



**COMUNE DI POZZUOLO MARTESANA**

Provincia di Milano

Via Martiri della Liberazione, 11

**DP 12**

# **NUOVO DOCUMENTO DI PIANO, VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE E AL PIANO DEI SERVIZI**

## **DOCUMENTO DI PIANO QUADRO CONOSCITIVO DEI NUCLEI ISOLATI**

*Data: dicembre 2013*

**Sindaco**  
Angelo Maria Caterina

**Assessore  
Urbanistica Edilizia Privata**  
Ing. Gianpaolo Olivari

**Segretario Comunale**  
Dott.ssa Leonilde Concilio

*Adozione delibera di C.C.*

*n.45 del 23/12/2013*

*Approvazione delibera di C.C.*

*n.37 del 18/07/2014*

**Ufficio di Piano:**

**Progettista e Coordinatore**  
Pian. Terr. Dott.ssa Nadia Villa

**Progettista**  
Arch. Paolo Margutti

**Collaboratori tecnici:**  
Geom. Vittorio Longari  
Arch. Francesca Marcolongo  
Dott.ssa Laura Nichetti  
Arch. Gabriella Parodi  
Geom. Marco Perego  
Geom. Flavio Ronchi

**Collaboratore amministrativo:**  
Rag. Leandro Trombetta





**INDICE**

CASCINA DEI FRATI .....	5
CASCINA GRANDE E DEI RATTI .....	15
CASCINA PIOLA .....	34
CASCINA PORRO E ROTTA .....	55
CASCINA SAN CARLO .....	68
CASCINA S. ERASMO .....	77
CASCINA SOLCIA.....	91
CASCINA FULVIA.....	101
CASCINA REGAZZONI .....	110





## CASCINA DEI FRATI

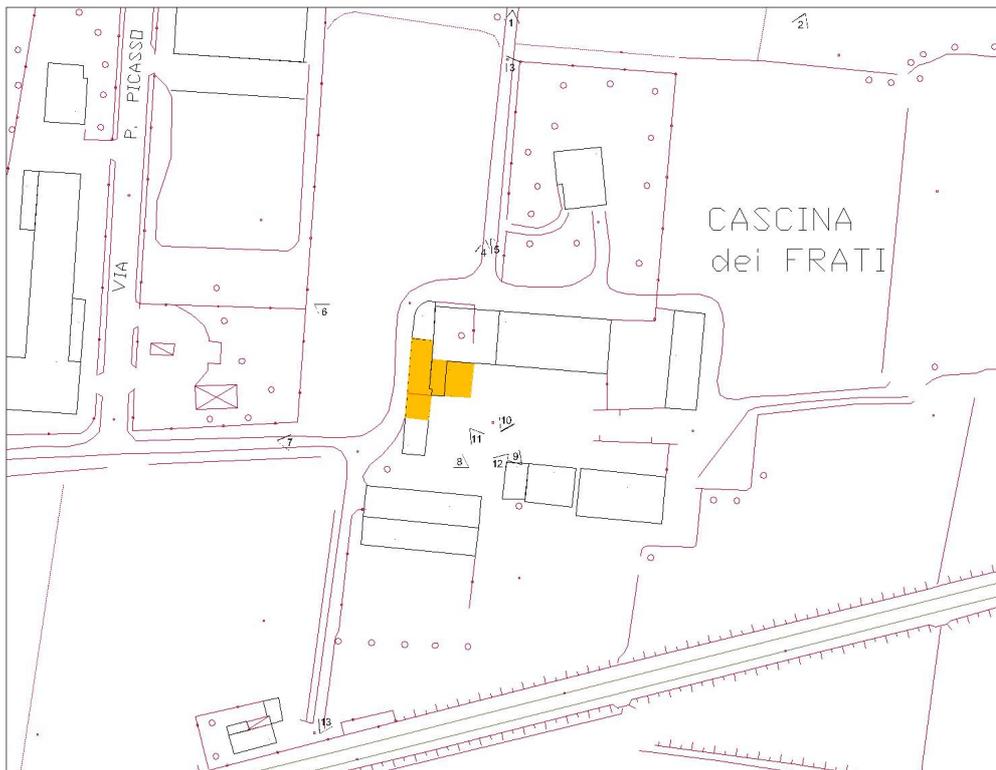
Descrizione schematica delle specificità

1. I confini  
ad est i fabbricati industriali di via P.Picasso; a sud la linea ferroviaria, e a nord la via Due Giugno.
  
2. L'ambito:  
è un impianto che attualmente si configura come corte agricola, in origine era un unico corpo di fabbrica isolato.  
  
L'insediamento costituente l'attuale corte si estende su una superficie di ha. 0,6  
  
E' sede di un'azienda agricola orientata prevalentemente all'allevamento.
  
3. L'accessibilità:  
dalla via Due Giugno
  
4. L'incidenza ambientale:  
l'insediamento ha caratteristiche eterogenee con prevalenza di attrezzature recenti funzionali all'allevamento e senza alcuna attenzione all'incidenza ambientale ovvero all'importanza dell'apprezzamento visivo dalla linea ferroviaria.  
  
Da via Due Giugno, la distanza e le parziali schermature arboree migliorano l'inserimento ambientale che per contro viene in parte alterato dall'assenza di linearità e semplicità della recente costruzione abitativa ad est della cascina.
  
5. Valori da salvaguardare  
nell'edificato non si riscontrano valori specifici anche perché degli edifici originari risultano tracce solo a livello planimetrico. E' pertanto da salvaguardare l'aspetto agricolo ambientale, ne consegue che, la sopradetta eterogeneità dell'edificato porta a sollecitare la schermatura mediante accentuazione delle piantumazioni ad alto fusto.
  
6. Indicazioni operative  
si fa riferimento a quanto sollecitato al precedente punto.

**LOCALIZZAZIONE**



**INDIVIDUAZIONE DELL'IMPIANTO STORICO E DEI PUNTI DI VISTA FOTOGRAFICI**



impianto storico



punti di vista fotografici



Cascina dei Frati - Foto 1



Cascina dei Frati - Foto 2



Cascina dei Frati - Foto 3



Cascina dei Frati - Foto 4



Cascina dei Frati - Foto 5



Cascina dei Frati - Foto 6



Cascina dei Frati - Foto 7



Cascina dei Frati - Foto 8



Cascina dei Frati - Foto 9



Cascina dei Frati - Foto 10



Cascina dei Frati - Foto 11



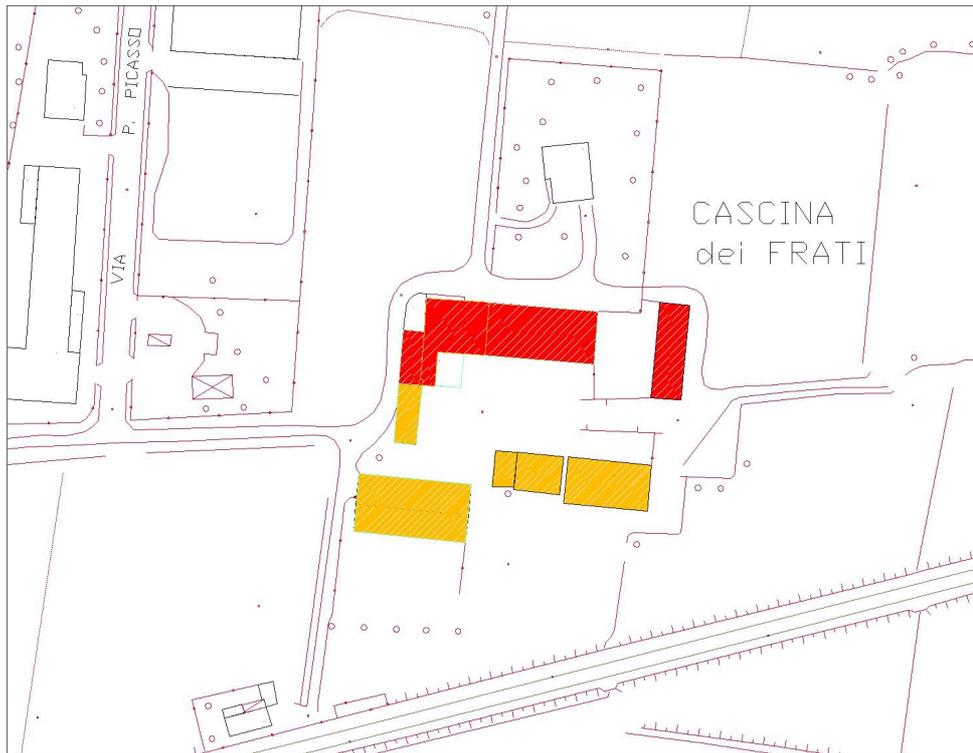
Cascina dei Frati - Foto 12



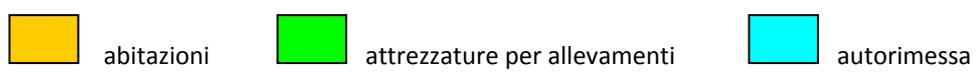
Cascina dei Frati - Foto 13



**GRADO DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI**



**DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI**





## CASCINA GRANDE E DEI RATTI

Descrizione schematica delle specificità

1. I confini  
ad ovest del cimitero di Pozzuolo ed in posizione intermedia tra la S.P. 103 a nord e linea ferroviaria a sud.
  
2. L'ambito:  
si tratta di due nuclei con schema a corte aperta; il loro impianto complessivo si estende su una superficie di ha. 1,6; nella cascina Grande si svolge a tutt'ora attività agricola, la cascina dei Ratti è prevalentemente in abbandono.
  
3. L'accessibilità:  
diretta dalla S.P. 103 percorrendo la strada vicinale, ad est di questa è la cascina Grande a ovest la cascina dei Ratti
  
4. L'incidenza ambientale:  
data la distanza dalla S.P. 103, sono prevalentemente apprezzabili i fronti nord della due cascine che rappresentano un assetto omogeneo e lineare con estensione di m. 300
  
5. Valori da salvaguardare  
In entrambe le cascine risulta valido l'impianto planivolumetrico, il corpo abitativo della cascina dei Ratti è caratterizzato da archi, scala esterna e ballatoi.  
  
Nela cascina Grande i fronti nord e sud sono a campate regolari con pilastri a tutt'altezza.
  
6. Indicazioni operative  
Si segnala l'esigenza, fra l'altro non specifica solo di quest'ambito, di imporre attenzione paesistica all'intero complesso delle strutture agricole.

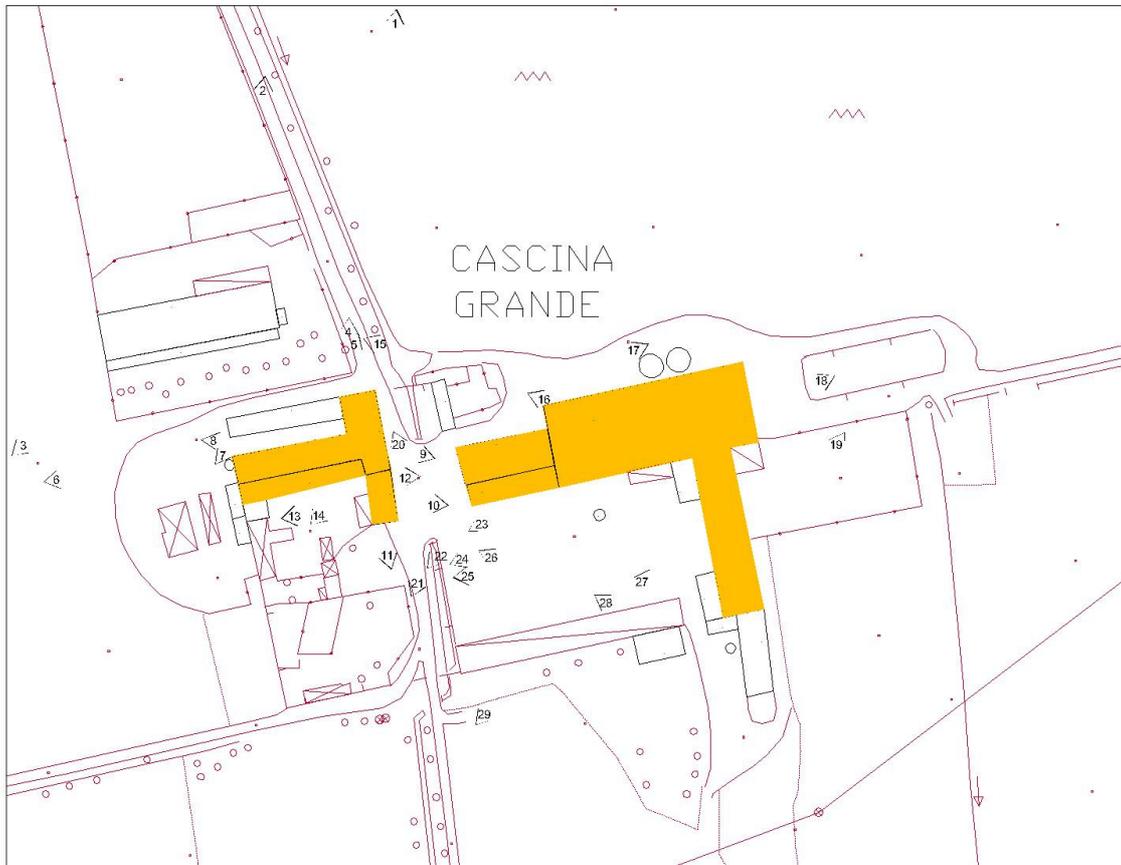


**LOCALIZZAZIONE**





**INDIVIDUAZIONE DELL'IMPIANTO STORICO  
E DEI PUNTI DI VISTA FOTOGRAFICI**



-  impianto storico
-  punti di vista fotografici



Cascina Grande e cascina dei Ratti - Foto 1



Cascina dei Ratti - Foto 2



Cascina dei Ratti – Foto 3



Cascina dei Ratti - Foto 4



Cascina dei Ratti - Foto 5



Cascina dei Ratti – Foto 6



Cascina dei Ratti– Foto 7



Cascina dei Ratti – Foto 8



Cascina dei Ratti - Foto 9



Cascina dei Ratti – Foto 10



Cascina dei Ratti- Foto 11



Cascina dei Ratti – Foto 12



Cascina dei Ratti – Foto 13



Cascina dei Ratti – Foto 14



Cascina Grande - Foto 15



Cascina Grande - Foto 16



Cascina Grande - Foto 17



Cascina Grande - Foto 18



Cascina Grande - Foto 19



Cascina Grande - Foto 20



Cascina Grande – Foto 21



Cascina Grande – Foto 22



Cascina Grande – Foto 23



Cascina Grande - Foto 24



Cascina Grande - Foto 25



Cascina Grande - Foto 26



Cascina Grande - Foto 27

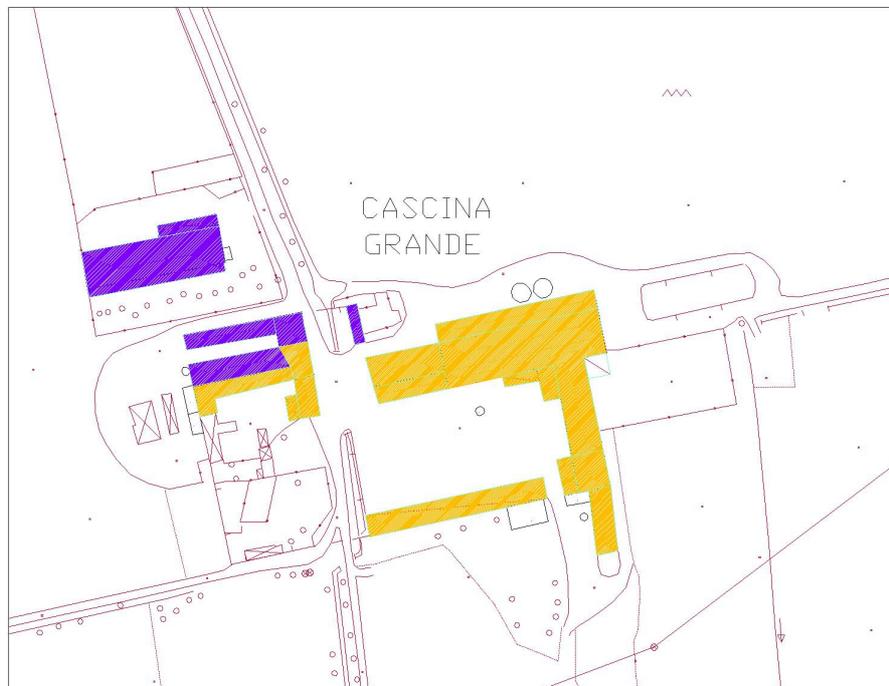


Cascina Grande - Foto 28



Cascina Grande - Foto 29

**GRADO DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI**



scarso



molto degradato o cadente



DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI



-  abitazioni
-  attrezzature per allevamenti
-  portico



## CASCINA PIOLA

Descrizione schematica delle specificità

1. I confini  
A nord dalla S.P. 103, adiacente ai confini con Melzo e Ballinzago Lombardo
  
2. L'ambito:  
edificato della cascina, con schema attuale a corte aperta, si estende su una superficie di ha. 1,2.  
  
E' tutt'ora sede di allevamenti, abitazioni aziendali e attività complementari agli allevamenti stessi.
  
3. L'accessibilità:  
diretta dalla S.P. 103 percorrendo la strada vicinale della Visconta
  
4. L'incidenza ambientale:  
allo stato attuale il valore ambientale riguarda prevalentemente le visuali da percorsi secondari .  
  
Non si rilevano valori storici o comunque rappresentativi della tradizione. L'impianto originario cinquecentesco composto da una struttura agricola lineare non è sostanzialmente riconoscibile e risulta intercluso tra strutture agricole più recenti, e pertanto non visibile a distanza.
  
5. Valori da salvaguardare  
Non si ritiene necessario evidenziare l'opportunità di conservare le preesistenze storiche se non a livello planivolumetrico.
  
6. Indicazioni operative  
Si segnala l'esigenza, fra l'altro non specifica di quest'ambito, di imporre attenzione paesistica all'intero complesso delle strutture agricole.



LOCALIZZAZIONE





INDIVIDUAZIONE DELL'IMPIANTO STORICO E DEI PUNTI DI VISTA FOTOGRAFICI



impianto storico



punti di vista fotografici



Cascina Piola – foto 1



Cascina Piola – foto 2



Cascina Piola – foto 3



Cascina Piola – foto 4



Cascina Piola – foto 5



Cascina Piola – foto 6



Cascina Piola – foto 7



Cascina Piola – foto 8



Cascina Piola – foto 9



Cascina Piola – foto 10



Cascina Piola – foto 11



Cascina Piola – foto 12



Cascina Piola – foto 13



Cascina Piola – foto 14



Cascina Piola – foto 15



Cascina Piola – foto 16



Cascina Piola – foto 17



Cascina Piola – foto 18



Cascina Piola – foto 19



Cascina Piola – foto 20



Cascina Piola – foto 21



Cascina Piola – foto 22



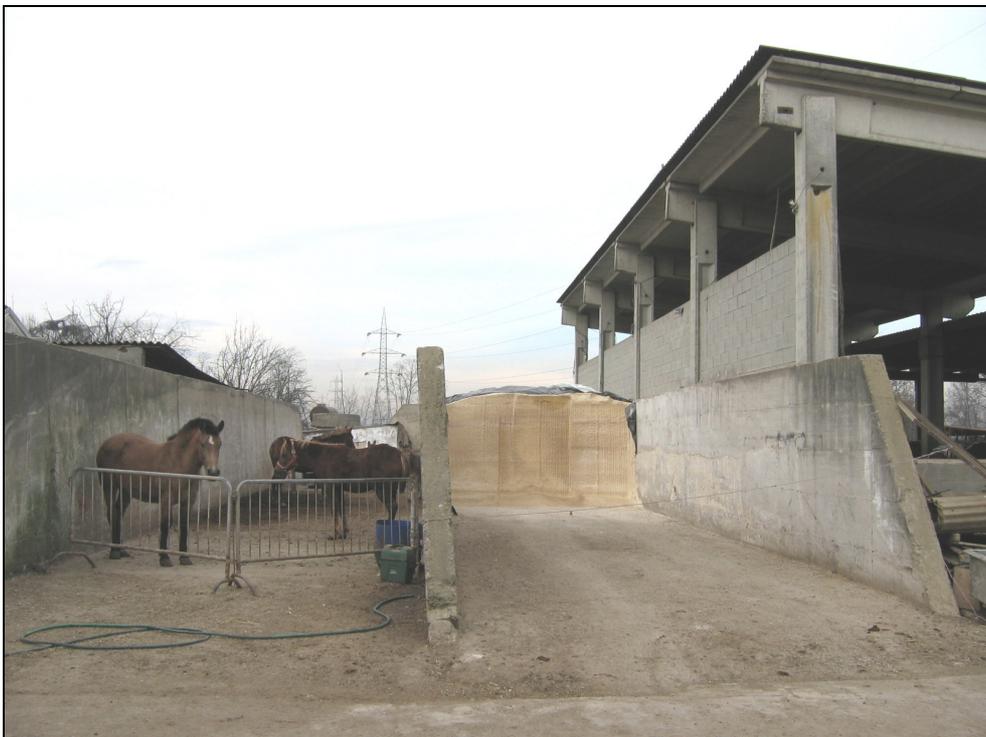
Cascina Piola – foto 23



Cascina Piola – foto 24



Cascina Piola – foto 25



Cascina Piola – foto 26



Cascina Piola – foto 27



Cascina Piola – foto 28



Cascina Piola – foto 29



Cascina Piola – foto 30



Cascina Piola – foto 31



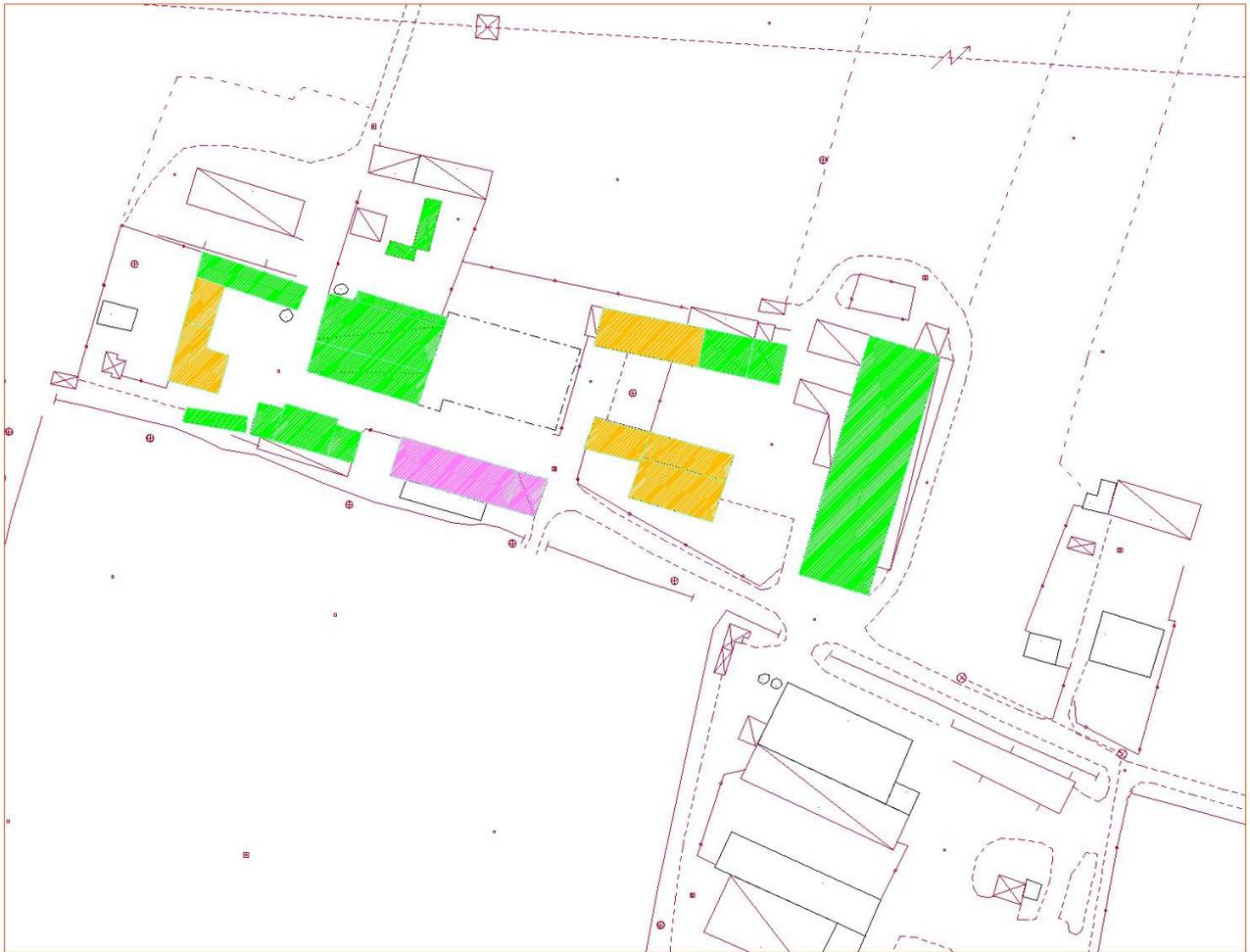
GRADO DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI



-  buono
-  scarso
-  molto degradato o cadente



DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI



abitazioni



attrezzature per allevamenti



attività connesse con gli allevamenti



## CASCINA PORRO E ROTTA

Descrizione schematica delle specificità

1. I confini

A nord e a est con il limite comunale di Inzago.

2. L'ambito:

l'edificato si estende per una superficie di ha. 0,8.

Originariamente era un corpo semplice costituito dalla Cascina Porro che ora, con gli edifici più recenti richiama lo schema a corte aperta. attualmente le due cascine si presentano come un unico nucleo composto da una azienda agricola attiva ( cascina Porro), da un edificio ora di esclusiva abitazione ( cascina Rotta) e da una recente casa unifamiliare.

3. L'accessibilità:

dall'urbana via Volta, che prosegue verso nord come strada vicinale per Bellinzago Lombardo.

4. L'incidenza ambientale:

data la distanza dalla S.P. 103, il valore ambientale riguarda esclusivamente le visuali dalla strada vicinale per Bellinzago Lombardo, il valore visivo risulta disomogeneo per il contrasto tra l'azienda agricola attiva ad ovest ed il nucleo abitato ad est.

5. Valori da salvaguardare

Risulta particolarmente interessante la compresenza di alberature che concorrono a realizzare un caposaldo visivo nel panorama agricolo ed una barriera all'insediamento residenziale di Inzago

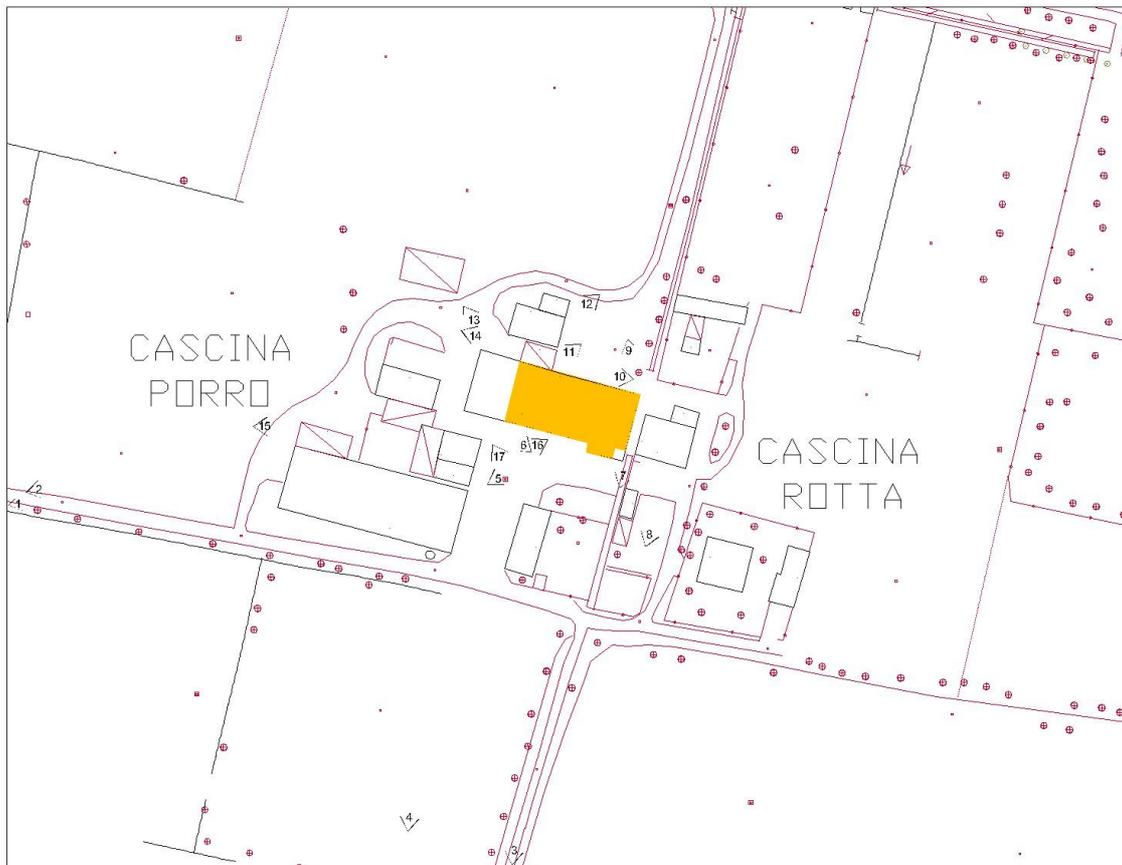
6. Indicazioni operative

si confermano le tipologie edilizie attuali delle due cascine prescrivendo i necessari adeguamenti dei serramenti esterni dei fronti nord.

Si conferma come sopradetto, l'esigenza di conservazione dette piantumazioni.



**LOCALIZZAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DELL'IMPIANTO STORICO E DEI PUNTI DI VISTA FOTOGRAFICI**



impianto storico



punti di vista fotografici



Cascina Porro Rotta- Foto 1



Cascina Porro Rotta - Foto 2



Cascina Porro Rotta - Foto 3



Cascina Porro Rotta - Foto 4



Cascina Porro Rotta - Foto 5



Cascina Porro Rotta – Foto 6



Cascina Porro Rotta - Foto 7



Cascina Porro Rotta - Foto 8



Cascina Porro Rotta - Foto 9



Cascina Porro Rotta - Foto 10



Cascina Porro Rotta - Foto 11



Cascina Porro Rotta - Foto 12



Cascina Porro Rotta - Foto 13



Cascina Porro Rotta - Foto 14



Cascina Porro Rotta - Foto 15



Cascina Porro Rotta - Foto 16



Cascina Porro Rotta - Foto 17



GRADO DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI

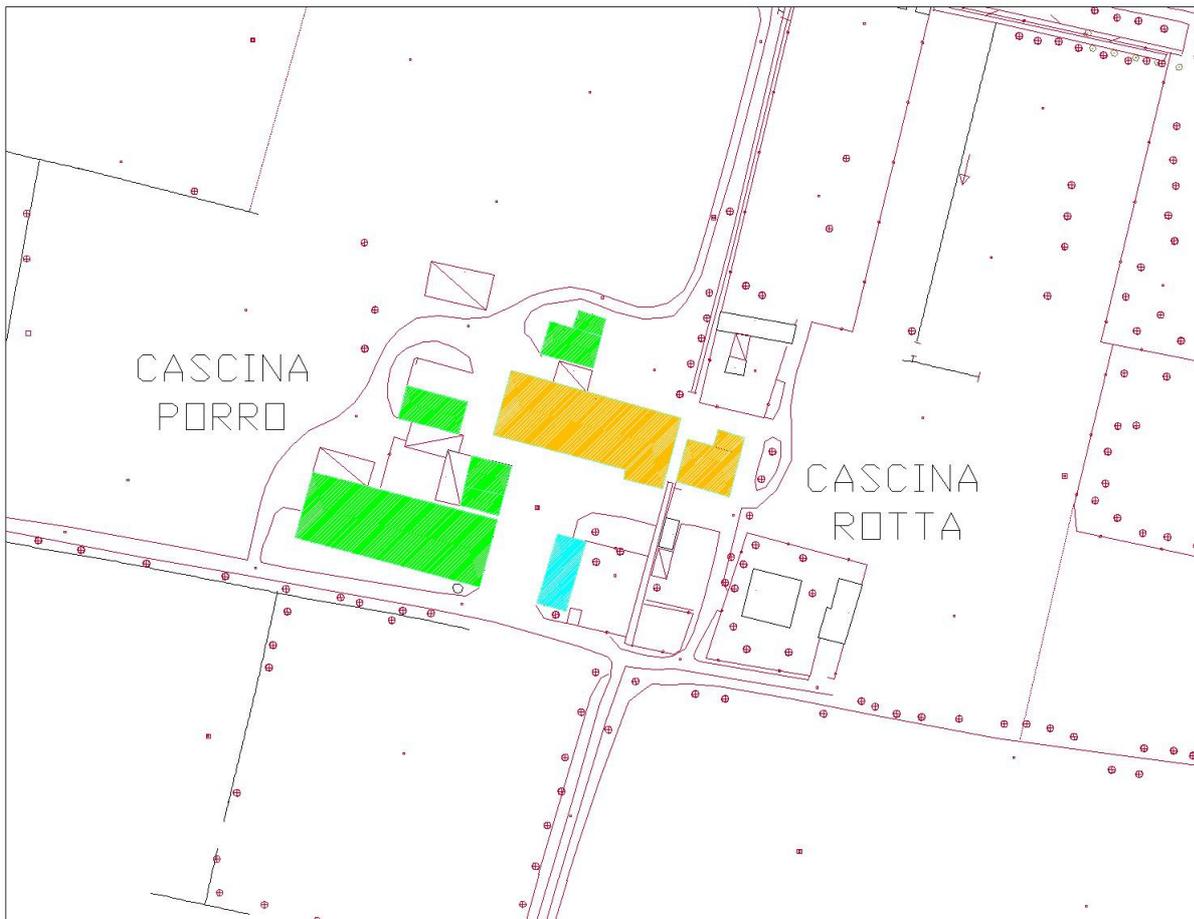


 buono

 scarso



DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI



abitazioni



attrezzature per allevamenti



autorimesse



## CASCINA SAN CARLO

Descrizione schematica delle specificità

1. I confini

È in posizione intermedia tra la linea ferroviaria a nord e la S.P.103 a sud , ad est è adiacente al confine comunale di Cassano d'Adda

2. L'ambito:

l'edificato si estende per una superficie di ha. 0,3

appartiene ad un'ampia zona agricola coltivata ben delimitata dalle sopradette arterie.

Il complesso che prende il nome dalla cascina, rappresenta l'unica emergenza visiva.

L'insediamento attuale è destinato ad allevamenti equini.

L'edificato si caratterizza per la detta funzione con prevalenza di strutture metalliche;

gli edifici in muratura costituenti l'originario impianto a corpi paralleli con aia intermedia, sono le uniche presenze con caratteristiche tradizionali; attualmente sono destinati ad abitazioni ed attività complementari all'allevamento.

3. L'accessibilità:

dalla S.P.103

4. L'incidenza ambientale:

come indicato alla voce "ambito" si tratta di un valore visivo emergente nell'area agricola a nord della S.P.103

5. Valori da salvaguardare

non si rilevano negli edifici presenti, particolari valori da tutelare.

Risulta invece necessario garantire la salvaguardia ambientale orientando opportunamente, forme e colori e coerenza formale tra gli edifici, comprese le strutture specialistiche, allo scopo di attuare un valido inserimento nel panorama agricolo.

6. Indicazioni operative

si fa riferimento al precedente punto.



CASCINA SAN CARLO

INDIVIDUAZIONE DELL'IMPIANTO STORICO E DEI PUNTI DI VISTA FOTOGRAFICI



 impianto storico

 punti di vista fotografici



Cascina S. Carlo - Foto 1



Cascina S. Carlo - Foto 2



Cascina S. Carlo - Foto 3



Cascina S. Carlo - Foto 4



Cascina S. Carlo - Foto 5



Cascina S. Carlo - Foto 6



Cascina S. Carlo - Foto 7



Cascina S. Carlo - Foto 8



Cascina S. Carlo - Foto 9



Cascina S. Carlo - Foto 10



GRADO DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI



 buono



DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI



abitazioni



attrezzature per allevamenti



## CASCINA S. ERASMO

Descrizione schematica delle specificità

1. I confini

E' delimitata a ovest dal confine comunale e a sud dalla S.P. 103

2. L'ambito:

l'edificato della cascina si estende su una superficie di ha. 1,5

ex sede agricola con impianto edilizio a corte aperta, ora è in prevalente abbandono con episodi di ricostruzione a fini residenziali.

3. L'accessibilità:

diretta dalla S.P. 103 con propria strada sterrata chiusa al passaggio pubblico.

4. L'incidenza ambientale:

data la modesta distanza (m. 60) dalla S.P., questa cascina costituisce un importante caposaldo visivo per il territorio agricolo a nord di questa strada .

l'assetto planivolumetrico apprezzabile dalla strada conferma in buona parte l'impianto storico; le strutture prefabbricate recenti si estendono prevalentemente a nord.

5. Valori da salvaguardare

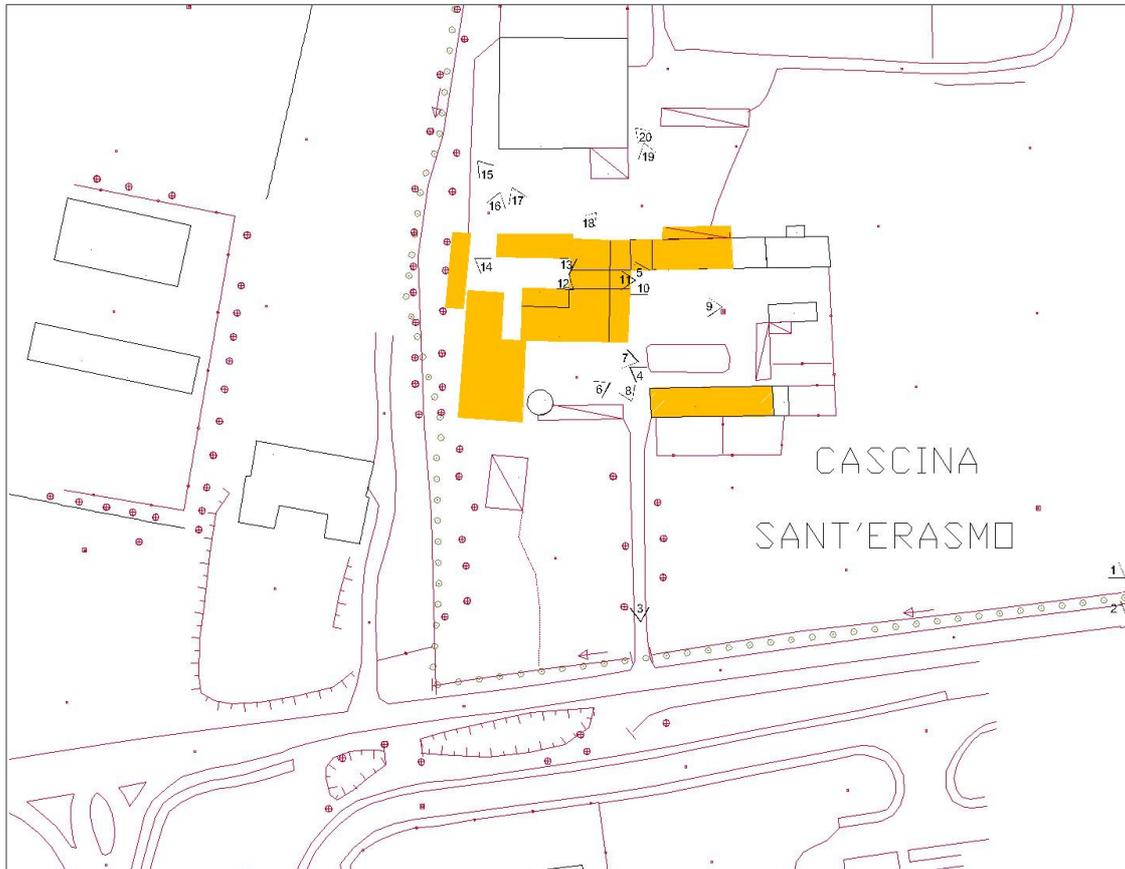
Vanno tutelati gli elementi architettonici storici che documentano la preesistenza di un convento ( es. tracce della chiesa come archi murati e campaniletto a vela ) esiste pure un sarcofago longobardo ora utilizzato come vasca.

Mancando altri edifici significativi, va prevalentemente salvaguardato l'impianto planivolumetrico antico.

6. Indicazioni operative

Gli interventi dovrebbero configurarsi come operazioni di recupero dei valori sopra indicati.

**LOCALIZZAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DELL'IMPIANTO STORICO E DEI PUNTI DI VISTA FOTOGRAFICI**



-  impianto storico
-  punti di vista fotografici



Cascina S.Erasmo - Foto 1



Cascina S.Erasmo - Foto 2



Cascina S.Erasmo - Foto 3



Cascina S.Erasmo - Foto 4



Cascina S.Erasmo - Foto 5



Cascina S.Erasmo - Foto 6



Cascina S.Erasmo - Foto 7



Cascina S.Erasmo - Foto 8



Cascina S.Erasmo - Foto 9



Cascina S.Erasmo - Foto 10



Cascina S.Erasmo – Foto 11



Cascina S.Erasmo – Foto 12



Cascina S.Erasmo – Foto 13



Cascina S.Erasmo – Foto 14



Cascina S.Erasmo – Foto 15



Cascina S.Erasmo - Foto 16



Cascina S.Erasmo - Foto 17



Cascina S.Erasmo – Foto 18



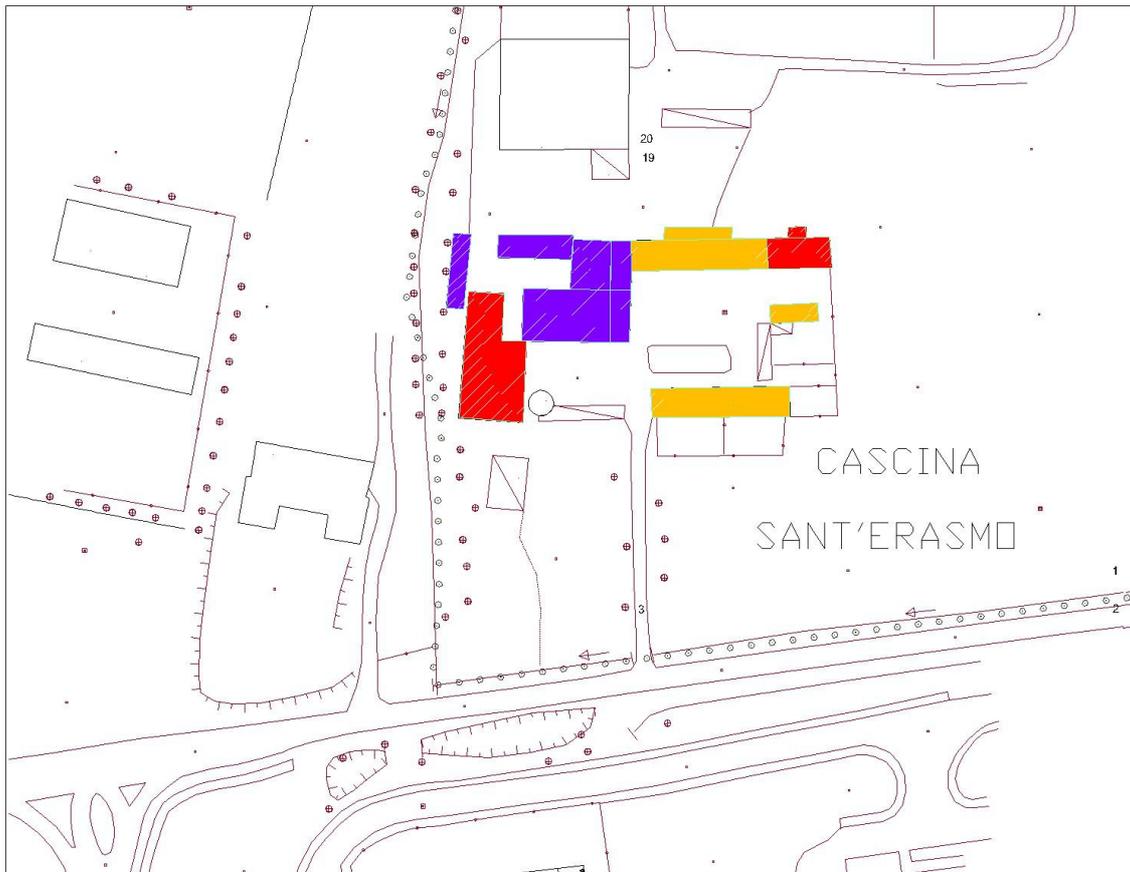
Cascina S.Erasmo - Foto 19



Cascina S.Erasmo - Foto 20



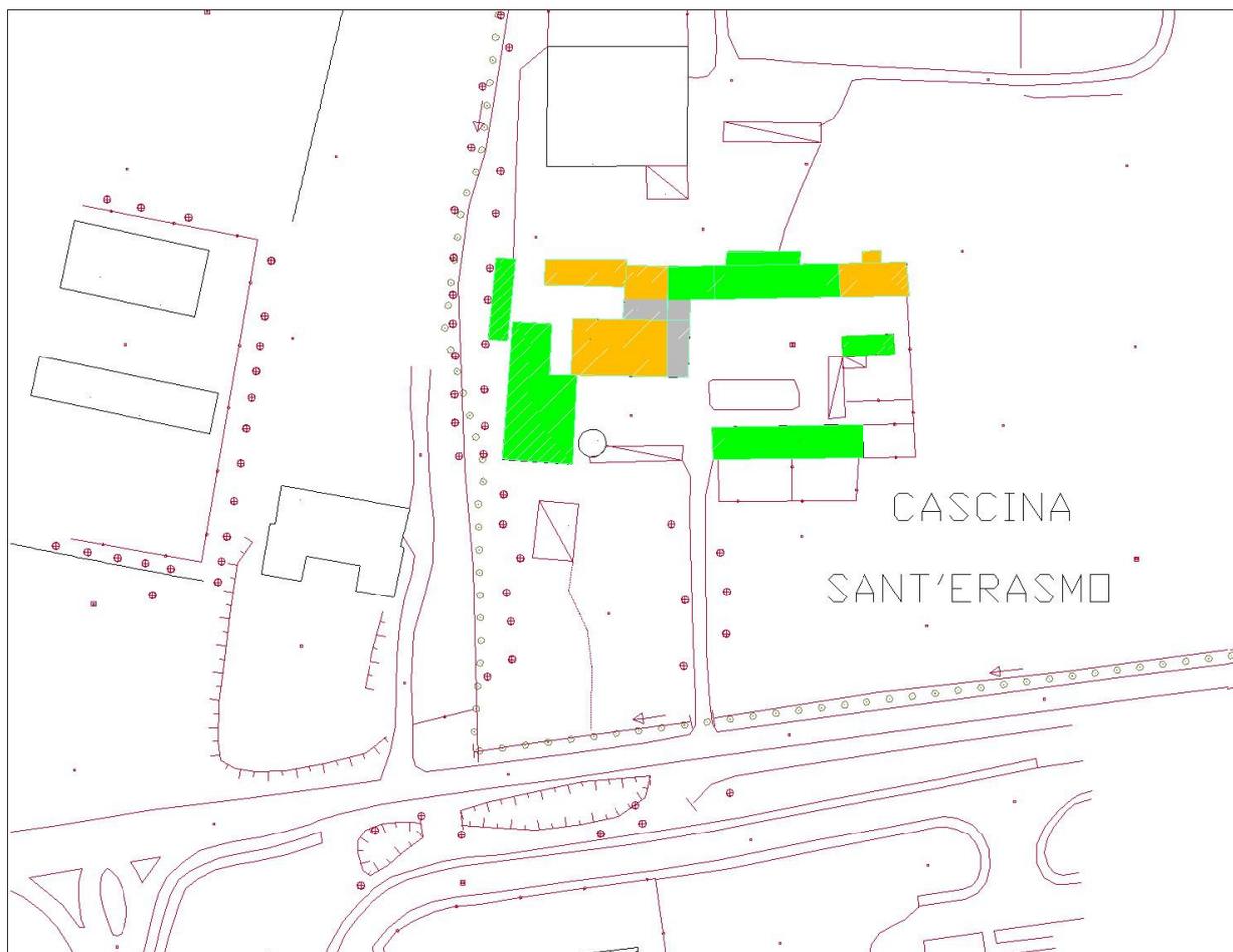
GRADO DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI



-  buono
-  scarso
-  molto degradato o cadente



DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI



abitazioni



attrezzature per allevamenti



portico



## CASCINA SOLCIA

Descrizione schematica delle specificità

1. I confini  
ad est di via Papa Giovanni XXIII( S.P. 137) e tangente a nord con il confine comunale di Bellinzago.
  
2. L'ambito:  
conclude a nord una successione di edifici prospicienti sulla via Giovanni XXIII  
è sede di residenza e di un laboratorio; non si riscontra attività agricola .
  
3. L'accessibilità:  
in parte diretta da via Giovanni XXIII e in parte dalla strada campestre adiacente a nord.
  
4. L'incidenza ambientale:  
il valore prevalente è da attribuire alla posizione che rende apprezzabile il corpo più antico, come fondale visivo per chi proviene da Bellinzago.  
  
La struttura semplice e tradizionale si inserisce in modo accettabile nell'ambiente circostante, in parte urbano e in parte agricolo.
  
5. Valori da salvaguardare  
Non si evidenziano caratteri tali da proporre la salvaguardia specifica
  
6. Indicazioni operative  
si fa riferimento alla esigenza di attenzione agli aspetti visivi dall'arteria provinciale nonchè al recupero e miglioramento degli schemi tradizionali sopra menzionati.



LOCALIZZAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DELL'IMPIANTO STORICO E DEI PUNTI DI VISTA FOTOGRAFICI



-  impianto storico
-  punti di vista fotografici



Cascina Solcia - Foto 1



Cascina Solcia - Foto 2



Cascina Solcia - Foto 3



Cascina Solcia - Foto 4



Cascina Solcia - Foto 5



Cascina Solcia - Foto 6



Cascina Solcia - Foto 7



Cascina Solcia - Foto 8



Cascina Solcia - Foto 9



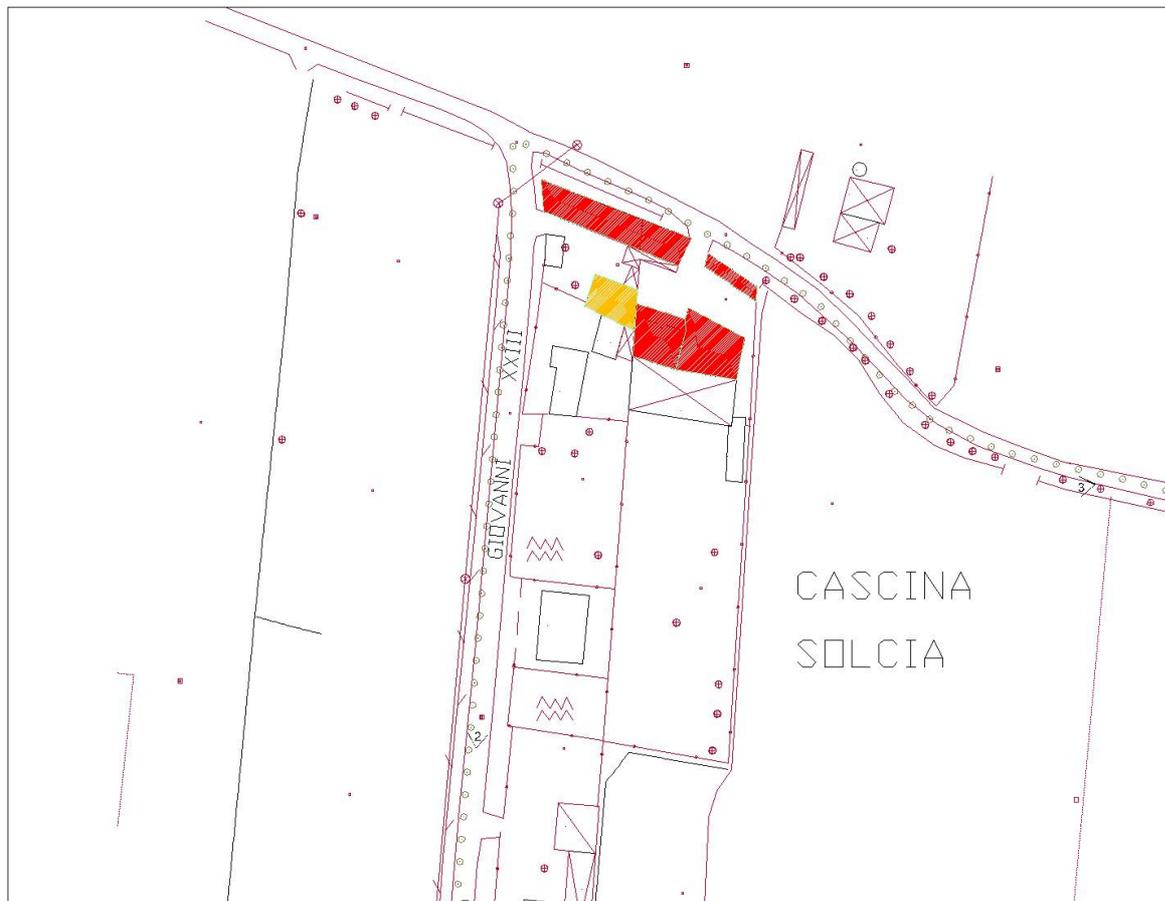
Cascina Solcia - Foto 10



Cascina Solcia - Foto 11



GRADO DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI

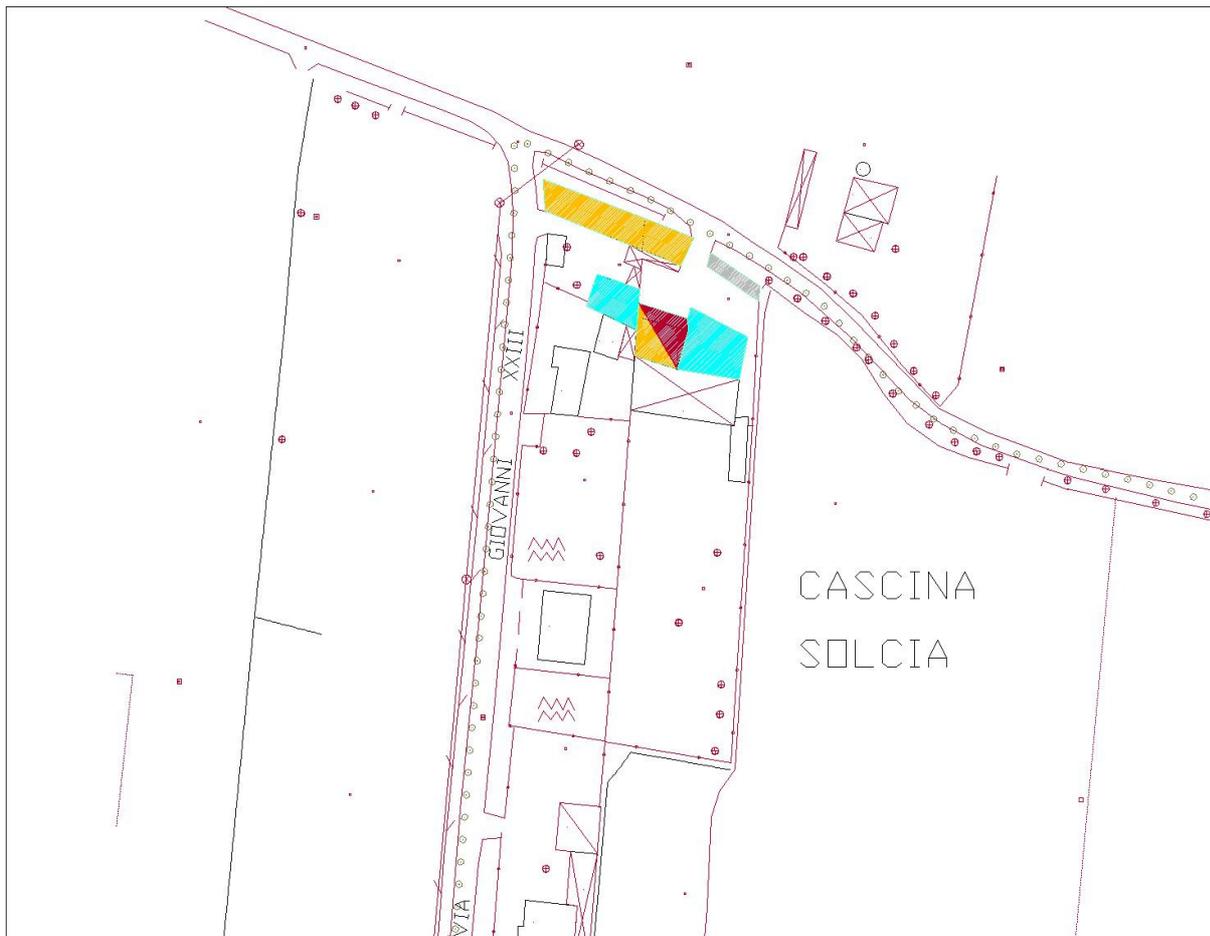


 buono

 scarso



DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI



-  abitazioni
-  autorimessa
-  portico
-  artigianato



## CASCINA FULVIA

Descrizione schematica delle specificità

1. I confini

A sud dell'abitato di Bisentrato, tangente a via Collini

2. L'ambito:

si tratta di una grande azienda agricola di impianto storico.

Il complesso della struttura edilizia aziendale si estende su un'area di ha 8,400; il nucleo storico localizzato in adiacenza al confine nord ovest e occupa un'area di mq.6000.

3. L'accessibilità:

è diretta da via Collini attraverso due ampi passi carrai, che permettono di accedere rispettivamente alla corte storica ed alle strutture aziendali più recenti.

4. L'incidenza ambientale:

il valore ambientale consiste nella cortina edilizia continua lungo il confine nord ( via Collini) ed a ovest ( strada campestre).

La cortina edilizia lungo via Collini ha uno sviluppo di m 60 ed è l'elemento che maggiormente caratterizza visivamente Bisentrato per chi proviene da Incugnate, e rappresenta il fondale visivo per chi percorre verso sud l'abitato di questa frazione.

5. Valori da salvaguardare

Non si evidenziano caratteri tali da proporre una salvaguardia integrale ma va comunque salvaguardato l'impianto planivolumetrico originario.

6. Indicazioni operative

Con riferimento al punto precedente si ritiene possibile qualsiasi intervento che adottando schemi e materiali tradizionali garantisca la conservazione dell'antico impianto planivolumetrico.

nell'ambito di manutenzioni straordinarie o ristrutturazioni del corpo ovest, non potranno essere confermate l'attuale utilizzazione del sottotetto e la struttura di copertura, quest'ultima dovrà essere riportata all'assetto originale.



INDIVIDUAZIONE DELL'IMPIANTO STORICO E DEI PUNTI DI VISTA FOTOGRAFICI



impianto storico



punti di vista fotografici



Cascina Fulvia - Foto 1



Cascina Fulvia - Foto 2



Cascina Fulvia - Foto 3



Cascina Fulvia - Foto 4



Cascina Fulvia - Foto 5



Cascina Fulvia - Foto 6



Cascina Fulvia - Foto 7



Cascina Fulvia - Foto 8



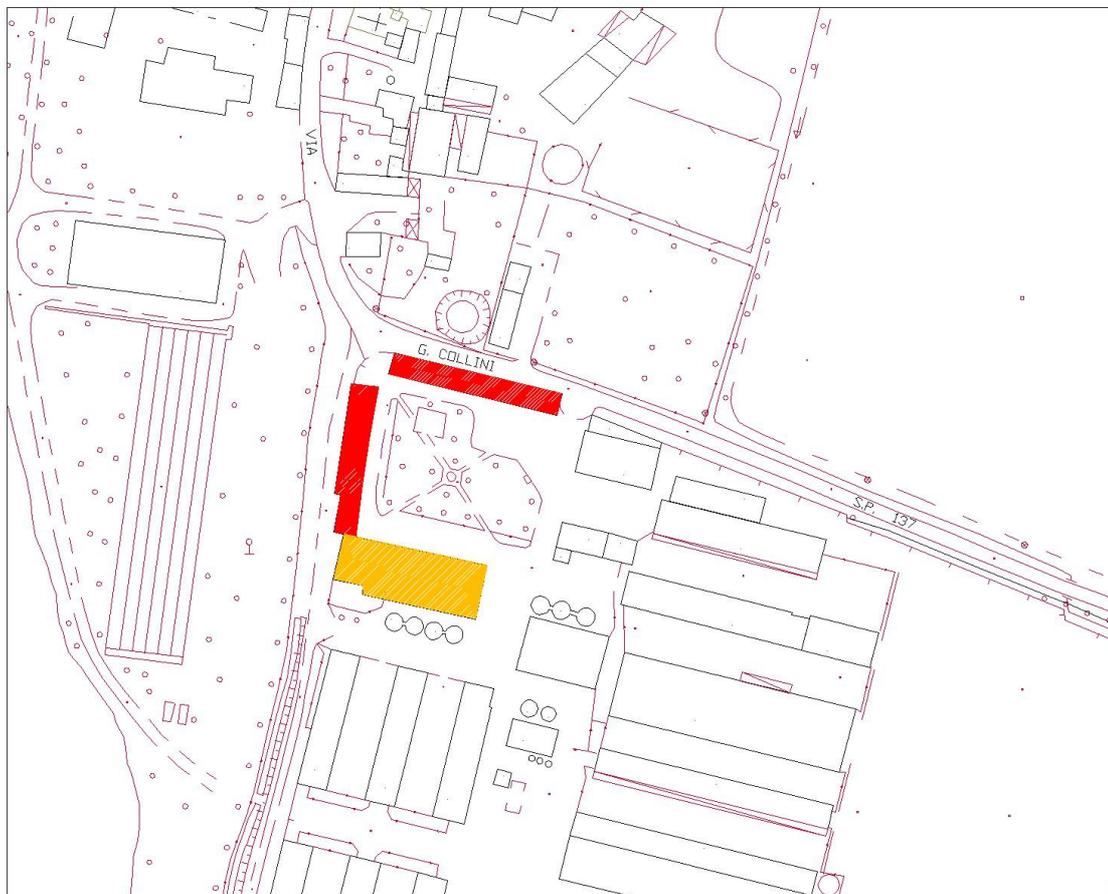
Cascina Fulvia - Foto 9



Cascina Fulvia - Foto 10



**GRADO DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI**



 buono

 scarso



**DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI**



abitazioni



attrezzature per allevamenti



autorimessa



## CASCINA REGAZZONI

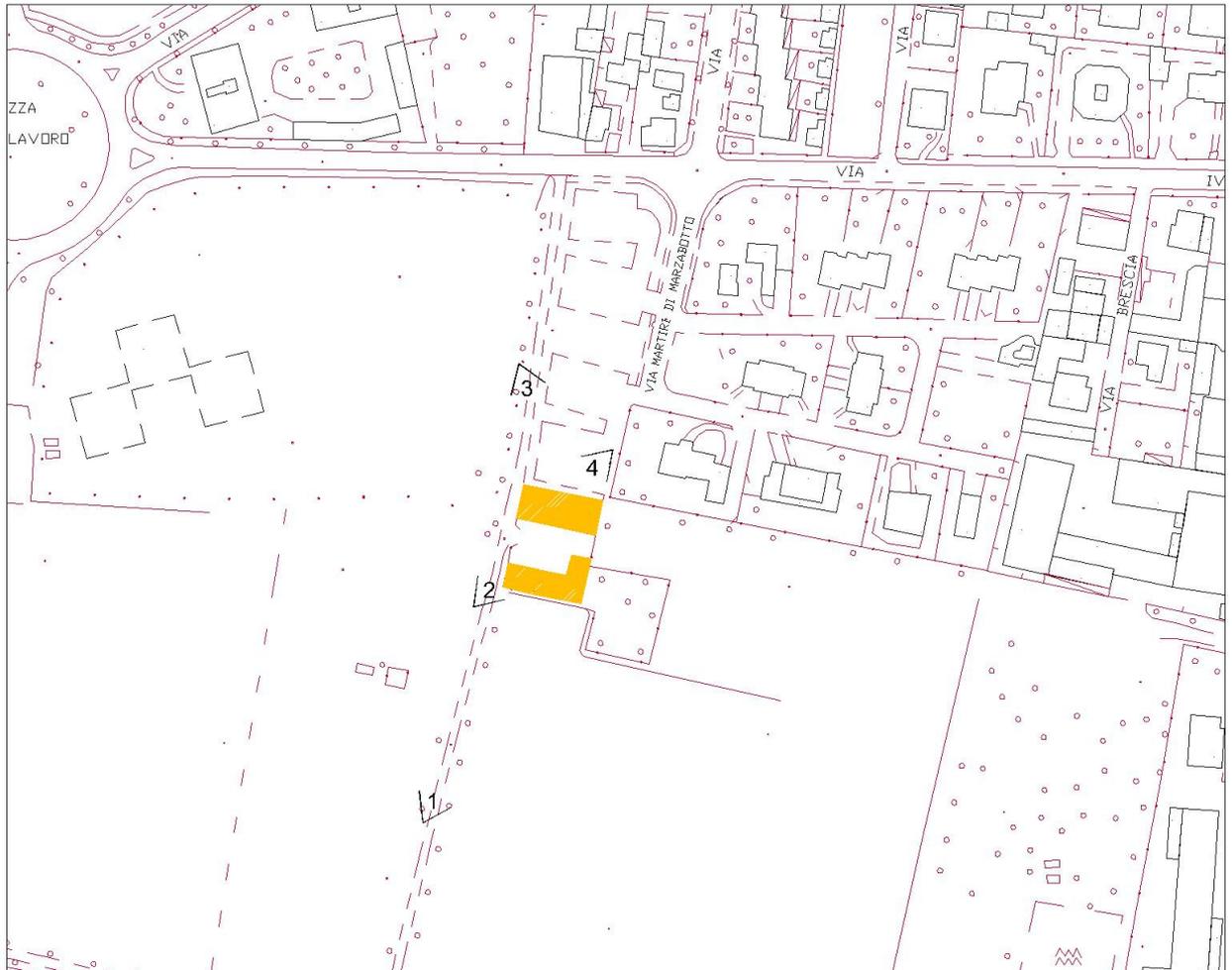
Descrizione schematica delle specificità

1. I confini  
A nord zona urbana; a est sud e ovest, zona agricola.
  
2. L'ambito:  
il complesso è in completo stato di abbandono;
  
3. L'accessibilità:  
da via Martiri di Marzabotto e dalla strada vicinale della cascina.
  
4. L'incidenza ambientale:  
si tratta di documento di edilizia agricola tradizionale ora sostanzialmente estraneo all'adiacente contesto urbano.
  
5. Valori da salvaguardare  
L'impianto originario.
  
6. Indicazioni operative  
Pur conservando in buona parte l'impianto attuale necessitano interventi atti a migliorare la viabilità veicolare.





INDIVIDUAZIONE DELL'IMPIANTO STORICO E DEI PUNTI DI VISTA FOTOGRAFICI



impianto storico



punti di vista fotografici



Cascina Ragazzoni - foto 1



Cascina Ragazzoni - foto 2



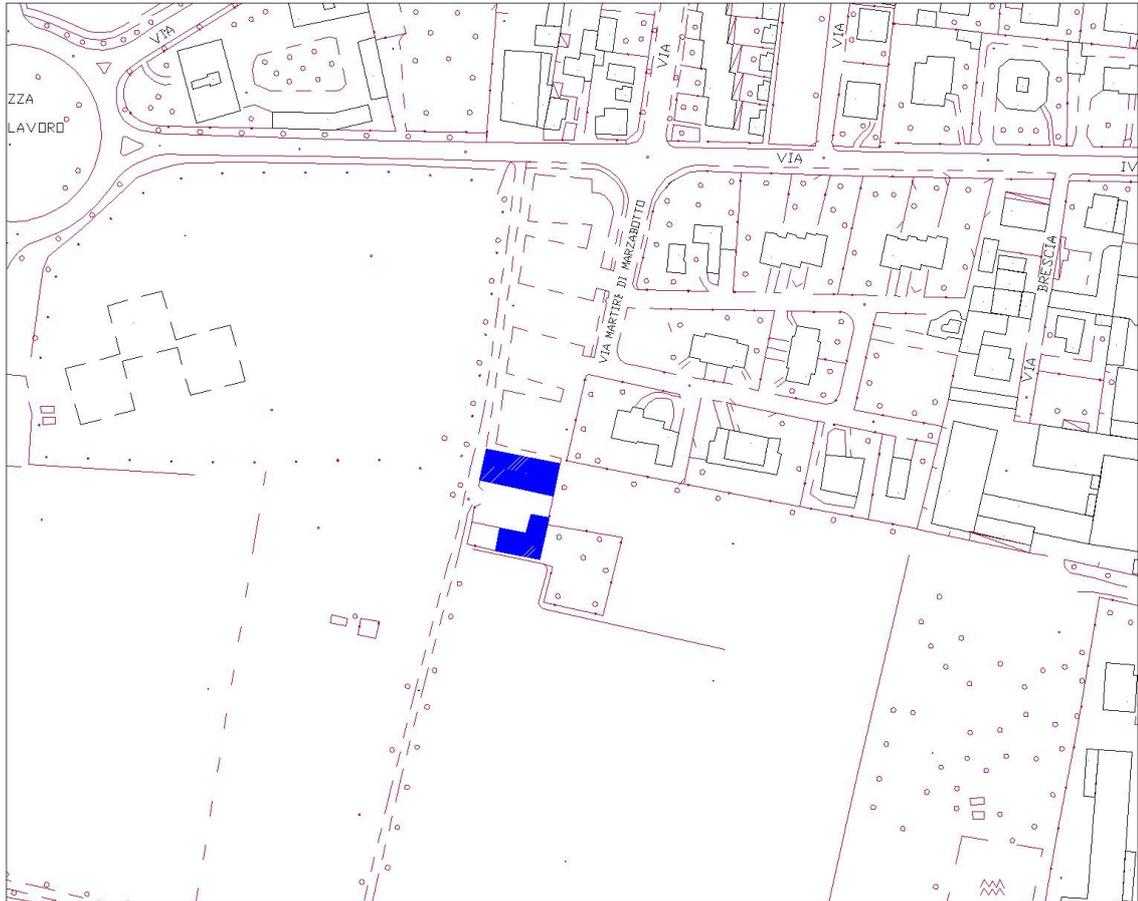
Cascina Ragazzoni - foto 3



Cascina Ragazzoni - foto 4



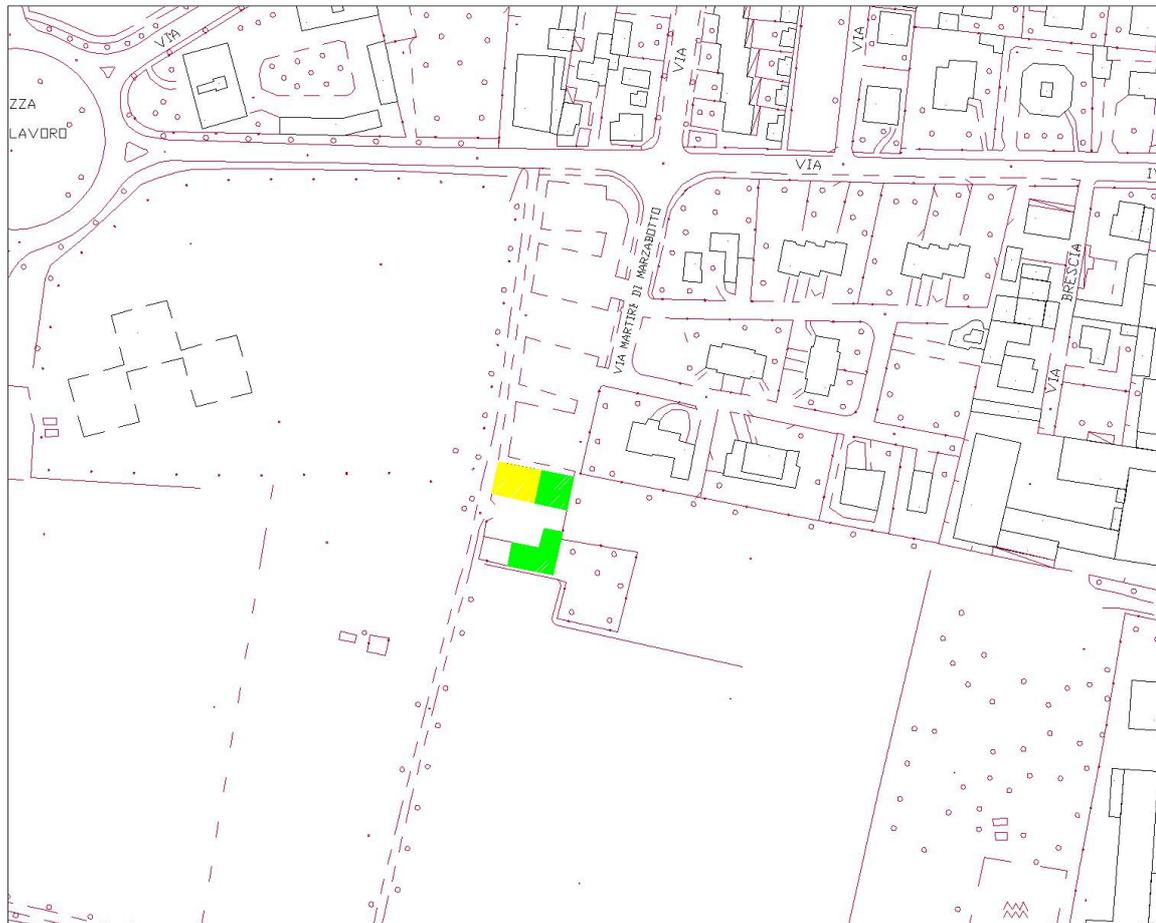
**GRADO DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI**



molto degradato o cadente



**DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI**



abitazioni



attrezzature per allevamenti