



# COMUNE DI VANZAGHELLO

(Città metropolitana di Milano)

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

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



## PIANO DELLE REGOLE

**Oggetto:** VALUTAZIONE DEI NUCLEI CASCINALI  
Modificato a seguito delle controdeduzioni

**Gruppo di lavoro PGT:**

**Urbanistica:**

UrbanLab di Giovanni Sciuto

Licia Morenghi

con: Rasera Samuele

**Valutazione Ambientale Strategica**

Studio EMYS

**Studio Geologico**

Andrea Brambati

**Sindaco**

Arconte Gatti

**Vicesindaco**

Francesco Grigolon

**Assessore all' urbanistica**

Claudio Zara

**Segretario comunale**

Daniela Sacco

**Responsabile Settore**

**Area Tecnica**

Carlo Maccauso

**Gruppo di lavoro**

**ufficio tecnico**

Monica Bernardinello

**Scala**

-----

**Data**

Giugno 2022

**Allegato:**

**RR03**



## INDIVIDUAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI RURALI DISMESSI

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

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

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

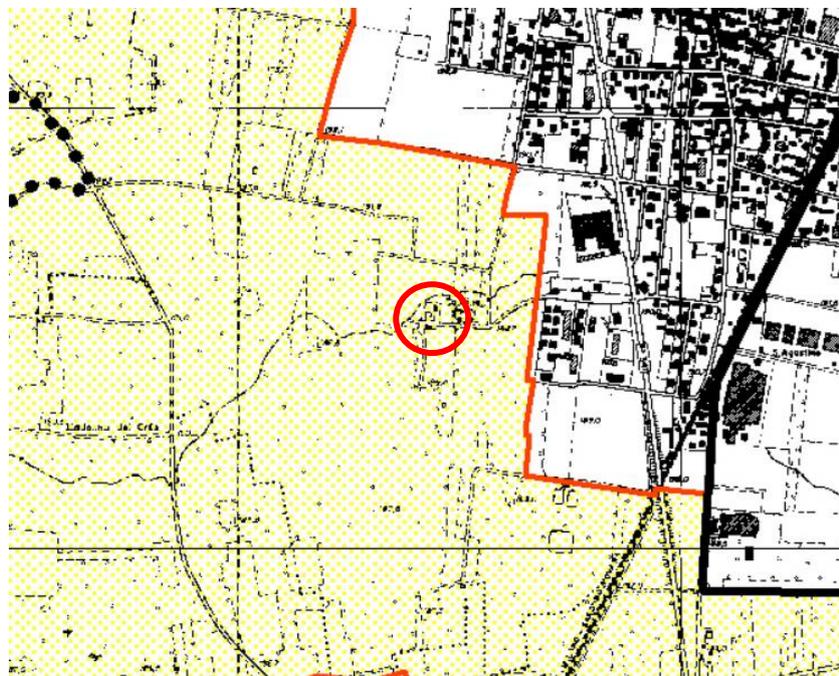
- Cascina della Vigna, Via della Soldara

Per tutto quel che riguarda eventuali divieti espressi, la definizione degli interventi ammessi, le modalità di progettazione, le destinazioni d'uso ammesse e le disposizioni in materia di edificazione in ambito agricolo, si deve far riferimento agli artt. da 6 a 11 del Regolamento relativo alle modalità per l'individuazione ed il recupero degli insediamenti dismessi (Delibera di Consiglio di gestione n. 148 del 17/12/2014) e degli artt. 6.11 e 7.C.7 della Deliberazione Consiglio Regionale 26 novembre 2003 n. VII/919 e artt. 8.C.7 e 9.G.7 della Deliberazione di Giunta Regionale n. VII/5983 del 2 agosto 2001.

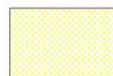
Ai fini del riconoscimento dell'avvenuta dismissione di insediamento esistente (o parte di esso), accertato che gli immobili sono stati edificati prima del 1980 e posti all'esterno del perimetro di iniziativa comunale, ai sensi del citato Regolamento, si dichiara quanto segue:

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

Estratto cartografico: Azzonamento – Tav. 2 - 1:25.000



Legenda

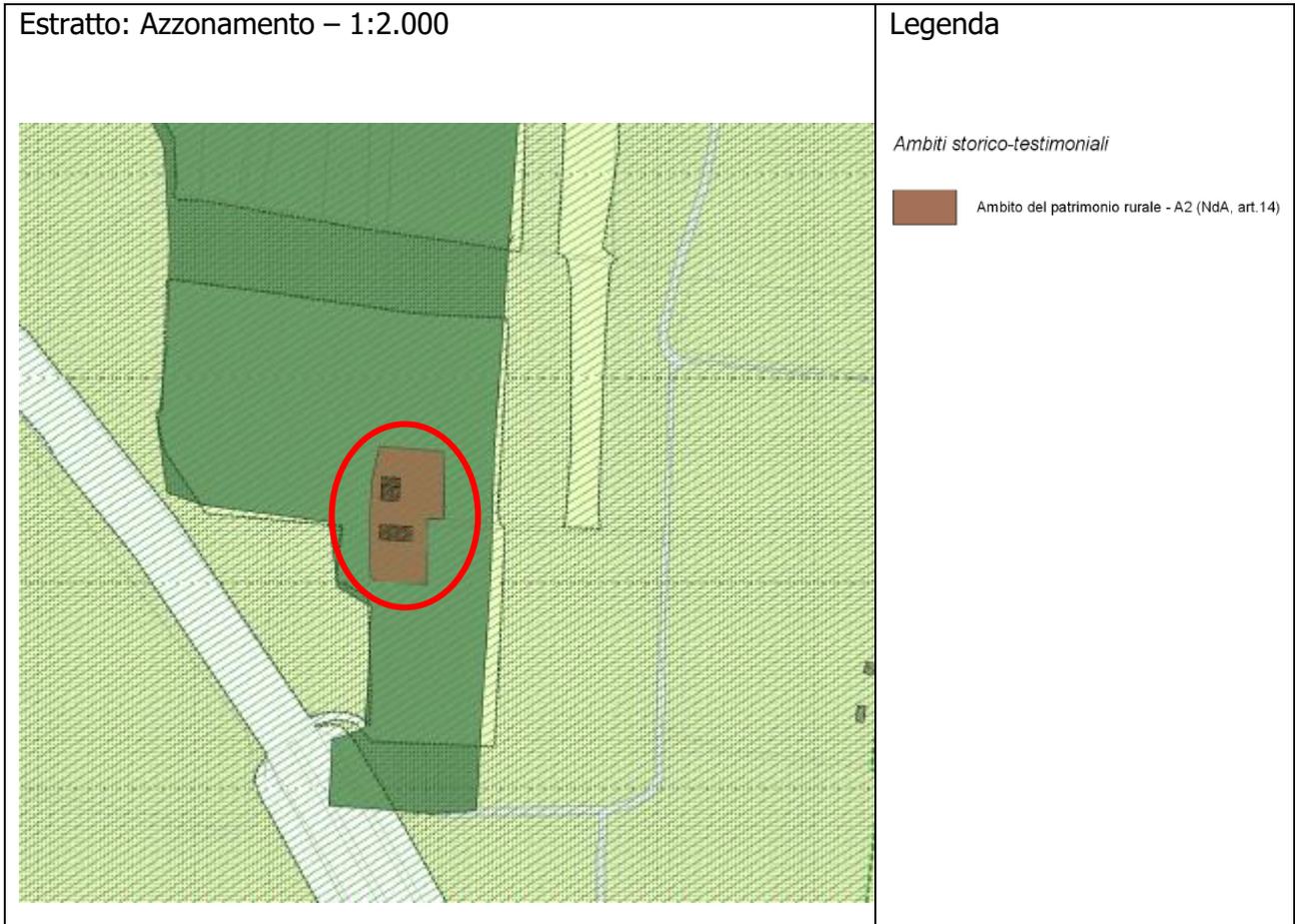


**ZONE G1**  
zone di pianura asciutta a  
preminente vocazione forestale

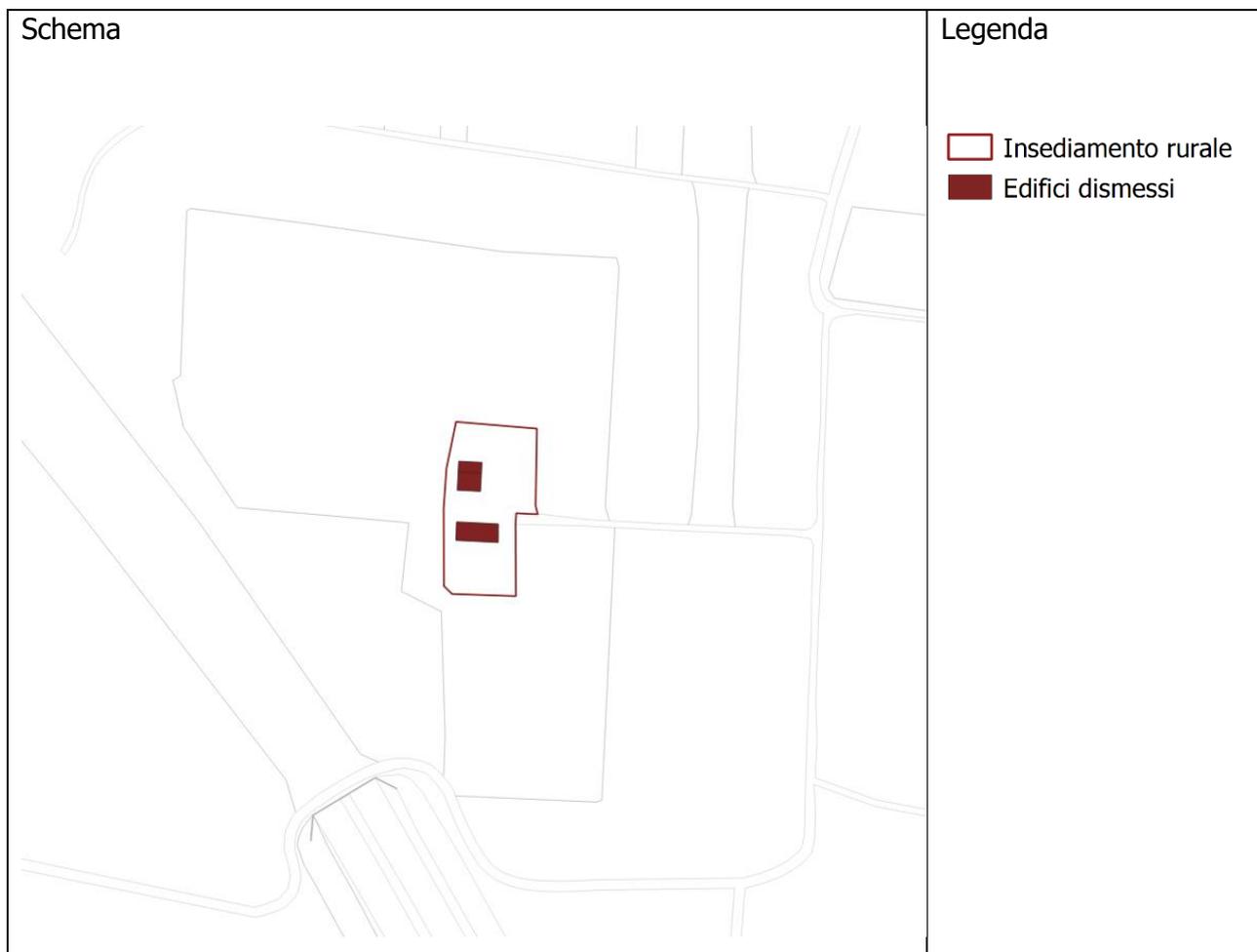


**PERIMETRO ZONE IC**  
zone di iniziativa comunale  
orientata

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



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



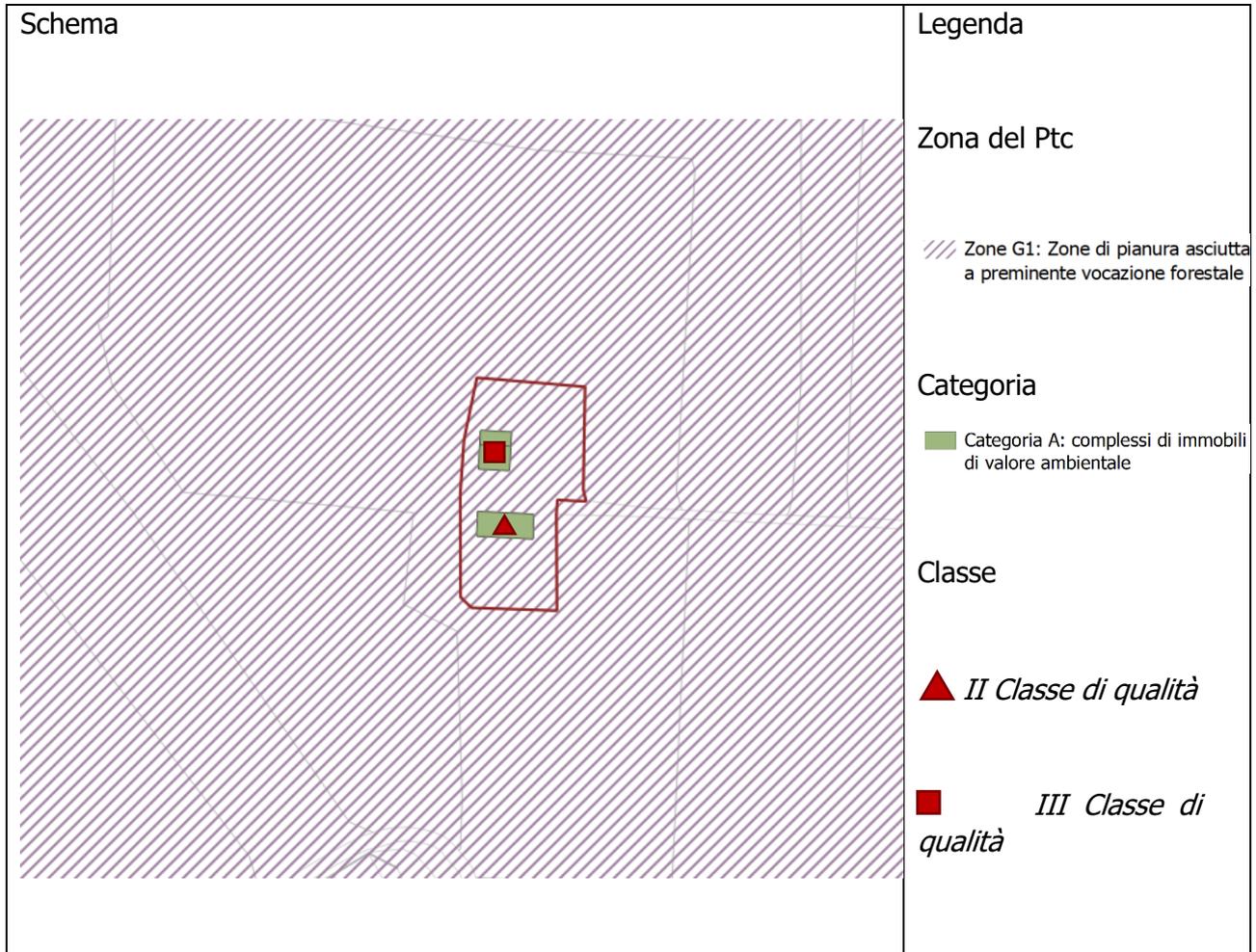
4. Le **categorie di vincolo** entro cui ricade l'intero insediamento devono essere individuate nella cartografia riportata qui di seguito, secondo le seguenti tipologie:
- Categoria N: immobili o porzioni di essi di scarso valore ambientale, storico o architettonico,
  - Categoria A: complessi di immobili di valore ambientale,
  - Categoria S: complessi di immobili di interesse storico e/o architettonico.
- Nella scheda si dovrà anche evidenziare la presenza di eventuali altri vincoli di varia natura e tipo (con particolare riferimento a quanto definito dal D.Lgs. n. 42/2004).



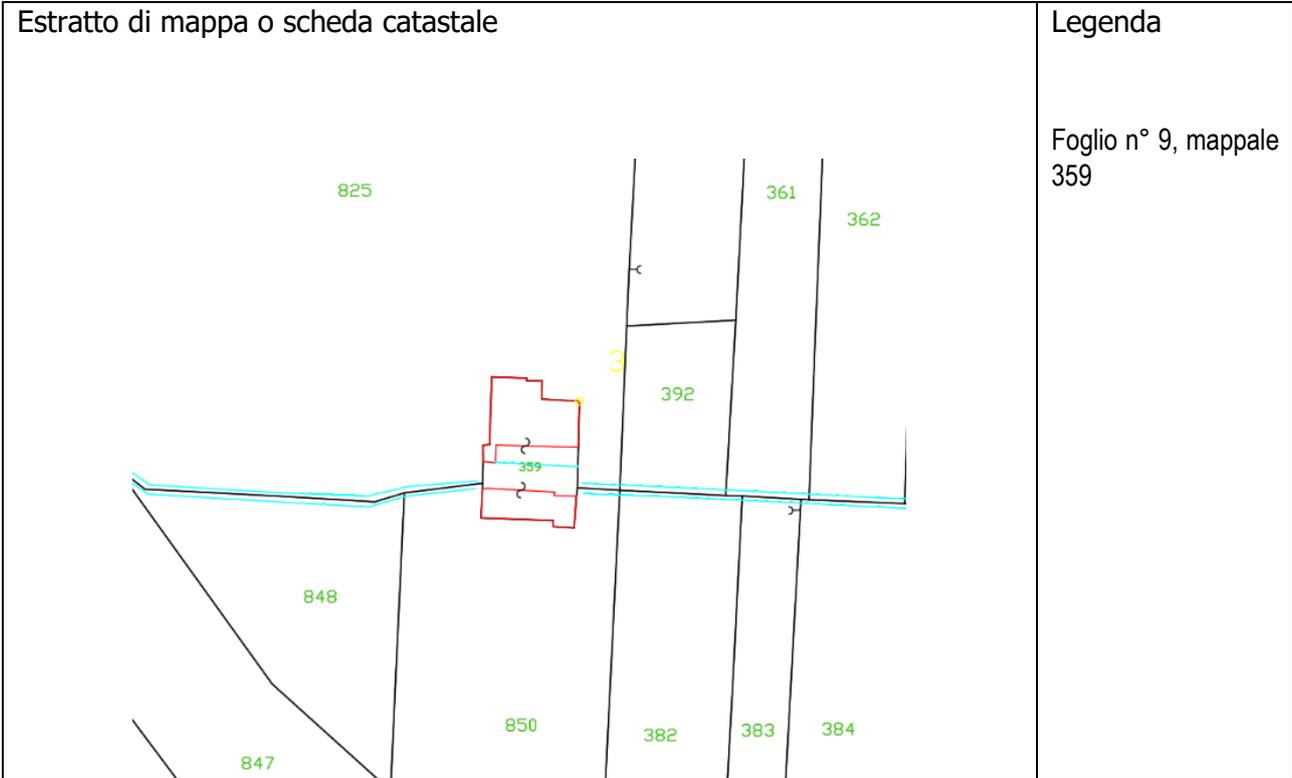
5. Le **classi di qualità**, nelle quali è possibile suddividere i singoli immobili facenti parte dell'intero insediamento, allo scopo di individuarne le categorie di intervento per essi ammissibili, come da cartografia riportata in calce, sono le seguenti:
- *I Classe di qualità:*
    - descrizione: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



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



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



7. Rilievo fotografico a colori riguardante tutti gli edifici costituenti l'intero insediamento

Planimetria generale dell'insediamento



Legenda

Punti di presa



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



Estratto dell'articolo di riferimento del Ptc: artt. 9.G.7

9.G.7 - *“Nel rispetto dell’ obiettivo prioritario della tutela delle caratteristiche naturali, ambientali, paesaggistiche e storiche del territorio, al fine di consentire il riuso del patrimonio edilizio esistente, nelle zone G sono ammessi:*

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

*b) gli interventi per lo svolgimento dell’attività turistico-ricreativa e sportiva.*

Destinazioni d'uso:

storica/vigente: residenza connessa all'attività agricola

prevista: residenza

## Funzioni

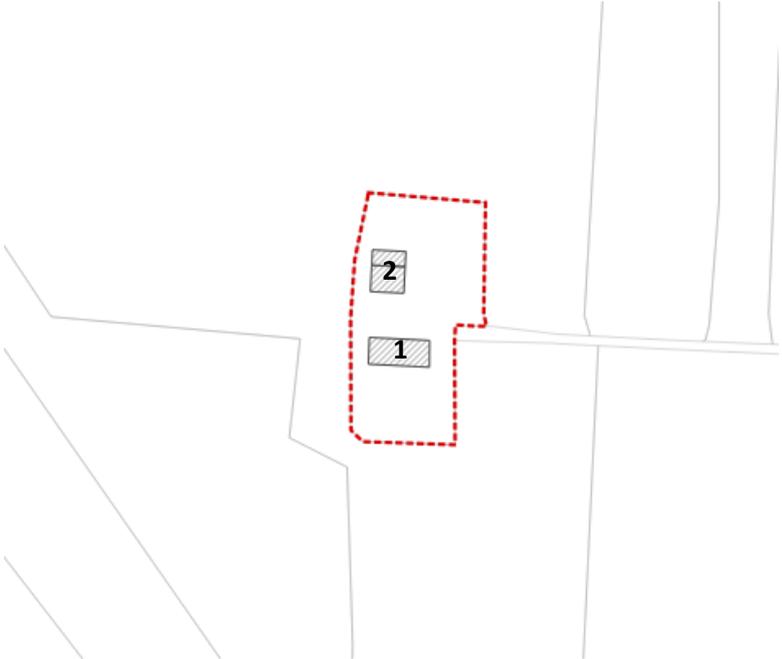
storica/vigente: complesso di produzione agricola

prevista: le possibilità di intervento previste dall'articolo di riferimento del Ptc

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



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

<b>Scheda n° 1</b>	
Planimetria generale dell'unità minima d'intervento	Legenda
	 Unità minima di intervento
<b>Descrizione architettonica</b>	
<p>Edificio 1: l'edificio singolo, disposto su due piani fuori terra, si localizza lungo la porzione centro-sud dell'ambito (direzione est-ovest). La facciata, che presenta aperture regolari lungo entrambi i piani, mantiene ancora oggi alcuni elementi di pregio architettonico, identificabili soprattutto lungo la porzione centrale della facciata principale, corrispondente con il cambio di orientamento delle falde di copertura.</p> <p>Edificio 2: ad oggi risulta un edificio quasi interamente crollato, per il quale non è possibile rilevare alcuna specifica architettonica di rilievo. La porzione ancora esistente faceva parte di una volumetria più ampia, riscontrabile dai rilievi foto-aerei precedenti, pertanto la reale consistenza dovrà essere verificata mediante indagini storiche più approfondite.</p>	
<b>Descrizione morfologica</b>	
<p>Si tratta di edifici singoli, uno di fronte all'altro, che identificano la tipica morfologia dei piccoli nuclei cascinali che connotano questa porzione del territorio rurale lombardo.</p>	

#### Descrizione tipologica

Ad oggi, il complesso di edifici non identifica una tipologia specifica.

#### Caratteristiche di pregio da conservare

Per quanto concerne l'edificio 1 si ritiene essenziale preservare alcuni caratteri architettonici ancora presenti lungo la facciata nord, attraverso azioni di ristrutturazione edilizia e di valutazione, in sede di progetto architettonico, della necessità di intervenire con un restauro di alcune limitate porzioni (in base al reale stato di conservazione delle strutture e dei materiali) ammessi secondo l'art.16 – comma 3, lettera b. Per l'edificio 2 non si evidenziano elementi di pregio da conservare, risultando per lo più crollato.

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

L'edificio principale mantiene strette relazioni di carattere morfologico con il sistema agricolo circostante, identificando la tipica costruzione residenziale del complesso cascinale. Visivamente, i volumi rappresentano un esempio di architettura tradizionale locale, soprattutto in termini di morfologia, definiscono una armonica ed accettata presenza del contesto storico. Inoltre, tale costruzione, adeguatamente ristrutturata, potrebbe identificare un landmark che connoti il paesaggio agrario.

#### Classificazione per ambito, categoria e classe

Ambito: A2 – ambito del patrimonio rurale

Categoria: A – complessi di edifici di valore ambientale

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

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

<b>Scheda n</b>	
Planimetria generale dell'insediamento	<b>Legenda</b>  [ ] Unità minima di intervento <b>Classificazione degli interventi</b> [ ] Edifici di forte valenza architettonica [ ] Edifici complementari
<b>Criteri d'intervento: elementi architettonici</b>  Gli obiettivi fondamentali riguardano la conservazione e valorizzazione del patrimonio storico-architettonico e la sua piena utilizzazione per il valore di memoria e di uso che esso rappresenta per l'intero assetto urbanistico e socio-economico della città contemporanea, attraverso la tutela e la valorizzazione dei beni, siano essi parti strutturali o decorative inserite in costruzioni di epoca successiva.	
<b>Criteri d'intervento: elementi morfologici</b>  Si ritiene importante attuare una conservazione degli specifici caratteri storico-morfologici presenti nel territorio comunale, anche attraverso interventi di eliminazione delle superfetazioni (quali aggiunte di volumi incoerenti con l'edificio originario o con i suoi ampliamenti organici, le occlusioni di logge e balconi, i manufatti di carattere accessorio aggiunti nei cortili quali autorimesse, magazzini, ...). Al fine di individuare gli elementi specifici da preservare e conservare, si rimanda alle pubblicazioni del Parco Lombardo della Valle del Ticino che affrontano in maniera compiuta e dettagliata queste specifiche morfologiche.	

Criteri d'intervento: elementi tipologici

Data l'assenza di elementi tipologici rilevanti, si ritiene necessario preservare la sola tipologia dei due corpi in linea.

Criteri d'intervento: elementi materici

Solo dopo un'analisi più approfondita dello stato di conservazione dei materiali (soprattutto per l'edificio 1), sarà possibile valutare l'effettiva possibilità di intervenire con un restauro materico di porzioni dell'immobile

Criteri d'intervento: elementi funzionali

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

Criteri d'intervento: altro

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