

Città di Magenta

Provincia di Milano



# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12

## Piano delle Regole

### RP.06 – Individuazione degli edifici rurali dismessi all'interno del Parco del Ticino

BOZZA

Luglio 2015

I progettisti:

Il responsabile del procedimento

Il sindaco

Adottato dal C.C. con delibera  
Pubblicato  
Approvato dal C.C. con delibera  
Pubblicato sul BURL

n° ..... del .....  
il .....  
n° ..... del .....  
n° ..... del .....



Gruppo di lavoro	Franco Aprà e Marco Engel con Fabrizio Calloni
Mobilità	POLINOMIA srl
Commercio	Società di Ricerca e Pianificazione
Aspetti normativi	Fortunato Pagano

Settore tecnico del Comune di Magenta:

Arch. Danila Scaramuzzino – Dirigente settore tecnico

Geom. Marco Bizzarri – Responsabile del servizio

Ufficio di Piano: Germana Bighiani – Segreteria amministrativa

Geom. Francesco Bianchi – Edilizia

Arch. Michela Cozzi – Edilizia

Ing. Ilaria Dameno – Ambiente

Arch. Rosella Saibene – Paesaggio

## C.na Ceriani - Istanza del 22/09/2010

Localizzazione: 45° 28' 43.93" N - 8° 53' 30.82" E

### Zona del PTC in cui ricade l'insediamento:

ZONE G2 - zone di pianura irrigua a preminente vocazione agricola

### Edifici dismessi dall' attività agricola:

- a
- e
- b
- c
- d



Edifici	Storiche	Funzioni vigenti	Funzioni previste
a	Rimessaggio mezzi	Rimessaggio mezzi	Rimessaggio mezzi
b	Rimessaggio mezzi	Rimessaggio mezzi	Residenza
c	Rimessaggio mezzi	Rimessaggio mezzi	Rimessaggio mezzi
d	Residenza	Residenza	Residenza
e	Stalle con fienile	Demolito	Demolito

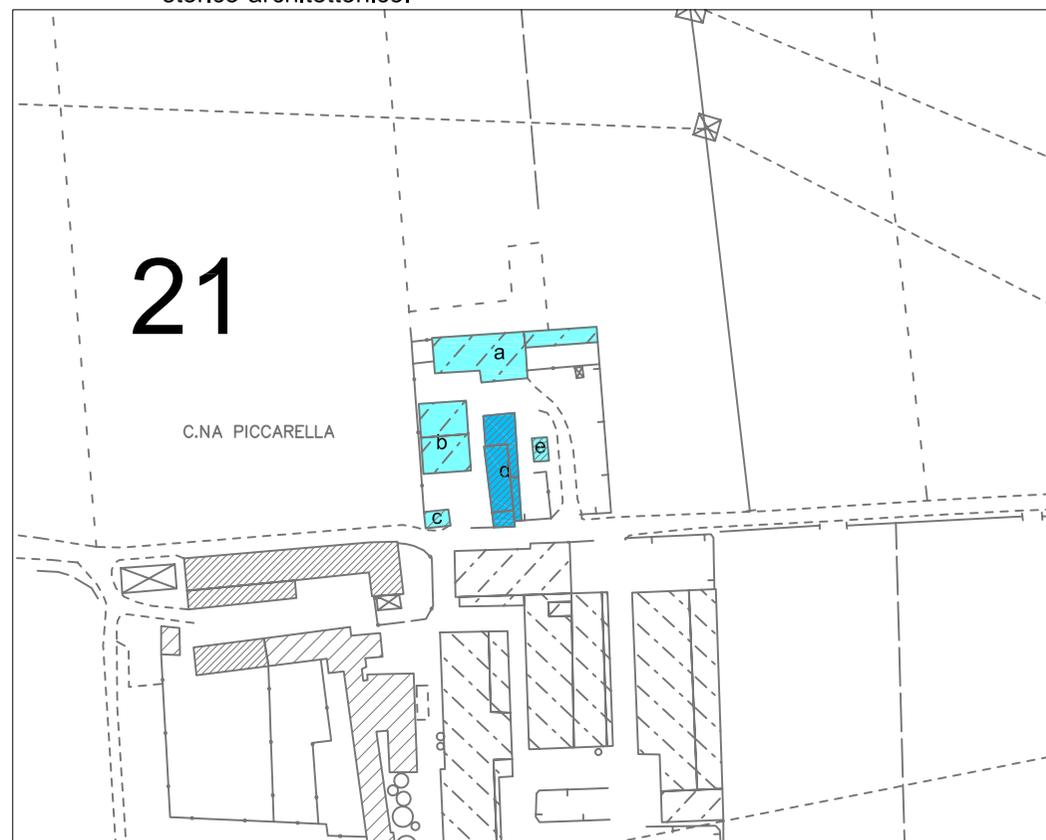


Categorie di vincolo

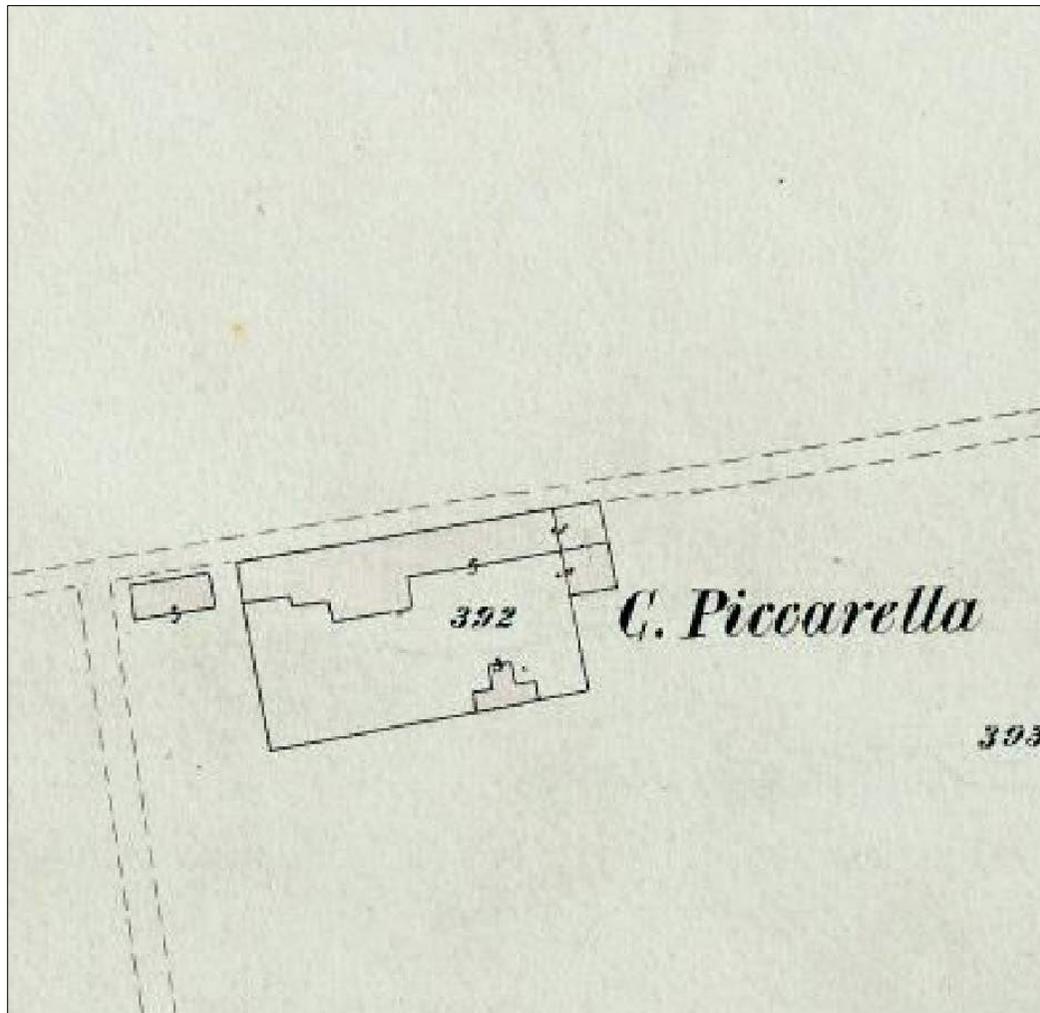
-  CATEGORIA N  
immobili o porzioni di essi di scarso valore ambientale, storico o architettonico
-  CATEGORIA A  
complessi di immobili di valore ambientale
-  CATEGORIA S  
complessi di immobili di interesse storico e/o architettonico

Classi di qualità

-  CLASSE I  
immobili o elementi di alto valore architettonico, tipologico, storico e/o ambientale. Interventi ammessi: restauro e risanamento conservativo
-  CLASSE II  
immobili o elementi che concorrono a definire e a caratterizzare il complesso e la struttura. Interventi ammessi: ristrutturazione edilizia, nei modi consentiti dal PTC del Parco.
-  CLASSE III  
immobili o elementi di scarso o nullo valore, superfetazioni e/o elementi deturpanti. Interventi: ristrutturazione, demolizione e ricostruzione solo nelle C", G1, G2 ed unicamente per quegli edifici o parti essi privi di valore storico-architettonico.



Catasto Cessato 1897-1902



Visura al Luglio 2015

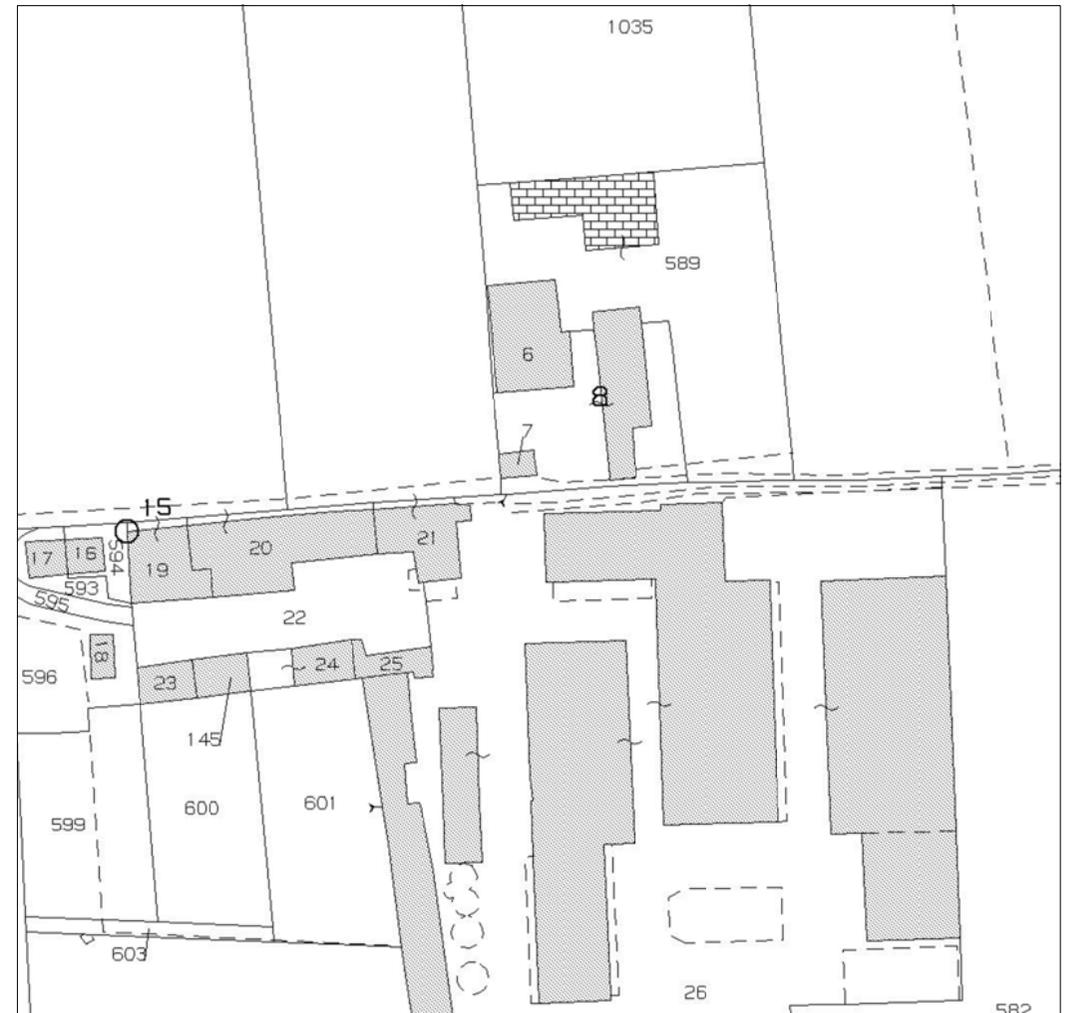


Foto 1



Foto 2



Foto 3



Punti di scatto

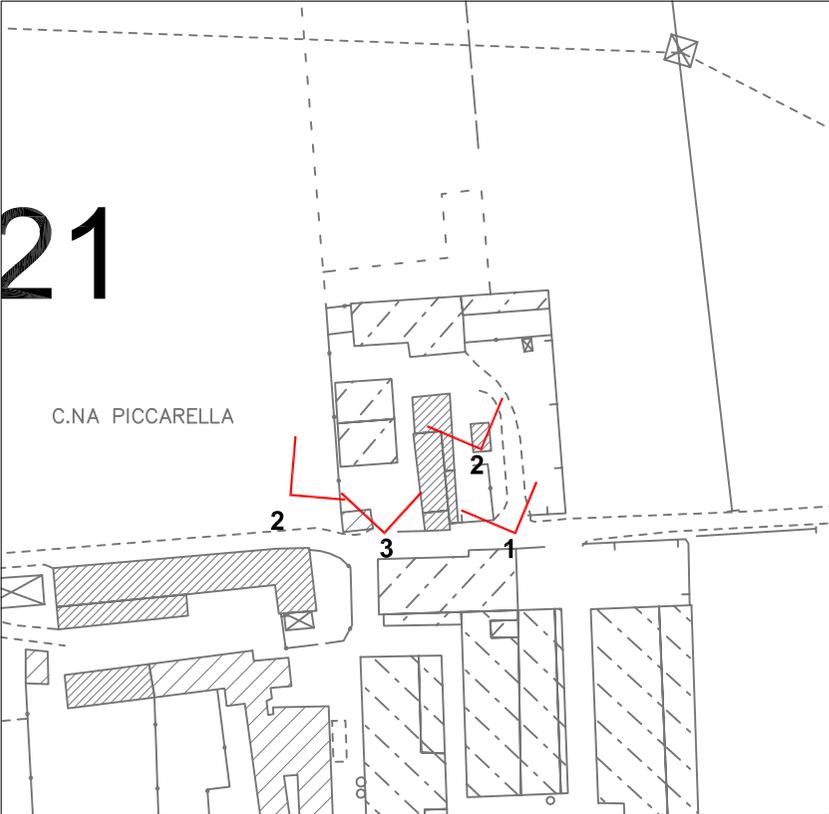


Foto 4



Foto 5

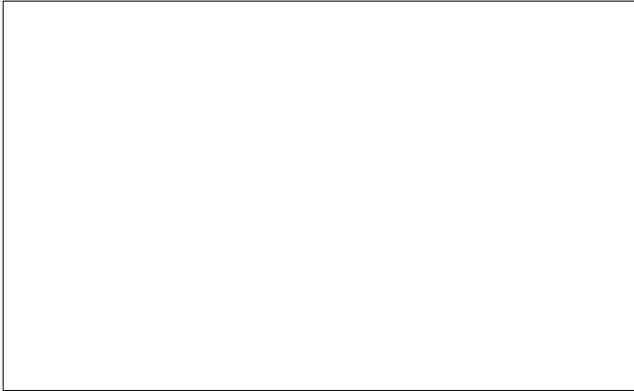


Foto 6

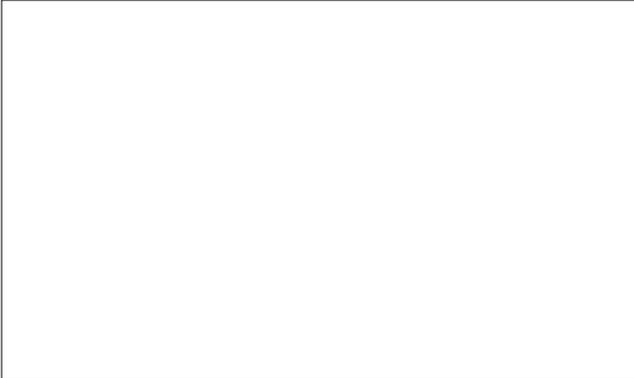
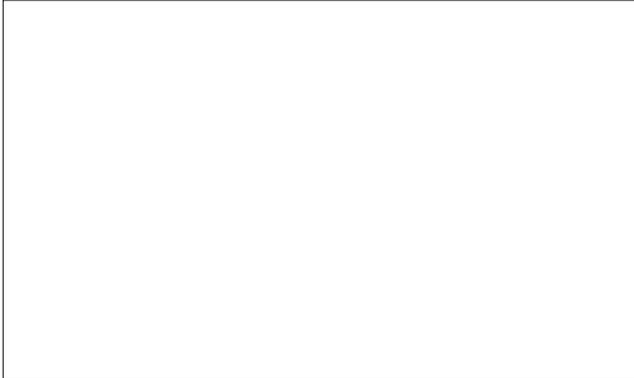
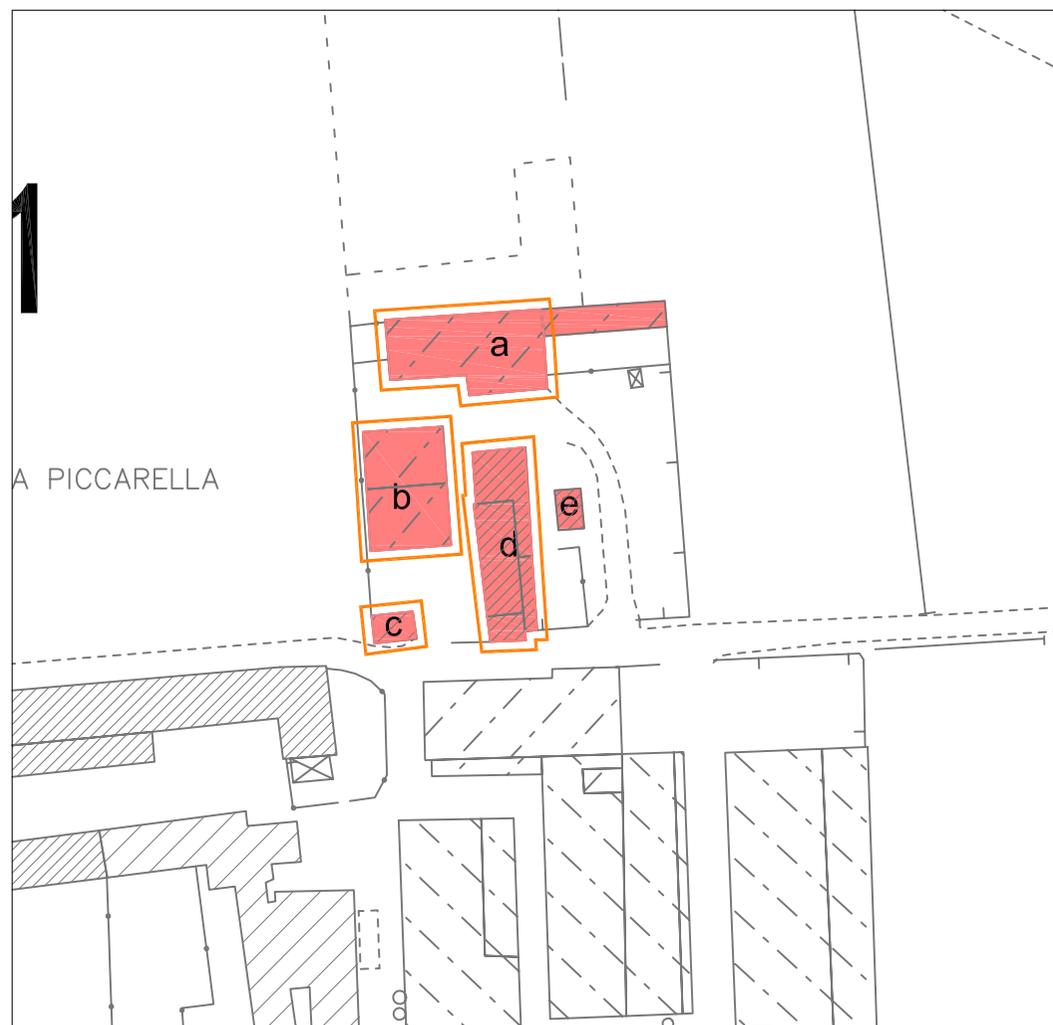


Foto 7



## Legenda

 Unità insediative riconoscibili / unità minime di intervento



## Descrizione architettonica

Il complesso è costituito da tre corpi edilizi. La casa padronale (fabbricato "d") attualmente oggetto dei maggiori interventi edilizi, il rustico di origine agricola (fabbricato "b") ed un deposito coperto (fabbricato "a"). L'edificio "e" e la propagine est del fabbricato "a" risultano demoliti.

## Descrizione morfologica

L'insediamento non presenta particolari conformazioni morfologiche.

## Descrizione tipologica

L'edificio della Villa con planimetria ad U si sviluppa su due piani fuori terra con due ali verso la strada di altezza minore destinati ai rustici. Il lato nord est è su tre livelli con un mezzanino tra il piano terra e il piano nobile, illuminato da occhi che non si presentano sul lato opposto che conserva tuttavia la stessa altezza. La villa è in muratura portante di mattoni pieni faccia a vista, con modesti inserti di muratura in acciottolato. Il nucleo centrale è a corpo doppio con un portico a tre fornici nel centro. Complesso agricolo, edifici a carattere residenziale blocco "n", edifici "m" e "o" edifici agricoli affacciati sulla corte centrale con elementi strutturali verticali in mattoni pieni.

## Caratteristiche di pregio da conservare

Non sono riscontrabili caratteristiche di pregio meritevoli di conservazione

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

Il nucleo edificato confina su tre lati con lo spazio agricolo aperto risultando percepibile dalla strada provinciale n°128. La regolarità del fondo, e la presenza di corpi lineari lungo i lati settentrionale e occidentale ne rendono scarsamente percepibile la presenza nel territorio.



# Guado spino - Istanza di dismissione 5984 del 05/03/2002

Localizzazione: 45° 27' 16.06" N - 8° 51' 09.75" E

## Zona del PTC in cui ricade l'insediamento:

ZONE C1 - zone agricole e forestali a prevalente interesse faunistico

## Edifici dismessi dall' attività agricola:

- a e
- b
- c
- d

Edifici	Storiche	Funzioni vigenti	Funzioni previste
a	xxxxxxxxxxx	Residenza	Residenza
b	xxxxxxxxxxx	Residenza	Residenza
c	xxxxxxxxxxx	Rimessa	Rimessa
d	xxxxxxxxxxx	Rimessa	Rimessa
e	xxxxxxxxxxx	Rimessa	Rimessa



## Categorie di vincolo



**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

## Classi di qualità



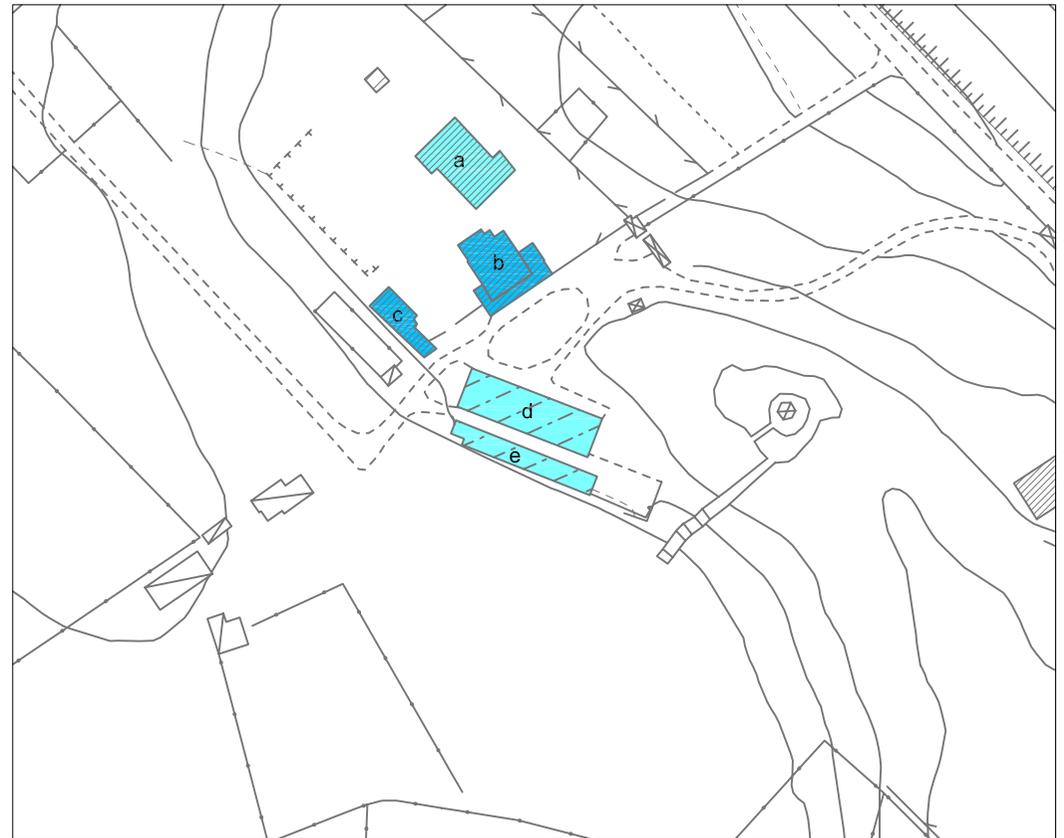
**CLASSE I**  
immobili o elementi di alto valore architettonico, tipologico, storico e/o ambientale. Interventi ammessi: restauro e risanamento conservativo



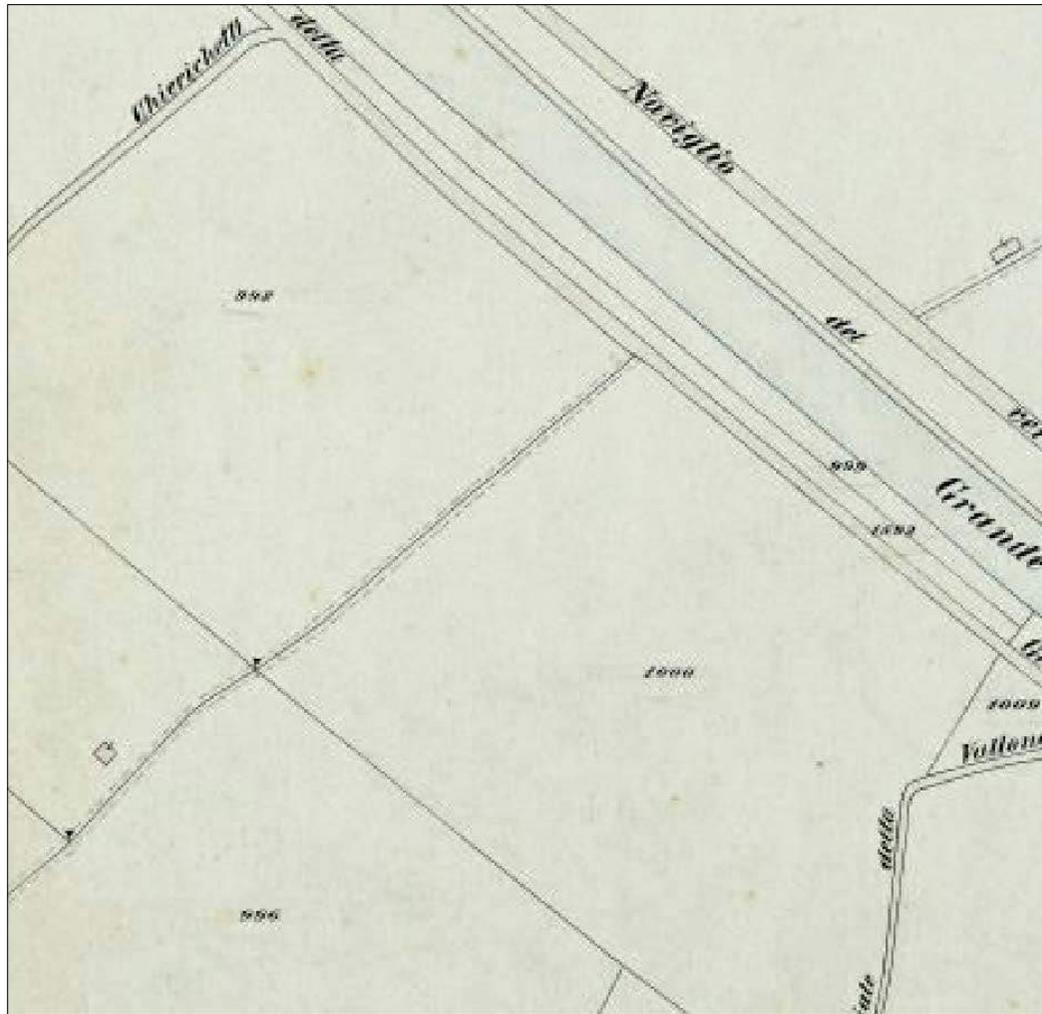
**CLASSE II**  
immobili o elementi che concorrono a definire e a caratterizzare il complesso e la struttura. Interventi ammessi: ristrutturazione edilizia, nei modi consentiti dal PTC del Parco.



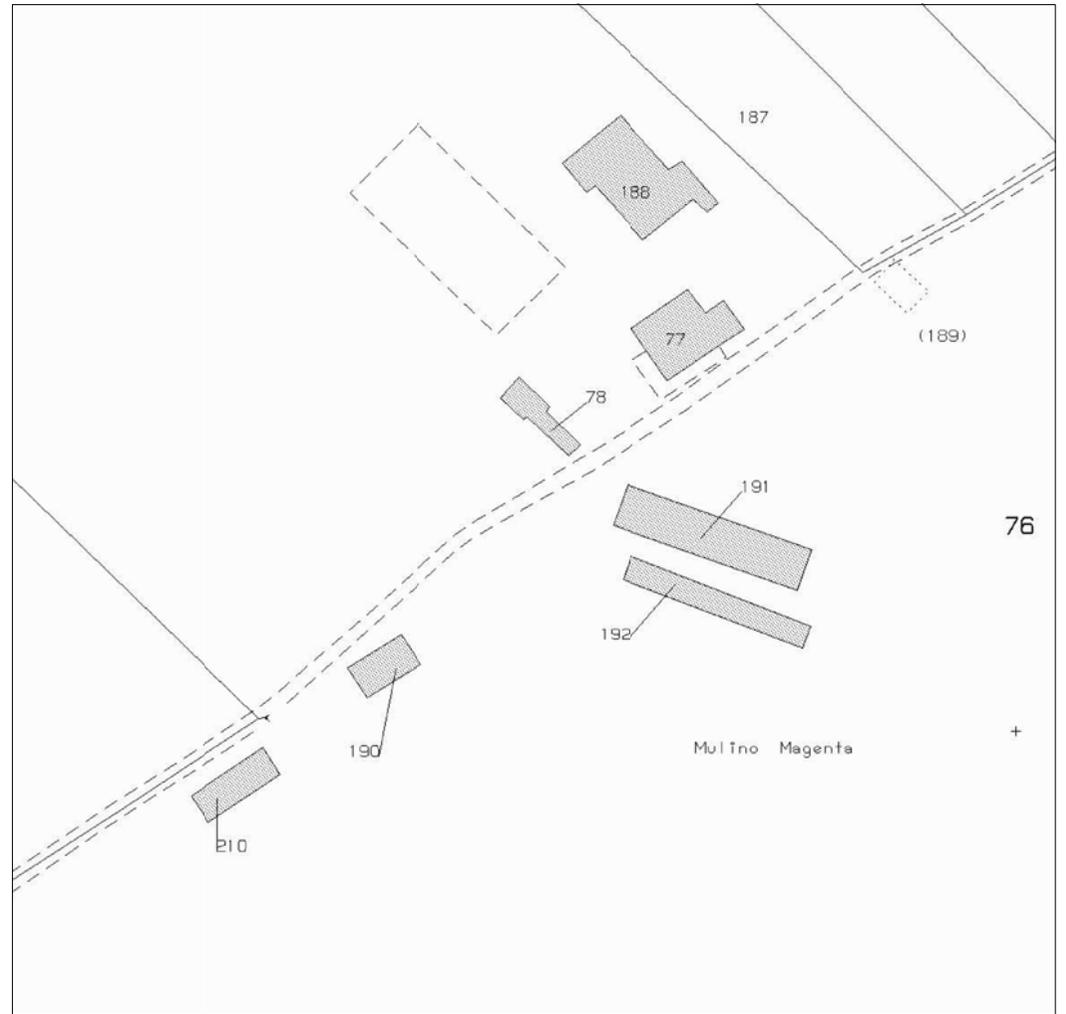
**CLASSE III**  
immobili o elementi di scarso o nullo valore, superfetazioni e/o elementi deturpanti. Interventi: ristrutturazione, demolizione e ricostruzione solo nelle C", G1, G2 ed unicamente per quegli edifici o parti essi privi di valore storico-architettonico.



**Catasto Cessato 1897-1902**



**Visura al .....**



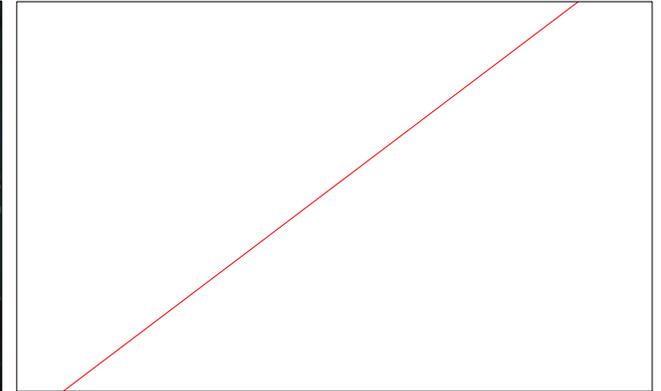
**Foto 1**



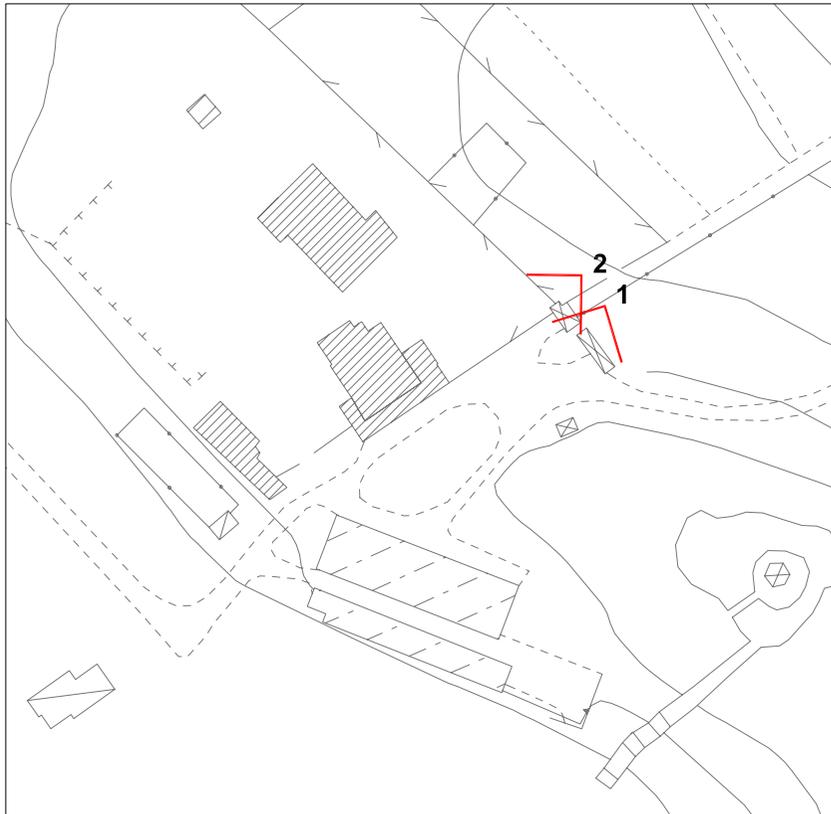
**Foto 2**



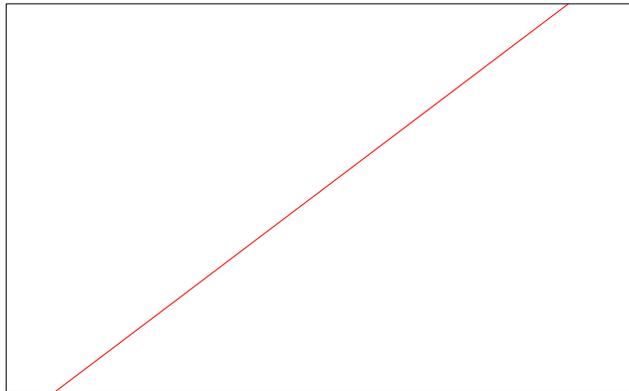
**Foto 3**



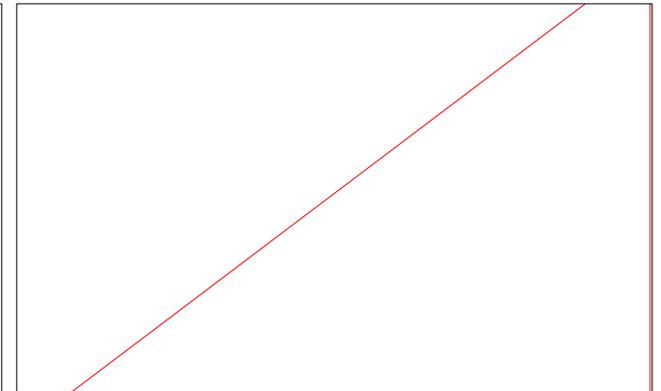
**Punti di scatto**



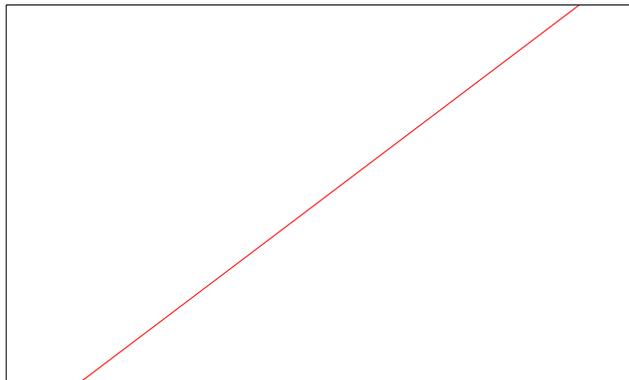
**Foto 4**



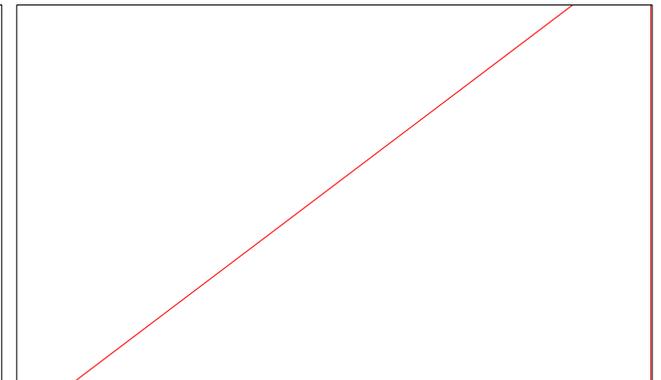
**Foto 5**



**Foto 6**



**Foto 7**



**Legenda**

 Unità insediative riconoscibili / unità minime di intervento



**Descrizione architettonica**

Edifici di origine agricola, coperture in cotto di terracotta con travi in legno. Gli edifici risultano. L'edificio "d" risulta completamente chiuso con muratura.

**Descrizione morfologica**

Il complesso edilizio non è organizzato secondo schemi insediativi identificabili.

**Descrizione tipologica**

Corpo edilizio "a" edificio di origine recente a corpo doppio. Edificio "b" a destinazione residenziale di origine agricola. Fabbricato "c", "d" ed "e" edifici accessori di origine agricola.

**Caratteristiche di pregio da conservare**

Non sono presenti elementi particolari da salvaguardare. Elemento da mantenere onde garantire la minore interferenza possibile dei fabbricati con l'ambiente circostante è l'altezza degli stessi, da non prevedere superiori a quella attuale e l'arretramento rispetto al percorso lungo il naviglio.

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

L'insediamento risulta ad una quota inferiore rispetto alla strada di accesso lungo il naviglio pertanto interferisce limitatamente con le visuali potenziali. La recinzione, per la parte a pannelli metallici interrompe la continuità visiva dai percorsi fruibili.



## C.na Prinetti - Istanza di dismissione 9669 del 10/04/2002

Localizzazione: 45° 26' 26.88" N - 8° 50' 18.94" E

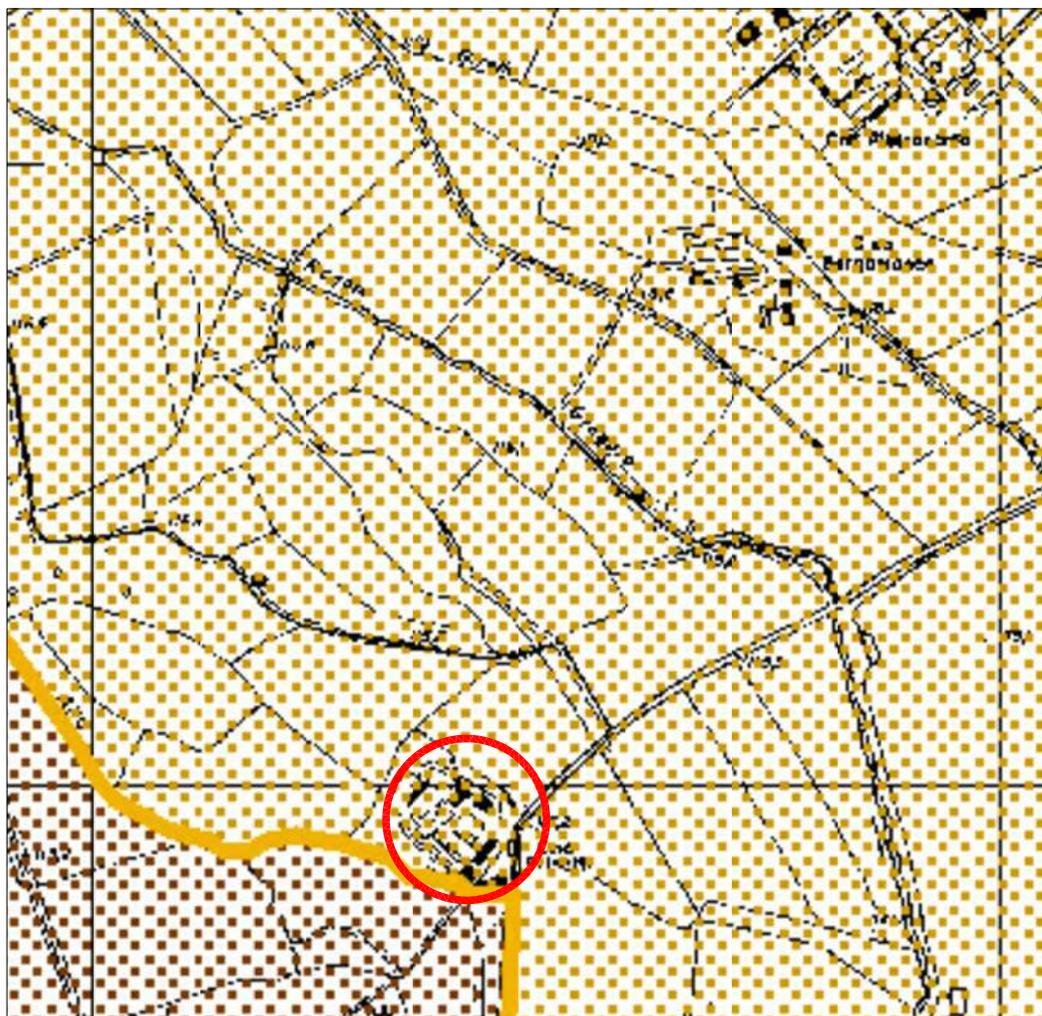
### Zona del PTC in cui ricade l'insediamento:

ZONE C1 - zone agricole e forestali a prevalente interesse faunistico

### Edifici dismessi dall' attività agricola:

a	e	i
b	f	l
c	g	m
d	h	

Edifici	Storiche	Funzioni vigenti	Funzioni previste
a	Rimessaggio mezzi	Non utilizzato	
b	Rimessaggio mezzi	Non utilizzato	
c	Rimessaggio mezzi	Non utilizzato	
d	Residenza	Non utilizzato	
e	Stalle con fienile	Non utilizzato	
f	Rimessaggio mezzi	Non utilizzato	
g	Rimessaggio mezzi-Fienile	Non utilizzato	
h	Rimessaggio mezzi	Non utilizzato	
i	Rimessaggio mezzi-Fienile	Non utilizzato	
l	Residenza	Non utilizzato	
m	Legnaia	Non utilizzato	



## Categorie di vincolo

-  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

## Classi di qualità

-  CLASSE I  
immobili o elementi di alto valore architettonico, tipologico, storico e/o ambientale. Interventi ammessi: restauro e risanamento conservativo
-  CLASSE II  
immobili o elementi che concorrono a definire e a caratterizzare il complesso e la struttura. Interventi ammessi: ristrutturazione edilizia, nei modi consentiti dal PTC del Parco.
-  CLASSE III  
immobili o elementi di scarso o nullo valore, superfetazioni e/o elementi deturpanti. Interventi: ristrutturazione, demolizione e ricostruzione solo nelle C", G1, G2 ed unicamente per quegli edifici o parti essi privi di valore storico-architettonico.



**Catasto Cessato 1897-1902**



**Visura al Luglio 2015**

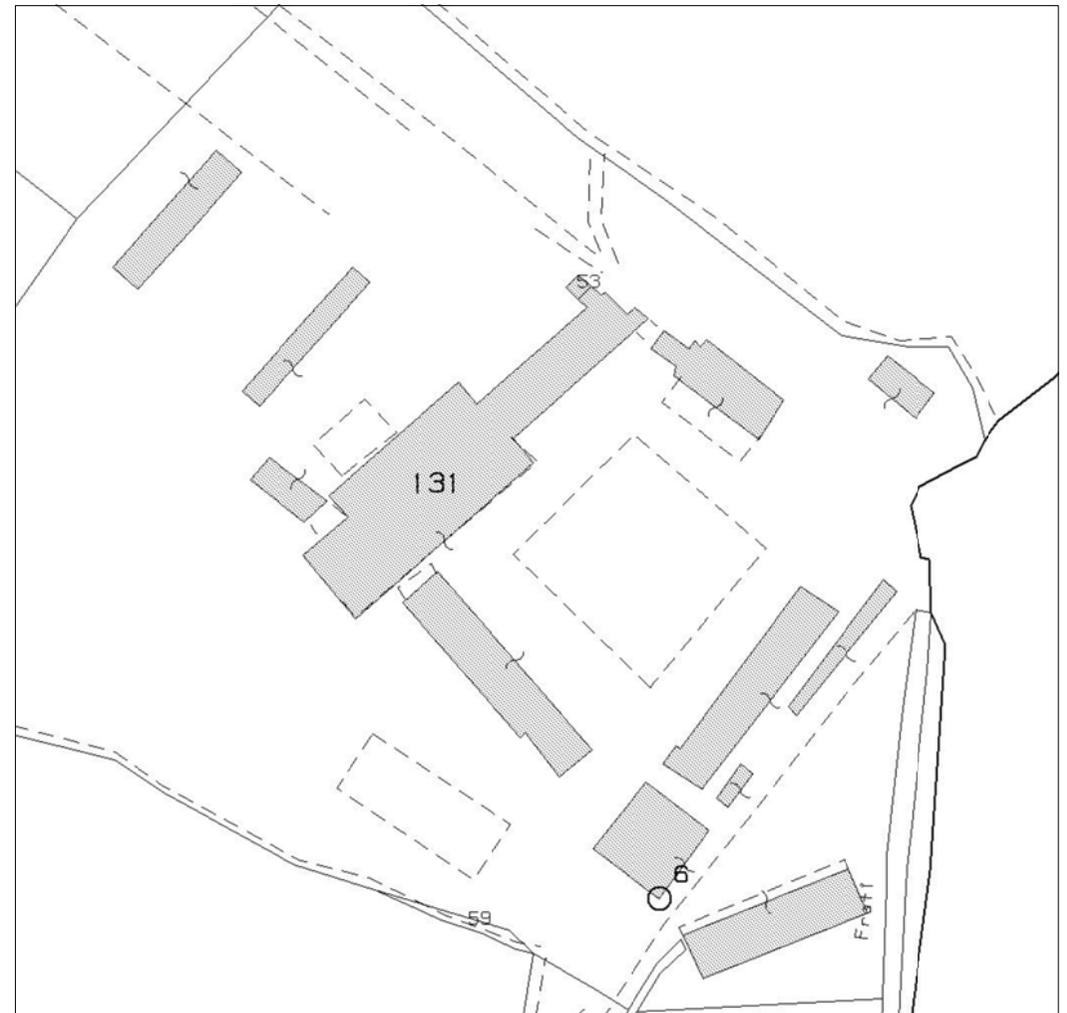


Foto 1



Foto 2



Foto 3



Punti di scatto

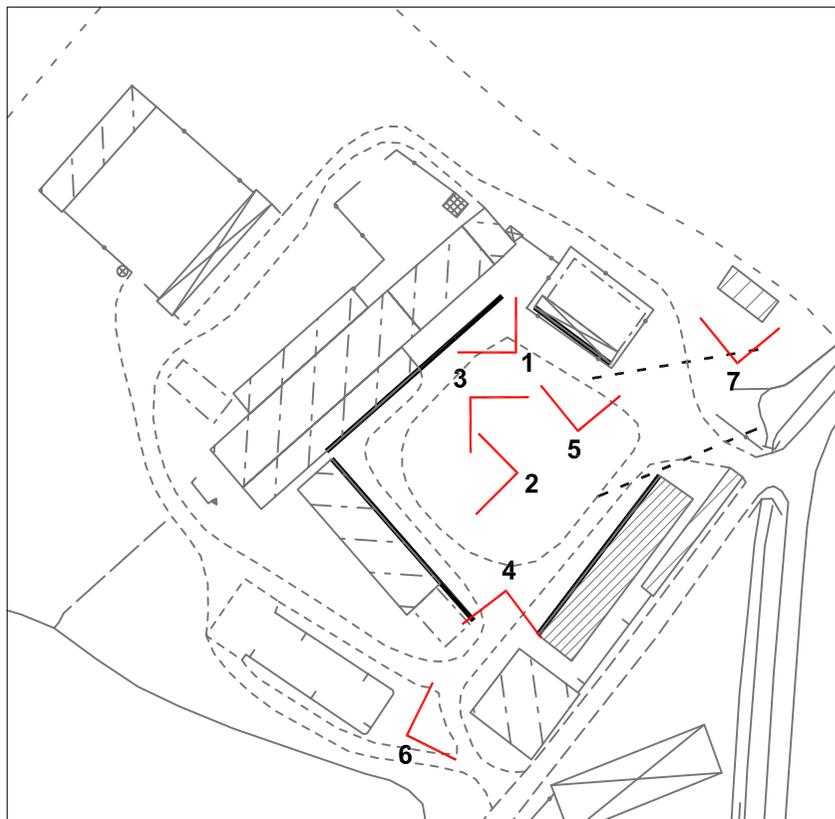


Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



**Legenda**

-  Impianto a corte con caratteristiche riconoscibili
-  Fronti edificati con ruolo centrale nella definizione della morfologia dell'insediamento
-  Unità insediative riconoscibili / unità minime di intervento
-  Visuali libere meritevoli di interesse



**Descrizione architettonica**

Edifici di origine agricola con muri misti in mattoni pieni e ciotoli di fiume, coperture in coppo di terracotta con travi in legno. I solai interpiano sono in legno ad eccezione del solaio di separazione tra le stalle ed il fienile sovrastante.

Gli edifici sono intonacati ad esclusione degli elementi strutturali verticali dei depositi e delle stalle che risultano in mattoni pieni a vista. Le tettoie per il rimessaggio mezzi "a" e "b" oggetto di intervento successivo presentano una copertura incoerente con il resto del complesso edilizio.

**Descrizione morfologica**

Cascina di tradizione lombarda con edifici allineati su corte centrale.

**Descrizione tipologica**

Corpi di origine residenziale "d" ed "i" sono a "corpo semplice" con sistemi di distribuzione interna differente:

Edificio "a" presenta un corpo scala centrale interno alle murature perimetrali dell'edificio che garantisce la comunicazione tra i differenti piani.

Edificio "i" i differenti alloggi sono costituiti da alloggi "duplex" costituiti da una stanza con camino al piano terra e una stanza al primo piano collegati da una scala lineare interna ad ogni alloggio. Il fabbricato è dotato di un corpo scala centrale che consente l'accesso terra tetto con affaccio di due appartamenti per piano.

**Caratteristiche di pregio da conservare**

Elementi strutturali verticali in mattoni pieni per i fabbricati individuati come stalle e depositi.

Partitura dei fronti finestrati con particolare attenzione per quelli dei vani scala della casa padronale e della casa dei salariati.

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

Il rapporto con lo spazio circostante si configura come una cascina a corte isolata in campo aperto.

I fabbricati non risultano direttamente attestati sulla viabilità locale oggetto di maggiore transito veicolare (strada comunale della Valle) ma rispetto a questa si pongono tangenzialmente. Questa posizione e la visuale completamente aperta dell'ingresso della corte crea un "visuale unitaria" del complesso edilizio per chi percorre l'asse stradale di Via della Valle dal centro abitato di Ponte Vecchio verso il fiume.



## C.na Peralza - Istanza di dismissione 7525 del 19/03/2002

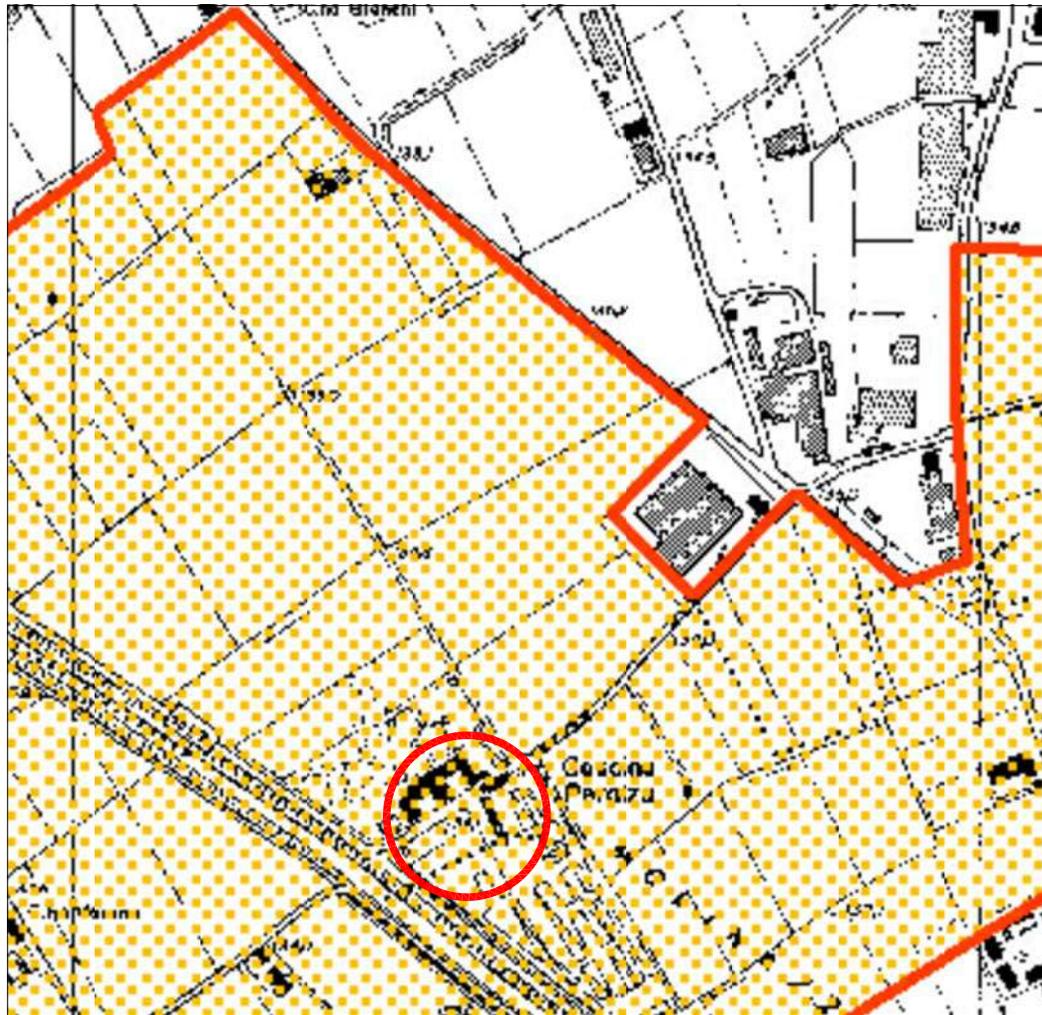
Localizzazione: 45° 26' 44.64" N - 8° 52' 38.36" E

### Zona del PTC in cui ricade l'insediamento:

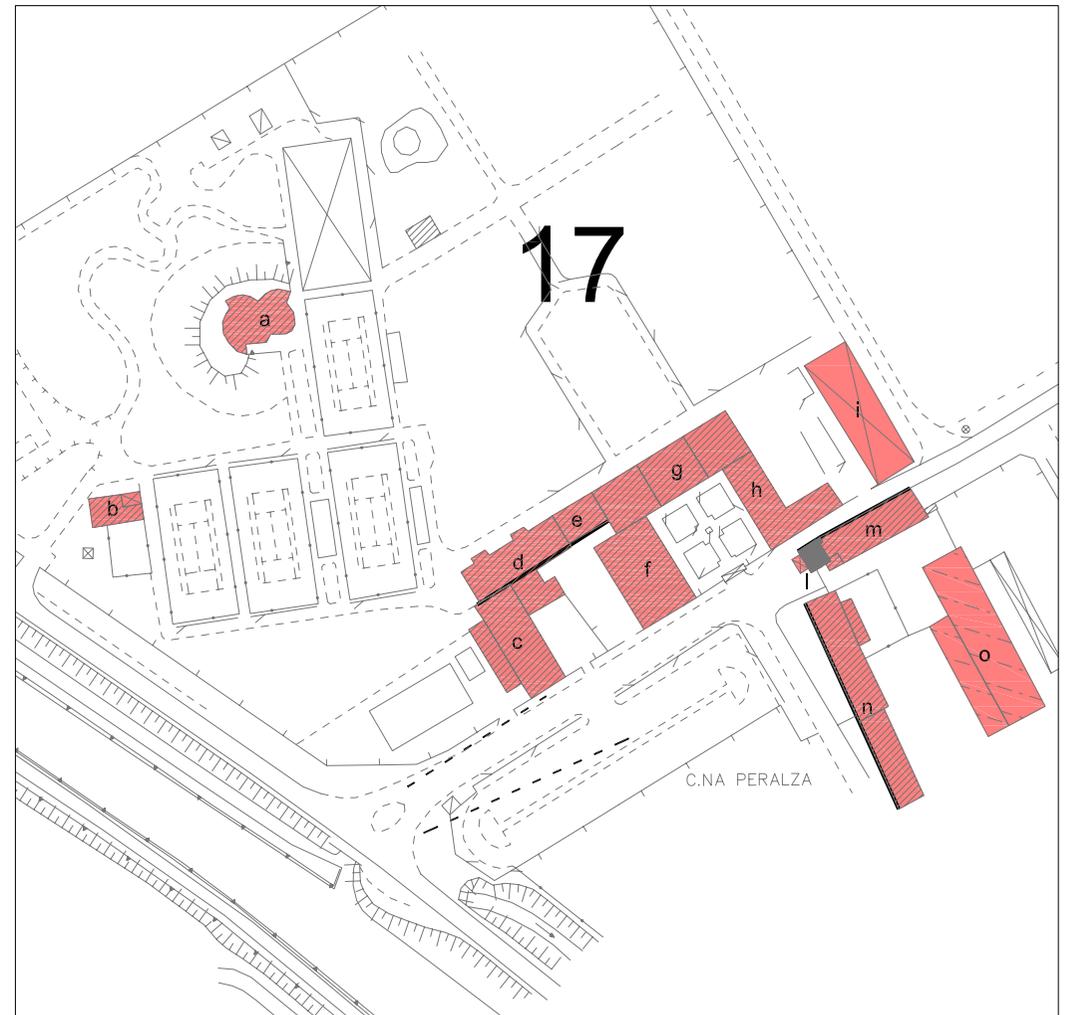
ZONE C1 - zone agricole e forestali a prevalente interesse faunistico

### Edifici dismessi dall' attività agricola:

a	e	i	o
b	f	l	
c	g	m	
d	h	n	



Edifici	Storiche	Funzioni vigenti	Funzioni previste
a	Spogliatoi	Spogliatoi	
b	Rimessaggio	Rimessaggio	
c	Club-House	Club-House	
d	Club-House	Club-House	
e	Ristorante	Ristorante	
f	Residenza	Residenza	
g	Residenza	Residenza	
h	Residenza	Residenza	
i	Rimessaggio mezzi-Fienile	Rimessaggio mezzi-Fienile	
l	Chiesa	Chiesa	
m	Residenza	Non utilizzato	
n	Residenza	Non utilizzato	
o	Stalle con fienile	Non utilizzato	

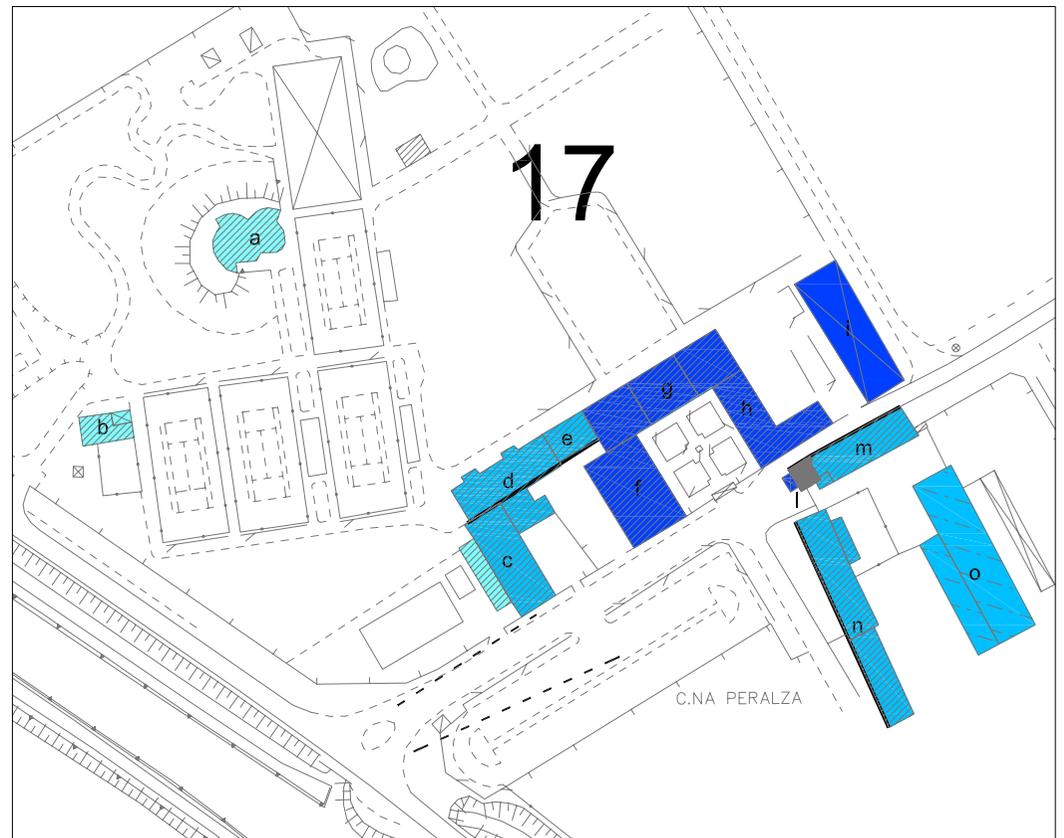
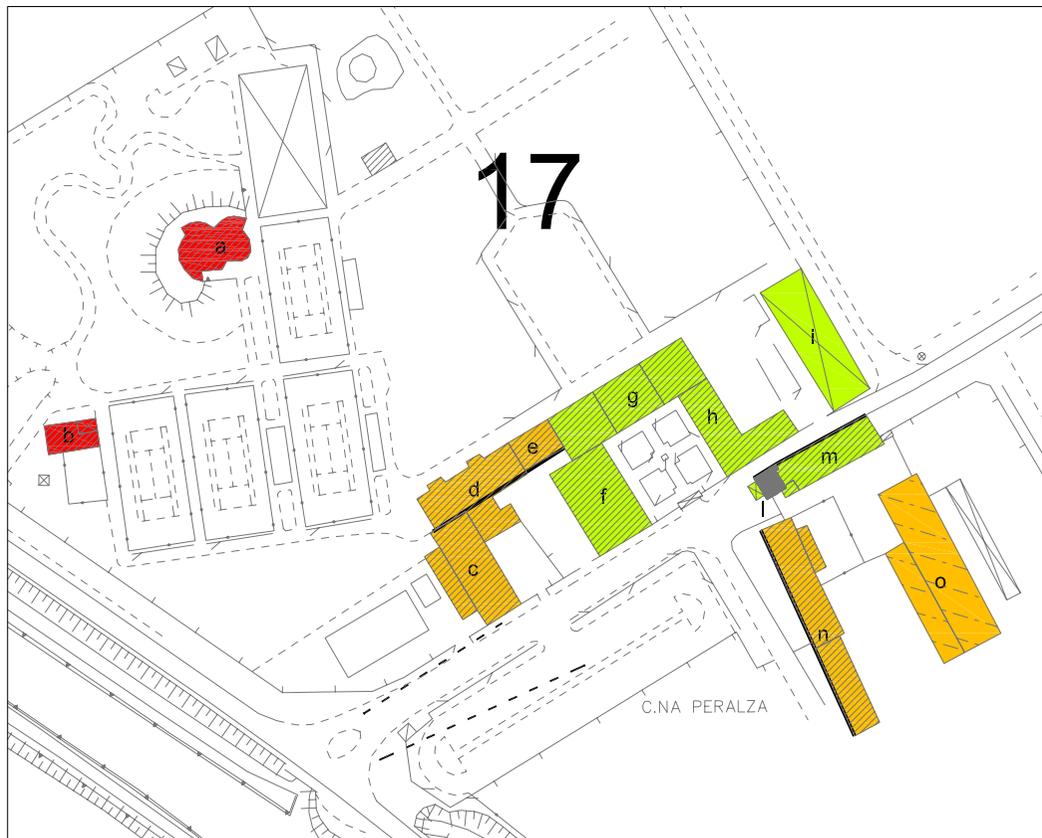


**Categorie di vincolo**

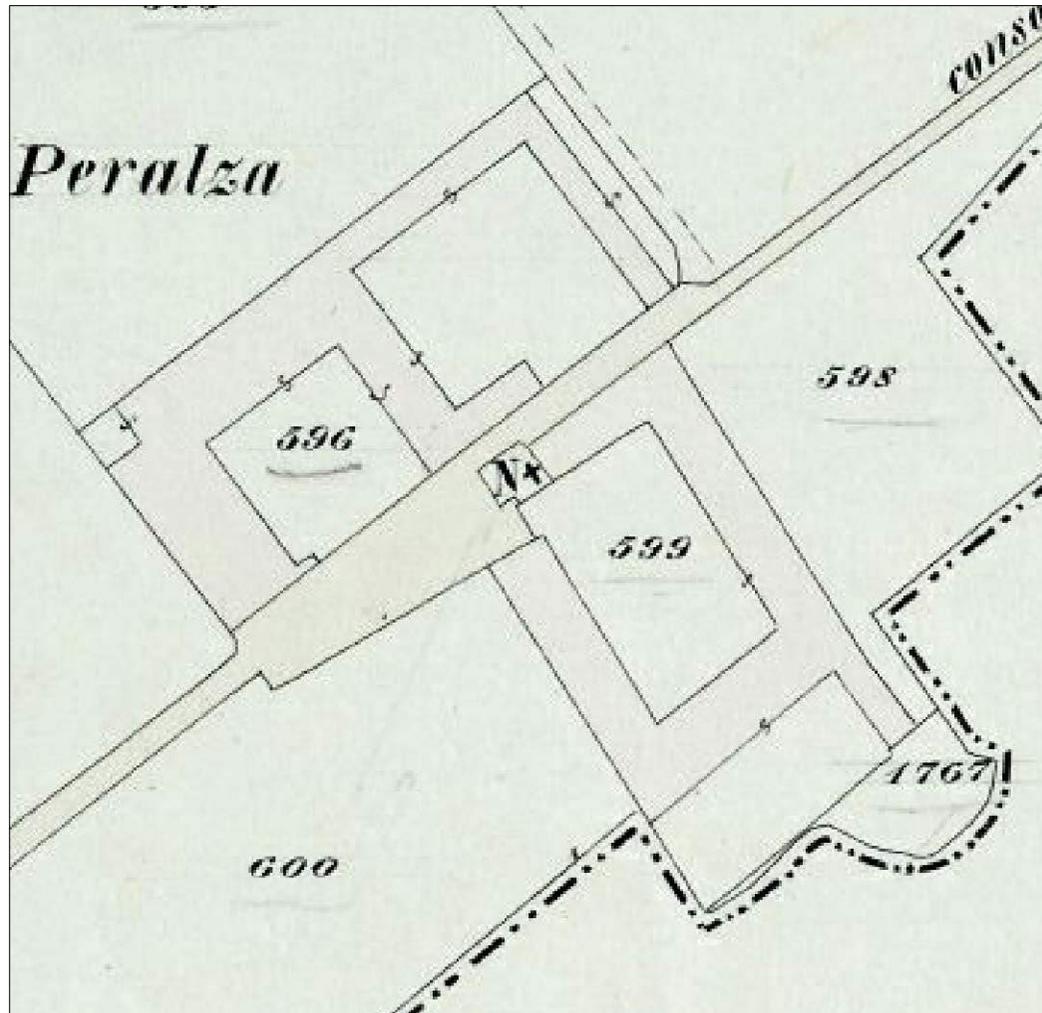
-  **CATEGORIA N**  
immobili o porzioni di essi di scarso valore ambientale, storico o architettonico
-  **CATEGORIA A**  
complessi di immobili di valore ambientale
-  **CATEGORIA S**  
complessi di immobili di interesse storico e/o architettonico

**Classi di qualità**

-  **CLASSE I**  
immobili o elementi di alto valore architettonico, tipologico, storico e/o ambientale. Interventi ammessi: restauro e risanamento conservativo
-  **CLASSE II**  
immobili o elementi che concorrono a definire e a caratterizzare il complesso e la struttura. Interventi ammessi: ristrutturazione edilizia, nei modi consentiti dal PTC del Parco.
-  **CLASSE III**  
immobili o elementi di scarso o nullo valore, superfetazioni e/o elementi deturpanti. Interventi: ristrutturazione, demolizione e ricostruzione solo nelle C", G1, G2 ed unicamente per quegli edifici o parti essi privi di valore storico-architettonico.



Catasto Cessato 1897-1902



Visura al Luglio 2015

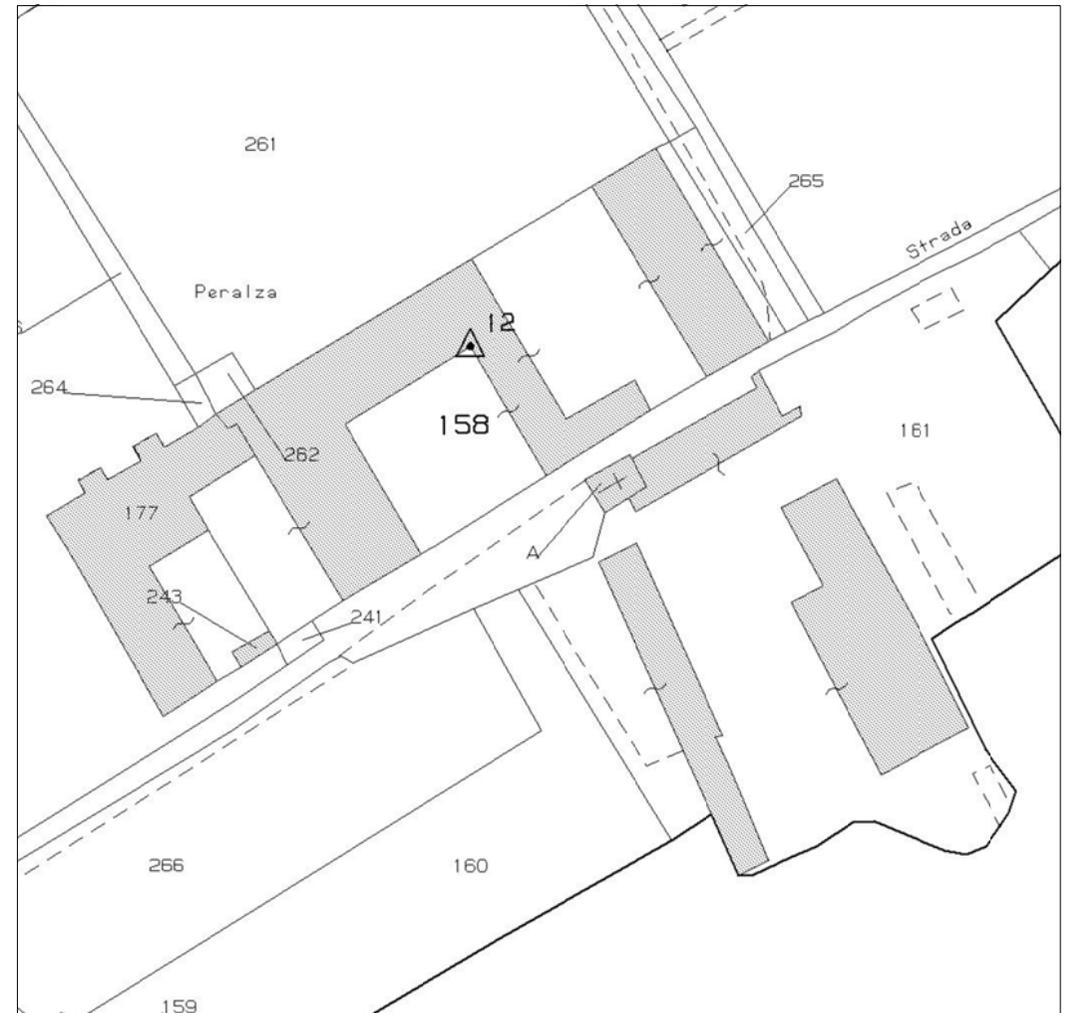


Foto 1



Foto 2



Foto 3



Punti di scatto

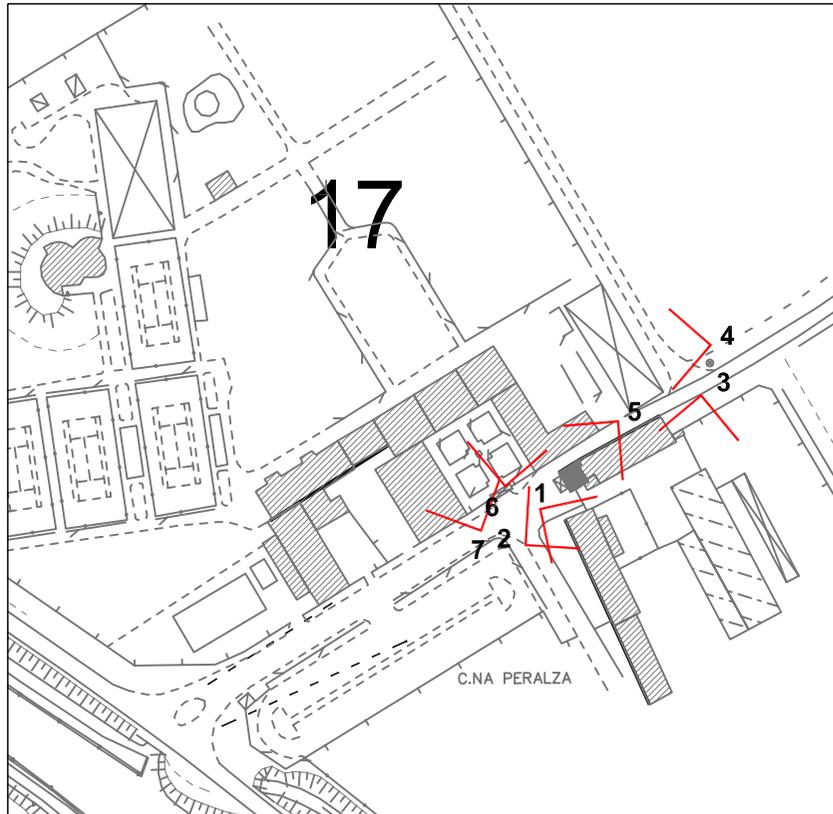


Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Punti di scatto

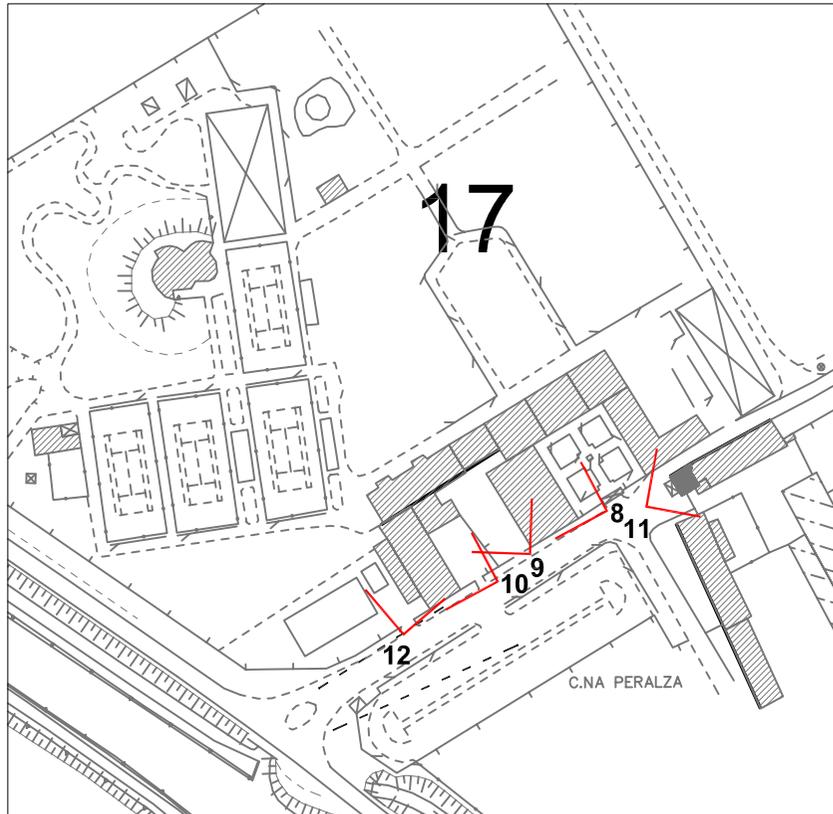


Foto 11

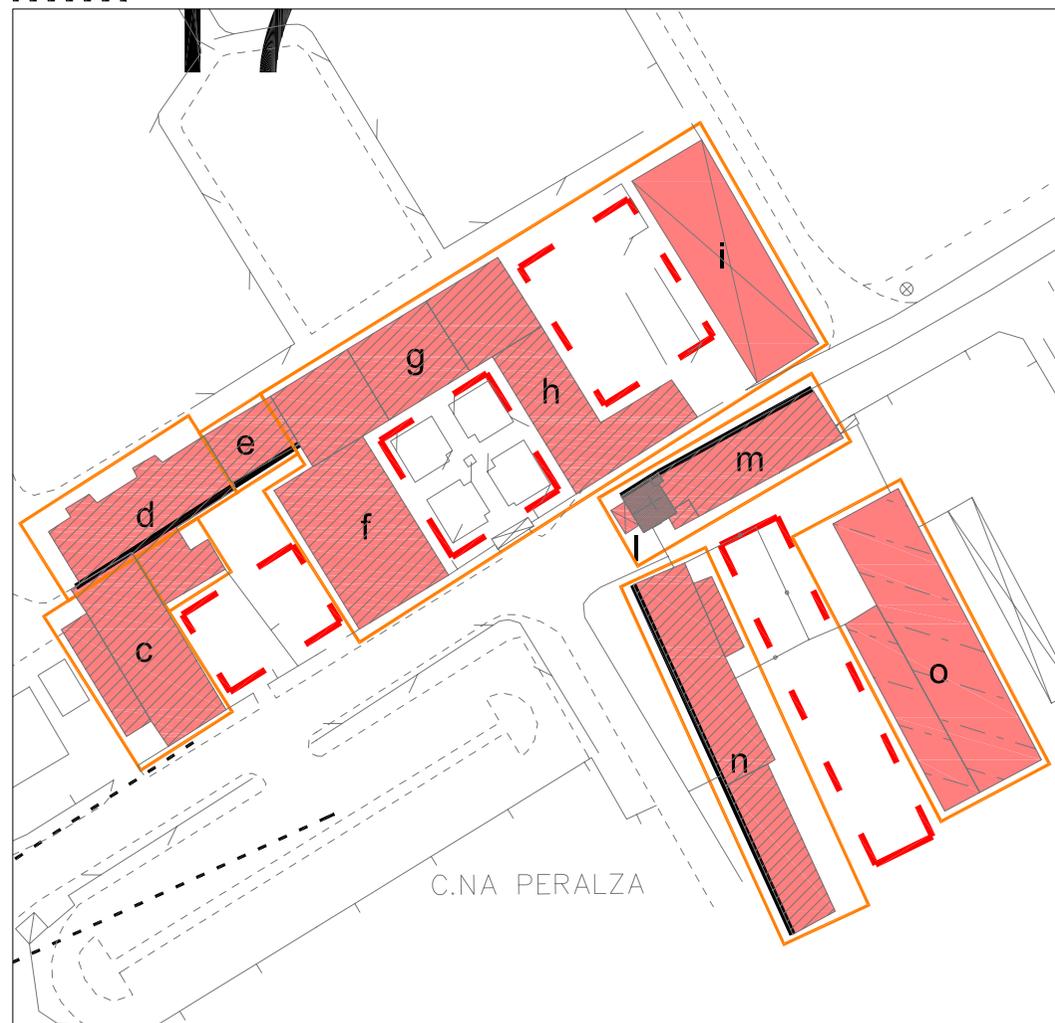


Foto 12



## Legenda

-  Impianto a corte con caratteristiche riconoscibili
-  Fronti edificati con ruolo centrale nella definizione della morfologia dell'insediamento
-  Unità insediative riconoscibili / unità minime di intervento
-  Visuali libere meritevoli di interesse



## Descrizione architettonica

Il complesso è costituito da tre gruppi edificati con caratteristiche molto differenti. La villa a nord della via Cascina Peralza, il complesso agricolo a sud e il più recente complesso dello Sporting Club Peralza in adiacenza alla Villa. Il nucleo centrale è a corpo doppio mentre le ali sono a corpo semplice. Il complesso agricolo, gli edifici ricadenti nel Comune di Magenta, sono edifici di origine agricola con muri pieni e ciotoli di fiume, copertura con coppo in terracotta con travature in legno e copertura in eternit per l'edificio rustico "o". Gli edifici residenziali sono intonacati. Lo sporting club è costituito da un corpo edilizio a L in continuità con il lato occidentale della Villa Peralza. Gli edifici sono a corpo semplice, intonacati con coperture in coppo.

## Descrizione morfologica

Cascina di tradizione lombarda con edifici allineati su corte centrale per gli edifici m,n,o. Villa del 1650-1700 costituita dagli edifici f,g,h,i. Edifici recentii costituenti le strutture dello sporting-club c,d,f.

## Descrizione tipologica

L'edificio della Villa con planimetria ad U si sviluppa su due piani fuori terra con due ali verso la strada di altezza minore destinati ai rustici. Il lato nord est è su tre livelli con un mezzanino tra il piano terra e il piano nobile, illuminato da occhi che non si presentano sul lato opposto che conserva tuttavia la stessa altezza. La villa è in muratura portante di mattoni pieni faccia a vista, con modesti inserti di muratura in acciottolato. Il nucleo centrale è a corpo doppio con un portico a tre fornici nel centro. Complesso agricolo, edifici a carattere residenziale blocco "n", edifici "m" e "o" edifici agricoli affacciati sulla corte centrale con elementi strutturali verticali in mattoni pieni.

## Caratteristiche di pregio da conservare

Per le parti oggetto di apposito vincolo di soprintendenza non vengono indicate ulteriori prescrizioni.

Mantenimento dell'allineamento, delle altezze di colmo e gronda oltre che della muratura fronte strada dell'edificio "m". Mantenimento dell'allineamento del corpo di fabbrica "n" e della corte tra il corpo "n" ed "o".

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

Il rapporto con lo spazio circostante è incentrato dal rapporto tra i fabbricati e la "strada della Peralza, di cui la strettoia della chiesetta dei fabbricati prospicienti è elemento fondamentale. Il ruolo centrale della viabilità è sottolineato dall'affaccio seppur arretrato della Villa e delle testate delle ali laterali, sequenza riconosciuta e seguita dall'intervento più recente dello sporting peralza. Elementi e viabilità storica concorrono a creare l'identità del sito.

# C.na Preloreto (3F SRL) - Istanza di dismissione del 23/06/2011

Localizzazione: 45° 27' 11.58" N - 8° 54' 10.62" E

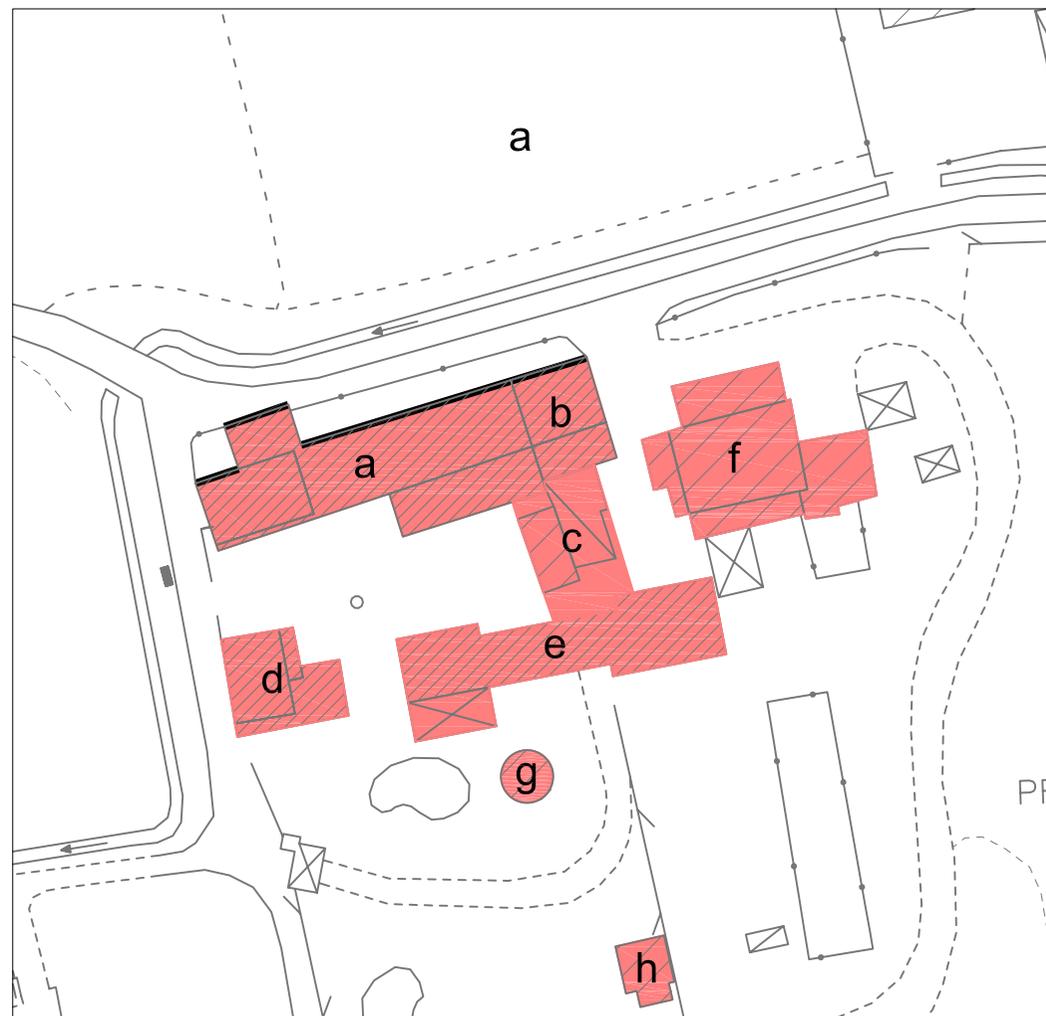
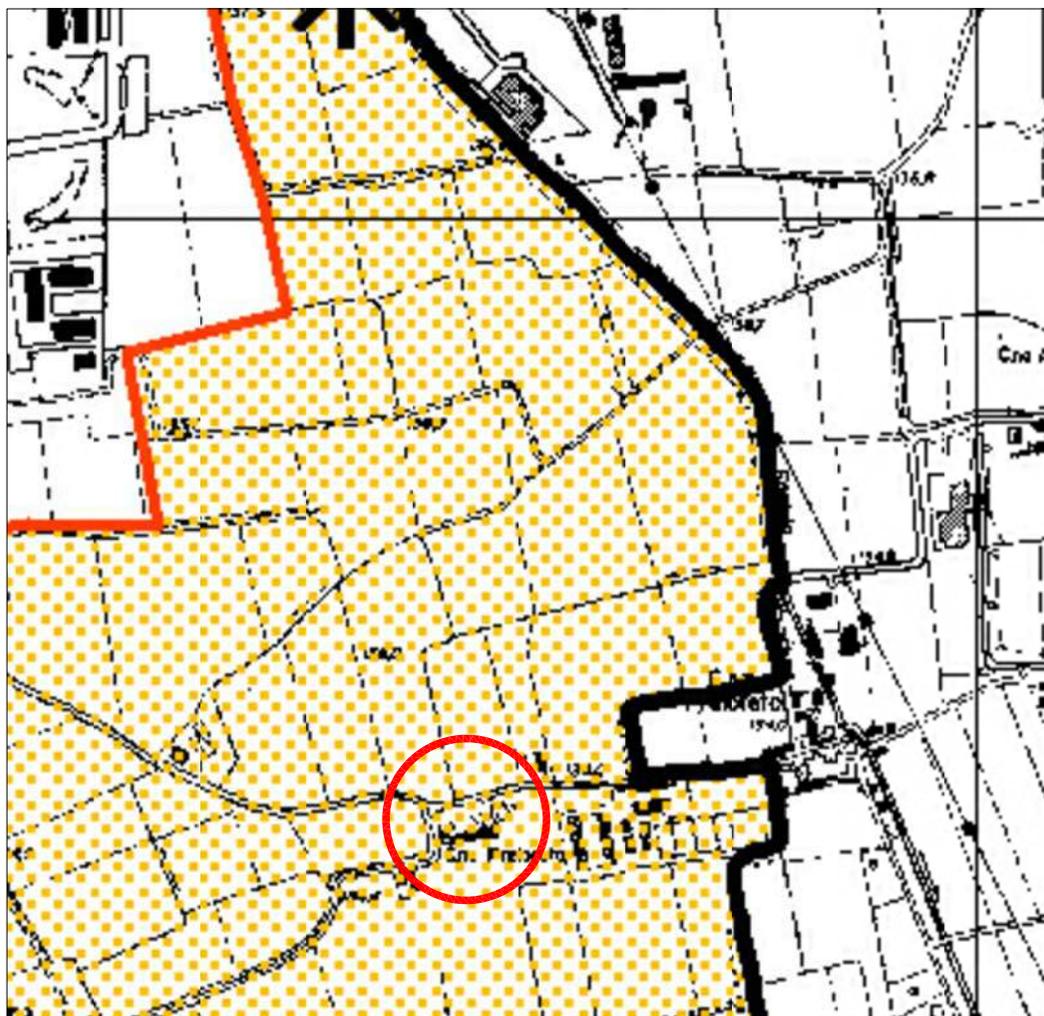
## Zona del PTC in cui ricade l'insediamento:

ZONE C1 - zone agricole e forestali a prevalente interesse faunistico

## Edifici dismessi dall' attività agricola:

a e i  
b f l  
c g m  
d h

Edifici	Storiche	Funzioni vigenti	Funzioni previste
a	Residenza/stalle fienile	Residenziale	
b	Stalle con fienile	Parziale Residenza	
c		Residenza	
d		Residenza	
e		Residenza	
f	Rimessaggio mezzi	Non utilizzato	
g		Corpo Accessorio	
h		Residenza	

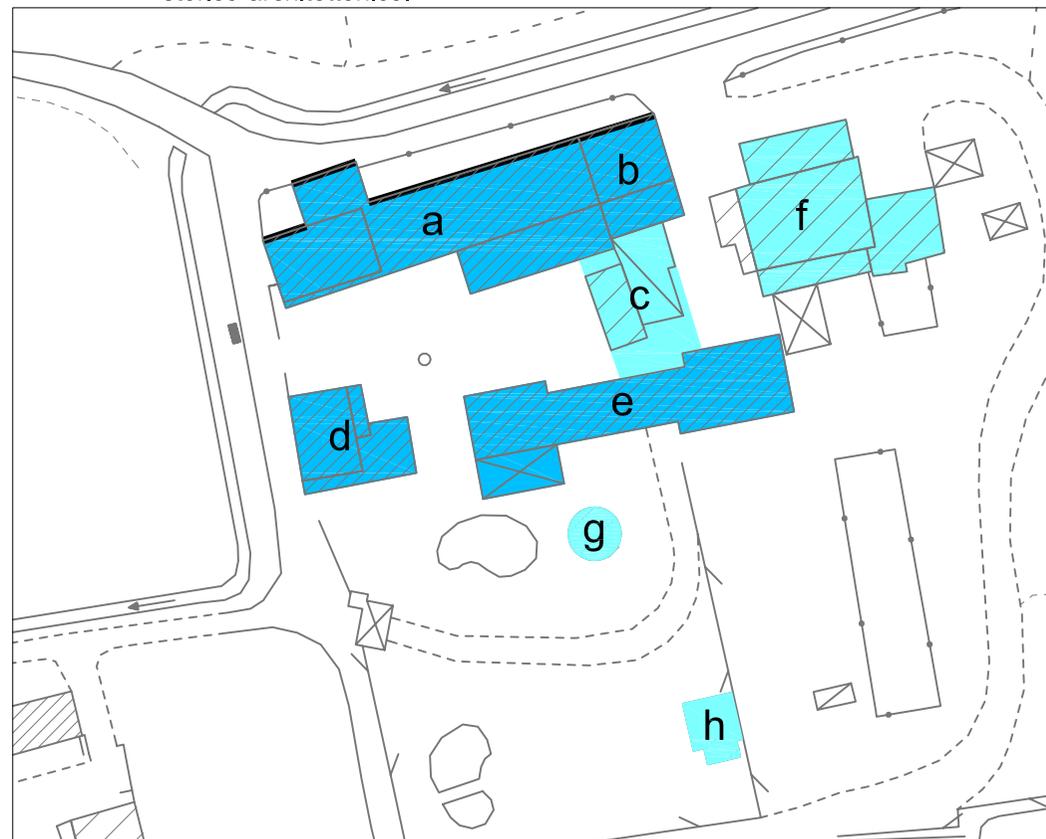
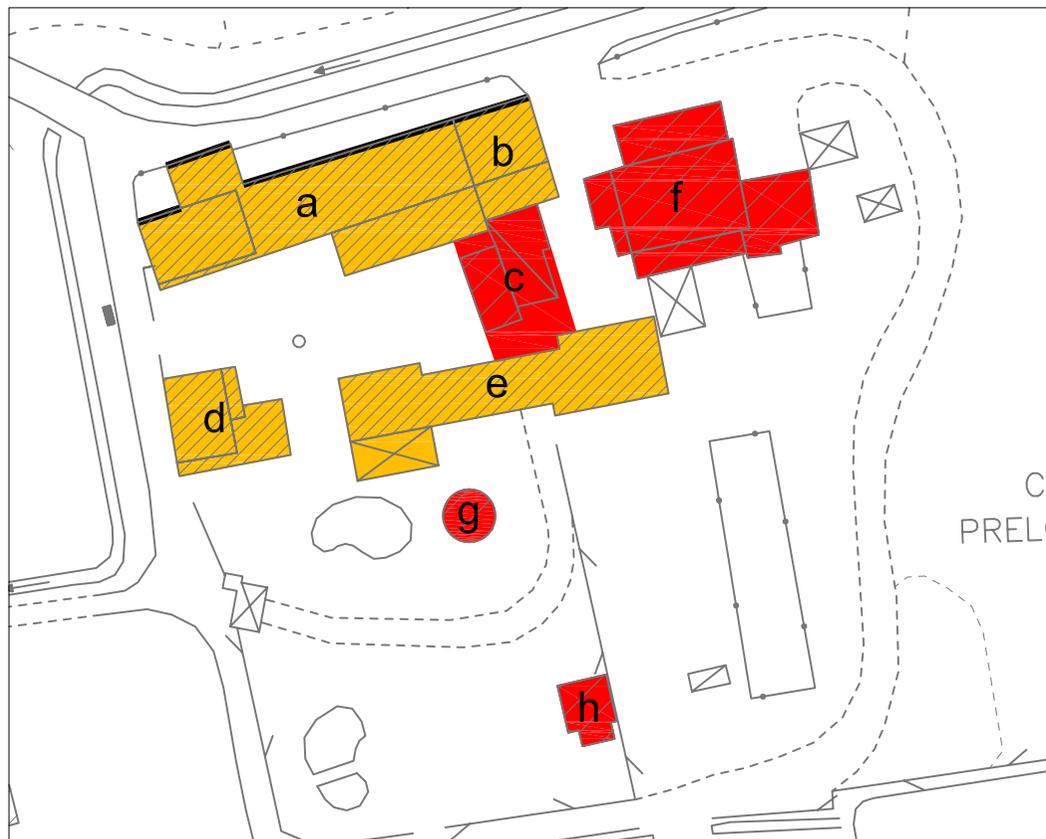


**Categorie di vincolo**

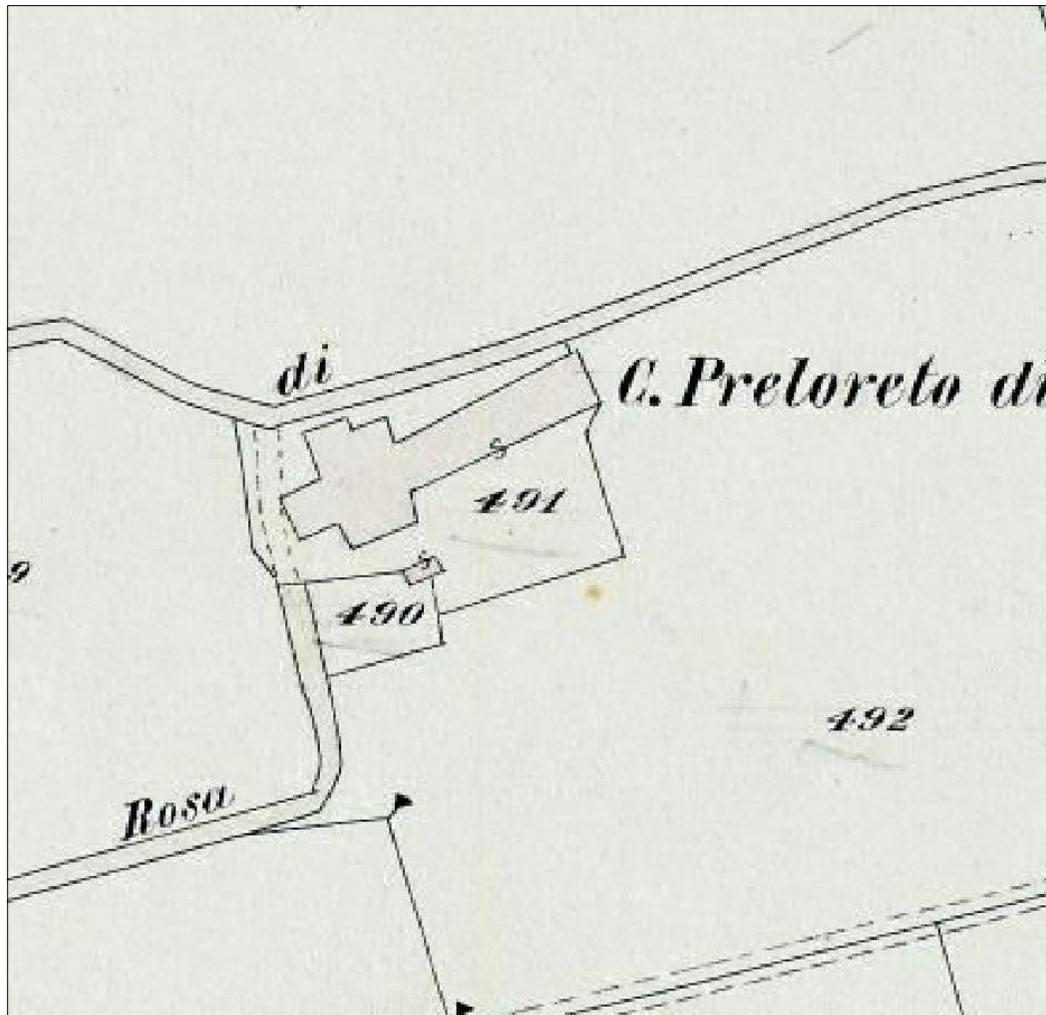
-  **CATEGORIA N**  
immobili o porzioni di essi di scarso valore ambientale, storico o architettonico
-  **CATEGORIA A**  
complessi di immobili di valore ambientale
-  **CATEGORIA S**  
complessi di immobili di interesse storico e/o architettonico

**Classi di qualità**

-  **CLASSE I**  
immobili o elementi di alto valore architettonico, tipologico, storico e/o ambientale. Interventi ammessi: restauro e risanamento conservativo
-  **CLASSE II**  
immobili o elementi che concorrono a definire e a caratterizzare il complesso e la struttura. Interventi ammessi: ristrutturazione edilizia, nei modi consentiti dal PTC del Parco.
-  **CLASSE III**  
immobili o elementi di scarso o nullo valore, superfetazioni e/o elementi deturpanti. Interventi: ristrutturazione, demolizione e ricostruzione solo nelle C", G1, G2 ed unicamente per quegli edifici o parti essi privi di valore storico-architettonico.



Catasto Cessato 1897-1902



Visura al Luglio 2015

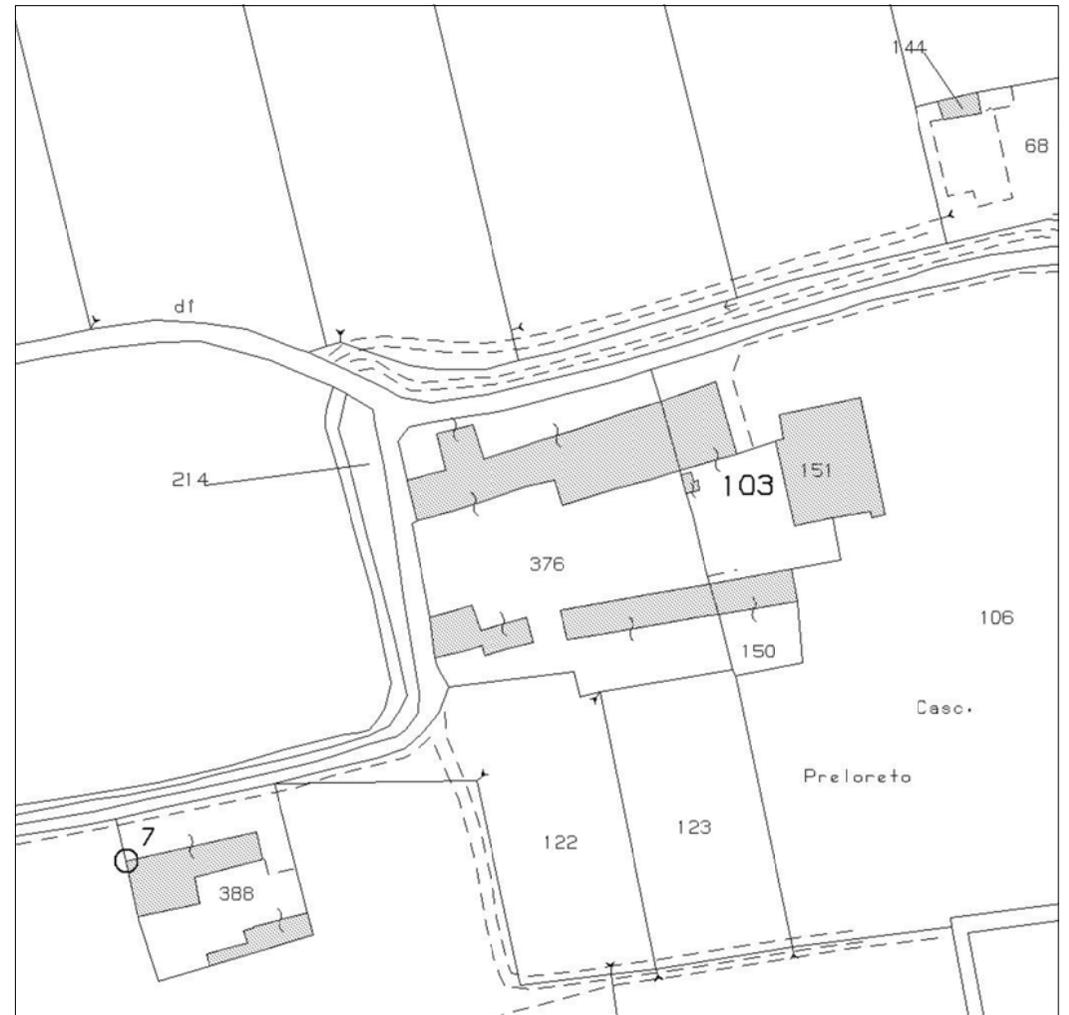


Foto 1



Foto 2



Foto 3



Punti di scatto

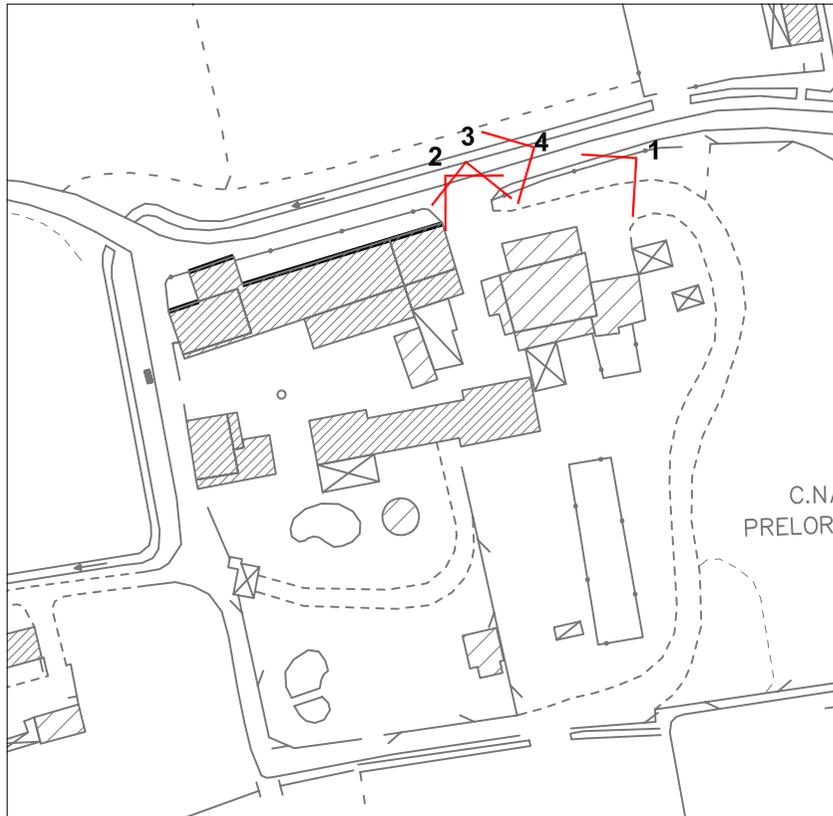
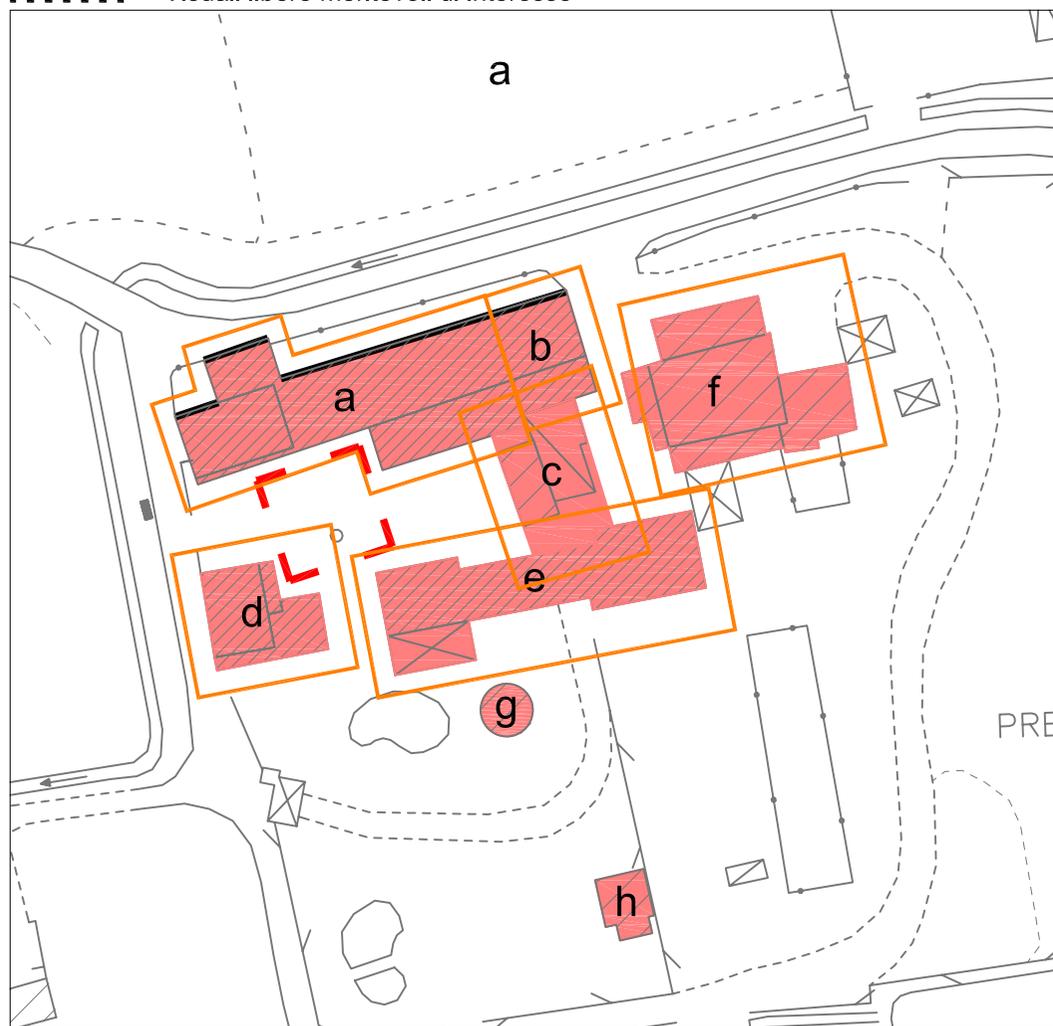


Foto 4



## Legenda

-  Impianto a corte con caratteristiche riconoscibili
-  Fronti edificati con ruolo centrale nella definizione della morfologia dell'insediamento
-  Unità insediative riconoscibili / unità minime di intervento
-  Visuali libere meritevoli di interesse



## Descrizione architettonica

Edifici di origine agricola con muri misti in mattoni pieni e ciotoli di fiume, coperture in cotto di terracotta con travature in legno completamente ristrutturati.

Gli edifici sono intonacati ad esclusione di inserti in mattoni pieni o a faccia a vista. L'edificio "f" non ancora oggetto di recupero presenta finiture e materiali incoerenti.

## Descrizione morfologica

Cascina originariamente allineata su tracciato stradale, successivamente con la realizzazione dei blocchi edilizi "e" e "d" si è creata la corte, che risulta coerente con la nuova struttura del complesso

## Descrizione tipologica

Corpi di origine residenziale "a" originariamente a "corpo semplice" attualmente presentano la presenza di aggiunte e ampliamenti:

I corpi edilizi adibiti all'attività agricola sono stati recuperati e adibiti in parte all'uso residenziale.

## Caratteristiche di pregio da conservare

Elementi strutturali verticali in mattoni pieni per i fabbricati individuati come stalle e depositi afferenti agli edifici "a" e "b", riconosciuti e valorizzati nel recente intervento di ristrutturazione.

Partitura dei fronti finestrati realizzati nella riqualificazione del blocco edilizio "a" e confermati nell'intervento sull'edificio "b".

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

Il rapporto con lo spazio circostante si configura come una cascina a corte isolata in campo aperto.

I fabbricati risultano direttamente attestati sulla viabilità locale oggetto di maggiore transito veicolare (strada Preloro). Questa posizione consente una percezione completa dei fronti dei fabbricati "a" e "b" allineati lungo l'asse stradale.