



**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_d

Città storica - Quadro conoscitivo e modalità d'intervento
Nuclei isolati

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

NUCLEI ISOLATI

Cascina dei Frati

Cascina Grande e dei Ratti

Cascina Piola

Cascina Porro e Rotta

Cascina San Carlo

Cascina Solcia

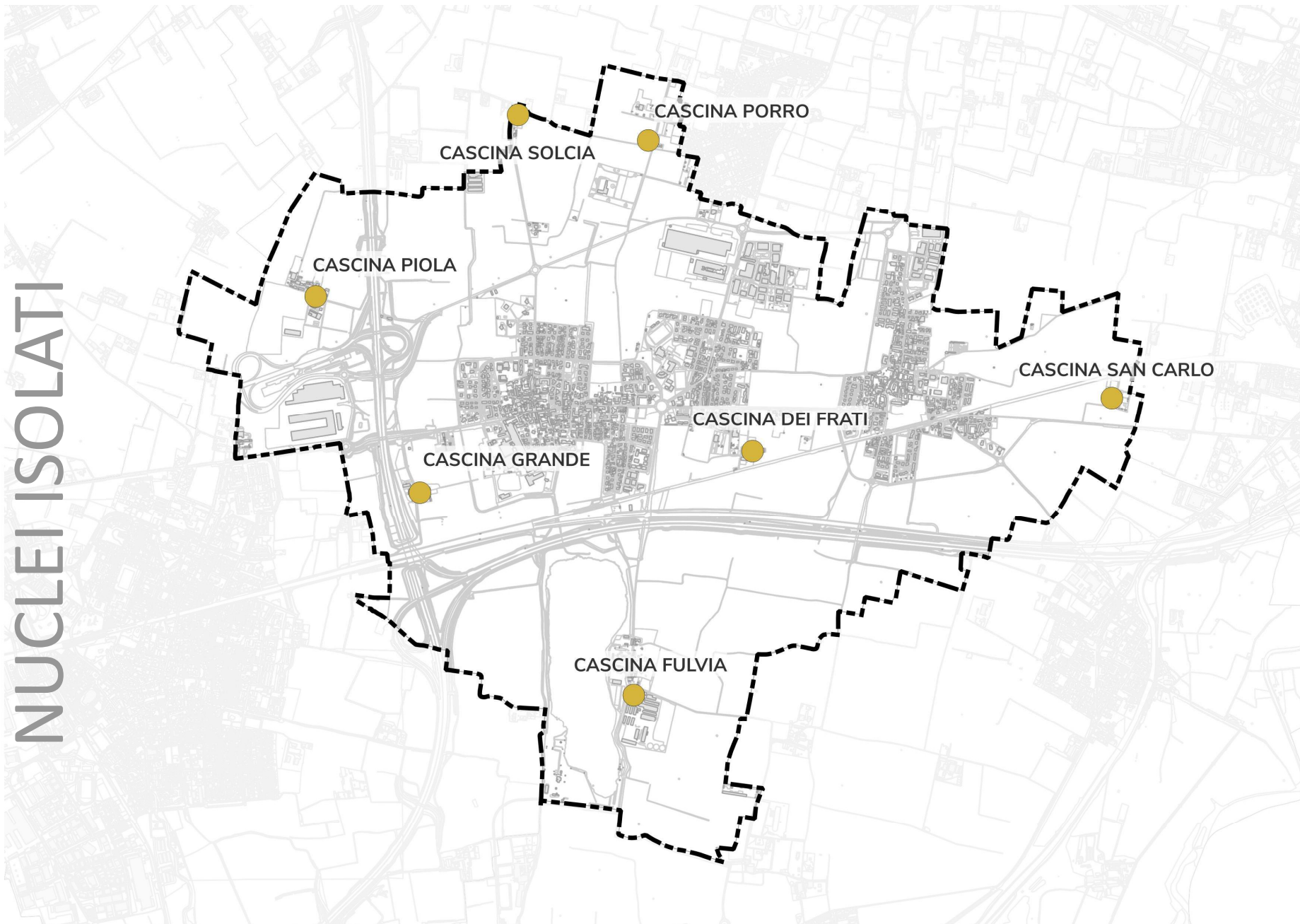
Cascina Fulvia

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.

NUCLEI ISOLATI








Cascina dei Frati







> Individuazione Cascina dei Frati

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

DESCRIZIONE

L'area confina:

- A est con i fabbricati industriali di via P. Picasso
- A sud con la linea ferroviaria
- A nord con via Due giugno

L'impianto si configura attualmente come corte agricola, e in origine era un unico corpo di fabbrica isolato. Ad oggi, l'insediamento è sede di un'azienda agricola orientata prevalentemente all'allevamento.

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.



Immagine 1



Immagine 2



Immagine 3



Immagine 4



Immagine 5



Immagine 6



Immagine 7



Immagine 8



Immagine 9



Immagine 10



Immagine 11



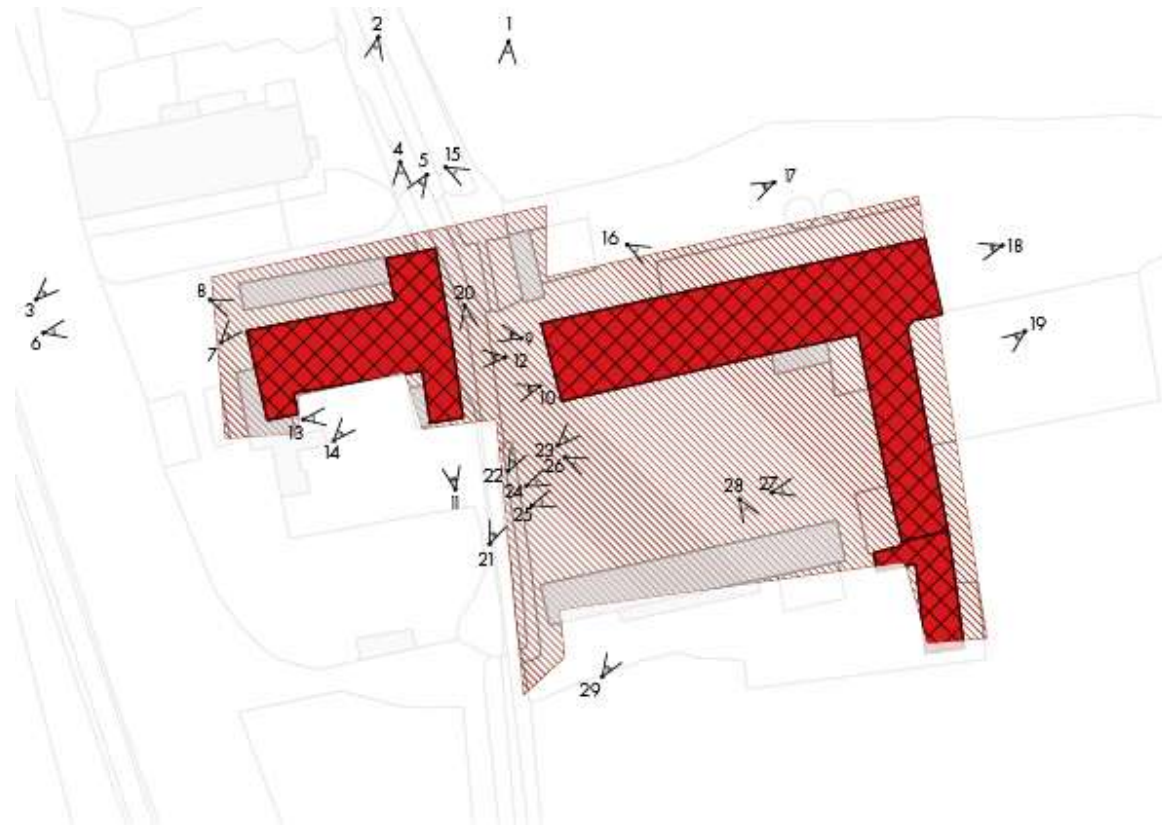
Immagine 12



Immagine 13

Cascina Grande e dei Ratti

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 Cascina Grande e dei Ratti

DESCRIZIONE

L'area confina:

- A nord il cimitero di Pozzuolo Martesana
- A ovest l'autostrada TEEM
- A sud la Linea ferroviaria
- A est l'attività produttiva Ferrero

Si tratta di due nuclei con schema a corte aperta. Nella cascina Grande si svolge a tutt'ora attività agricola, la cascina dei Ratti è prevalentemente in abbandono.



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

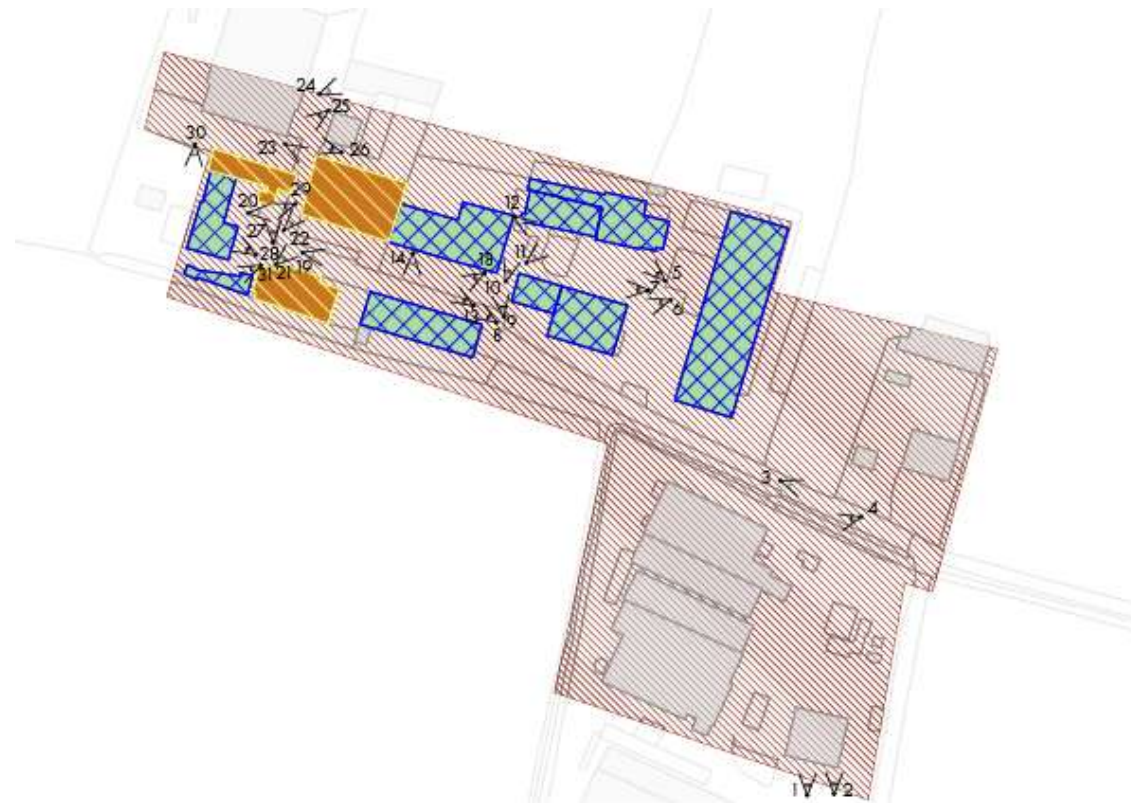


Immagine 28








Immagine 29

Cascina Piola







> Individuazione Cascina Piola

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

DESCRIZIONE

L'area confina con il raccordo dell'autostrada TEEM.

L'area è tutt'ora sede di allevamenti, abitazioni aziendali e attività complementari agli allevamenti stessi.

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.



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



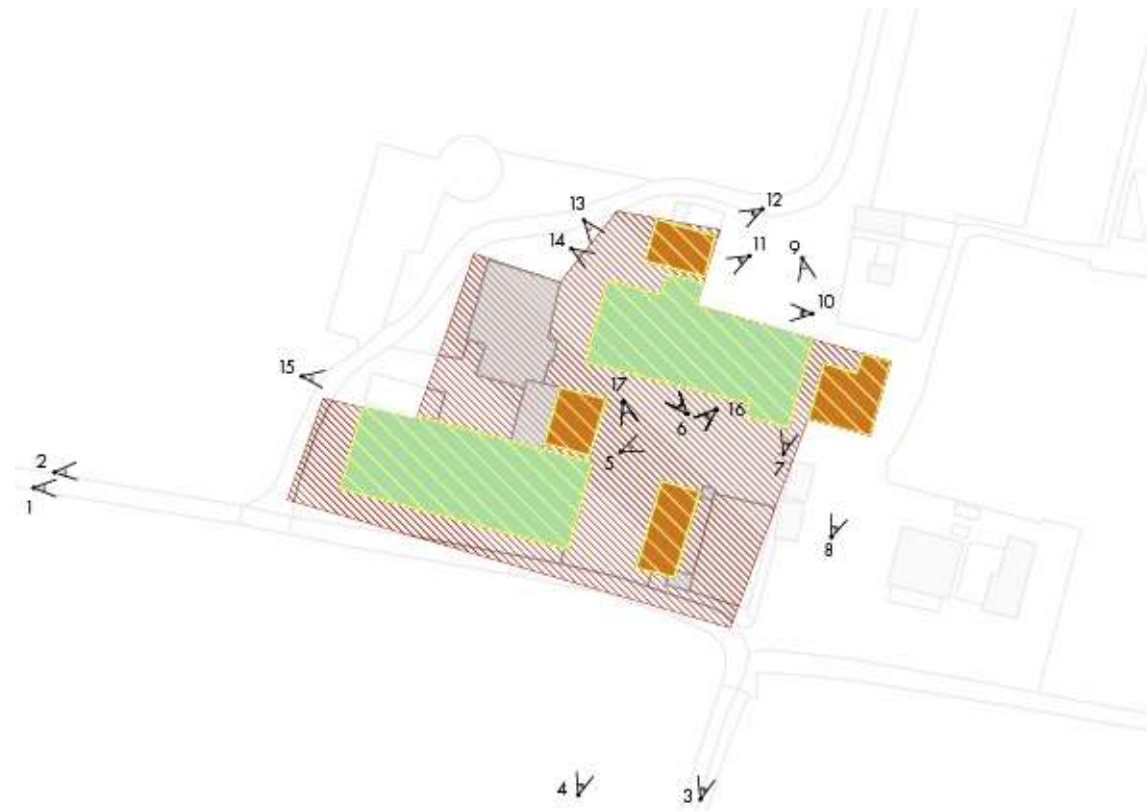
Immagine 30



Immagine 31

Cascina Porro e Rotta

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 Cascina Porro e Rotta



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

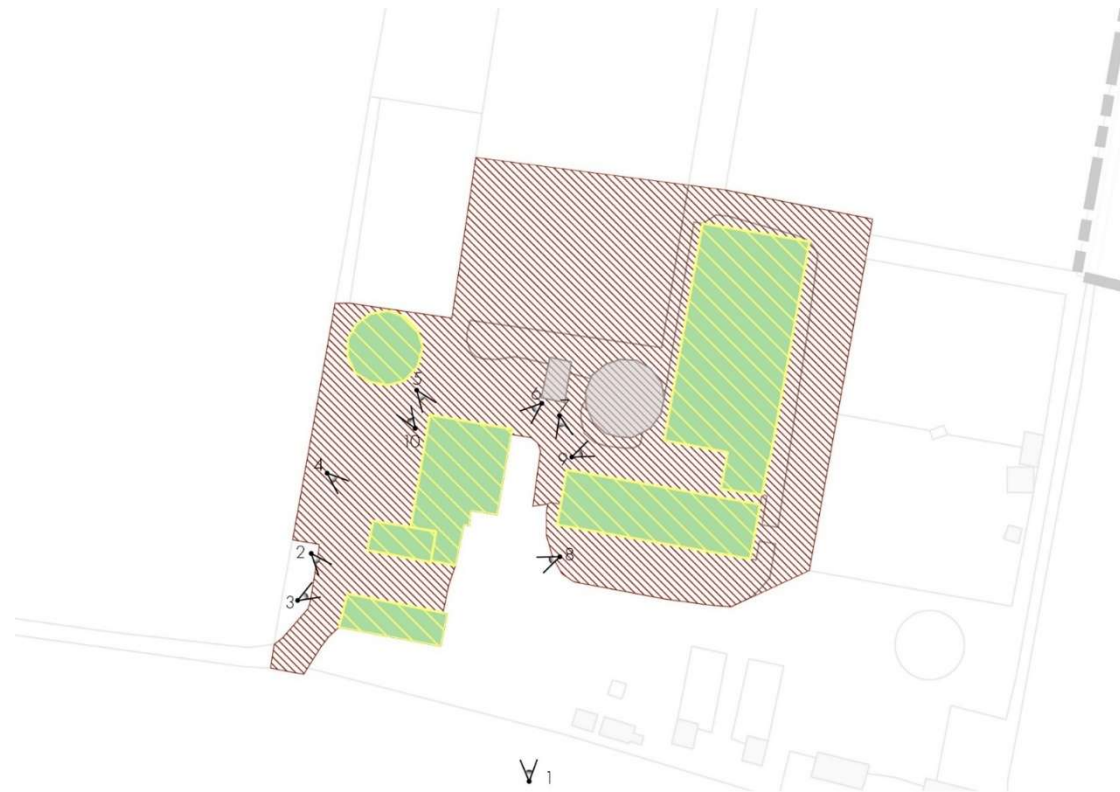


Immagine 16








Immagine 17





Cascina San Carlo



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 Cascina San Carlo

DESCRIZIONE

L'area è posta in posizione intermedia tra la linea ferroviaria a nord e via XXV aprile a sud.

L'edificio appartiene ad un'ampia zona agricola coltivata ben delimitata dalle sopradette arterie. L'insediamento attuale è destinato ad allevamenti equini. L'edificio 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.



Immagine 1



Immagine 2



Immagine 3



Immagine 4



Immagine 5



Immagine 6



Immagine 7



Immagine 8



Immagine 9



Immagine 10

Cascina Solcia



> Individuazione Cascina Solcia

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

DESCRIZIONE

L'area è localizzata su via Papa Giovanni XXIII (Strada Provinciale 137), e limitrofa al confine comunale di Bellinzago.

L'area è ad oggi sede di residenza e un laboratorio, e non si riscontrano attività agricole.

La struttura semplice e tradizionale si inserisce in modo accettabile nell'ambiente circostante, in parte urbano e in parte agricolo.



Immagine 1



Immagine 2



Immagine 3



Immagine 4



Immagine 5



Immagine 6



Immagine 7



Immagine 8



Immagine 9

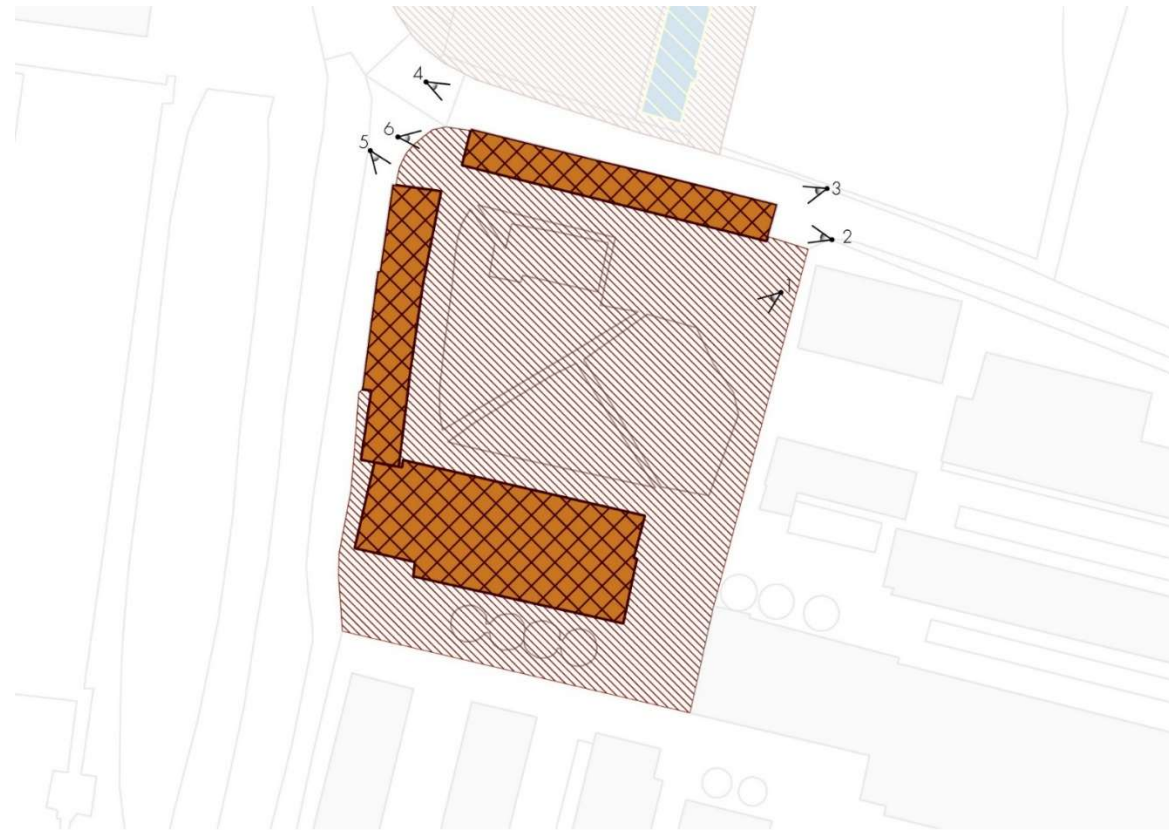


Immagine 10








Immagine 11

Cascina Fulvia







> Individuazione Cascina Fulvia

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

DESCRIZIONE

L'area è localizzata nelle vicinanze dell'ex cava "la Rocca", nella frazione di Bisentrato.

Si tratta di una grande azienda agricola di impianto storico.



Immagine 1



Immagine 2



Immagine 3



Immagine 4



Immagine 5



Immagine 6



Immagine 7



Immagine 8



Immagine 9



Immagine 10