



# 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**

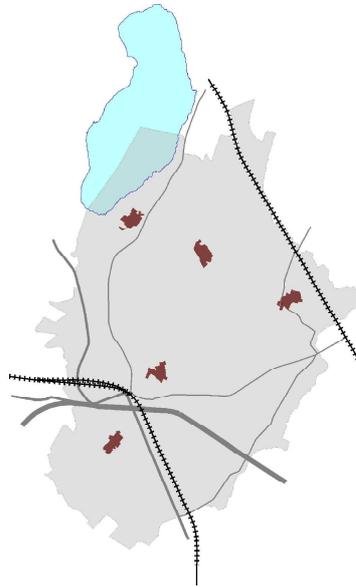
Responsabile Tecnico Scientifico  
Arch. Giuseppe Barra

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

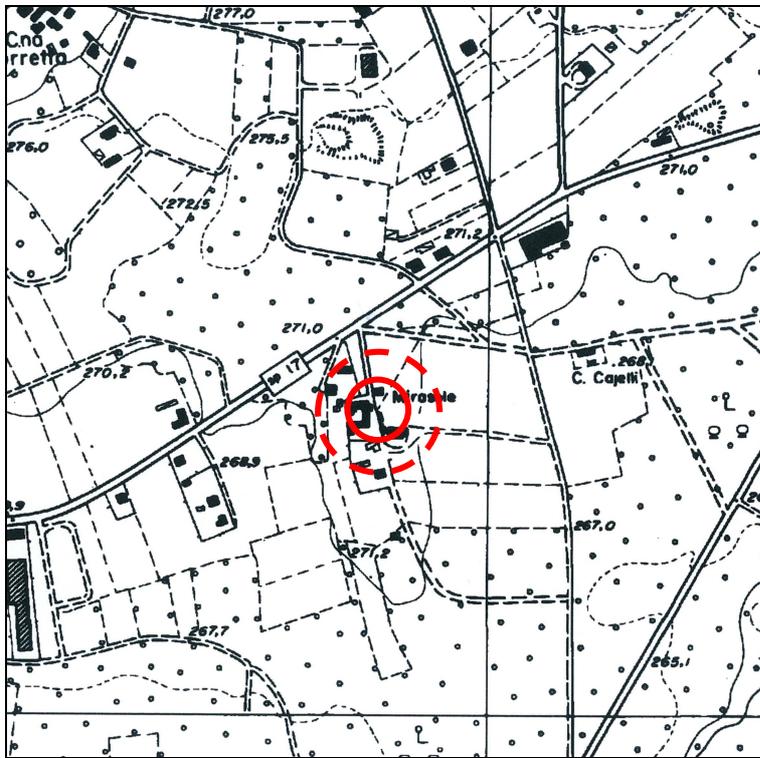
**SCHEDE DI INDIVIDUAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI RURALI DISMESSI DA RECUPERARE, AI SENSI DEGLI ARTICOLI 6.11 E 7.C.7 DELLA D.C.R. 26.11.2003 N° VII/919 E ARTICOLI 8.C.7 E 9.G.7 DELLA D.G.R. 02.08.2001 N° 7/5983.**

**A1** – Cascina di proprietà Bertagna

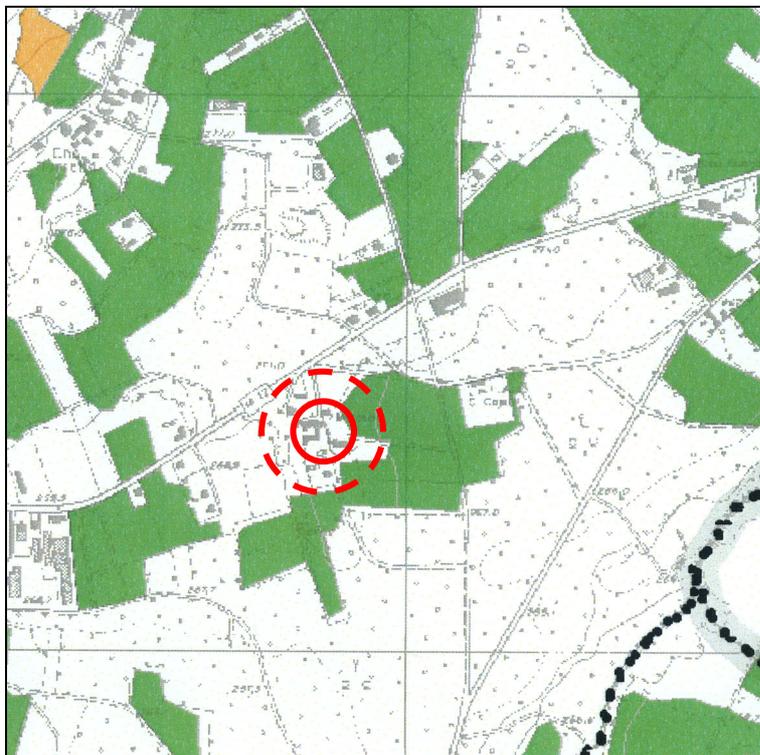
**A2** – Cascina di proprietà Rossi

**A3** – Cascina di proprietà Melzi/Senini

CASCINA DI PROPRIETA' BERTAGNA

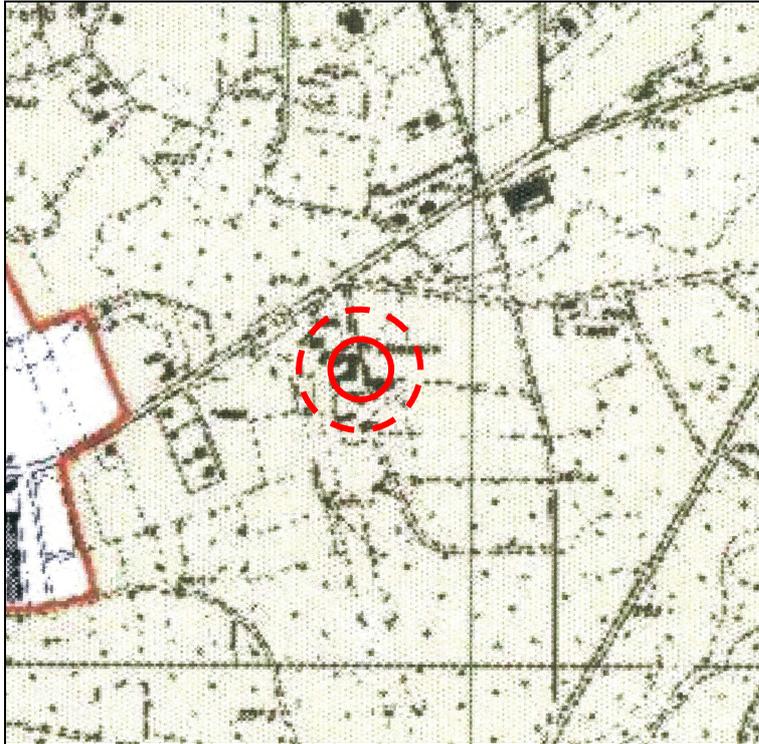


Carta Tecnica  
Regionale  
Scala 1:10.000



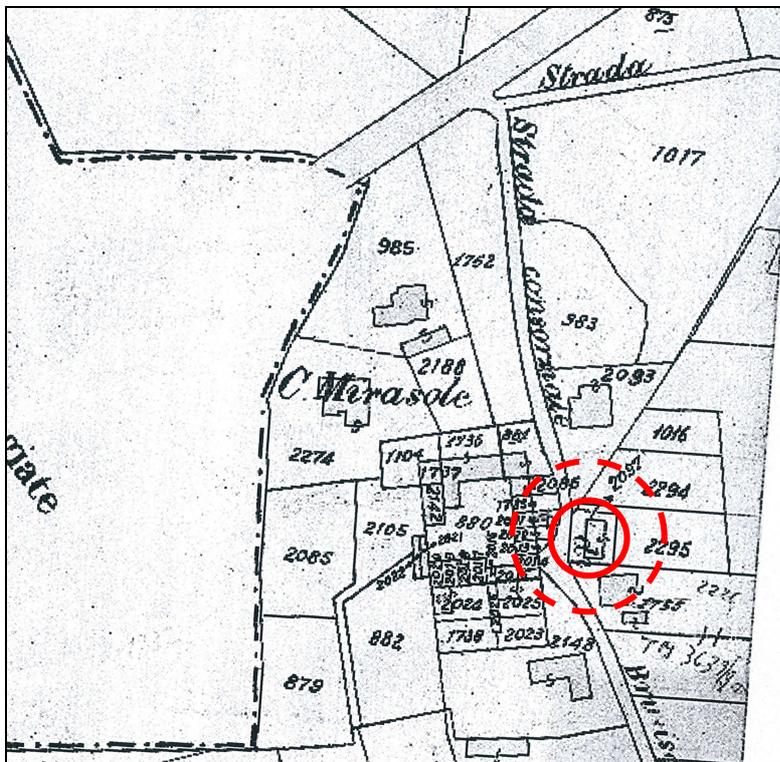
Azzonamento Piano  
Territoriale della  
Provincia di Varese –  
Approvato dal Consiglio  
Provinciale con Delibera  
n° 27 del 11.04.2007

**Non ricadente in  
ambito agricolo**

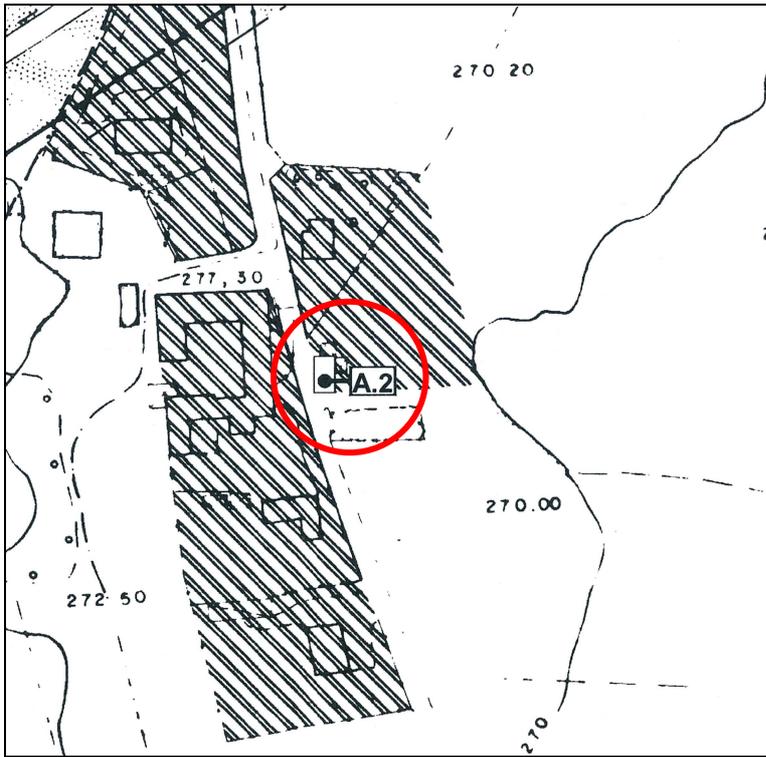


Azzonamento del Piano  
Territoriale di  
Coordinamento del  
Parco Regionale della  
Valle del Ticino  
approvato con  
Deliberazione della  
Giunta Regionale n°  
7/5983 del 02.08.2001

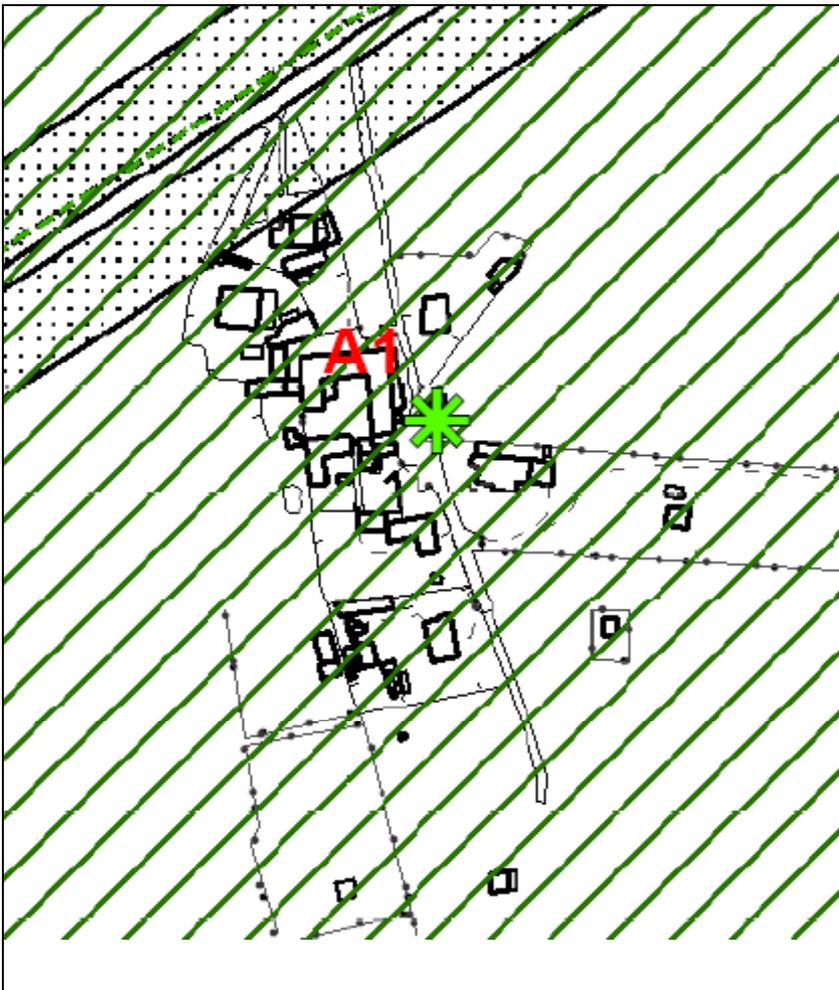
ZONA C2 – Zone  
agricole e forestali a  
prevalente interesse  
paesaggistico  
Scala 1:10.000



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"

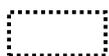
### **CATEGORIA**

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



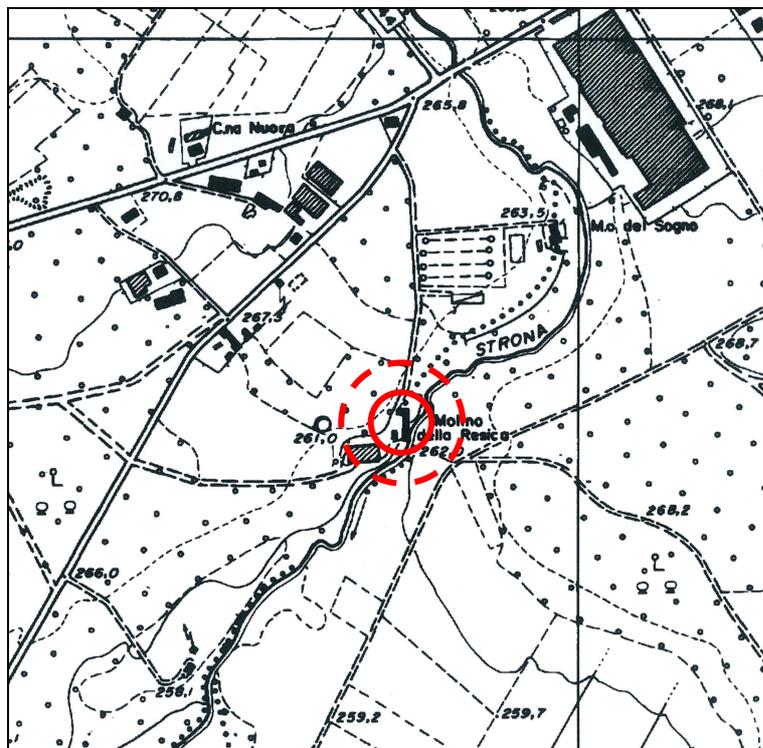
Foto 2

## **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

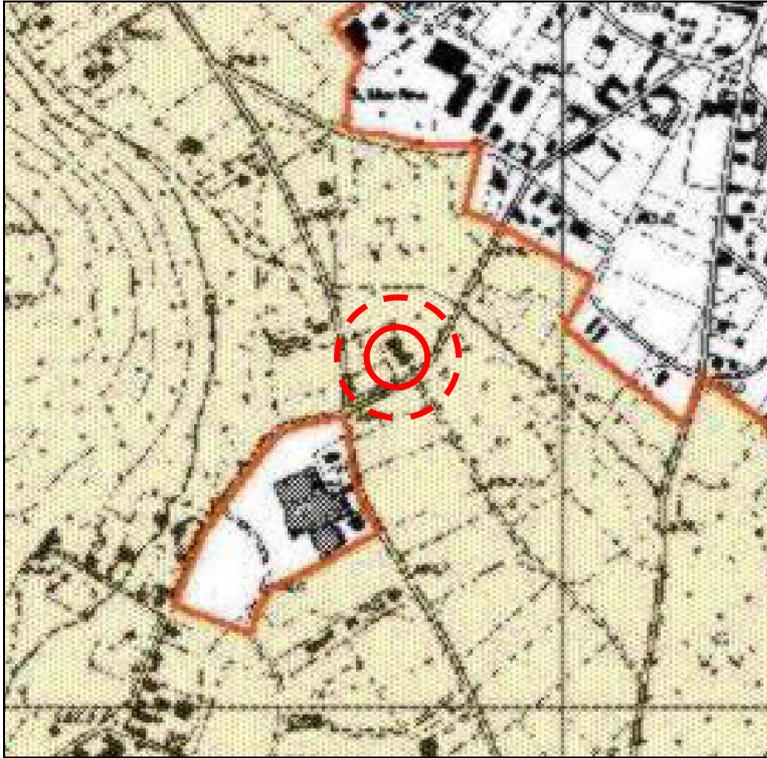


Carta Tecnica  
Regionale  
Scala 1:10.000



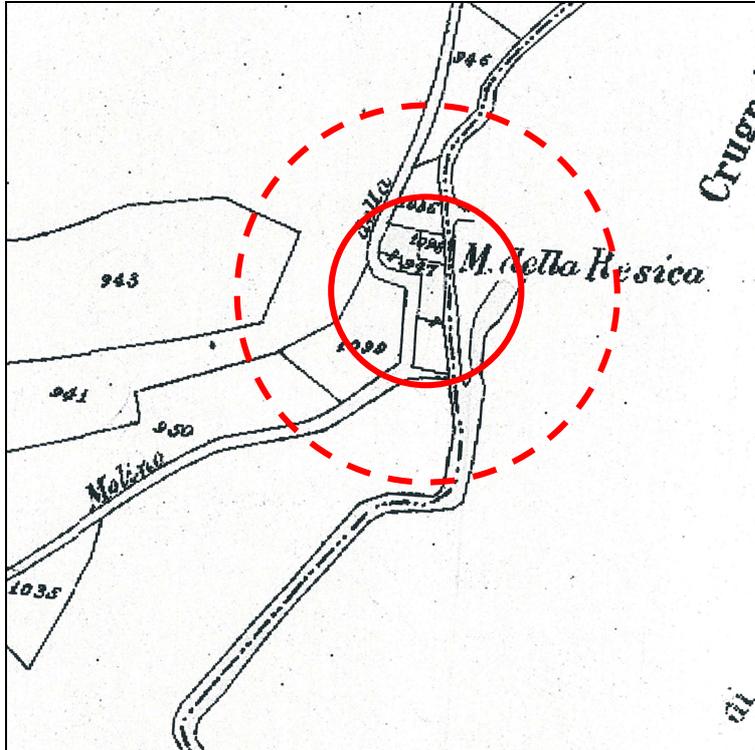
Azzonamento Piano  
Territoriale della  
Provincia di Varese –  
Approvato dal Consiglio  
Provinciale con Delibera  
n° 27 del 11.04.2007

**Non ricadente in  
ambito agricolo**

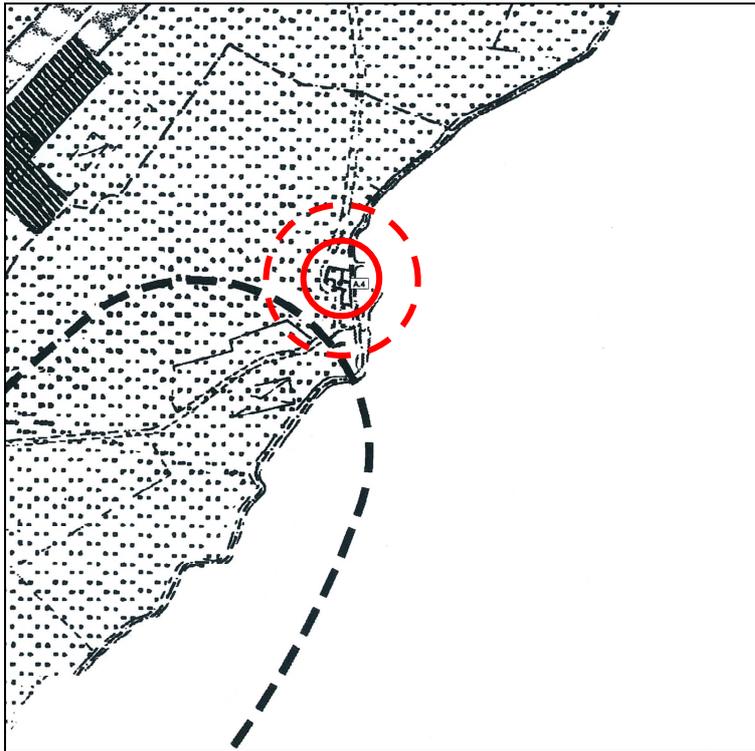


Azzonamento del Piano  
Territoriale di  
Coordinamento del  
Parco Regionale della  
Valle del Ticino  
approvato con  
Deliberazione della  
Giunta Regionale n°  
7/5983 del 02.08.2001

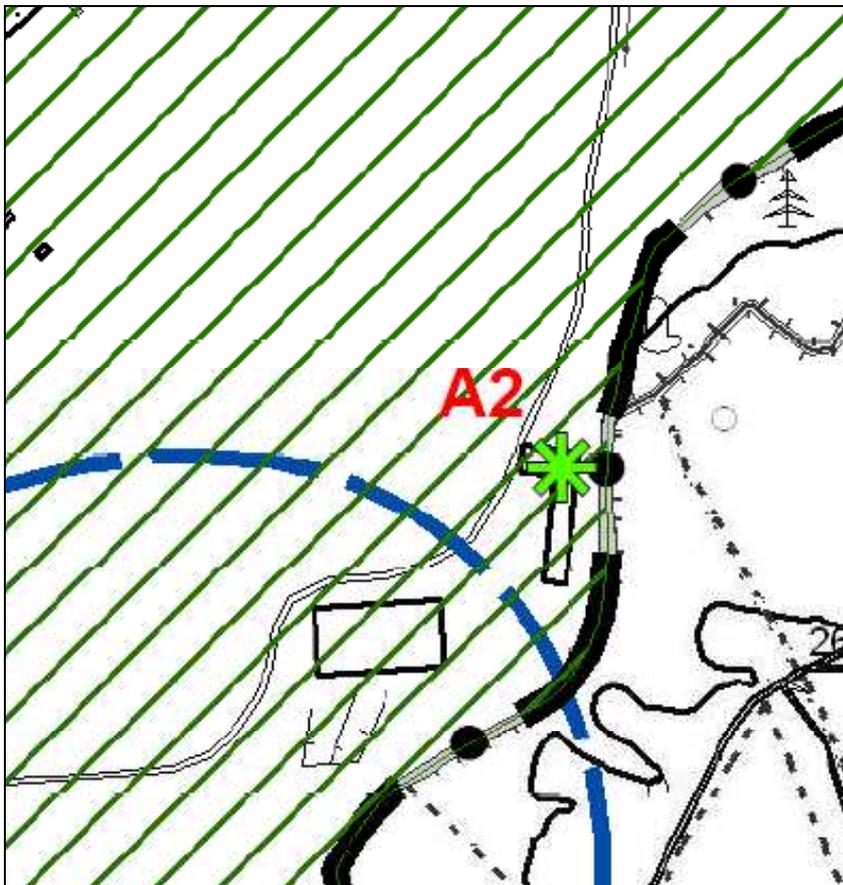
ZONA C2 – Zone  
agricole e forestali a  
prevalente interesse  
paesaggistico  
Scala 1:10.000



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'**

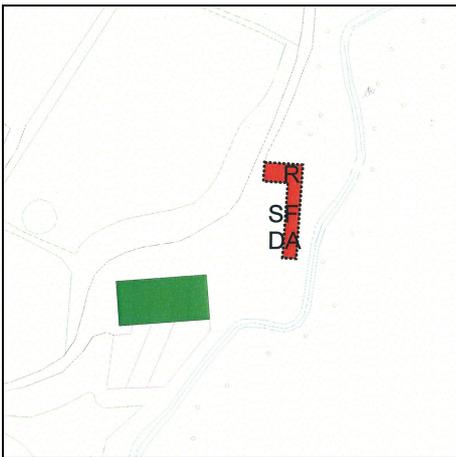
Classe di qualità 2  
Edificio caratteristico nel suo complesso e nella sua struttura

### **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 scurettoni 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).

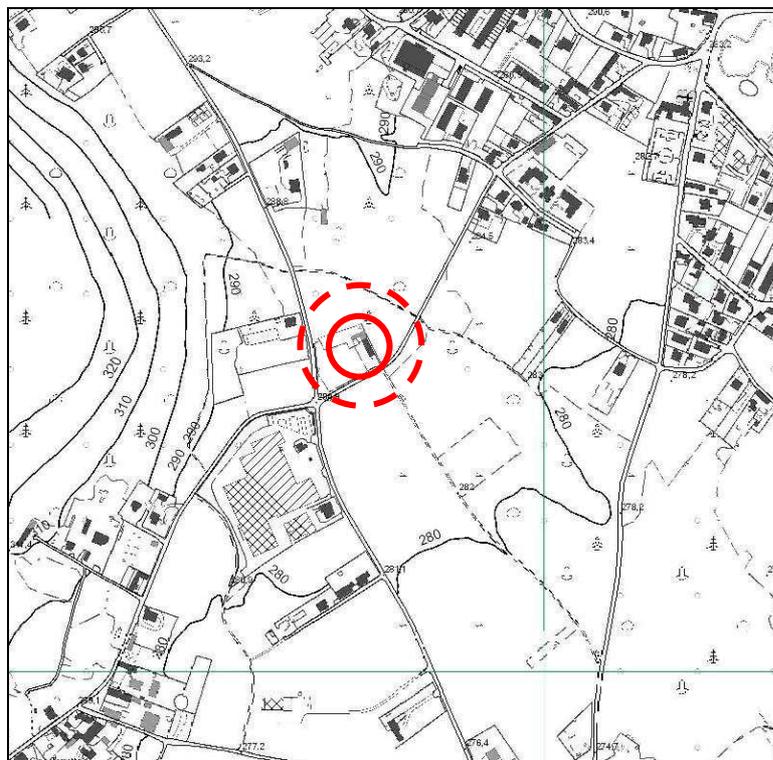
Nel lato lungo in prosecuzione della parte abitativa si ripetono le caratteristiche architettoniche degli accessi al vano scala e delle aperture, con il prolungamento del balcone (vedi foto 1).

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).

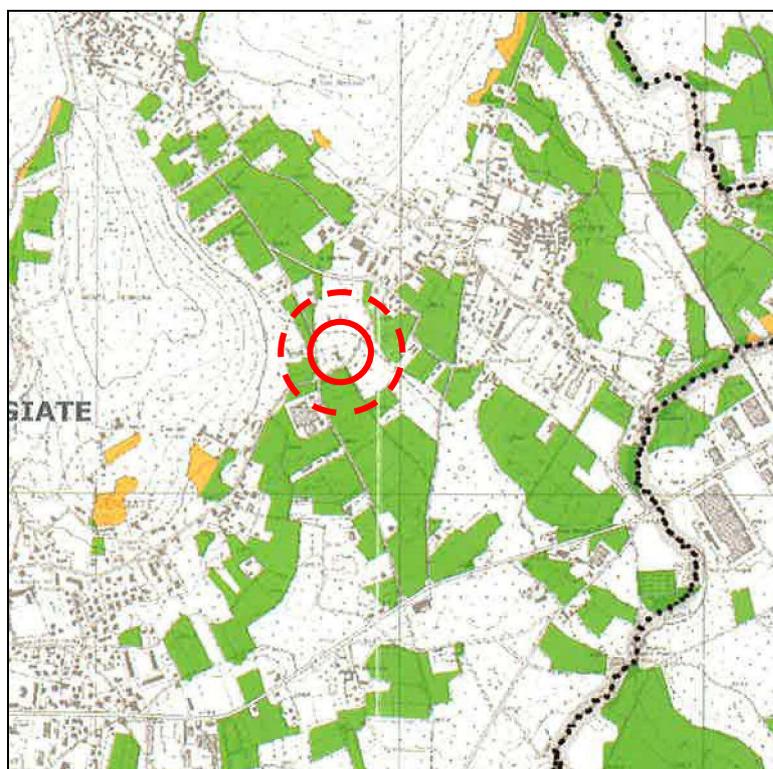
Le aperture degli spazi adibiti a fienili presentano archi ellittici rivestiti in mattoni pieni (vedi foto 6).

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.

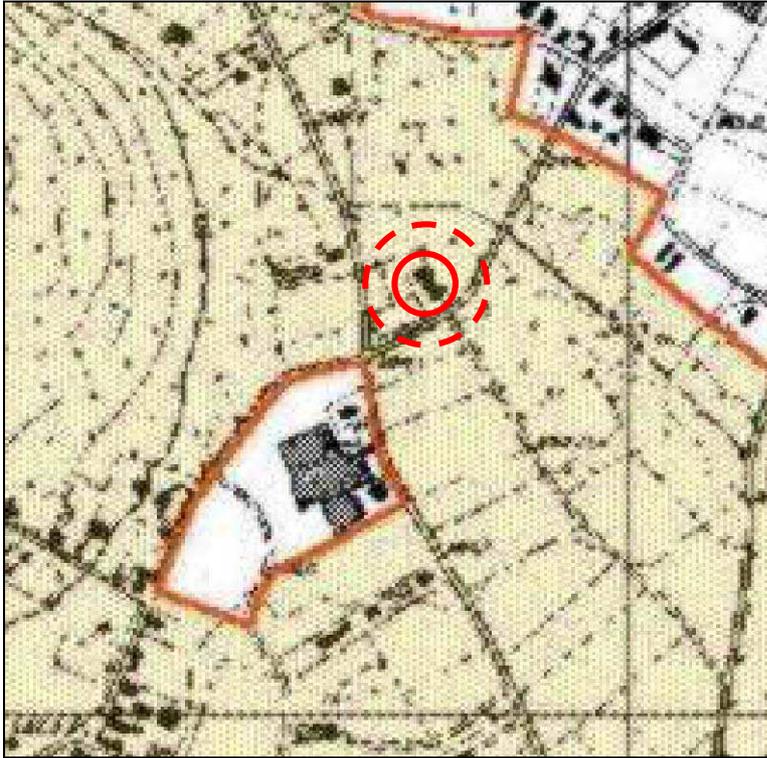


Carta Tecnica  
Regionale  
Scala 1:10.000



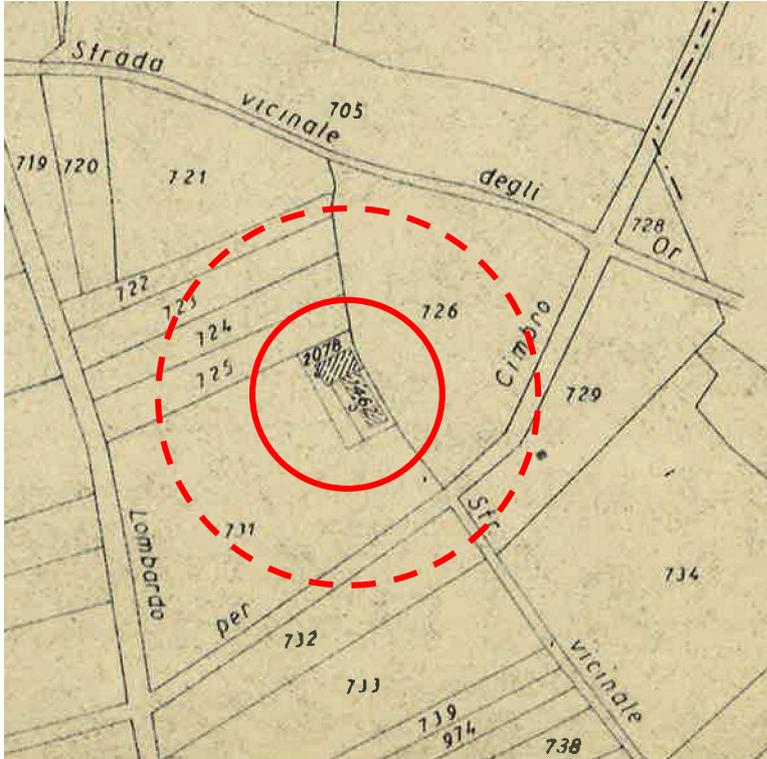
Azzonamento Piano  
Territoriale della  
Provincia di Varese –  
Approvato dal Consiglio  
Provinciale con Delibera  
n° 27 del 11.04.2007

**Non ricadente in  
ambito agricolo**

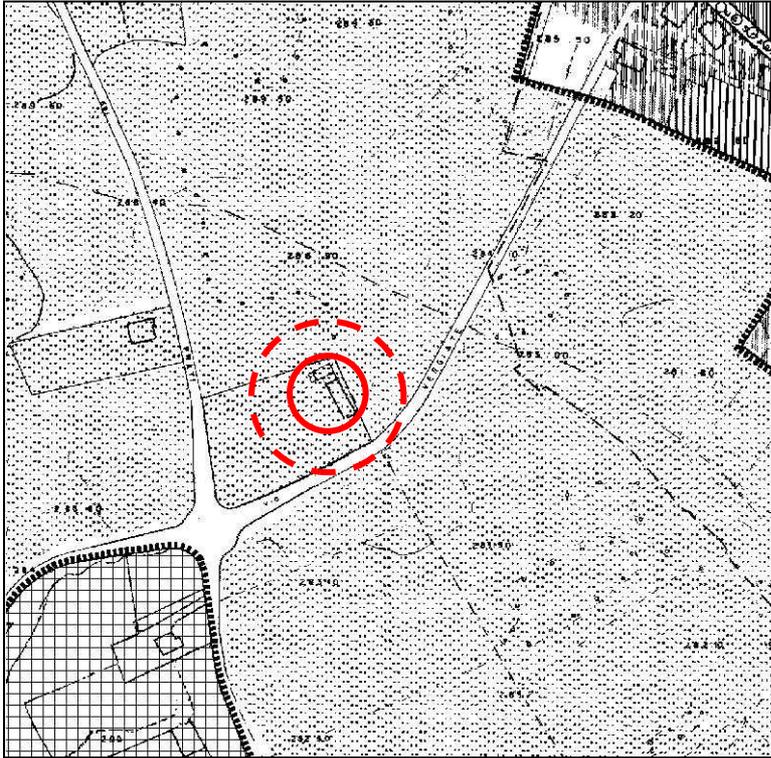


Azzonamento del Piano  
 Territoriale di  
 Coordinamento del  
 Parco Regionale della  
 Valle del Ticino  
 approvato con  
 Deliberazione della  
 Giunta Regionale n°  
 7/5983 del 02.08.2001

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

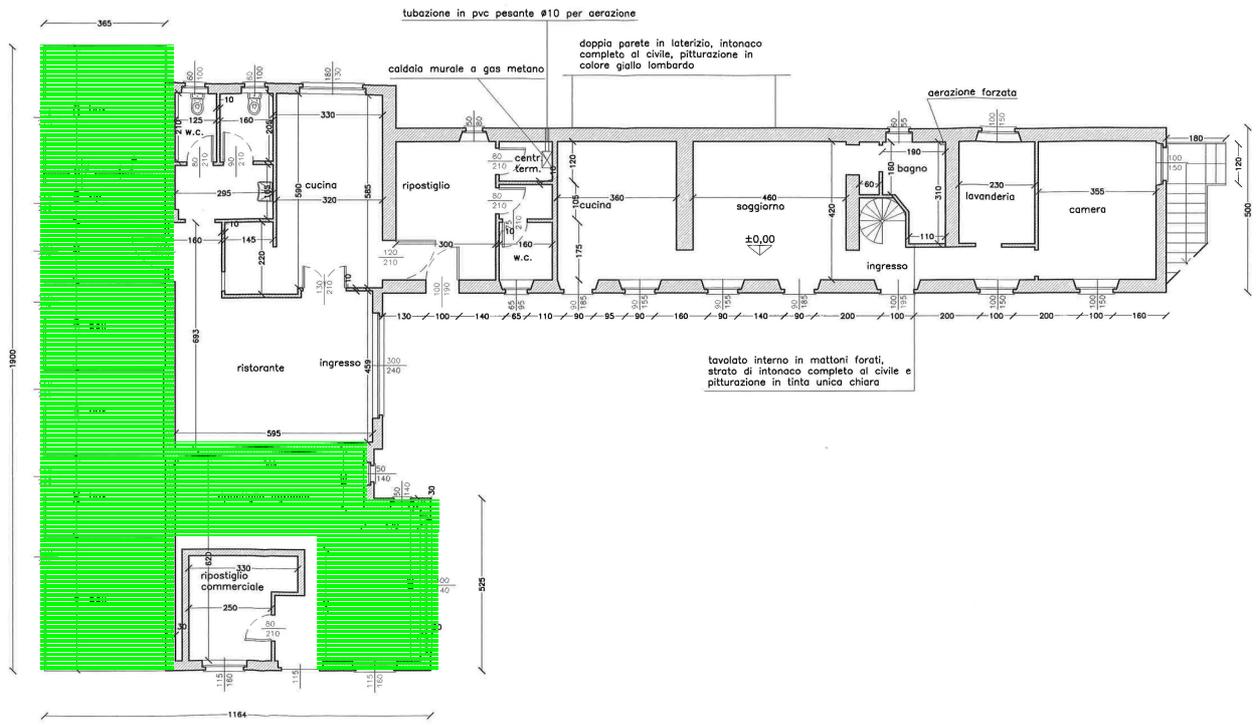
Edificio caratteristico nel suo complesso e nella sua struttura

### **STATO DI CONSERVAZIONE**

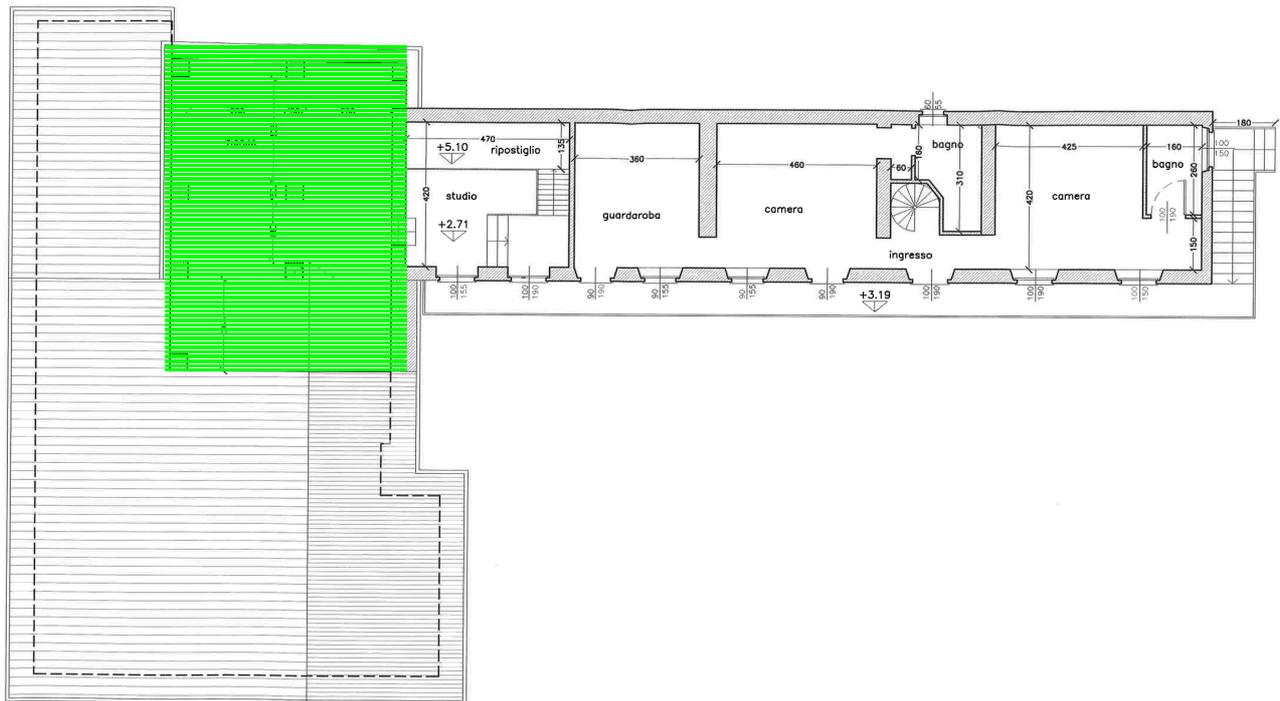
Buono

### **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.