



COMUNE DI VERGIATE

(Provincia di Varese)

P.G.T.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

Servizio Urbanistica e del Sistema Informativo Territoriale

UFFICIO DI PIANO

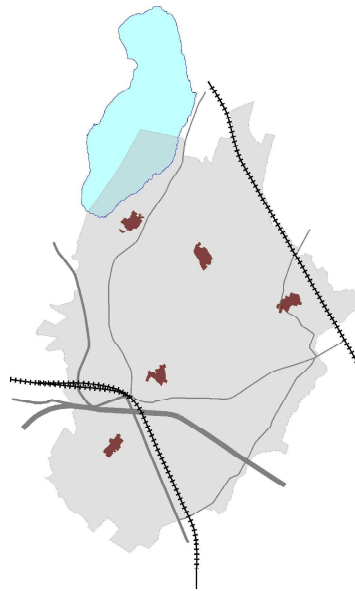
Responsabile Tecnico Scientifico
Arch. Giuseppe Barra

Responsabile Redazione VAS
Arch. Giorgio Baldizzone

Responsabile Direttivo Tecnico U.P.
Arch. Gabriella Seganfredo

ESPERTI DI SETTORE

Arch. Silvio Gobbi - Mobilità e Reti
Dott. Mario Lolla - Geologo
Dott. Alessandro Nicoloso - Agronomo
Forestale
PRASSICOOP - Pianificazione Commerciale



RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. Graziano Magni

SINDACO
Maurizio Leorato

Individuazione edifici rurali esterni al perimetro I.C. da recuperare

Delibera di Adozione n° 48 del 20.12.2013
Delibera di Approvazione n° 22 del 20.06.2014

PARERE di Compatibilità PTCP
Provincia di Varese - Deliberazione
n° 121 del 18.04.2014

DATA: GIUGNO 2014

PR SA

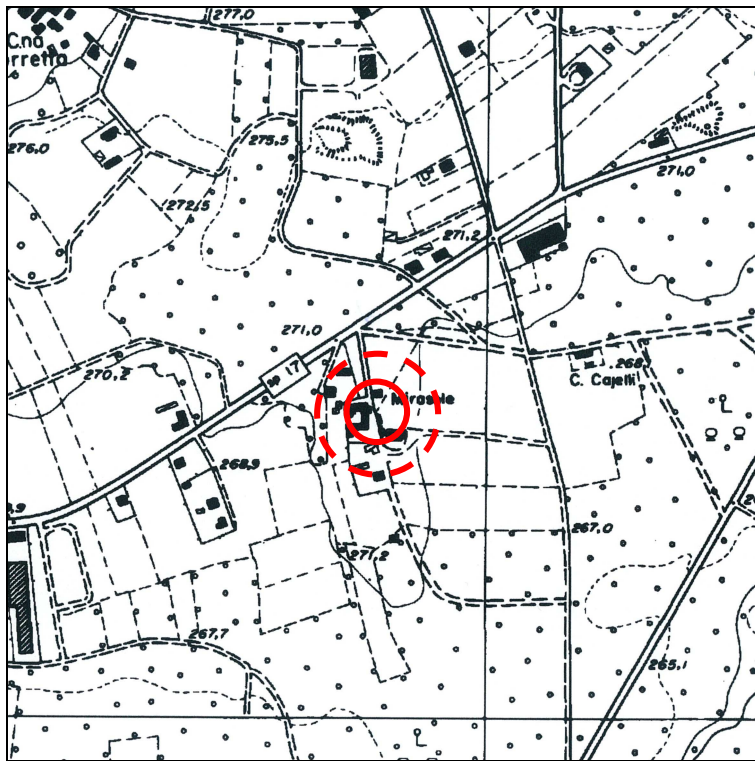
SCHEDE DI INDIVIDUAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI RURALI DISMESSI DA RECUPERARE, AI SENSI DEGLI ARTICOLI 6.11 E 7.C.7 DELLA D.C.R. 26.11.2003 N° VII/919 E ARTICOLI 8.C.7 E 9.G.7 DELLA D.G.R. 02.08.2001 N° 7/5983.

A1 – Cascina di proprietà Bertagna

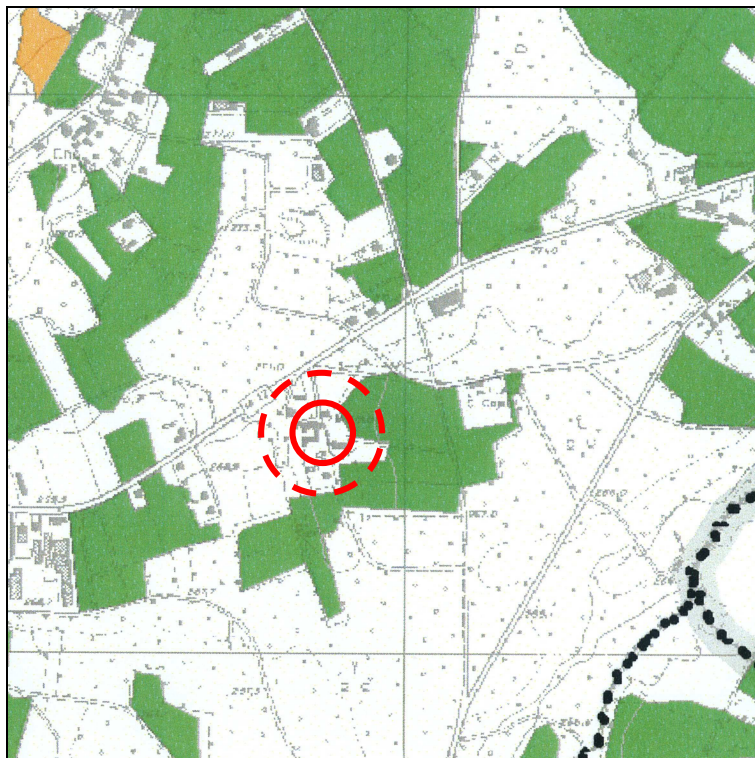
A2 – Cascina di proprietà Rossi

A3 – Cascina di proprietà Melzi/Senini

CASCINA DI PROPRIETA' BERTAGNA

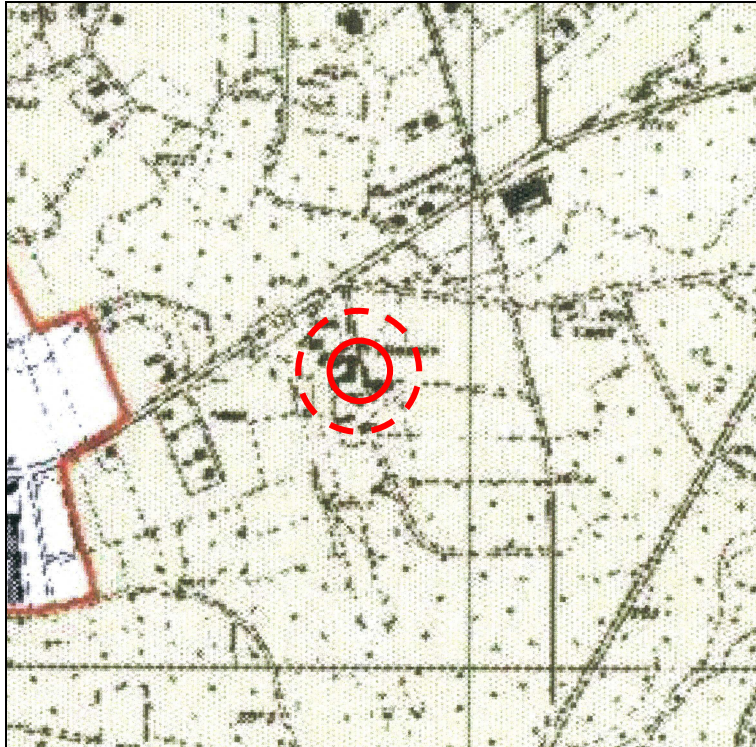


Carta Tecnica
Regionale
Scala 1:10.000



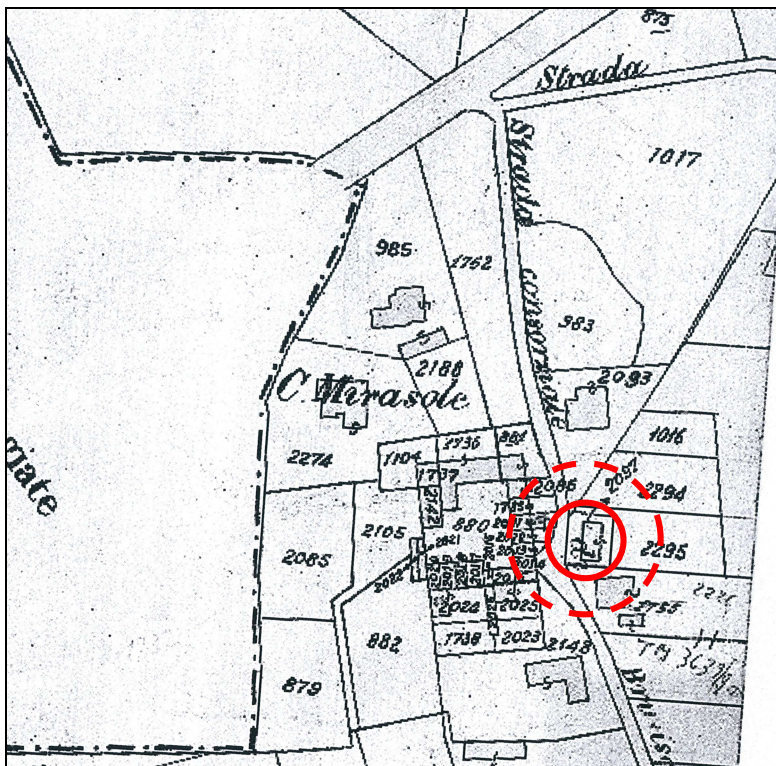
Azzonamento Piano
Territoriale della
Provincia di Varese –
Approvato dal Consiglio
Provinciale con Delibera
n° 27 del 11.04.2007

**Non ricadente in
ambito agricolo**

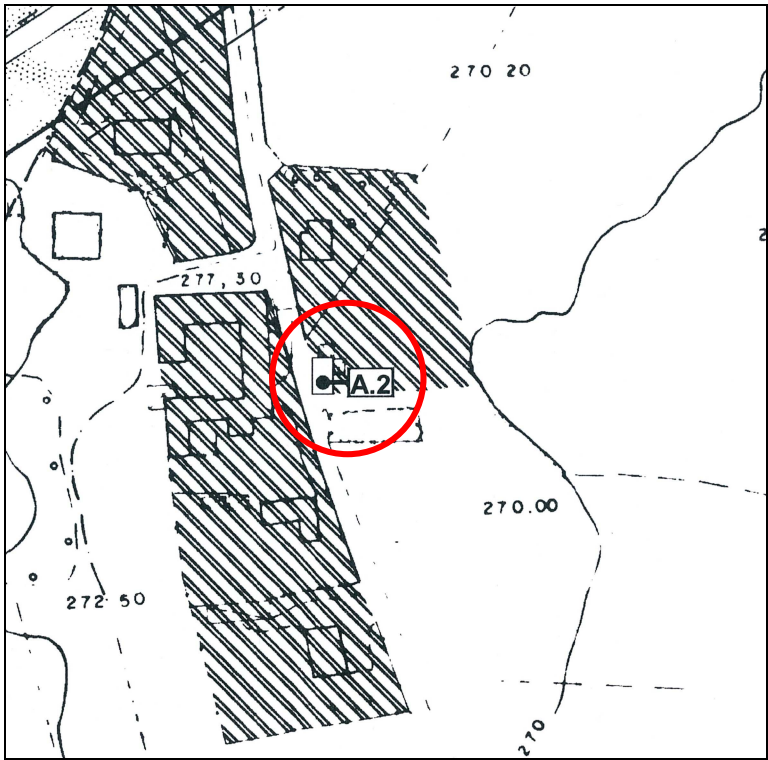


Azzonamento del Piano
 Territoriale di
 Coordinamento del
 Parco Regionale della
 Valle del Ticino
 approvato con
 Deliberazione della
 Giunta Regionale n°
 7/5983 del 02.08.2001

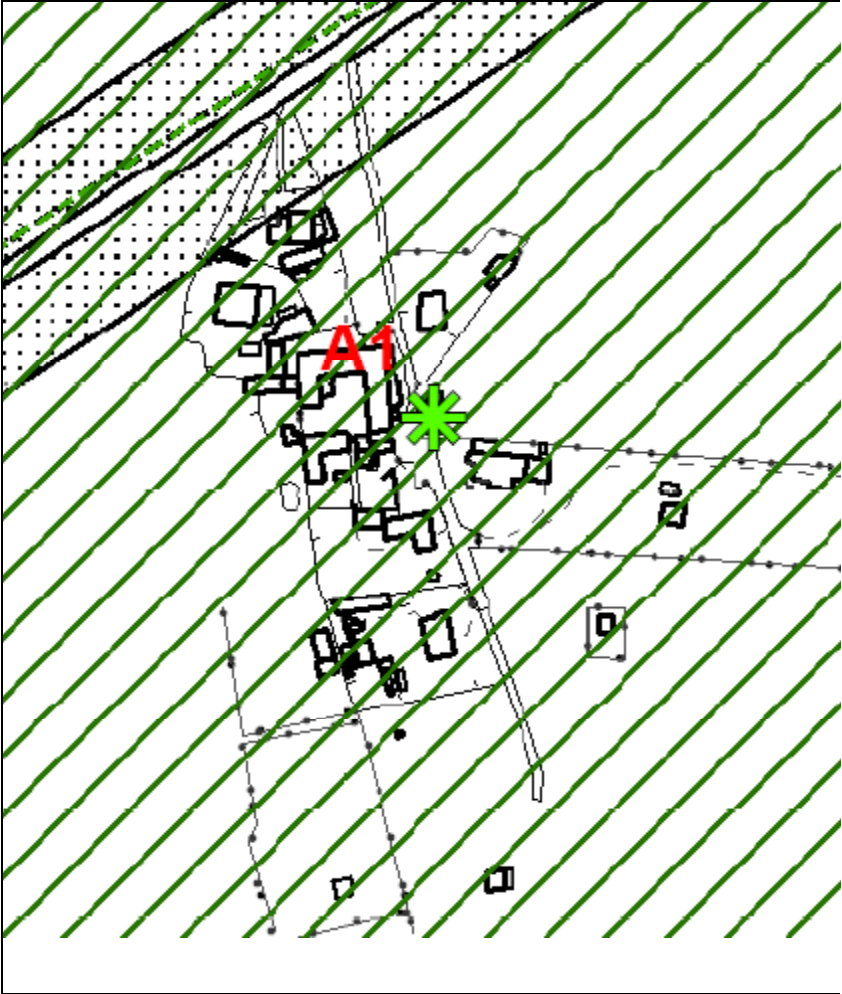
ZONA C2 – Zone
 agricole e forestali a
 prevalente interesse
 paesaggistico
 Scala 1:10.000



Estratto catastale
 Comune di Vergiate
 Sezione di Cuirone
 Scala 1:2.000



Stralcio Piano
Regolatore
Vigente
Tav. 10.10
Scala 1:2.000



Stralcio P.G.T.
Tav. PR DA 1b
Scala 1:5.000

IDENTIFICAZIONE E CLASSIFICAZIONE CASCINA BONETTI

DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI EDIFICI

DA – Deposito attrezzi e autoveicoli

AMBITO

ZONA "C2"

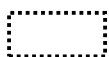
CATEGORIA

A – Edificio di valore ambientale

CLASSE DI QUALITA'

Classe di qualità 3
Edificio di scarso o nullo valore

IDENTIFICAZIONE AREA CASCINA DISMESSA



STATO DI CONSERVAZIONE

Medio



Estratto aerofotogrammetrico – rilievo data 1996
Scala 1:2.000

DESTINAZIONI D'USO PREVISTE

Residenziale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CASCINA BONETTI/MARCATO



Foto 1



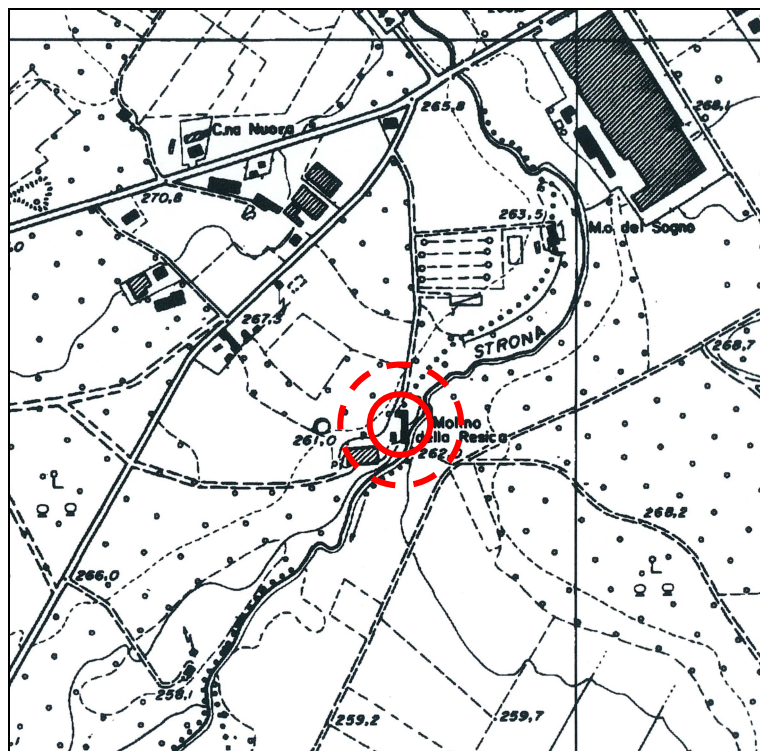
Foto 2

RELAZIONE

L'edificio di proprietà dei Sigg. Bonetti G. e L./Marcato oggetto della richiesta presentata in data 13.07.2007, prot. 0008454, è costituito da un corpo di fabbrica di n° 2 piani fuori terra di forma rettangolare, parzialmente chiuso, privo di intonacatura, con copertura a 2 falde in tegole marsigliesi.

Trattasi di edificio dismesso dalla destinazione originaria di supporto alla attività agricola per ricovero attrezzi e fieno, di circa **mc 347** (come da rilievo aerofotogrammetrico), inserito in un contesto ambientale di notevole importanza paesaggistica, in attuale stato di disuso; non presenta caratteristiche architettoniche di pregio.

CASCINA DI PROPRIETA' ROSSI PAOLO GIANLUCA

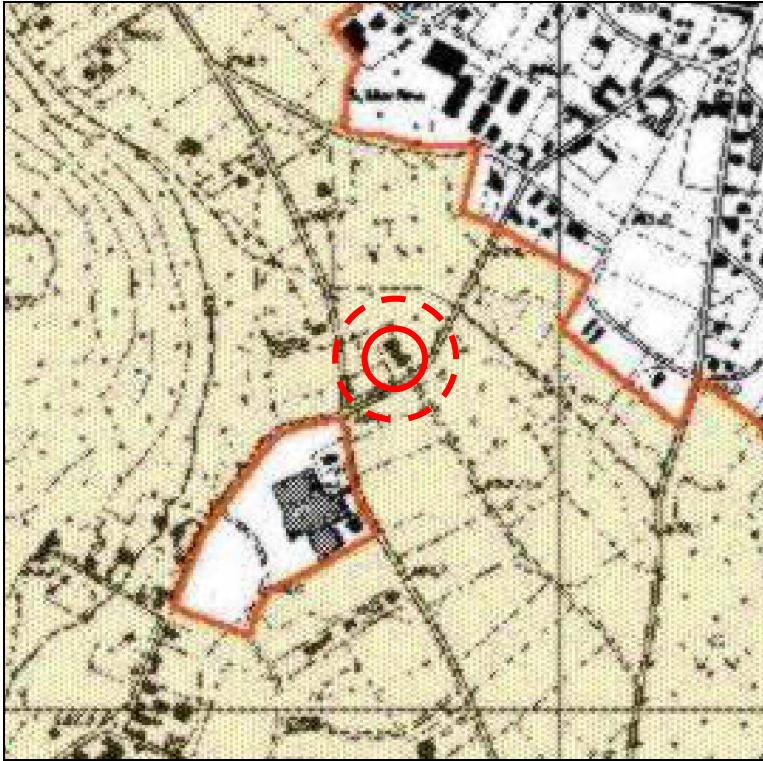


Carta Tecnica
Regionale
Scala 1:10.000



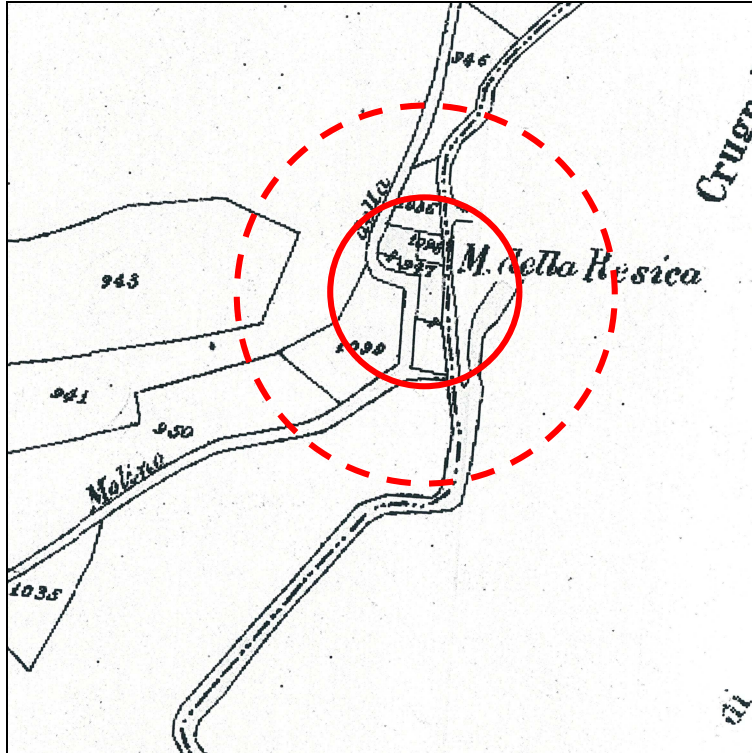
Azzonamento Piano
Territoriale della
Provincia di Varese –
Approvato dal Consiglio
Provinciale con Delibera
n° 27 del 11.04.2007

**Non ricadente in
ambito agricolo**

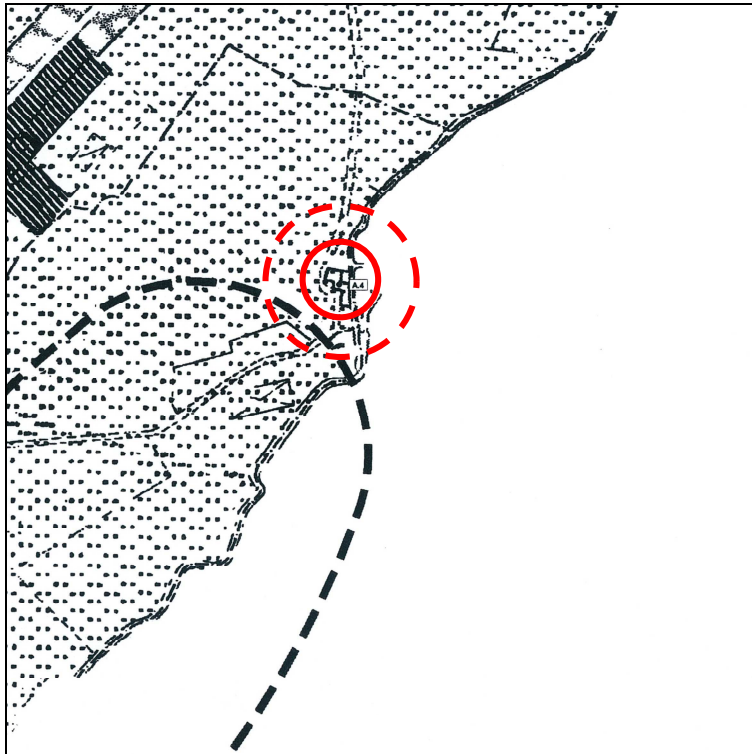


Azzonamento del Piano
Territoriale di
Coordinamento del
Parco Regionale della
Valle del Ticino
approvato con
Deliberazione della
Giunta Regionale n°
7/5983 del 02.08.2001

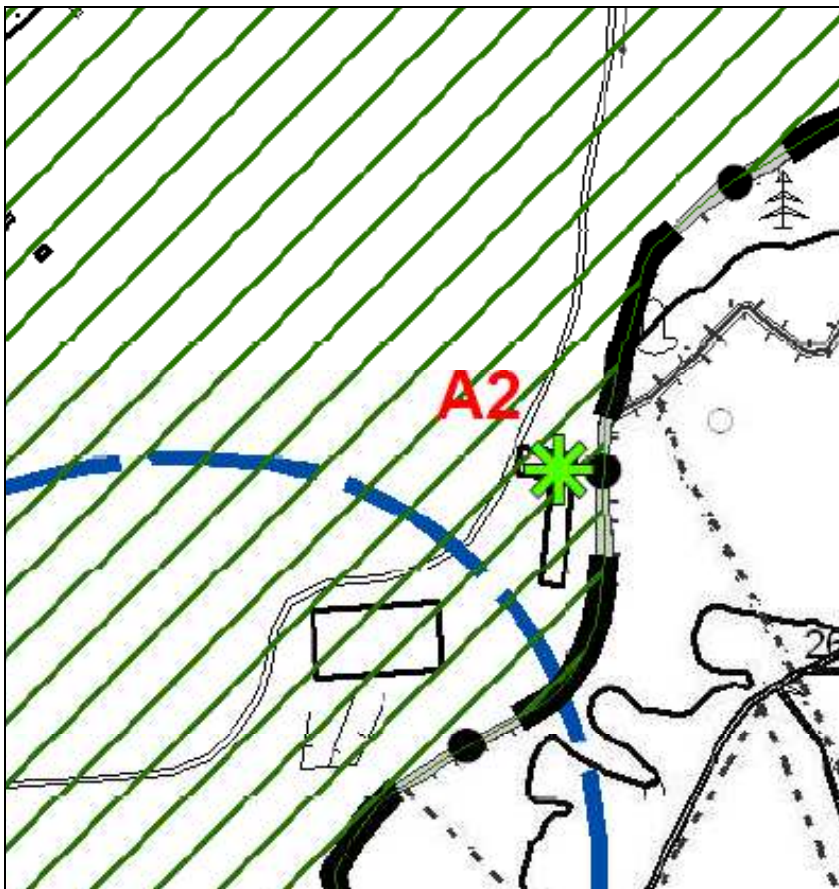
ZONA C2 – Zone
agricole e forestali a
prevalente interesse
paesaggistico
Scala 1:10.000



Estratto catastale
Comune di Vergiate
Sezione di Cuirone
Scala 1:2.000



Stralcio Piano
Regolatore
Vigente
Tav. 9
Scala 1:5.000



Stralcio P.G.T.
Tav. PR DA 1b
Scala 1:5.000

IDENTIFICAZIONE E CLASSIFICAZIONE CASCINA ROSSI

DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI EDIFICI

R – Residenza
DA - - Deposito attrezzi
SF - - Stalla e Fienile

AMBITO

ZONA "C2"

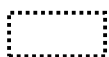
CATEGORIA

A – Edificio di valore ambientale

CLASSE DI QUALITA'

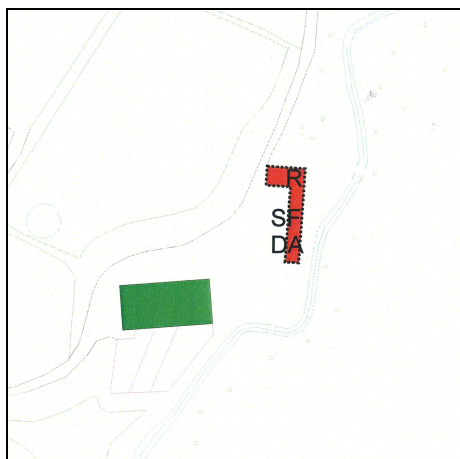
Classe di qualità 2
Edificio caratteristico nel suo complesso e nella sua struttura

IDENTIFICAZIONE AREA CASCINA DISMESSA



STATO DI CONSERVAZIONE

Buono



Estratto aerofotogrammetrico – rilievo data 1996
Scala 1:2.000

DESTINAZIONI D'USO PREVISTE

Residenziale, ricettivo, ristorazione e strutture per il tempo libero e lo sport

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CASCINA ROSSI



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

RELAZIONE

L'edificio di proprietà del Sig. Rossi P., oggetto della richiesta presentata in data 02.04.2008, prot. 0004059, è costituito da un corpo di fabbrica di n° 2 piani fuori terra, all'interno di una ampia proprietà immersa nel verde limitrofa al torrente denominato Strona.

L'edificio ad uso residenziale si presenta con una forma ad L, con copertura a 2 falde in parte in coppi e in parte a tegole marsigliesi, di un volume complessivo di circa **mc 2320** (come da rilievo aerofotogrammetrico); costruito a supporto dell'attività agricola, presenta caratteristiche architettoniche di pregio e in buono stato di conservazione.

L'immobile nella ala corta, nella parte centrale, presenta alcuni pilastri in mattoni pieni ed altri dipinti; lateralmente, sia al piano terra che al piano primo, sono presenti 2 quinte con delle aperture simili agli ingressi al vano scala con voltini a lunotto (vedi foto 1).

I pilastri creano una zona porticata al piano terra e una loggia nella zona soprastante. Il balcone è sorretto da mensole realizzate parte in pietra e parte in cemento; il parapetto è in ferro a disegno semplice (vedi foto 5).

Al piano terra e al piano primo sono presenti finestre in legno di colore grigio, dotate di scuretti interni e portoncini in legno a doghe orizzontali;

- al piano terra le finestre sono dotate di inferriate con tondini.

I pilastri del loggiato sono sormontati da archi ribassati realizzati in mattoni pieni.

Lungo il perimetro dell'edificio è presente una zoccolatura realizzata ad intonaco mentre i pilastri presentano un rivestimento con lastre in pietra (vedi foto 4).

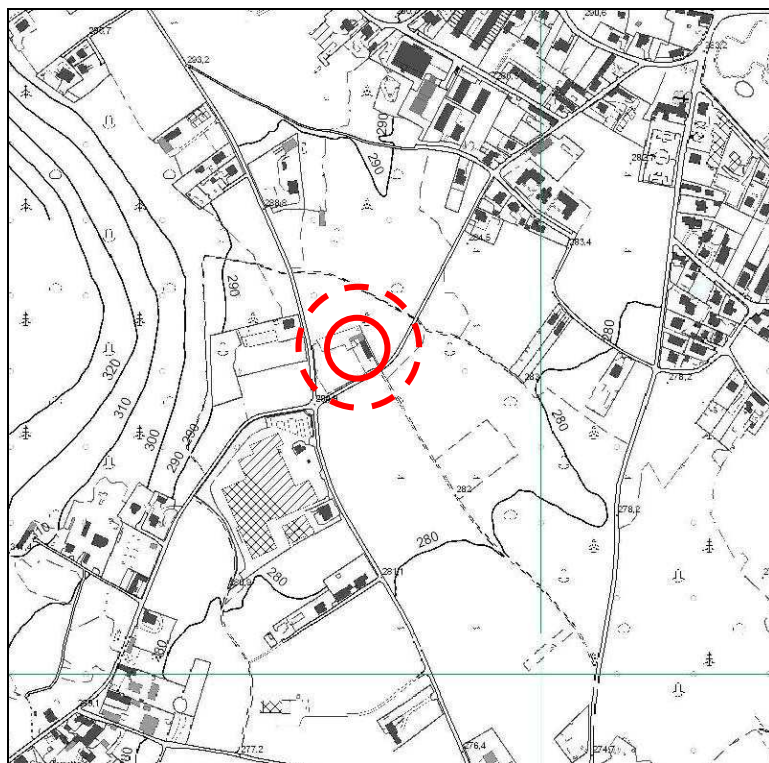
Nel lato lungo in prosecuzione della parte abitativa si ripetono le caratteristiche architettoniche degli accessi al vano scala e delle aperture, con il prolungamento del balcone (vedi foto 1).

Tale ala dell'edificio è destinata, per una parte a stalla con sovrastante fienile chiuso sul lato posteriore da grigliati di mattoni e la rimanente parte, priva di soletta, è completamente aperta e presumibilmente utilizzata per deposito attrezzi e materiale agricoli (vedi foto 2 e 3).

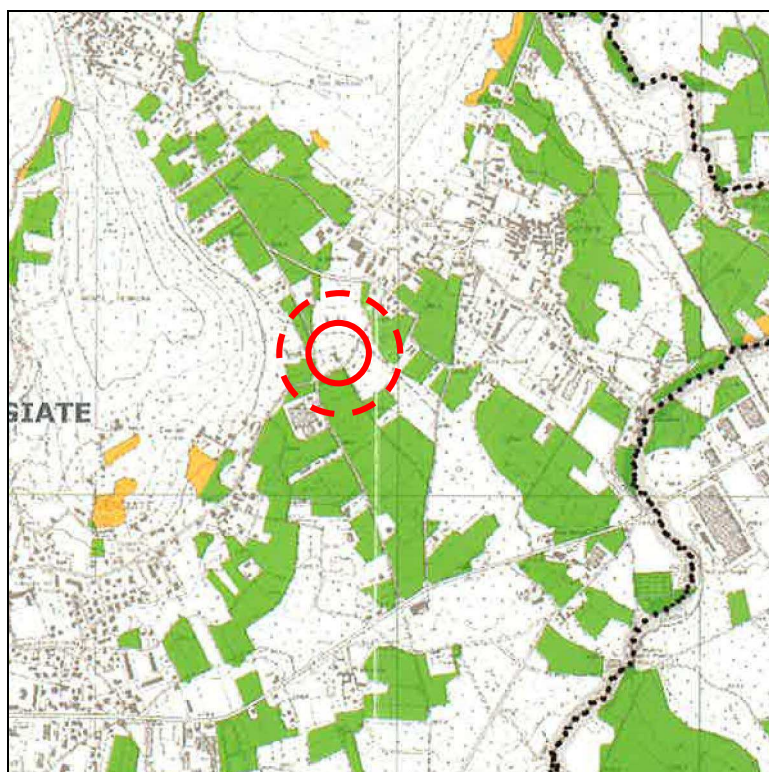
Le aperture degli spazi adibiti a fienili presentano archi ellittici rivestiti in mattoni pieni (vedi foto 6).

L'attività agricola dismessa da tempo utilizzava un corpo di fabbrica ad uso stalla, che non fa parte dell'ambito in oggetto.

CASCINA DI PROPRIETA' MELZI G./SENINI A.

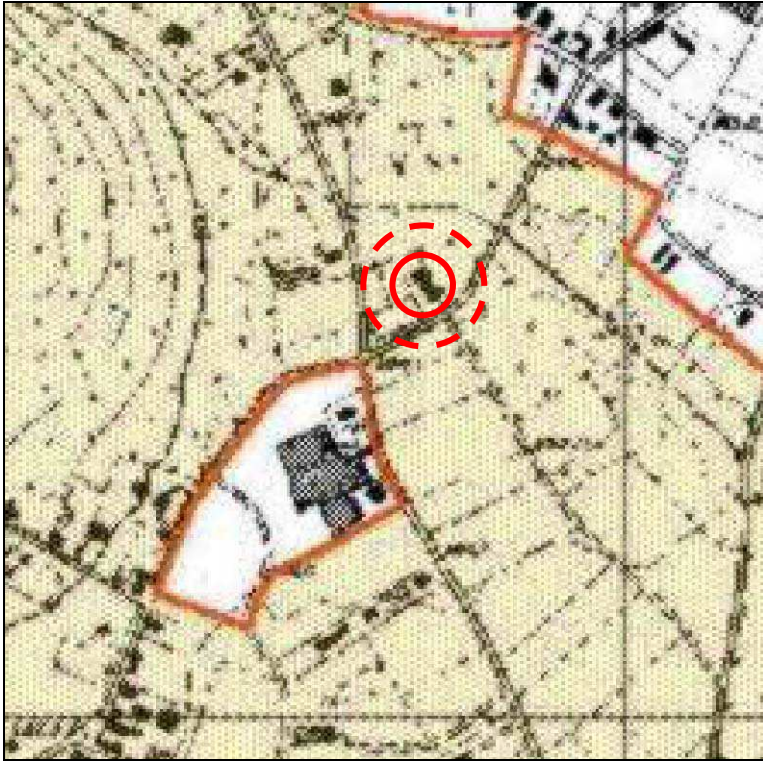


Carta Tecnica
Regionale
Scala 1:10.000



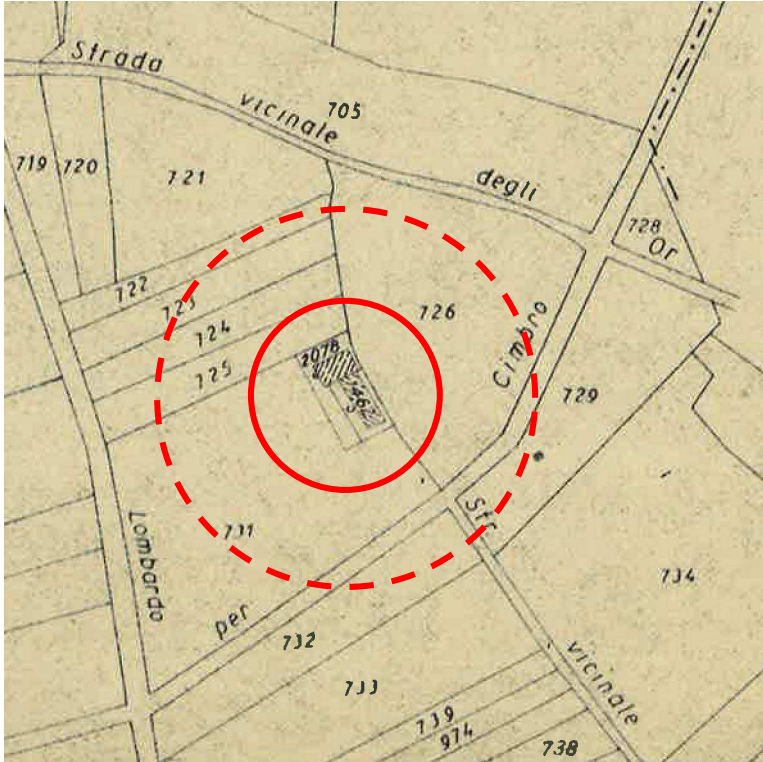
Azzonamento Piano
Territoriale della
Provincia di Varese –
Approvato dal Consiglio
Provinciale con Delibera
n° 27 del 11.04.2007

**Non ricadente in
ambito agricolo**

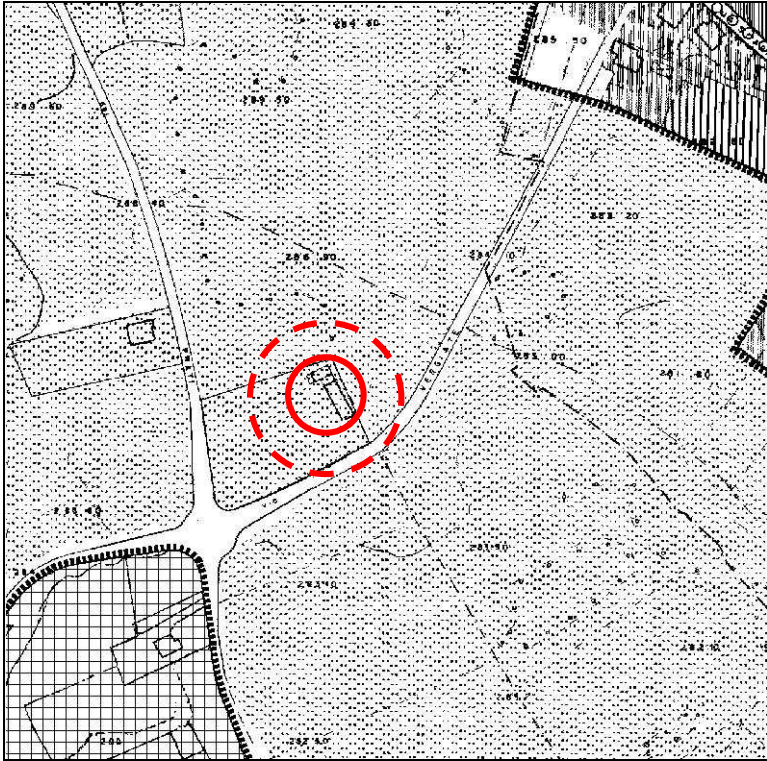


Azzonamento del Piano
 Territoriale di
 Coordinamento del
 Parco Regionale della
 Valle del Ticino
 approvato con
 Deliberazione della
 Giunta Regionale n°
 7/5983 del 02.08.2001

ZONA C2 – Zone
 agricole e forestali a
 prevalente interesse
 paesaggistico
 Scala 1:10.000



Estratto catastale
 Comune di Vergiate
 Sezione di Cuirone
 Scala 1:2.000



Stralcio Piano
Regolatore
Vigente
Tav. 9
Scala 1:5.000

IDENTIFICAZIONE E CLASSIFICAZIONE CASCINA MELZI/SENINI

DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI EDIFICI

Residenza

Ricezione



Agricolo

AMBITO

ZONA "C2"

CATEGORIA

A – Edificio di valore ambientale

CLASSE DI QUALITA'

Classe di qualità 2

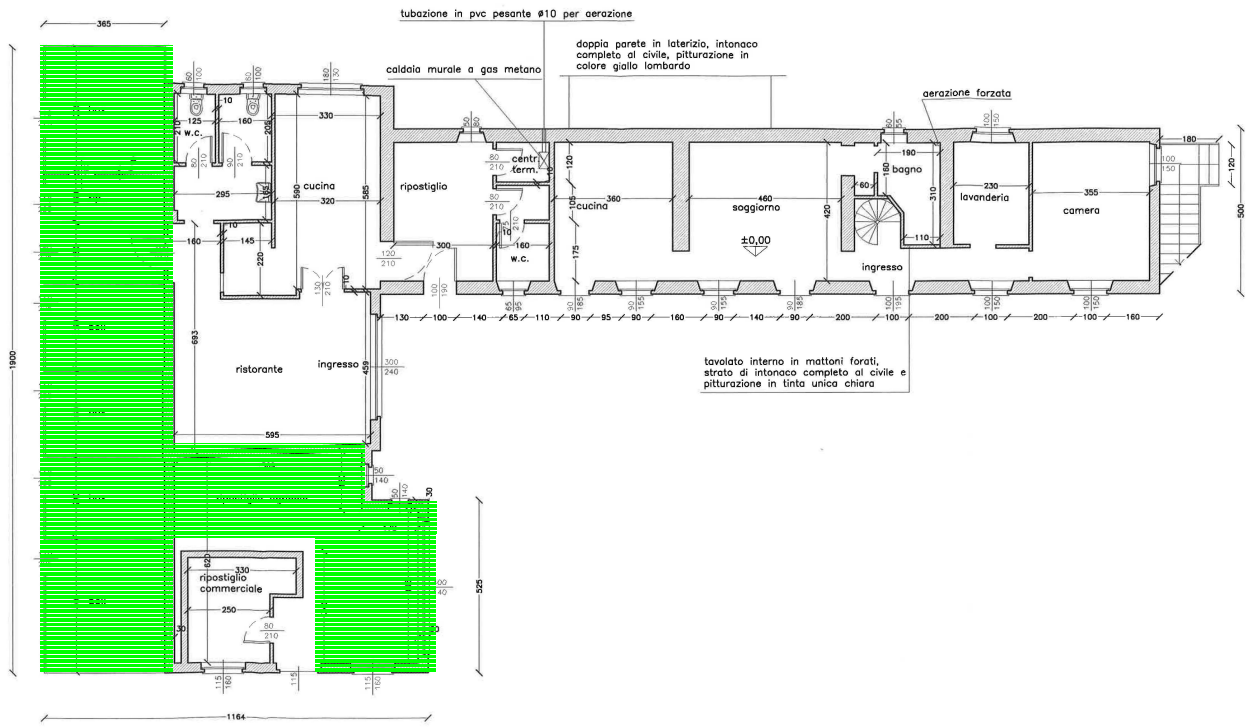
Edificio caratteristico nel suo complesso e nella sua struttura

STATO DI CONSERVAZIONE

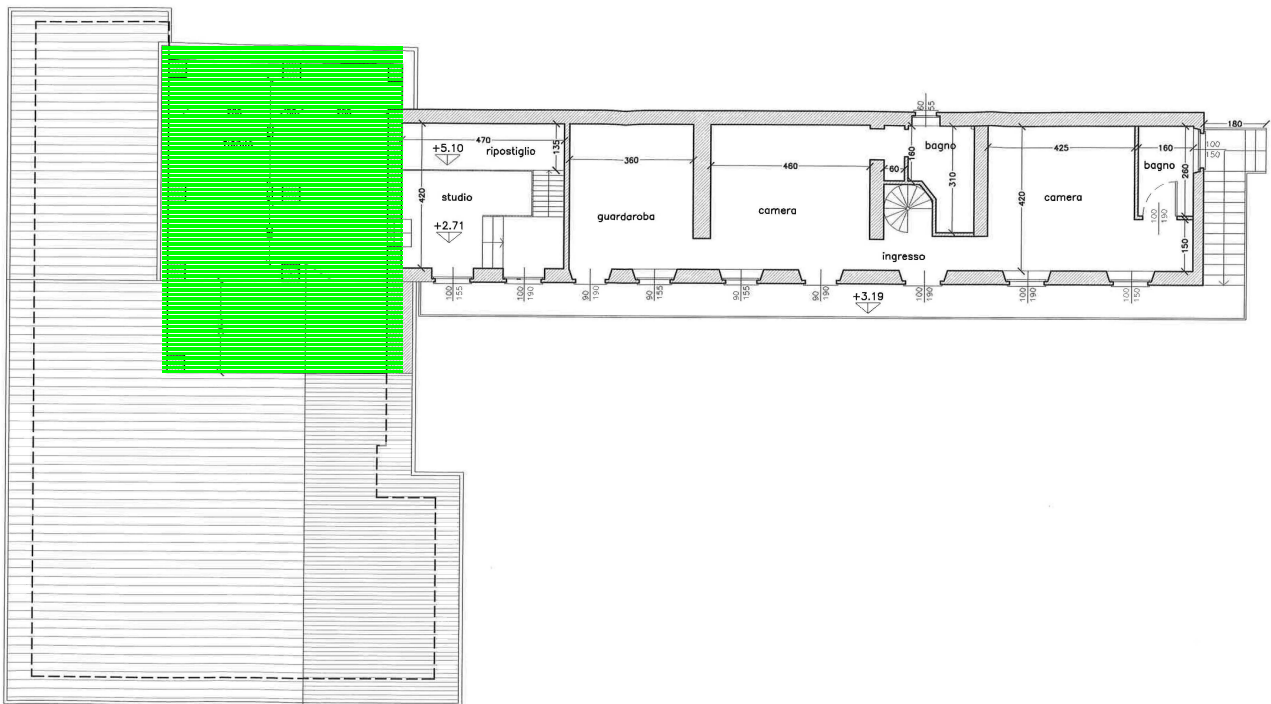
Buono

DESTINAZIONI D'USO PREVISTE

Residenziale, ricettivo, ristorazione e strutture per il tempo libero e lo sport



PIANTA PIANO TERRA STATO DI FATTO



PIANTA PIANO PRIMO STATO DI FATTO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CASCINA MELZI/SENINI

Foto 1



Foto 2



RELAZIONE

L'edificio di proprietà del Sig. Melzi Giancarlo e Senini Ambra, oggetto della Osservazione al Piano di Governo del Territorio presentata in data 24/03/2014, prot. 0003793, è costituito da un corpo di fabbrica all'interno di una ampia proprietà immersa nel verde nelle prossimità degli abitati di Cuirone e Cimbro.

L'edificio principale di forma rettangolare - "in linea", di 2 piani fuori terra, presenta ballatoio con ringhiera in ferro a disegno semplice, copertura a 2 falde con tegole marsigliesi.

Al piano terra e al piano primo sono presenti finestre in legno di colore verde chiaro, dotate di persiana ad anta e tapparelle, portoncini in legno e vetro. Tale edificio ospita un'attività di bed & breakfast .

L'immobile prosegue con un'edificio ad "L" che conserva le caratteristiche architettoniche sia nelle parti in muratura sia per quanto riguarda la tipologia e i materiali; con copertura asimmetrica a due falde con tegole in cotto.

La porzione di fabbricato agricolo oggetto del riconoscimento di edificio rurale dismesso, individuabile nell'allegata planimetria, riguarda pertanto una porzione di edificio al piano terra di circa mq. 151,24 ed una porzione al piano primo di circa mq 59,29.