alcune compromissioni di carattere volumetrico che vanno considerate permanenti e definitive.

Ancora più difficoltoso appare il tentativo di recupero attraverso interventi singoli, pur con norme urbanistiche restrittive e poco praticabili.

Sensibilità paesaggistica COMPROMESSA – Valutazione paesaggistica complessiva POTENZIALE

Il lato sud della via Montebello è caratterizzato da una tipologia insediativa del tutto differenziata rispetto a quella del lato nord della stessa strada.

Ai due allineamenti di edificazioni ad uso abitativo con cortile interno lungo il lato nord, corrisponde un solo allineamento di fabbricati lungo il lato sud, in arretramento dal filo strada (per la presenza di un cavo irriguo tombinato) ed ampia fascia edificata in modo irrazionale, con presenza di edifici ad uso misto (residenziale e rustico dismesso) e lunghi percorsi interni, già descritta a proposito della valutazione dell'unità di paesaggio di tipo 3.

Una situazione atipica che impone l'analisi differenziata sui due lati del paesaggio che ne emerge.

Dopo l'incrocio con la via Cernaia, proseguendo verso il naviglio Langosco, la composizione dell'allineamento dei fabbricati è stata pesantemente alterata sia sotto l'aspetto estetico che volumetrico, oltre che negli elementi di finitura di ogni unità di abitazione.

A piccole porzioni edificate totalmente ristrutturate secondo un criterio comprensibile anche se non condivisibile, corrispondono aggiunte ed alterazioni (anche recenti) prive di ogni elementare razionalità estetica.

La compromissione assume connotazioni probabilmente definitive se si tiene conto che in diversi punti sono stati aggiunti volumi di conformazione diversa sul sedime che separa il vecchio corpo dei fabbricati dalla strada.

La situazione attuale evidenzia gravi anomalie sotto diversi aspetti: alcuni dei quali forse riducibili pur con difficoltà, altri ineliminabili in quanto entrati a far parte in forma permanente e definitiva del

paesaggio urbano del lato sud della strada, sia con vista dal centro del paese, sia con osservazione dalla periferia, sulla strada che conduce alla frazione Villareale.

Sensibilità paesaggistica COMPROMESSA – Valutazione paesaggistica complessiva POTENZIALE.

2.1.2 LA CITTA' MODERNA E CONTEMPORANEA

L'ambito territoriale omogeneo della città moderna e contemporanea si estende oltre il perimetro della città storica con una organizzazione spaziale articolata nel seguente modo:

- a) proseguendo in direzione nord e sud lungo l'asse urbano storico, secondo una caratteristica insediativa tipica di Cassolnovo;
- b) coinvolgendo nuove porzioni di territorio urbano non ancora strutturato;
- c) con la progettazione di quartieri in cui l'edificazione è proceduta di pari passo con l'infrastrutturazione del territorio

La dotazione di spazi pubblici per una nuova viabilità che si collega a quella esistente, le aree a parcheggio ed a verde pubblico e l'estensione delle reti tecnologiche sotterranee caratterizza le modalità di espansione della città contemporanea, non più intesa unicamente come luogo di abitare (casa dormitorio) ma come porzione aggiunta ed integrata alla città esistente.

Questi diversi processi insediativi hanno generato tre unità di paesaggio che emergono dall'analisi del tessuto urbano.

Unità di paesaggio 1) – Frange urbane periferiche edificate.

Unità di paesaggio 2) – Aree di sviluppo urbano spontaneo non strutturato.

Unità di paesaggio 3) – Quartieri residenziali con organizzazione razionale del territorio.

1) UNITA' DI PAESAGGIO FRANGE URBANE PERIFERICHE EDIFICATE

Con la definizione di frange urbane edificate si intendono gli insediamenti edilizi lungo l'asse centrale, costituito dalle via Roma e Carlo Alberto, dal limite del centro storico, Via Palestro a nord e via IV Novembre a sud, sino ai confini fisici del decumano, non riconducibili ad un'epoca ed a una tipologia unitaria.

Si tratta di una organizzazione morfologica congenita dell'abitato di Cassolnovo che ha caratterizzato i primi insediamenti storici ma che è proseguita anche negli anni successivi, sino ai tempi attuali.

L'occupazione del territorio ai margini della via Carlo Alberto e della via Roma si è organizzata in tempi lunghi e con caratteristiche connotative diverse, al punto da assumere aspetti diversi fra i due lati di una stessa strada.

E' il caso del prolungamento sud della via Roma dove è riscontrabile un lato sinistro (ovest) della stessa in cui sono presenti edifici di più antica realizzazione, in molti casi di qualità eccellente, rappresentativi di una prosecuzione tipologica e fisiologica della città storica, che deve essere valutata come unità di paesaggio particolare a sé stante.

Sensibilità paesaggistica MEDIA - Valutazione paesaggistica complessiva MEDIA.

Lungo il lato destro (est) della stessa strada l'occupazione del territorio è avvenuta in modo meno razionale con presenze di edifici ad uso commerciale, produttivo ed anche residenziale di recente realizzazione.

La frammentazione tipologica e di destinazione d'uso è la caratteristica principale comune nei diversi tempi di insediamento.

Valutazione paesaggistica complessiva BASSA

La prosecuzione verso nord dell'edificazione lungo l'asse centrale della via Carlo Alberto è caratterizzata da una promiscuità di insediamenti di tipo produttivo e residenziale (con casi specifici di tipologia a villa) che nel corso dei decenni ha occupato in modo poco razionale tutto il territorio disponibile sino all'estrema periferia verso il comune di Cerano.

Valutazione paesaggistica complessiva BASSA.

2) UNITA' DI PAESAGGIO AREE DI SVILUPPO URBANO SPONTANEO NON STRUTTURATO

Si tratta di una aggregazione urbana posta ai margini del nucleo originario del paese, lungo tutte le direzioni, formatasi in carenza di pianificazione urbanistica, che non possiede né una connotazione paesaggistica omogenea né un'organizzazione razionale del territorio che riguardi reti tecnologiche e viabilità.

Un processo insediativo che ha caratterizzato l'epoca di grande espansione economica dei decenni 50, 60 e 70 del 900 e che ha lasciato sul territorio i segni negativi di uno sviluppo irrazionale.

Anche il comune di Cassolnovo, pur in forma meno dirompente rispetto a quanto accaduto nei grandi e medi centri urbani, è stato coinvolto in questo processo di formazione di quartieri urbani che oggi evidenziano tutta la loro inadeguatezza.

In alcuni casi le caratteristiche proprie dei singoli edifici, dal punto di vista estetico e fruitivo, sono di livello elevato ma completamente estranee ad uno sviluppo razionale e complessivo del territorio nel quale sono inseriti.

La fruibilità di queste aree è strettamente dipendente dalla possibilità di circolazione degli automezzi e la mancanza di spazi pubblici idonei a svolgere queste funzioni fa scadere di molto il giudizio complessivo.

Anche la promiscuità nell'uso delle strutture edilizie, in cui villini residenziali si mischiano a spazi adibiti a magazzini all'aperto o a capannoni produttivi dismessi od utilizzati per uso improprio, contribuisce a peggiorare l'aspetto paesaggistico, oltre ad evidenziare, dal lato più strettamente urbanistico, la tendenza a concepire lo sviluppo della città unicamente come occupazione di nuovo spazio, anziché come riorganizzazione prioritaria dell'esistente dismesso. Le recinzioni che impediscono l'accesso a vaste aree poste in zone totalmente urbanizzate ma in stato di semiabbandono, costituiscono la miglior conferma di un utilizzo insipiente del territorio urbano molto diffuso e di difficile riqualificazione.

Sensibilità paesaggistica BASSA - Valutazione paesaggistica complessiva BASSA

3) UNITA' DI PAESAGGIO: QUARTIERI CON ORGANIZZAZIONE RAZIONALE DEL TERRITORIO

L'insediamento razionale, soprattutto di edilizia residenziale, è presente in almeno quattro ambiti del territorio urbano di Cassolnovo con caratteristiche diversificate.

Il primo ambito si trova nella parte sud ovest della città, ha come riferimento viabile la via dei Baldacchini ed interessa le vie Verdi, Puccini, Bellini, Rossini e Martiri di Nassiriya.

Si tratta di un ampliamento abbastanza omogeneo dal punto di vista tipologico e di disimpegno viabile ma a cui mancano tuttavia le caratteristiche di razionalità fisica e tecnologica che devono caratterizzare il vero "ampliamento urbano" per essere definito tale.

Le strade sono presenti ma hanno una sezione limitata, sono di proprietà privata, in molti casi non sono pavimentate e soprattutto si tratta di una viabilità locale, a fondo chiuso, non collegata alla rete primaria esistente.

Non ci sono spazi, pubblici o privati per parcheggi e verde pubblico.

La strada di riferimento è la via Baldacchini, già di per sé poco strutturata.

Le unità immobiliari hanno il loro lotto di riferimento ed una tipologia compositiva ordinata.

Si tratta di una porzione di territorio che presenta le caratteristiche dell'omogeneità ma che manca dei presupposti essenziali per essere considerata un ampliamento fisiologico della città.

Per tutte queste carenze l'impatto paesaggistico è BASSO.

Un altro comparto residenziale organizzato si trova dalla parte est della via Roma a partire dalla via Toti organizzato sugli assi viabili del prolungamento della via Cernaia e sulla via Genova.

Si tratta di un processo insediativo proseguito per decenni che presenta al proprio interno differenze organizzative dello spazio urbano. Una parte di esso presenta una viabilità ancora carente e l'assenza di spazi pubblici a supporto mentre un'altra parte, che interessa la prosecuzione periferica della via Cernaia, la via Genova sino alla zona degli impianti sportivi e la via Sempio, presenta caratteristiche di autosufficienza viabile, di collegamento delle reti tecnologiche con ampi spazi pubblici di parcheggi e verde.

Complessivamente il comparto ha un aspetto gradevole, pur con scorci visuali limitati.

Non sono presenti zone particolari di sensibilità paesaggistica – Valutazione paesaggistica complessiva MEDIA.

Il terzo comparto di espansione residenziale si trova nella zona nord est del paese e fa riferimento alla via Noci ed alla prosecuzione della via Delfrate.

Anche in questo caso l'organizzazione del territorio risulta diversificata.

Un primo contesto insediativo, innestato sulle vie Delfrate e Noci, presenta connotazioni di razionalità e di distribuzione razionale dello spazio. In adiacenza a questo si apre un altro comparto corrispondente alle vie Modello, Sesia, Ticino, Po ecc. che mantiene tutte le carenze già sottolineate a proposito del comparto di via Baldacchini.

Strade di sezione limitata, non pavimentate in quanto probabilmente di proprietà privata, percorsi contorti e non razionalmente collegati alla viabilità principale. Questo vale non solo per ciò che riguarda insediamenti mono familiari ma anche per edifici a più piani posti lungo strade totalmente inadeguate (via Garibaldi).

Anche in questo caso si tratta di un ampliamento urbano di una certa consistenza per la dimensione di Cassolnovo ma poco integrato con il resto della città. Il paesaggio è ristretto, limitato, privo di riferimenti connotativi.

Valutazione paesaggistica complessiva BASSA.

Poco più a nord del comparto di cui sopra, ad esso collegato dalla via Garibaldi, è presente una zona di sviluppo residenziale che evidenzia l'adozione di un Piano urbanistico attuativo propedeutico ai vari progetti delle strutture edilizie presenti. L'asse viabile portante è la via Ferdinando Bona, direttamente collegata alla via Carlo Alberto.

Si tratta di un insediamento che presenta sezioni stradali idonee, ampi spazi di parcheggio e verde urbano ed un circuito viabile collegato alla rete principale, anziché a fondo chiuso come è caratteristica purtroppo diffusa.

Le tipologie edilizie presenti sono varie e diversificate e comprendono case a schiera unifamiliari, edifici plurifamiliari di altezza ridotta, palazzi a più piani ecc. Ciò che è maggiormente apprezzabile è l'impatto visivo del comparto che si presenta accattivante e profondo a dimostrazione che anche le trasformazioni urbane moderne possono risultare apprezzabili sotto l'aspetto paesaggistico, quando ci sono tutti i presupposti per sostituire alcuni valori che vengono persi a seguito dell'esecuzione di opere di urbanizzazione, ma sostituiti da altri valori connotativi, fisiologici all'evoluzione del paesaggio urbano. Va a questo proposito introdotto un altro concetto secondo il quale il paesaggio di un centro urbano non deve necessariamente avere connotazioni storiche per essere apprezzato. Ci sono esempi di città moderne o supertecnologiche che hanno un fascino pari o superiore a quelle antiche, specie in mancanza di interventi periodici di riqualificazione e manutenzione del contesto urbano storico.

Situazioni a rischio sono rappresentate dal mantenimento della tipologia originale di progetto senza interventi che snaturino gli involucri così come si presentano, tipo sovralti, ampliamenti o recuperi di sottotetti a fini abitativi.

Sensibilità paesaggistica MEDIA – Valutazione paesaggistica complessiva MEDIA.

Sul lato opposto della via Carlo Alberto (ovest) sono stati progettati e realizzati alcuni Piani urbanistici attuativi, propedeutici ad una edificazione di tipo esclusivamente residenziale.

Pur trattandosi di progetti urbanistici più scontati rispetto a quelli del quartiere di via Bona, si tratta pur sempre di un territorio che ha cambiato le proprie connotazioni agricole originali, introducendo in modo elementare ma corretto i valori dell'ampliamento urbano.

La dotazione di un sistema di viabilità non a fondo chiuso (anche se un po' caotico), il reperimento di spazi pubblici a parcheggio ed a verde pubblico e la presenza di estensione di reti tecnologiche dei servizi canalizzati sotterranei attribuisce al paesaggio visivo un'immagine decente, nonostante la presenza di uno spiazzo asfaltato enorme ed anonimo, sottostante ad una linea elettrica di alta

tensione, oltre che di alcuni insediamenti monofamiliari poco e male disimpegnati a completamento della volumetria evidentemente consentita dal Piano urbanistico.

Le vie di riferimento sono la Via Papa Giovanni XXIII (inspiegabilmente non asfaltata nell'ultimo tratto) collegata alle strutture pubbliche della via Tornura, la Via Kennedy e la Via M.L.King.

Il comparto dovrebbe essere oggetto di un intervento di restyling generalizzato per acquisire un'immagine più accattivante, tuttavia tutto il complesso evidenzia una proposta progettuale nuova ed apprezzabile per il comune di Cassolnovo (insieme a quello della via Bona) per ampliare i confini del centro abitato in modo più completo e razionale.

La sensibilità paesaggistica è legata al rischio di alterazione della connotazione compositiva degli immobili realizzati attraverso i soliti interventi di ampliamento e/o sovrizzo.

Valutazione paesaggistica complessiva MEDIA.

2.1.3

LA CITTA' DIFFUSA

Per città diffusa si intendono due ambiti territoriali molto ampi posti ai margini ovest ed est dell'abitato di Cassolnovo.

Non si tratta infatti di un'area omogenea caratterizzata da tipologie insediative comuni, bensì di due vaste zone che hanno in comune una modalità insediativa che prevede un grande consumo di territorio agricolo a fronte di insediamenti umani di entità modesta. Ciò che accomuna i due ambiti è quindi il rapporto tra territorio (vasto e poco utilizzato) e presenza (limitata) di strutture edilizie all'interno di contesti fisicamente e paesaggisticamente molto diversi.

I due ambiti corrispondono ad altrettante Unità di paesaggio.

AMBITO OVEST – UNITA' DI PAESAGGIO OVEST – ZONA AGRICOLA DELLA PIANURA IRRIGUA

Vasto territorio interessato da tre assi viari, via IV Novembre, via Palestro e via Mazzini con propaggini che a sud sfiorano l'area cimiteriale, ad ovest arrivano al limite della circonvallazione, a nord costituiscono l'area periferica oltre le scuole e le nuove lottizzazioni ed a est arrivano ai limiti della città storica all'interno di via Carlo Alberto.

Un territorio agricolo coinvolto per circa 35 ettari, con una capacità insediativa teorica minima di oltre 2.000 abitanti, utilizzato per circa un terzo della sue potenzialità, a proposito del quale nel nuovo PGT non sono previsti Piani attuativi per razionalizzare la viabilità o per ottimizzare l'utilizzo delle reti tecnologiche.

Ciò che ne deriva dal punto di vista paesaggistico è un insieme di orizzonti compromessi nei quali è tuttora presente un'organizzazione fondiaria di una attività agricola ancora diffusamente praticata, la cui identità è pesantemente compromessa dalla presenza di insediamenti diffusi di tipo misto: soprattutto produttivi e residenziali a cui si è aggiunto recentemente l'utilizzo commerciale.

Quest'area, definita inopportuna dal Piano urbanistico vigente "Tessuto urbano consolidato" (anche se di consolidato non esiste nulla, nemmeno la viabilità per disimpegnare le frange edificate) appare come un tentativo maldestro di saturare, con attività edilizia spontanea, lasciata all'iniziativa del singolo, tutto lo spazio che intercorre tra le frange interne del centro storico alla circonvallazione esterna. Un esempio di come ci si può lasciar sfuggire l'occasione di uno sviluppo ordinato di una parte della città, pur in presenza di un Piano di governo del territorio recentemente approvato.

Il paesaggio che deriva dall'insieme di queste iniziative spontanee diffuse sul territorio è di qualità molto bassa.

Osservando dalla circonvallazione le propaggini urbane che avanzano disordinatamente dalle aree centrali, si deve constatare che stanno scomparendo i segni dell'organizzazione fondiaria agricola a favore di una periferia anonima, indifferenziata, priva di connotazioni. In questo modo sparisce la campagna e non si organizza la città.

Elementi a rischio: bisognerebbe decidere se salvare almeno una porzione importante di terreno agricolo o sostituirlo con un ampliamento urbano, in forma più concentrata di quello attuale, che abbia le caratteristiche di sviluppo razionale e selettivo nelle destinazioni d'uso, nelle tipologie insediative e nelle dotazioni tecnologiche.

Valutazione paesaggistica complessiva: BASSA

AMBITO EST - UNITA' DI PAESAGGIO EST – ZONA AGRICOLA DEL TERRAZZO FLUVIALE

Si tratta di un territorio valutabile in circa 30 ettari posto oltre il limite del naviglio Langosco che comprende la zona est del territorio urbano di Cassolnovo, dalla strada per Villareale verso nord, interessando la via del Porto, via Nuova, via San Martino, via Modello, via Praghino ed altre minori. La zona, dal punto di vista naturalistico, è collocata all'inizio della valle del Ticino e quindi ai margini delle aree tutelate al massimo livello dalla normativa europea.

Da alcuni decenni è in corso un'attività edilizia lungo la via del Porto, dall'incrocio con la via Praghino alla via dei Livellari, a cui ha fatto seguito la realizzazione di gruppi di edifici monofamiliari in un contesto più vasto interessante altre vie prive di opere di urbanizzazione.

La caratteristica insediativa è simile a quella indicata per la periferia ovest del paese: vale a dire grande quantità di terreno agricolo coinvolto con insediamenti dispersi e diffusi che occupano meno di un quarto della potenzialità insediativa teorica possibile con le norme del PGT vigente.

La differenza rispetto alla zona omologa di ovest è rappresentata dalle caratteristiche ambientali del territorio su cui sono state intraprese le attività edilizie.

Mentre sul lato ovest i fondi agricoli sono quelli tipici della campagna risicola lomellina, su questo lato il declivio del piano di campagna, il tipo di coltura dei fondi agricoli ed i cannocchiali visivi, specie in direzione nord ed est, sono di gran lunga più interessanti ed articolati per la vicinanza delle foreste fluviali ed addirittura del corso del fiume che, in questa fase del percorso presenta un alveo particolarmente ramificato, generatore di biodiversità.

In altre parole: se il Decreto sulla tutela del paesaggio vede inserite fra le aree protette per legge anche “le fasce di protezione dei parchi naturali“, l’area in esame rappresenta l’aspetto più autentico della definizione. Ciò significa che non siamo ancora all’interno del Parco naturale (nel quale il divieto di edificazione sarebbe totale) ma su propaggini edificate che distano meno di 250 metri da esso.

Negli ultimi tempi l’attività edilizia è proseguita in maniera diffusa, anche se non intensiva, producendo una commistione tra i piccoli cascine esistenti per l’esercizio dell’attività agricola e villette a schiera o gruppi di villini singoli. Per completare l’esame della situazione paesaggistica è doveroso anche sottolineare che l’altezza ridotta delle case realizzate, il loro colore e la loro composizione non creano contrasti visivi dirompenti ma resta il fatto che si sta perdendo una zona a vocazione agricola/naturalistica a favore di una presenza insediativa priva di tutti gli elementi che connotano l’ampliamento urbano e che sono : una maglia viabile idonea per sezione stradale e per spazi annessi , la presenza di reti tecnologiche e spazi per parcheggi.

Anche in questo caso si può parlare di sacrificio (per ora parziale ma che potrebbe diventare più pesante stante la normativa del PGT) di aree agricole di elevato valore paesaggistico a favore di un ampliamento urbano privo di connotazioni per essere definito tale.

Elementi a rischio: stante il fatto che la zona edificata viene definita dal PGT vigente “Tessuto urbano consolidato”, pur non presentando nessun presupposto per essere considerato tale, occorre prendere decisioni definitive circa il destino di queste aree che, allo stato attuale, hanno una capacità insediativa teorica di circa 1000 abitanti. O si limita l’edificato a ciò che già c’è, impedendo la prosecuzione del consumo di territorio pregiato sotto l’aspetto paesaggistico ed ecologico (soluzione migliore) o si trasforma in forma definitiva una porzione di territorio dotandola di tutti i presupposti attualmente mancanti per considerarlo un ampliamento urbano (iniziativa poco condivisibile per motivi ambientali e poco percorribile per motivi finanziari).

La peggior decisione è il mantenimento del regime attuale che comporta la sottrazione ed il deterioramento progressivo di valori ambientali-paesaggistici certi, attraverso una diffusione irrazionale di edificazioni che nel futuro potrebbero tendere ad aumentare, nel caso cambiasse l'attuale congiuntura economica sfavorevole.

Sensibilità paesaggistica MEDIA – Valutazione paesaggistica complessiva MEDIA

2.2 - FRAZIONE VILLANOVA

La frazione Villanova per la sua conformazione e storia viene suddivisa in due ambiti che corrispondono ad altrettante Unità di paesaggio. Gli Ambiti e le Unità individuati sono:

- 1) Ambito territoriale omogeneo degli insediamenti storici e monumentali.
- 2) Ambito territoriale degli insediamenti sparsi e incongruenti.

AMBITO DEGLI INSEDIAMENTI STORICI E MONUMENTALI COINCIDENTE CON LA STESSA UNITA' DI PAESAGGIO

La frazione Villanova è un minuscolo centro abitato immerso nella campagna lomellina (lombarda e piemontese) caratterizzato dalla presenza del Castello medievale, adattato alla funzione residenziale in epoche diverse e tutelato con legge 1089/1939, dall'azienda agricola ad esso adiacente e da un fabbricato tipico di residenza rurale a due piani fuori terra e ringhiera continua, composto da un corpo centrale, con forcipe posto sulla strada di accesso al castello, e da due ali che racchiudono l'area monumentale formando uno scenario originale e suggestivo. L'ala destra collega il corpo centrale alla chiesa mantenendo la stessa tipologia compositiva dei due piani con ringhiera, si interrompe in corrispondenza della via del castello ed infine chiude, assumendo tipologia diversa ma coerente, il lato nord/est di tutto il complesso castello-azienda. L'ala sud/ovest, pur mantenendo un'altezza pari a due piani fuori terra, ha (o aveva) una funzione di fabbricato rurale.

Il fabbricato principale è purtroppo in stato di dismissione per i noti motivi di riorganizzazione delle aziende agricole che attualmente operano sul territorio, ma le sue condizioni statico manutentive sono ancora apprezzabili.

Se il castello, per la morfologia originale e per la qualità e le caratteristiche delle trasformazioni, costituisce un valore monumentale certo, l'originalità compositiva dei volumi di edilizia civile, rurale e religiosa presenti contribuiscono a dare all'intero complesso un'immagine di grande effetto, caratterizzando in modo determinante il paesaggio di un vasto contesto territoriale.

Elementi a rischio: fermo restando la tutela per legge del Castello e della chiesa, il rischio è costituito dalla compromissione o dall'alterazione anche parziale degli edifici civili ed agricoli della cittadella.
Sensibilità paesaggistica: ALTA – Valutazione paesaggistica complessiva ALTA.

AMBITO TERRITORIALE DELLE EDIFICAZIONI RURALI SPARSE ED INCONGRUENTI - COINCIDENTE CON LA STESSA UNITA' DI PAESAGGIO

Il resto dei volumi edificati del piccolo borgo è costituito da alcune case di abitazione con annesso strutture agricole prefabbricate sparse lungo la strada di accesso alla frazione e da alcune costruzioni, prive di una morfologia propria, unicamente realizzate, anche con materiali incoerenti, ai fini del riparo di macchinari, impianti e magazzini di prodotti agricoli e collocati in luoghi di comodo per l'accesso dei mezzi agricoli.

Dal punto di vista paesaggistico d'insieme, relativo a tutto il borgo, sarebbe stata scelta di gran lunga più opportuna collocare queste strutture all'interno del perimetro storico prima descritto, stante la disponibilità di volumi oggi dismessi e tenuto anche conto che una parte delle strutture costruite alla periferia del borgo si trova in condizione di collasso statico. Ciò non è purtroppo accaduto ed è stata in tal modo persa un'occasione per dare all'intero centro rurale un'aspetto davvero accattivante ed originale.

Elementi a rischio. Più che un rischio relativo alla perdita di singoli insediamenti incoerenti, c'è il pericolo che la realizzazione di altre strutture disseminate per la campagna prosegua, non essendo stata prevista dalle norme urbanistiche vigenti, un'area di salvaguardia inedificabile attorno al recinto degli insediamenti storici.

Sensibilità paesaggistica BASSA – Valutazione paesaggistica complessiva BASSA

2.3 – FRAZIONE VILLAREALE

La frazione Villareale è un piccolissimo centro posto in un contesto ambientalmente importante costituito dal terrazzamento più basso della valle del Ticino, dalla presenza del corso del Naviglio Sforzesco e dalla vicinanza con il ramo permanente più esterno (detto Ramo dei prati) del corso del fiume Ticino che qui assume aspetti originalissimi di intrecci d'acqua misti a foreste, tali da formare "isole fluviali" che vengono sommerse e poi riemergono seguendo il ciclo stagionale dei livelli di piena del fiume.

Questa caratteristica impone di includere il borgo in un unico ambito territoriale corrispondente ad un'unica Unità di paesaggio che al proprio interno risulta articolata unicamente per la presenza di punti di vista o di osservazione particolarmente suggestivi.

L'alta valenza ambientale del luogo mette in secondo piano le differenze paesaggistiche tra i tre tracciati principali che attraversano la frazione, che sono:

- la via della chiesa , che ha come inizio la chiesa di ispirazione classica con campanile, posta all'inizio dell'abitato, in posizione leggermente arretrata rispetto alla strada che scende da Cassolnovo, in modo da formare un piccolo sagrato, e termina in corrispondenza della villa padronale e delle sua dipendenze residenziali e agricole edificata quasi sul ciglio del naviglio Sforzesco;
- la Via Barbavara che conduce direttamente al Ramo dei prati, dopo aver superato le ultime balze del terrazzo fluviale;
- la via Buccella che attraversa l'abitato prima di disperdersi tra le campagne risicole sino alla omonima frazione di Vigevano.

Tutto il centro abitato è generalmente composto da edifici su due piani, di modesto valore architettonico ma di grande valenza ambientale e paesaggistica complessiva, proprio per le sue caratteristiche di autenticità su di una matrice probabilmente riconducibile a diversi secoli or sono. Una versione di storia locale, infatti, colloca proprio nei pressi di Villareale l'esistenza di una Cassolo Vecchia abbandonata a causa dei pericoli delle frequenti esondazioni del fiume a favore di una più sicura Cassolo Nuova, da cui Cassolnovo.

L'autenticità del paesaggio è turbata da alcuni volumi sia residenziali che agricoli (anche di foggia estemporanea), alcuni dei quali visibili dalle strade pubbliche ma per la maggior parte all'interno della cortina edificata.

Elementi di rischio. Sono costituiti dal pericolo che vengano realizzate altre strutture agricole estemporanee nei luoghi dove il PGT vigente lo consente.

Sensibilità paesaggistica ALTA – Valutazione paesaggistica complessiva ALTA per le parti storiche e naturalistiche. Valutazione paesaggistica BASSA per le parti agricole e residenziali interne e poco percepibili.

2.4 - FRAZIONE MOLINO DEL CONTE

E' il centro abitato che ha subito i più importanti stravolgimenti rispetto a tutti gli altri, capoluogo compreso.

Attualmente la frazione è un'altra cosa rispetto al secolo XIX ed anche al periodo del grande insediamento produttiva di fine 800.

Poche testimonianze sono ancora visibili al punto che si può parlare di un centro urbano completamente rinnovato.

E' possibile tuttavia una classificazione a livello paesaggistico tenuto conto che le modifiche, anche radicali, sono avvenute in tempi abbastanza lunghi.

Attualmente si possono fare le seguenti distinzioni che comportano paesaggi urbani diversi, tenuto conto che la presenza di valori storici non è la sola componente di un paesaggio urbano:

- **AMBITO DEGLI INSEDIAMENTI ORIGINALI**, ben distinguibile a cavallo del naviglio Langosco, che va dalla cappella votiva sul ciglio stradale sino alla via delle turbine, penetra all'interno scavalcando il naviglio e si attesta sulla sponda opposta con una tipologia insediativa descritta nella Relazione del presente lavoro. Quest'area è coeva ad una edificazione in linea, lungo il lato ovest della vecchia provinciale, che richiama la caratteristica insediativa comune a tutto l'insieme Cassolnovo – Molino del Conte.

Valenza paesaggistica complessiva **MEDIA/ALTA**.

- **AMBITO DEGLI INSEDIAMENTI DIFFUSI LUNGO STRADA**.

Le poche case storicamente presenti che hanno seguito la tipologia insediativa cassoletta della Via Roma e della Via Carlo Alberto sono moltiplicate seguendo tipologie diversificate che negli ultimi tempi, oltre alla solita modalità di case in linea su un unico fronte stradale, hanno assunto la connotazione di gruppi di case monofamiliare a schiera poste perpendicolarmente alla strada provinciale con penetrazioni verso campagna di alcune decine di metri. L'allineamento va dal confine comunale nord con Vigevano sino all'incrocio con la circonvallazione. L'impatto visivo è modesto ed in alcuni casi addirittura negativo.

Valenza paesaggistica complessiva **BASSA**.

- **AMBITO DELL'EDIFICAZIONE SPONTANEA DI TIPOLOGIA MISTA**.

Comprende un comparto a forma triangolare con vertice sulla circonvallazione e lati lunghi costituiti dalla Via dei Baldacchini e via Roma, con chiusura sul tratto interno della via Dei Baldacchini collegato alla via Roma. In questo ambito sono inserite case di abitazione sparse, capannoni prefabbricati ad uso produttivo e strutture produttive e commerciali insediatasi da qualche decennio in modo abbastanza razionale lungo la via Roma. Se per questi ultimi si può parlare di una scelta insediativa che agevola gli accessi dalla ex strada provinciale, per il resto delle strutture presenti non esiste una logica insediativa razionale se non quella di trovare del terreno agricolo da occupare probabilmente a prezzi accessibili. L'impatto visivo è caotico, con esclusione delle strutture insediatasi nei decenni passati, ma che non possono

qualificare un comparto che per la maggior parte delle strutture fa riferimento alla prosecuzione in zona agricola della via Dei Baldacchini.

Valutazione paesaggistica complessiva BASSA.

- **AMBITO DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI PROGRAMMATI.**

Si tratta degli ultimi insediamenti residenziali realizzati in ordine di tempo frutto dell'approvazione di Piani urbanistici attuativi. In questa categoria è compreso anche l'esteso insediamento residenziale derivante dalla demolizione del vecchio cotonificio ottocentesco. Il fatto che gli edifici realizzati siano frutto di un piano attuativo comporta che gli insediamenti siano razionalmente posizionati ed abbiano a supporto una buona viabilità interna, spazi di servizio a parcheggio ed a verde in misura opportuna. Insieme alle strutture mantenute in quanto sottoposte a vincolo paesaggistico e giustamente classificate dal successivo PGT "Elementi che connotano l'esistente" formano contesti urbani razionali dal punto di vista fruitivo ed accattivanti dal punto di vista dell'impatto paesaggistico. Elementi di rischio. L'intervento edilizio di adeguamento e ristrutturazione della casa padronale ha comportato l'eliminazione di una falda del tetto a favore di un terrazzo al servizio di una abitazione. Una iniziativa inspiegabile e di infimo gusto, sulla cui liceità giuridica evidentemente non dovrebbero essere dubbi, ma ciò non impedisce di esprimere disappunto e contrarietà per una mutilazione di una tipologia molto diffusa fra le case padronali e/o nobiliari di inizio secolo, poste nelle vicinanze degli opifici, di regola appartenenti alla stessa proprietà.

Valutazione paesaggistica complessiva MEDIA.

- **AMBITO DELLA ZONA PRODUTTIVA PERIFERICA.**

E' posta ai margini della variante di s.p. 206 in corrispondenza spaziale con la frazione Molino del Conte ma ad essa totalmente estranea. Il processo insediativo di strutture produttive nella zona è iniziato negli ultimi decenni del 900 con una iniziativa programmata che prevedeva l'insediamento di 10 strutture di altezza, fattezze e rapporti di distanze ben studiati. Nei tempi successivi l'insediamento è stato in parte "soffocato" da altre edificazione inserite sul territorio non con la stessa attenzione ai valori ambientali e qualità del prodotto edilizio. Contemporaneamente venivano realizzate delle nuove strutture produttive con accessi diretti dalla circonvallazione (attraverso strade di servizio), dotati di spazi verdi e parcheggi. Ciò che si evidenzia è il fatto che il comparto non sia nato a seguito dello studio di un Piano attuativo esteso all'intero insediamento. Questo provoca situazioni diverse sia

sul piano fruitivo che su quello dell'impatto paesaggistico. Il primo gruppo di capannoni realizzato nei pressi del confine con il comune di Vigevano presenta un impatto negativo per ragioni di disomogeneità insediative mentre gli immobili produttivi posti in fregio alla circonvallazione presentano migliori fattezze costruttive ma formano una quinta invalicabile che comporta la perdita del più suggestivo paesaggio del territorio comunale che spazia sino alla valle del Ticino , con la presenza di cascinali e piccole frazioni che completano il suggestivo quadro d'insieme.

Elementi di rischio. Se trovasse realizzazione l'Ambito di trasformazione produttiva previsto dal vigente PGT l'ostruzione della vista del paesaggio rurale sarebbe ancora più grave e ciò comporterebbe una perdita irrecuperabile.

Valutazione paesaggistica complessiva MEDIO/BASSA

Nella frazione ci sono altri gruppi di fabbricati a destinazione diversa sparsi sul territorio in modo non catalogabile e quindi non giudicabile secondo i modelli adottati per il presente lavoro, sui quali il giudizio è generalmente BASSO.

3. INDIRIZZI PER UNA PROGETTAZIONE DI TUTELA PAESAGGISTICA

Gli indirizzi per la fase progettuale operativa devono tener conto dei seguenti presupposti essenziali:

a) Il paesaggio ha una duplice composizione: una fisica/oggettiva del bene da tutelare ed una emotiva/percettiva dei sensi dell'uomo. Di conseguenza la discrezionalità in un parere, pur espresso per legge, è inevitabile.

b) Funzione essenziale del presente regolamento è quella di accrescere l'elemento oggettivo e limitare per quanto possibile la componente discrezionale.

c) Questa funzione si attua fornendo conoscenze ed informazioni di ogni genere sul bene oggetto della tutela: di carattere storico, qualitativo, tipologico e di quanto altro può accrescere l'approfondimento.

d) Il presente regolamento si pone l'obiettivo di fornire il massimo possibile delle conoscenze e degli approfondimenti attraverso:

- la vista diretta e documentata del contesto su cui si interviene (tavola n. 4);
- l'analisi storica della formazione dei contesti urbani (elaborato 1 e 2);
- la schematizzazione dei valori che accomunano un Ambito territoriale od una Unità di paesaggio rispetto ad un altro all'interno della stessa città, per facilitare una funzione di analisi che, se condotta diversamente, presenterebbe un numero di variabili infinite (tavola n. 3).

e) Solo quando si sono creati tutti i presupposti citati è possibile fornire con sufficiente credibilità quelli che vengono definiti "pareri motivati" che dovrebbero costituire un supporto indispensabile per tutti gli atti di una Pubblica Amministrazione.

f) Un giudizio emesso sulle basi di cui sopra è sempre un elemento "personale". Tuttavia, in virtù del principio della suddivisione dei ruoli e delle competenze, il progettista può avere opinioni e sensibilità diverse sul bene da tutelare, ma deve attenersi agli obiettivi indicati dalla Pubblica Amministrazione riguardo ad una tutela prevista con legge specifica.

g) Gli interventi progettati possono riguardare l'introduzione di un nuovo elemento o la modifica dell'aspetto esteriore dei beni esistenti. Nel primo caso la componente "inserimento" nel contesto è prioritaria, nel secondo alla "compatibilità" va aggiunto il tentativo di miglioramento dell'aspetto attuale del bene se ha subito compromissioni.

h) Tenuto conto della sedimentazione storica attraverso cui si è formato il contesto urbano, ogni schematizzazione territoriale e normativa contiene una porzione di arbitrarietà. Gli ambiti definiti "omogenei" nel Regolamento, in realtà contengono al proprio interno un numero sempre alto di

eccezioni. Ciò che conta, tuttavia, è la presenza generalizzata e seriale di alcuni valori all'interno dell'ambito (o quanto meno delle unità di paesaggio) tale per cui le variabili e/o eccezioni non possano alterare sostanzialmente la percezione complessiva di quel paesaggio.

INDIRIZZI PER UNA PROGETTAZIONE DI TUTELA PAESAGGISTICA

Principi generali

-Ai sensi del Decreto legislativo 22/1/2004 n. 42 e successive modifiche ed integrazioni, su tutto il territorio comunale, ogni intervento che alteri lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici è soggetto ad Autorizzazione paesaggistica a prescindere dalle valutazioni e dalle rappresentazioni contenute nel presente Regolamento.

Sia per la procedura ordinaria dell'istanza dell'Autorizzazione paesaggistica che per la procedura semplificata, di cui D.P.R. 9/7/2010 n. 139, all'interno della Relazione paesaggistica, di cui all'art. 3 del DPCM del 12/12/2005, il progettista deve sottoscrivere:

- che il progetto allegato all'istanza migliora o, se non è possibile, quanto meno non altera ulteriormente le connotazioni dell'edificio, se si tratta di intervento sull'esistente;**
- che si integra con il contesto nel quale è inserito nel caso di nuova edificazione, indicando le motivazioni a supporto della dichiarazione.**
- Gli indirizzi progettuali contenuti nel presente Regolamento sono articolati in funzione della sensibilità paesaggistica rilevata e della valutazione paesaggistica espressa negli elaborati allegati al Regolamento che costituiscono approfondimenti conoscitivi per la redazione dei progetti.**

Art. 1 – Interventi edilizi nelle aree del Nucleo di antica formazione (N.A.F.)

Le norme edilizie particolari per le zone del N.A.F ed A.S.I.S. contenute nell'art.27 della Normativa di Piano del vigente P.G.T concorrono a formare un'azione di tutela paesaggistica complessiva del territorio comunale e vanno scrupolosamente seguite.

Aree urbane con valutazione paesaggistica alta:

Oltre al rispetto della Normativa di piano del vigente P.G.T. è consigliato il mantenimento rigoroso delle caratteristiche formali e morfologiche dell'involucro esterno, compresi i vani di porte e finestre se predisposti secondo un ordinamento previsto dalla progettazione originale. Oltre gli interventi di

manutenzione ordinaria e straordinaria per il ripristino delle componenti architettoniche esterne e le tinteggiature (nei colori indicati nell'apposito ABACO), sono consigliati interventi tesi unicamente ad eliminare le situazioni di compromissione delle facciate che abbiano subito alterazioni evidenti in epoche antecedenti l'apposizione del vincolo paesaggistico.

Aree urbane con valutazione paesaggistica molto alta.

Valgono le indicazioni precedenti con l'aggiunta del mantenimento dei coni visuali percepibili da punti di osservazione indicati negli elaborati cartografici allegati al presente Regolamento

Aree urbane con valutazione paesaggistica media:

Oltre al rispetto della Normativa di piano del P.G.T. vigente è consigliabile il mantenimento delle caratteristiche formali e morfologiche delle facciate sul fronte strada degli edifici che non hanno subito alterazioni evidenti in epoche antecedenti l'apposizione del vincolo paesaggistico. Sono consigliati interventi tesi a migliorare l'aspetto esterno degli edifici anche con l'introduzione di nuovi elementi percepibili dall'esterno, che contribuiscano ad un migliore inserimento dell'edificio nel contesto circostante.

Aree urbane con valutazione paesaggistica bassa.

Oltre al rispetto della Normativa di piano del P.G.T. vigente sono consigliati interventi anche comportanti modifiche dell'aspetto esteriore degli edifici a fini migliorativi dell'impatto paesaggistico, attraverso l'utilizzo di tipologie, morfologie, materiali di copertura e di finitura esterna coerenti con il contesto urbano in cui l'edificio si trova inserito, da indicare e motivare nella Relazione paesaggistica allegata all'istanza.

Aree urbane con valutazione paesaggistica potenziale:

Oltre al rispetto della Normativa di piano del P.G.T. vigente, prevista per la zona, sono consigliati tutti gli interventi di integrazione e/o modifica, anche sostanziali, nella morfologia e negli elementi di finitura che contribuiscano al ripristino progressivo della tipologia insediativa originaria, se possibile anche con l'eliminazione di volumi incongrui.

Nei casi in cui nelle aree del N.A.F. sia consentita la ristrutturazione edilizia con demolizione dell'esistente e fedele ricostruzione, oltre alle norme previste dagli articoli dal 22 al 28 della Normativa di piano, si dovrà tener conto anche del corretto inserimento del nuovo edificio nel

contesto urbano circostante, della valutazione paesaggistica ad esso assegnata ed ai conseguenti indirizzi del presente Regolamento.

Per l'esecuzione di opere stradali riguardanti la viabilità classificata con "valutazione paesaggistica alta" nella tavola n. 5 del presente Regolamento, vanno utilizzati materiali di pavimentazione di sedi viabili e marciapiedi, tipologia di segnaletica e di cartelli indicatori, elementi di arredo urbano e colori coerenti con le connotazioni del contesto.

Art. 2 - Interventi edilizi nelle zone urbanistiche definite dal P.G.T. Ambiti di salvaguardia dell'identità storica (A.S.I.S.)

Oltre al rispetto della Normativa di piano del vigente P.G.T. riguardante le schede applicative 1 e 2 e gli articoli dal 22 al 28 sulle modalità di esecuzione degli interventi edilizi, nella redazione dei progetti dovranno essere previsti specifici accorgimenti, da indicare nella Relazione paesaggistica, tesi ad ottenere un corretto inserimento dell'opera nel contesto urbano circostante, nel caso di nuova costruzione, e a migliorare l'impatto paesaggistico complessivo nel caso di intervento su strutture esistenti. Nel caso di mancanza di elementi di riferimento connotativi propri degli Ambiti e di una valutazione paesaggistica complessiva Bassa, è consigliabile assumere come riferimento i valori ambientali propri dell'A.S.I.S inteso come zona urbanistica posta in adiacenza al Nucleo di antica formazione N.A.F..

Art. 3 - Interventi di ristrutturazione o nuova edificazione nelle zone urbanistiche del Tessuto urbano consolidato (T.U.C.) non soggetto a particolari prescrizioni (schede 1 e 2 della Normativa di Piano).

Aree urbane con valutazione paesaggistica bassa.

- Interventi sugli edifici esistenti:

Oltre al rispetto della Normativa urbanistica prevista dal PGT vigente per le zone di riferimento, è consigliabile evitare l'alterazione dell'aspetto formale, tipologico e morfologico di fabbricati realizzati a seguito di progetto unitario attraverso la realizzazione di ampliamenti e/o sovralti incongrui.

- Nuovi interventi:

Oltre al rispetto della Normativa urbanistica prevista dal PGT vigente per le zone di riferimento, ai fini della tutela paesaggistica è consigliabile assumere come contesto paesaggistico entro cui inserire

la nuova opera, quello tipico e comune dell'insediamento urbano di riferimento, per quanto attiene tipologia edilizia, aspetto morfologico, materiali di finitura ecc. pur in assenza di vincoli specifici, al fine di non introdurre elementi di pesante alterazione nella percezione del paesaggio .

Nelle aree urbane con valutazione paesaggistica media.

- Interventi sugli edifici esistenti:

Oltre al rispetto della normativa urbanistica prevista dal PGT per la zona di riferimento, ai fini della tutela paesaggistica è consigliabile perseguire il principio generale di miglioramento o correzione dell'impatto paesaggistico dell'edificio oggetto dell'intervento, nel caso siano evidenti compromissioni pregresse, evitando altresì l'alterazione e/o lo stravolgimento dell'aspetto formale di quegli edifici realizzati in virtù di un progetto tipologico unitario antecedente all'apposizione del vincolo paesaggistico. L'eventuale aggiunta di nuovi volumi, se consentita dalle norme urbanistiche, deve risultare armonica con l'assetto formale dell'edificio.

- Nuovi interventi:

Oltre al rispetto della Normativa urbanistica prevista dal PGT per la zona di riferimento, nei nuovi interventi è consigliabile adottare soluzioni progettuali ispirate a quelle preponderanti nel contesto in cui si inserisce la nuova opera per quanto attiene tipologia edilizia e conformazione morfologica, ecc., con l'esclusione di iniziative che alterino le connotazioni del paesaggio di riferimento, soprattutto nelle Unità di paesaggio dei quartieri residenziali della città moderna con organizzazione razionale del territorio .

Per quanto riguarda l'Unità di paesaggio est – area agricola del terrazzo fluviale - nell'Ambito della Città diffusa del capoluogo è consigliabile porre particolare attenzione affinché nuovi volumi edificati non riducano o impediscano la percezione della componente ambientale del paesaggio, soprattutto lungo la direzione nord ed est, da punti di osservazione posti lungo le strade di accesso alla valle fluviale.

Art. 4 - Edifici con caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente.

I contenuti delle schede 7-8-9-10- della Normativa di piano del vigente P.G. che definiscono gli interventi edilizi consentiti su tali edifici costituiscono elementi che concorrono ad un'azione di tutela paesaggistica complessiva. Tali Ambiti, oltre che nelle tavole del Piano delle Regole del P.G.T vigente, sono indicati come approfondimento negli elaborati grafici del presente Regolamento.

Art. 5 – Riferimenti alla normativa urbanistica del vigente P.G.T.

Gli articoli della Normativa urbanistica del vigente P.G.T. n.14 – Disciplina del colore –, n. 15 – Disciplina dell'uso dei materiali di finitura –, n.19 – Recinzioni -, n. 25 -Interventi minori – e n. 44 e 45 relativi al Titolo VI – Sistema degli spazi verdi - della stessa Normativa costituiscono elementi che concorrono ad un'azione complessiva di tutela paesaggistica dei centri abitati ed a tal fine vanno scrupolosamente applicati per la progettazione di interventi da realizzare su tutto il territorio comunale a prescindere dalle valutazioni contenute nel presente Regolamento.

Art. 6 – Utilizzo dei colori nei progetti edilizi.

La tavola n. 6 ABACO DEI COLORI per le tinteggiature delle varie superfici (murarie, infissi, opere in ferro, opere in legno, elementi decorativi, pavimentazione delle aree di proprietà privata), negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e sulle nuove realizzazioni, costituisce parte integrante del presente Regolamento. Il rispetto delle indicazioni cromatiche in esso contenute contribuisce in modo determinante al soddisfacimento del Vincolo paesaggistico cui è sottoposto il territorio edificato del Comune di Cassolnovo, inteso come capoluogo e frazioni.

Art. 7- Adeguamento del regime sanzionatorio in materia paesistica.

Ai sensi del Titolo V, Capo II, artt. 80 e 81 della L. R. 12/2005, la sanzione minima per gli abusi in materia paesistica viene fissata in € 500,00, in coerenza con quanto previsto dall'art. 83 della citata Legge Regionale.

Il presente Regolamento integra ed adegua la Deliberazione di Consiglio Comunale di Cassolnovo n. 5 del 18/02/2009 – Approvazione dei criteri per il calcolo delle sanzioni ex art. 167 del D. Lgs. 42/2004.

Le espressioni di parere della Commissione Comunale per il Paesaggio in merito alla sanzione minima devono riguardare esclusivamente irregolarità amministrative e/o difformità di lieve entità con agevole possibilità di rimessa in pristino dei luoghi, ferma restando la procedura sanzionatoria di cui al comma 5 dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 che prevede negli altri casi di abusi paesaggistici, l'applicazione di una sanzione pari al maggior importo tra danno arrecato e profitto conseguito dall'intervento, da determinare con perizia di stima la cui congruità è valutata dagli uffici competenti.