



PGT
POZZUOLO
MARTESANA

Verso una
Città Sostenibile

Unione di Comuni Lombarda Adda Martesana



COMUNE DI
POZZUOLO MARTESANA
Via Martiri della Liberazione, 11
20060 Pozzuolo Martesana (MI)

Piano di Governo del Territorio

ai sensi L.R. 12/2005 s.m.i.

Nuovo Documento di Piano e
Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi
PdR2_a

Città storica - Quadro conoscitivo e modalità d'intervento
Pozzuolo Martesana

Adottato con delibera di C.C. n° __ del __ __ 2025
Approvato con delibera di C.C. n° __ del __ __ 2025
Pubblicazione BURL n° __ del __ __ 2025

COMMITTENTE

Comune di Pozzuolo Martesana
Via Martiri della Liberazione 11
20060, Pozzuolo Martesana (MI)

Sindaco

Angelo Maria Caterina

Assessore Lavori Pubblici - Urbanistica - Edilizia Privata

Ing. Giovanni Paolo Olivari



THE
BLOSSOM[®]
AVENUE
FOR BETTER HUMAN LIVING

PROJECT MANAGEMENT

The Blossom Avenue Partners

Prof. Arch. Marco Facchinetti

Urb. Marco Dellavalle

Arch. Luca De Stefani

Corso Italia 13, 20122, Milano

Tel +39 (02) 36520482

info@theblossomavenue.com

CITTA' STORICA

Quadro conoscitivo

Città Storica

Quadro conoscitivo

POZZUOLO MARTESANA

Comparto 1

Comparto 2

Comparto 3

Comparto 4

Comparto 5

Comparto 6

Comparto 7

Comparto 8

Comparto 9

Comparto 10

Comparto 11

Comparto 12

Introduzione

Il presente documento costituisce un approfondimento conoscitivo dei nuclei storici di Pozzuolo, Trecella, Bisentrato e dei Nuclei isolati (cascine), come individuati nell'elaborato grafico **PdR2 "Mappa del Piano delle Regole della Città storica"**, ed è parte integrante del quadro di analisi e tutela del patrimonio edilizio di valore storico e testimoniale.

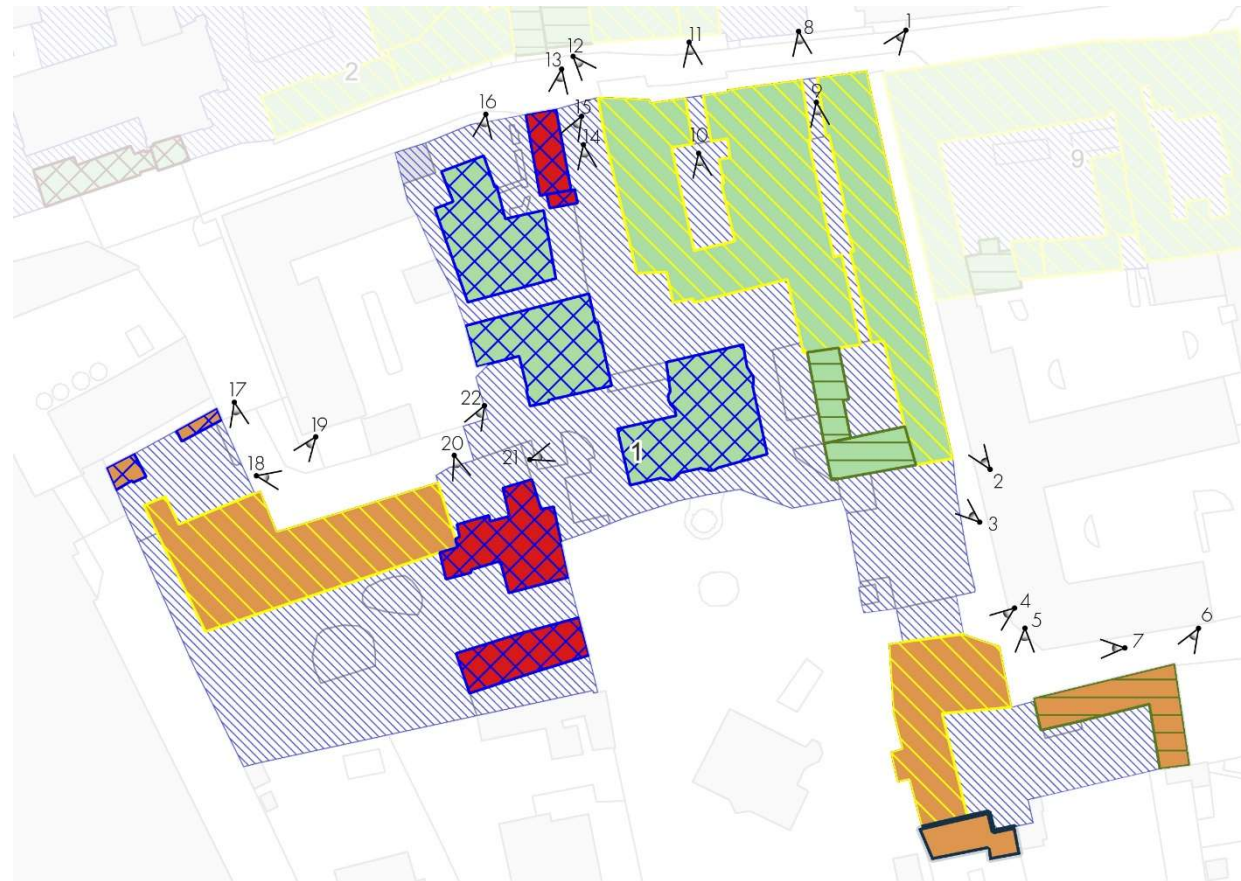
I nuclei storici sono suddivisi in comparti numerati, nei quali vengono rappresentate le unità edilizie esistenti, con l'indicazione dello stato di conservazione, della tipologia di intervento ammessa, degli elementi di interesse storico, architettonico o testimoniale esistenti e relativo report fotografico aggiornato.

POZZUOLO MARTESANA



Comparto 1

Legenda



- Città Storica
- Edifici
- Cortine edilizie
- Perimetro immobili monumentali di rispetto
- Aree ed edifici vincolati ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 art 10

Tipologia di intervento

- Interventi di nuova costruzione (categoria 4)
- Ristrutturazione edilizia consistente in demolizione e ricostruzione senza modifica della sagoma (categoria 3)
- Ristrutturazione edilizia senza variazione della scatola volumetrica (categoria 2)
- Restauro e/o risanamento conservativo (categoria 1)

Stato di conservazione

- Buono
- Discreto
- Cattivo

> Individuazione del Comparto 1

DESCRIZIONE

L'area viene delimitata dai seguenti confini:

- a nord via Martiri della Liberazione, corte urbana di recente ristrutturazione.
- ad ovest la zona produttiva "Ferrero"
- a sud edilizia residenziale estensiva recente
- a est via Villa.



Immagine 1



Immagine 2



Immagine 3



Immagine 4



Immagine 5



Immagine 6



Immagine 7



Immagine 8



Immagine 9



Immagine 10

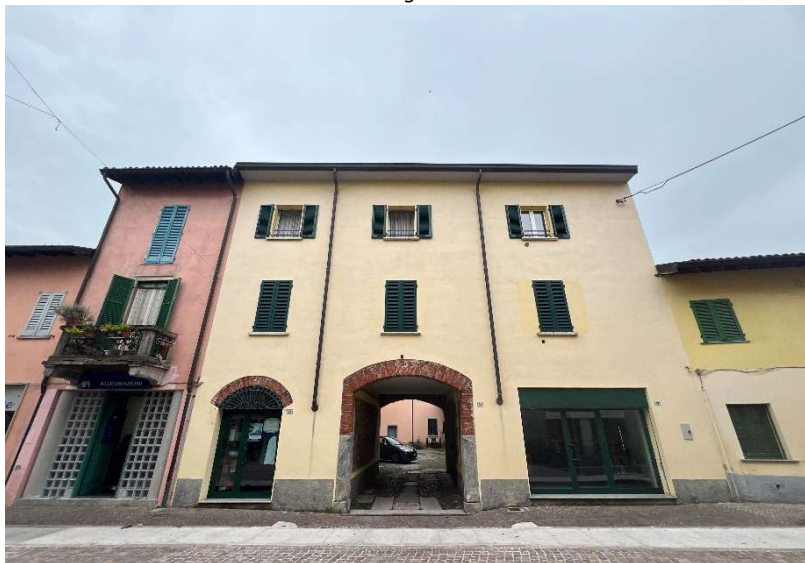


Immagine 11



Immagine 12



Immagine 13



Immagine 14



Immagine 15



Immagine 16



Immagine 17



Immagine 18



Immagine 19



Immagine 20



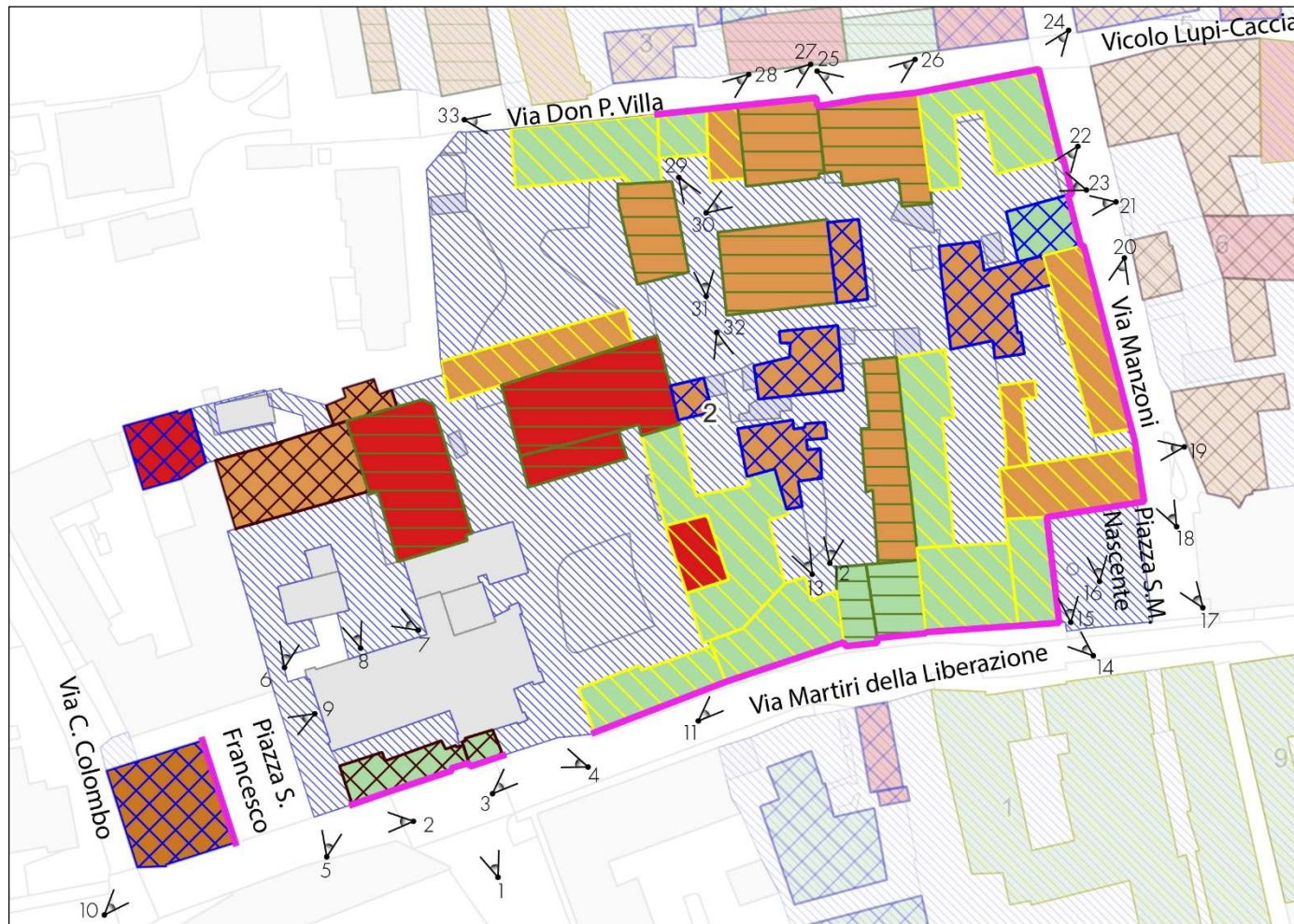
Immagine 21



Immagine 22

Comparto 2

Legenda



- Città Storica
- Edifici
- Cortine edilizie
- Perimetro immobili monumentali di rispetto
- Aree ed edifici vincolati ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 art 10

Tipologia di intervento

- Interventi di nuova costruzione (categoria 4)
- Ristrutturazione edilizia consistente in demolizione e ricostruzione senza modifica della sagoma (categoria 3)
- Ristrutturazione edilizia senza variazione della scatola volumetrica (categoria 2)
- Restauro e/o risanamento conservativo (categoria 1)

Stato di conservazione

- Buono
- Discreto
- Cattivo

> Individuazione del Comparto 2

DESCRIZIONE

L'area viene delimitata dai seguenti confini:

- a nord-ovest edilizia estensiva recente
- ad est via A. Manzoni
- a sud via Martiri della Liberazione
- ad ovest via Colombo



Immagine 1



Immagine 2



Immagine 3



Immagine 4



Immagine 5



Immagine 6



Immagine 7



Immagine 8



Immagine 9



Immagine 10



Immagine 11



Immagine 12



Immagine 13



Immagine 14



Immagine 15



Immagine 16



Immagine 17



Immagine 18



Immagine 19



Immagine 20



Immagine 21



Immagine 22



Immagine 23



Immagine 24



Immagine 25



Immagine 26



Immagine 27



Immagine 28



Immagine 29



Immagine 30



Immagine 31



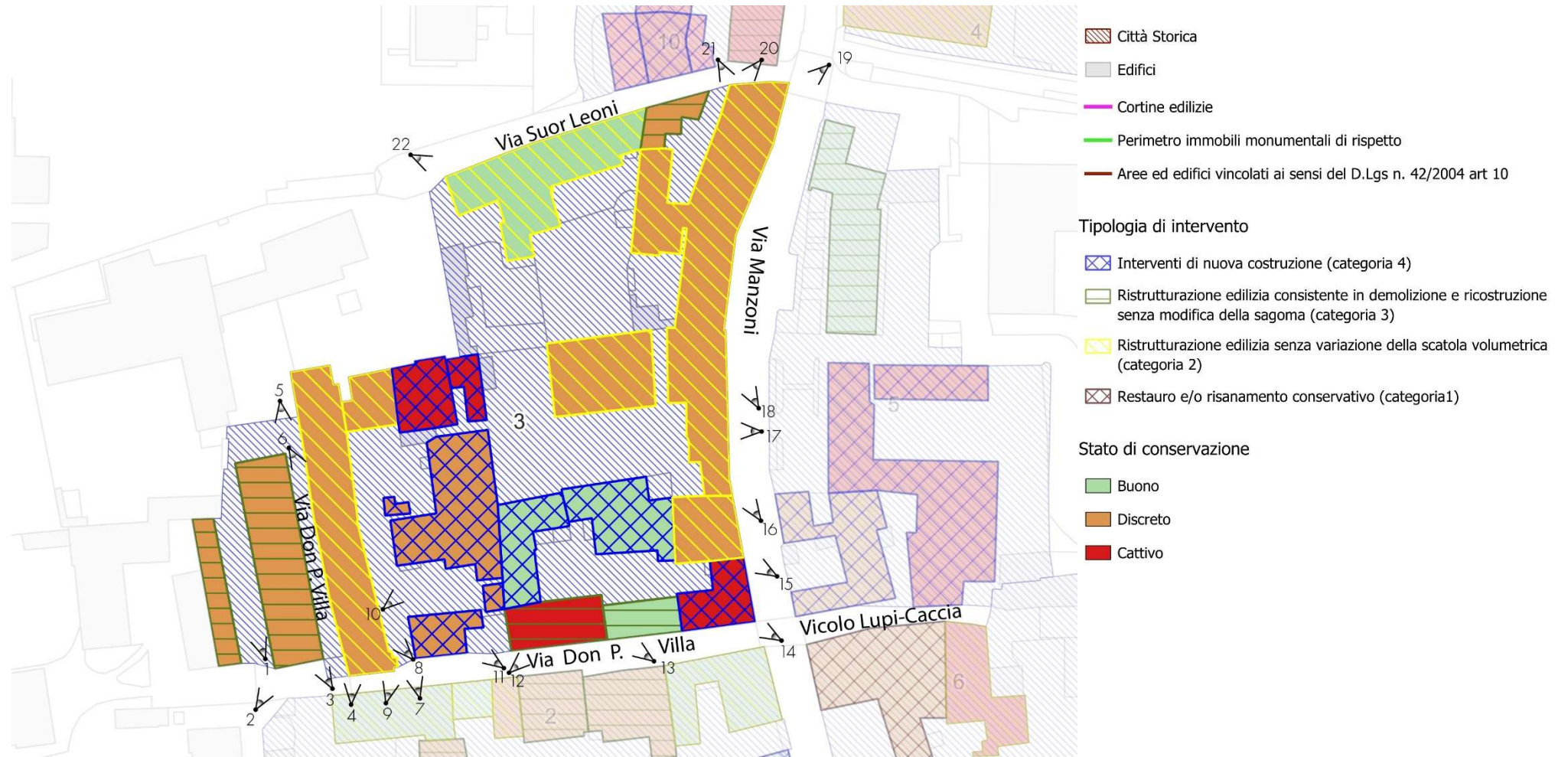
Immagine 32



Immagine 33

Comparto 3

Legenda



> Individuazione del Comparto 3

DESCRIZIONE

L'area viene delimitata dai seguenti confini:

- a nord, via Suor Leoni
- ad est, via Manzoni
- a sud, vicolo Villa
- a ovest, edificazioni recenti.

Va evidenziato l'elevato valore ambientale urbano della cortina continua edificata lungo via Manzoni, da vicolo Villa a via Suor Leoni.



Immagine 1



Immagine 2



Immagine 3



Immagine 4



Immagine 5



Immagine 6



Immagine 7



Immagine 8



Immagine 9



Immagine 10



Immagine 11



Immagine 12



Immagine 13



Immagine 14



Immagine 15



Immagine 16



Immagine 17



Immagine 18



Immagine 19



Immagine 21

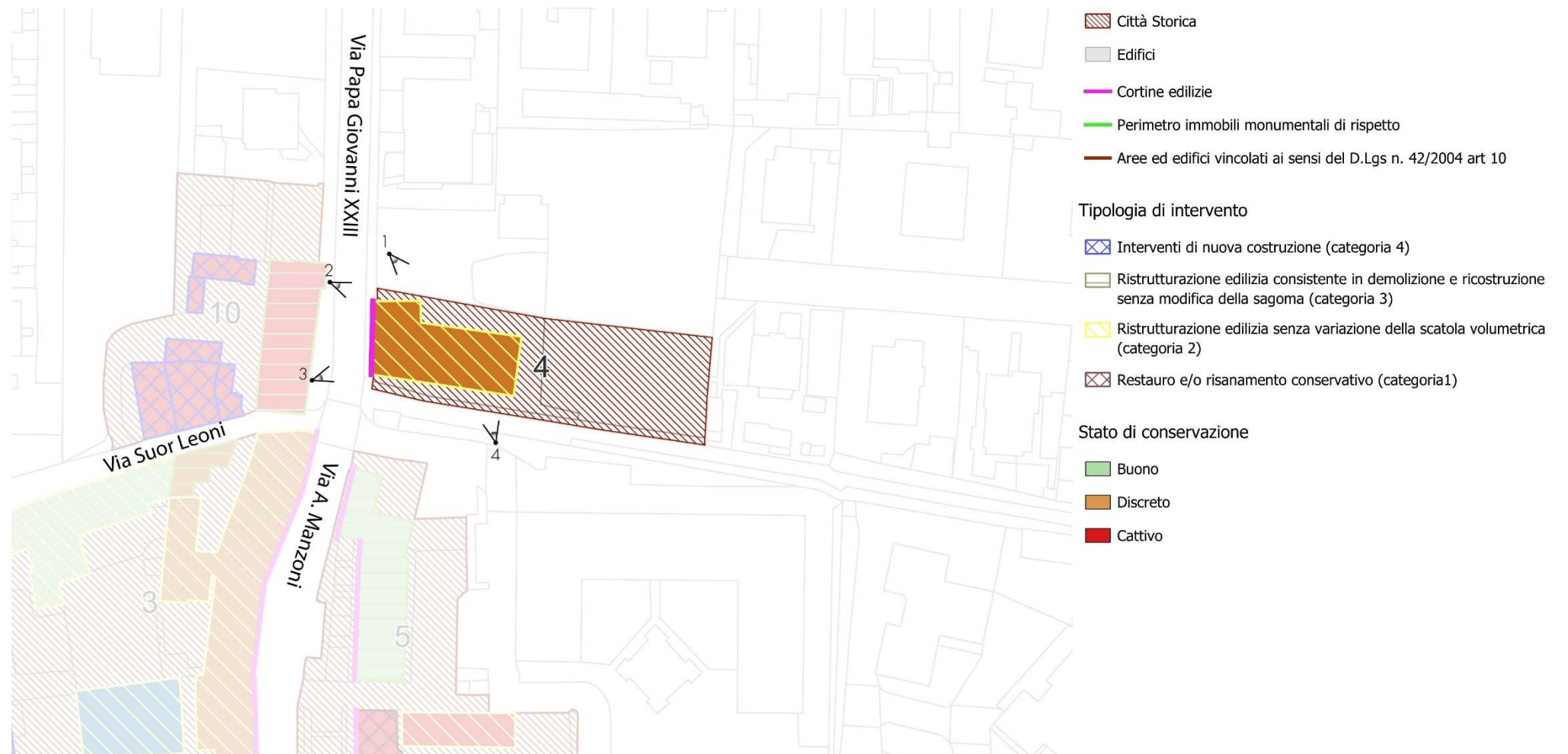
Immagine 20



Immagine 22

Comparto 4

Legenda



> Individuazione del Comparto 4

DESCRIZIONE

L'area viene delimitata dai seguenti confini:

- ad ovest e a nord, edificato recente
- ad est, via Manzoni
- a sud, via Suor Leoni

L'ambito consiste in una corte agricola aperta avente l'edificio principale tangente a via Manzoni e rustici di modeste dimensioni a nord ed ad ovest. l'accesso veicolare alla corte è in via Suor Leoni; l'accesso pedonale alla parte abitata è in via Manzoni.

l'edificio agricolo prospiciente su via Manzoni ha impianto storico, risulta molto degradato; ha valore ambientale in quanto conclude a nord la cortina edificata lungo il lato ovest di via Manzoni.



Immagine 1



Immagine 2



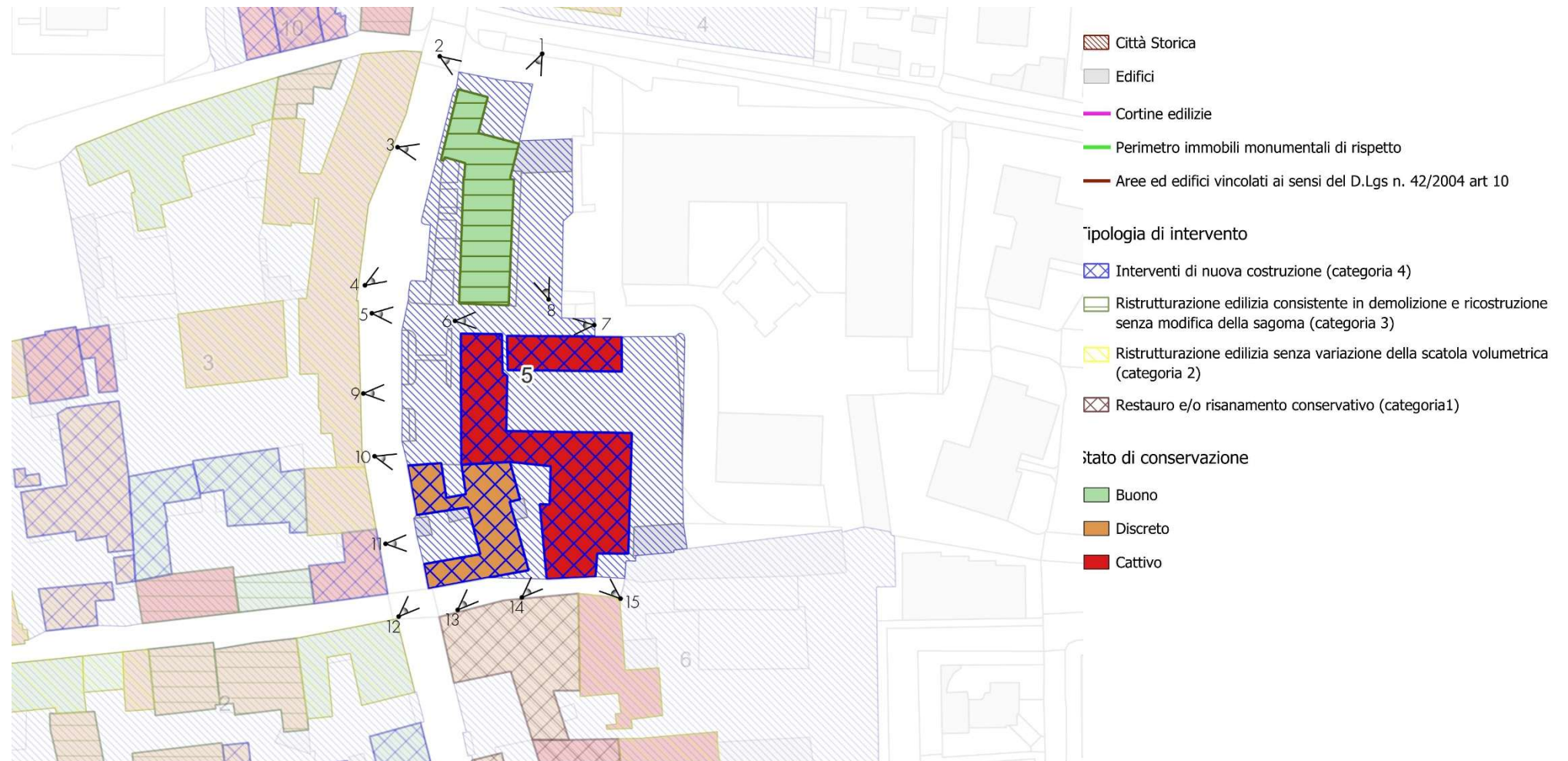
Immagine 3



Immagine 4

Comparto 5

Legenda



> Individuazione del Comparto 5

DESCRIZIONE

L'area viene delimitata dai seguenti confini:

- ad ovest, via Manzoni
- a sud vicolo Lupicaccia
- a nord est e ad est, edificato recente.

A differenza di quanto si constata sul lato ovest, il fronte est di via Manzoni risulta frammentato sia sotto l'aspetto planivolumetrico che architettonico.



Immagine 1



Immagine 2



Immagine 3



Immagine 4



Immagine 5



Immagine 6



Immagine 7



Immagine 8



Immagine 9



Immagine 10



Immagine 11



Immagine 12



Immagine 13



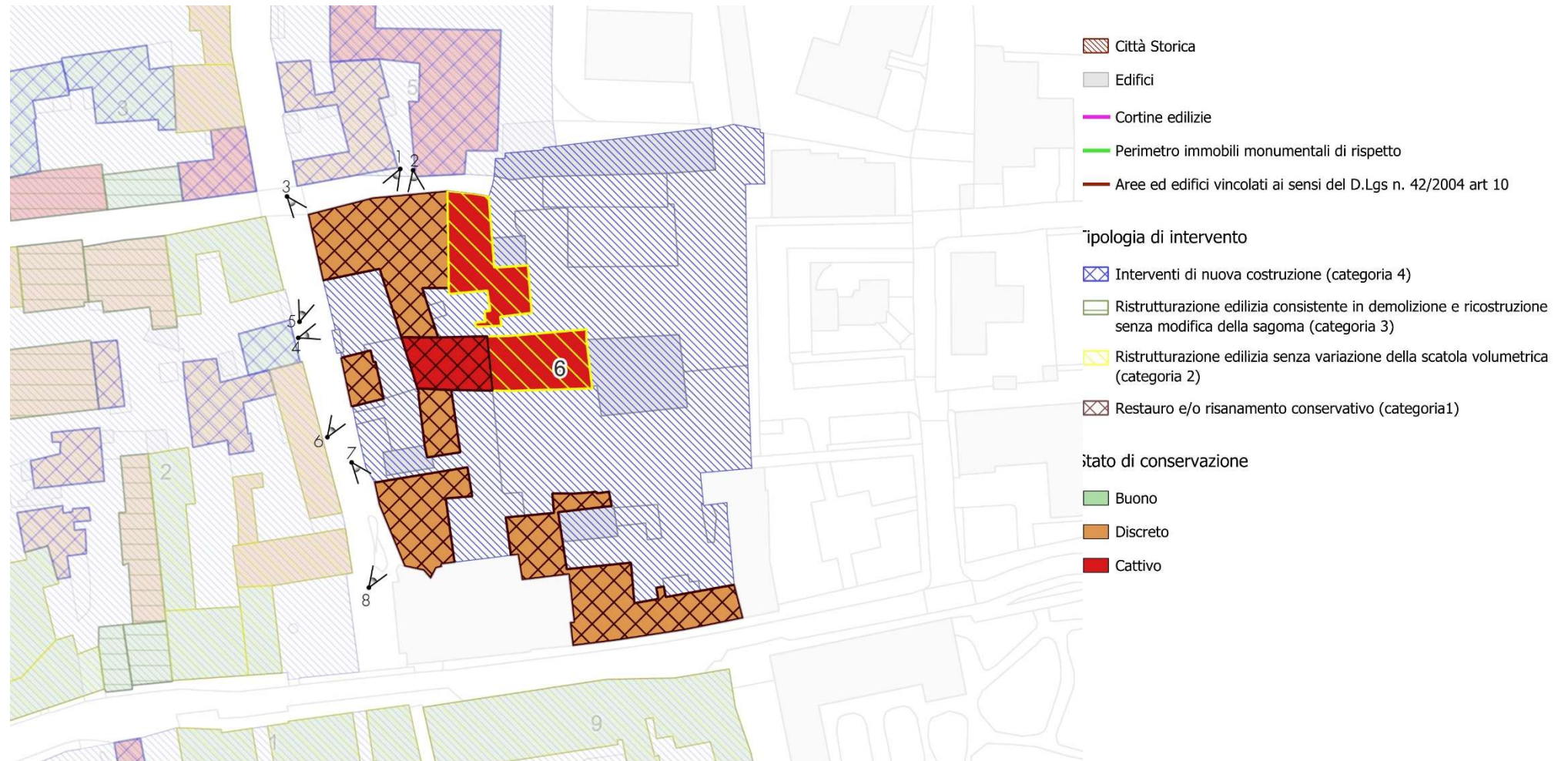
Immagine 14



Immagine 15

Comparto 6

Legenda



>Individuazione del Comparto 6

DESCRIZIONE

L'area viene delimitata dai seguenti confini:

- **ad ovest, via Manzoni**
- **a sud, via Martiri della Liberazione**
- **a nord est e ad est, edificato recente.**

A differenza di quanto si constata sul lato ovest, il fronte est di via Manzoni risulta frammentato sia sotto l'aspetto planivolumetrico che architettonico; presentano un valido contributo ambientale gli edifici storici prospicienti su via Manzoni e su via Martiri della Liberazione.



Immagine 1



Immagine 2



Immagine 3



Immagine 4



Immagine 5



Immagine 6



Immagine 7








Immagine 8





Comparto 7

Legenda



-  Città Storica
-  Edifici
-  Cortine edilizie
-  Perimetro immobili monumentali di rispetto
-  Aree ed edifici vincolati ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 art 10

Tipologia di intervento

-  Interventi di nuova costruzione (categoria 4)
-  Ristrutturazione edilizia consistente in demolizione e ricostruzione senza modifica della sagoma (categoria 3)
-  Ristrutturazione edilizia senza variazione della scatola volumetrica (categoria 2)
-  Restauro e/o risanamento conservativo (categoria 1)

Stato di conservazione

-  Buono
-  Discreto
-  Cattivo

>Individuazione del Comparto 7

DESCRIZIONE

L'area viene delimitata dai seguenti confini:

- **a nord, edificato recente**
- **ad est, percorso pedonale**
- **a sud, via Martiri della Liberazione**
- **ad ovest via De Gasperi**

Sia per valori storici che per valori visivi, il maggior valore si verifica lungo via De Gasperi e via Martiri della Liberazione; va tenuto presente che gli ambiti B,C e D non trovano riferimento nella cartografia storica.



Immagine 1



Immagine 2

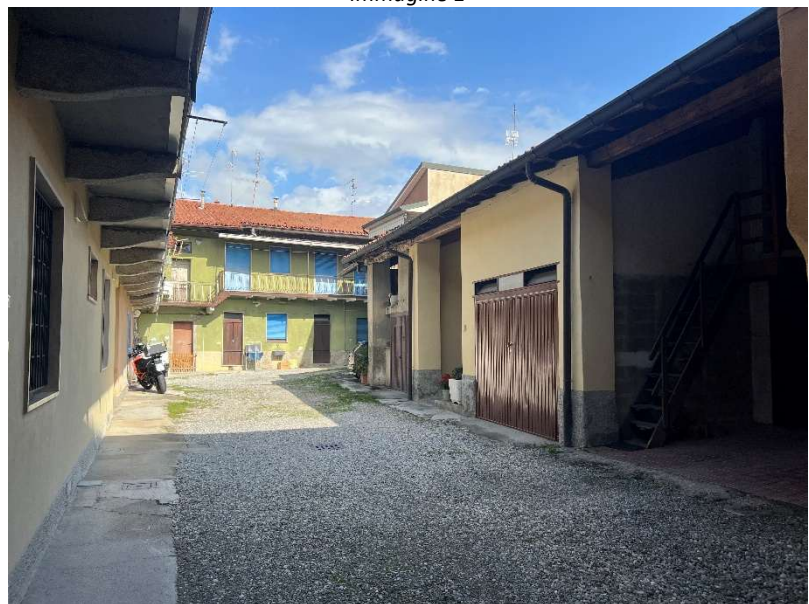


Immagine 3



Immagine 4



Immagine 5



Immagine 6



Immagine 7



Immagine 8



Immagine 9



Immagine 10



Immagine 11



Immagine 12



Immagine 13



Immagine 14



Immagine 15



Immagine 16



Immagine 17



Immagine 18



Immagine 19



Immagine 20



Immagine 21



Immagine 22



Immagine 23



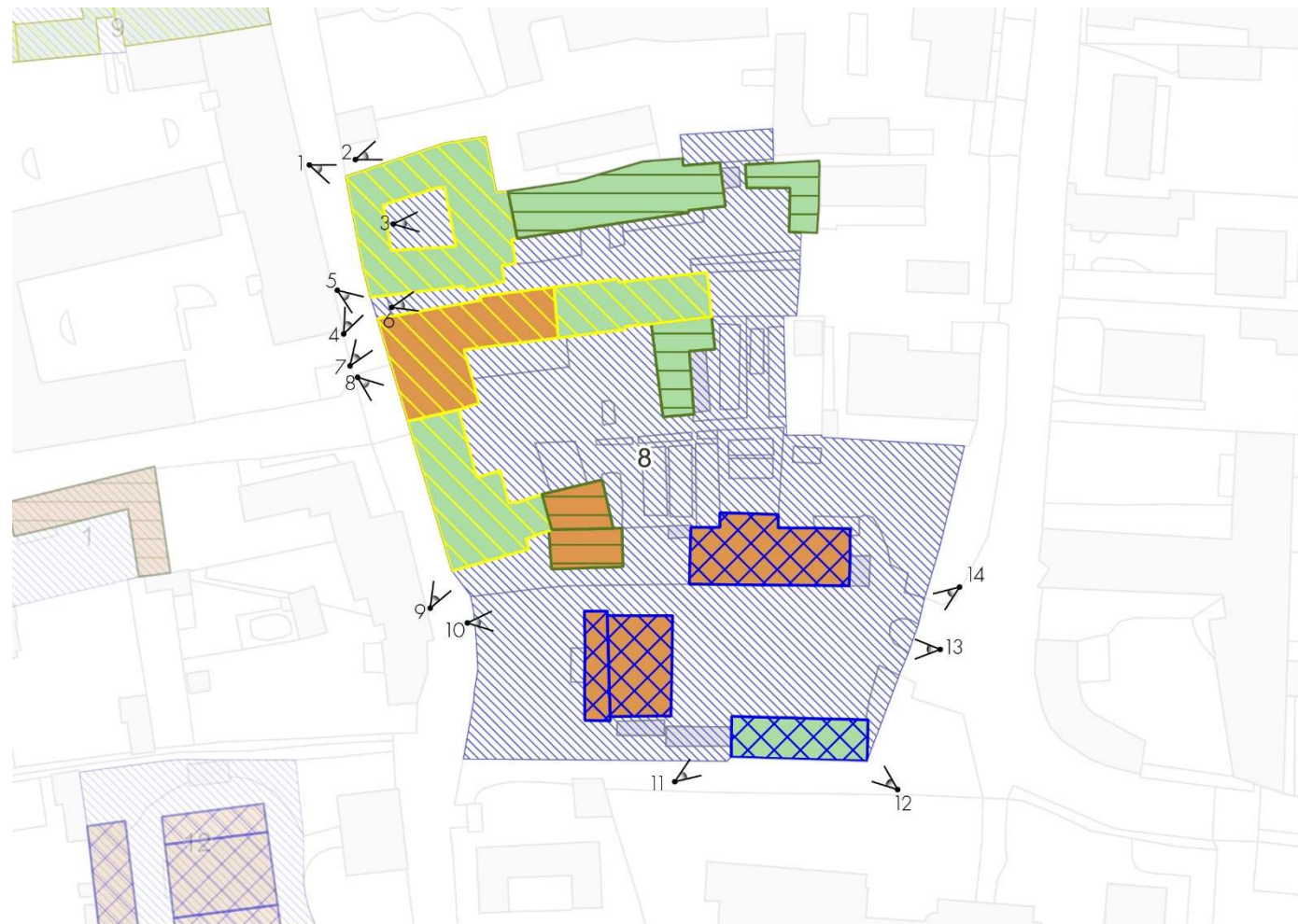
Immagine 24








Immagine 25





Comparto 8

Legenda



-  Città Storica
-  Edifici
-  Cortine edilizie
-  Perimetro immobili monumentali di rispetto
-  Aree ed edifici vincolati ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 art 10

Tipologia di intervento

-  Interventi di nuova costruzione (categoria 4)
-  Ristrutturazione edilizia consistente in demolizione e ricostruzione senza modifica della sagoma (categoria 3)
-  Ristrutturazione edilizia senza variazione della scatola volumetrica (categoria 2)
-  Restauro e/o risanamento conservativo (categoria 1)

Stato di conservazione

-  Buono
-  Discreto
-  Cattivo

>Individuazione del Comparto 8

DESCRIZIONE

L'area viene delimitata dai seguenti confini:

- **ad ovest via Garibaldi**
- **a nord area pubblica**
- **a est, edificato recente**
- **a sud, area pubblica**



Immagine 1



Immagine 2



Immagine 3



Immagine 4



Immagine 5



Immagine 6



Immagine 7



Immagine 8



Immagine 9



Immagine 10



Immagine 11



Immagine 12



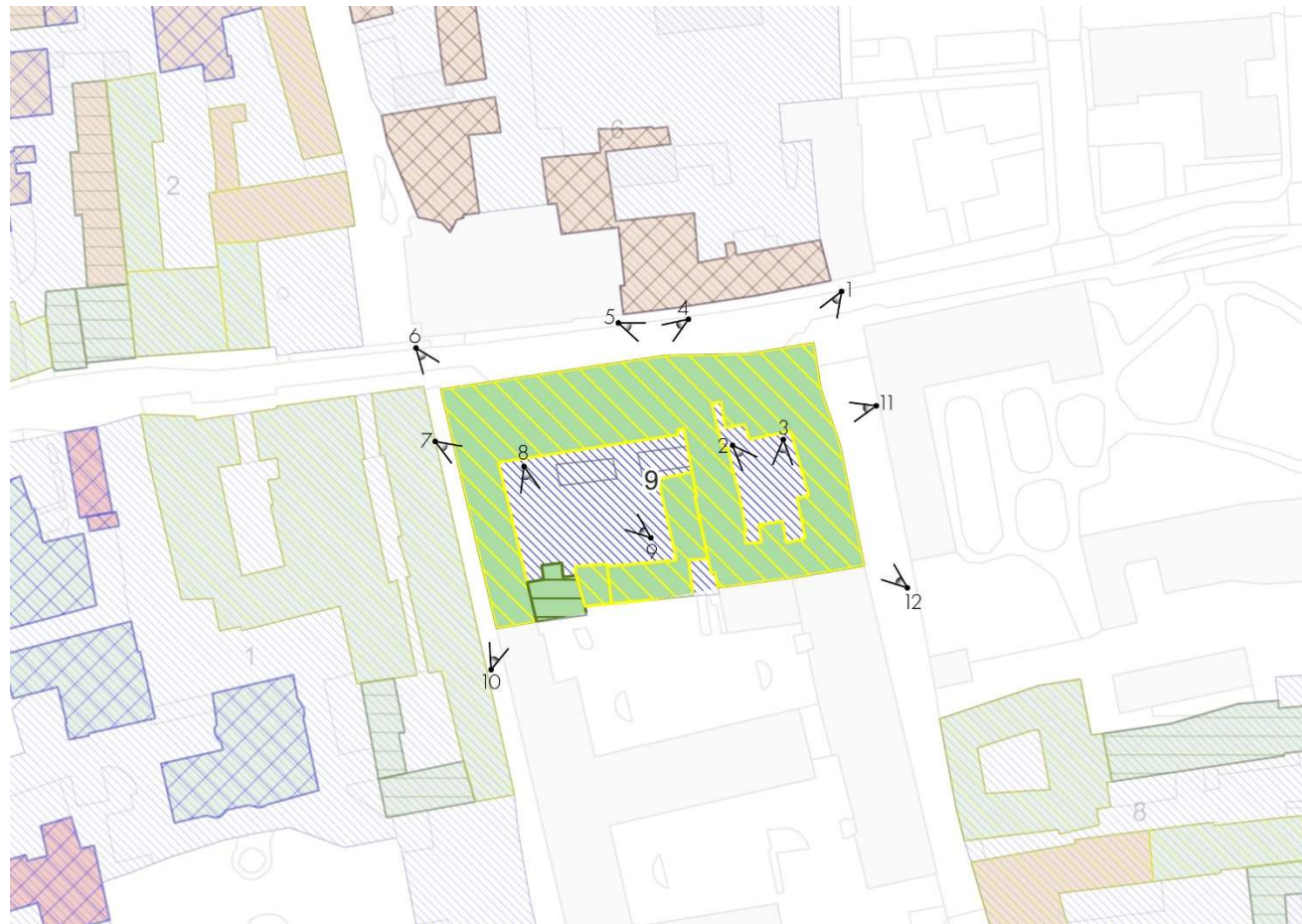
Immagine 13



Immagine 14

Comparto 9

Legenda



- Città Storica
- Edifici
- Cortine edilizie
- Perimetro immobili monumentali di rispetto
- Aree ed edifici vincolati ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 art 10

Tipologia di intervento

- Interventi di nuova costruzione (categoria 4)
- Ristrutturazione edilizia consistente in demolizione e ricostruzione senza modifica della sagoma (categoria 3)
- Ristrutturazione edilizia senza variazione della scatola volumetrica (categoria 2)
- Restauro e/o risanamento conservativo (categoria 1)

Stato di conservazione

- Buono
- Discreto
- Cattivo

>Individuazione del Comparto 9

DESCRIZIONE

L'area viene delimitata dai seguenti confini:

- ad ovest via Villa
- a nord via Martiri della Liberazione
- a est via Garibaldi
- a sud edificato recente

Risulta tuttora valido il fronte su via Garibaldi dove si conserva una bella cortina continua; qui gli interventi di allargamento delle aperture sono stati realizzati con modalità accettabili.

Vanno salvaguardati i caratteri presenti su via Garibaldi con esclusione del corpo d'angolo



Immagine 1



Immagine 2



Immagine 3



Immagine 4



Immagine 5



Immagine 6



Immagine 7



Immagine 8



Immagine 9



Immagine 10



Immagine 11



Immagine 12

Comparto 10

Legenda



> Individuazione del Comparto 10

DESCRIZIONE

Si tratta della corte agricola aperta con il corpo adiacente su via Manzoni ridestinato ad abitazione, il tutto in elevato stato di degrado; il recupero comporterà una nuova progettazione dell'ambito.



Immagine 1



Immagine 2



Immagine 3



Immagine 4



Immagine 5

Comparto 11

Legenda



- Città Storica
- Edifici
- Cortine edilizie
- Perimetro immobili monumentali di rispetto
- Aree ed edifici vincolati ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 art 10

Tipologia di intervento

- Interventi di nuova costruzione (categoria 4)
- Ristrutturazione edilizia consistente in demolizione e ricostruzione senza modifica della sagoma (categoria 3)
- Ristrutturazione edilizia senza variazione della scatola volumetrica (categoria 2)
- Restauro e/o risanamento conservativo (categoria 1)

Stato di conservazione

- Buono
- Discreto
- Cattivo

> Individuazione del Comparto 11

DESCRIZIONE

Si tratta di una corte urbana; il corpo principale costituente cortina su via Martiri della Liberazione risulta già parzialmente ristrutturato, il corpo interno, di origine agricola, è prevalentemente destinato a depositi e autorimesse.



Immagine 1



Immagine 2



Immagine 3



Immagine 4



Immagine 5

Comparto 12

Legenda



> Individuazione del Comparto 12