

ADOTTATO CON DELIBERA C.C.

n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

PUBBLICATO

il \_\_\_\_\_

APPROVATO DAL C.C. CON DELIBERA

n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

PUBBLICATO SUL BURL

n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

IL SINDACO

IL TECNICO  
ESTENSORE

IL SEGRETARIO  
COMUNALE

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

IN ALLEGATO ALLA DELIBERA N° \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_

Regione Lombardia

Provincia di Cremona

**Comune di**  
**SPINO D'ADDA**  
**PIANO DELLE REGOLE**

Elab. n° : **PR8**

Titolo: **ALLEGATO: STUDIO CASCINE  
STORICHE, RELAZIONE  
ILLUSTRATIVA DELLO STUDIO**

IL TECNICO ESTENSORE : **Dott. Arch. CAMILLO CUGINI**  
Via Porzi n. 24, Crema (CR)  
Tel./fax 0373 250080

N.B. IL PRESENTE DOCUMENTO COSTITUISCE  
ESTRAPOLAZIONE DELLO STUDIO SULLE CASCINE  
STORICHE APPROVATO DAL COMUNE DI SPINO  
D'ADDA CON DELIBERAZIONE C.C. N. 20 DEL 24/04/2006.

## 1 INDICE

### Cap. 1 PREMESSA

- 1.1. Introduzione
- 1.2. Finalità dello studio urbanistico
- 1.3. Metodo dello studio urbanistico
- 1.4. Caratteri della cascina cremasca e il contesto
- 1.5. Gli elaborati costituenti lo studio urbanistico

### Cap. 2 RILIEVI

- 2.1. Obiettivi dei rilievi
- 2.2. Analisi delle problematiche di natura socio-economica
- 2.3. Analisi delle problematiche di natura urbanistico-territoriale
- 2.4. Analisi delle problematiche di natura ambientale ed agronomica
- 2.5. Analisi delle problematiche di natura edilizia ed abitativa
- 2.6. Analisi dei caratteri architettonici degli insediamenti
- 2.7. Vincoli monumentali e ambientali
- 2.8. Scheda di analisi delle cascine
- 2.9. Esiti dei rilievi

### Cap. 3 CONCLUSIONI

- 3.1. Problematiche connesse alla stesura della proposta di normativa e pianificazione
- 3.2. Coordinamento con la pianificazione locale e sovracomunale
- 3.3. Ipotesi previsionali delle infrastrutture degli impianti e delle attrezzature pubbliche o d'uso pubblico
- 3.4. Programma e fasi di attuazione con particolare riferimento alle priorità

### ALLEGATI

- Estratto del PTCP della Provincia di Cremona: Indirizzi per il sistema paesistico - ambientale
- Estratto del PTCP della Provincia di Cremona: Tutele e salvaguardie
- Estratto del PTCP della Provincia di Cremona: Indirizzi per il sistema insediativo e per le infrastrutture
- Estratto del PTCP della Provincia di Cremona: Opportunità insediative
- Estratto del PTCP della Provincia di Cremona: Usi del suolo
- Estratto del PTCP della Provincia di Cremona: Degrado paesistico - ambientale
- Estratto del PTPR "Regione Lombardia": Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio
- Estratto del PTPR "Regione Lombardia": Elementi identificativi e percorsi panoramici
- Estratto del PTPR "Regione Lombardia": Istituzioni per la tutela della natura

- Estratto del PTPR “Regione Lombardia”: Quadro di riferimento degli indirizzi di tutela e di operatività immediata
- Estratto del PTPR “Regione Lombardia”: Viabilità di rilevanza paesistica
- Estratti da cartografie storiche Archivio di Stato
- L.R. 20/8/1994 n. 22 “Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Naturale dell’Adda Sud”

## **Cap. 1 Premessa**

### Par. 1. Introduzione

A mezzo di deliberazione della Giunta Comunale di Spino d'Adda n. 159 del 22/06/2004 è stato affidato all'Arch. Camillo Cugini l'incarico relativo a "Redazione di uno studio urbanistico per l'analisi dello stato di fatto delle cascine storiche site nel Comune di Spino d'Adda e la stesura di una ipotesi di disciplina urbanistica contenente le modalità di intervento sulle stesse". La presente relazione conclusiva pertanto intende illustrare le scelte fondamentali e gli indirizzi che sono stati assunti per la redazione dello studio relativo all'analisi dello stato di fatto delle cascine storiche site nel Comune di Spino D'Adda e la stesura di una disciplina urbanistica.

### Par. 1.2. Finalità dello studio urbanistico

Le ipotesi preliminari alla base dello studio urbanistico hanno previsto il favorire l'attività agricola e quegli interventi di trasformazione che mantengano, e ove possibile migliorino, la qualità paesaggistica del contesto. Nel caso di cascine collocate nel paesaggio agricolo non di pregio vengono favoriti quegli interventi di trasformazione che valorizzano la qualità paesaggistica, in ambito periurbano invece, vengono valutate le trasformazioni in senso residenziale e l'inserimento di servizi e attività di supporto all'area urbana.

Per le cascine di rilevante valore architettonico e storico culturale diventa prioritaria la conservazione architettonica e del contesto edilizio – ambientale e anche per il mantenimento dei criteri tipologici dell'insediamento.

Per cascine di limitato valore architettonico e storico – culturale, devono essere consentiti interventi anche di natura ristrutturativa, ma coerenti con l'impianto edilizio oppure anche, se del caso, di totale ricostruzione.

Per le cascine attive e attive con residenza non legata alla attività agricola si può favorire il mantenimento della attività agricola e limitare l'espansione della residenza.

Nel caso delle cascine non attive o con attività exagricola è auspicabile che vengano promosse politiche e adottate norme e regolamenti atti a consentire solo quegli interventi di trasformazione e ristrutturazione necessari all'attività extra agricola che siano coerenti con il contesto paesaggistico, mentre per le cascine abbandonate o dismesse si deve promuovere il recupero delle strutture necessarie all'attività agricola.

A proposito della politica di riuso del patrimonio architettonico rurale, è d'obbligo il riferimento alle recenti novità normative regionali in materia: la recentissima Legge Regionale n. 12/2005 del 11/3/2005, se da un lato all'art. 62 consente sempre l'esecuzione di interventi di Manutenzione, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione e Ampliamento anche ai soggetti proprietari sprovvisti di qualifica di imprenditore agricolo o coltivatore diretto, dall'altra parte all'art. 59, innovando profondamente la materia, subordina le nuove condizioni, ad una serie di verifiche atte alla dimostrazione della impossibilità di soddisfare le esigenze con il patrimonio già costituito.

### Par. 1.3. Metodo dello studio urbanistico

Avendo come base di riferimento le cartografie esistenti (IGM, catasto, P.R.G., rilievo aerofotogrammetrico), ed eseguendo una serie di rilievi e riscontri “in sito” si è ricostruita la storia degli insediamenti agricoli aventi tipologia architettonica definibile “cascina”, allo scopo di individuare soluzioni complessive e soddisfacenti si è quindi organizzata una indagine che superando “l’approccio edilizio-urbanistico” alla pianificazione delle attività agricole, ne considerasse anche i fattori produttivi agricoli, allo scopo di considerare altresì gli aspetti di funzionalità o di necessità di rifunzionalizzazione.

Si è quindi pensato che lo studio potesse prendere in esame gli aspetti architettonici analizzando le caratteristiche storico-culturali e quelle potenzialmente turistico-ricreative al fine di indirizzare successivamente gli operatori verso politiche di recupero e strategie concordate di intervento utili sia al mantenimento in essere delle attività agricole che alla conservazione degli elementi ambientali caratterizzanti. Ciò ha permesso di considerare un modello urbanistico e sociale di tipo sostenibile finalizzato alla conservazione del patrimonio avente pregevolezza, riduzione dello spreco del territorio e riuso ove possibile dei contenitori edilizi esistenti, consentendo altresì alla popolazione rurale di rimanere a vivere e lavorare in fabbricati dal grande significato storico-architettonico ed anche culturale.

Utilizzando anche i preziosi spunti inerenti il censimento delle cascine approntato dal settore “territorio” della Provincia in occasione della stesura del PTCP di Cremona, si è eseguita una approfondita indagine conoscitiva cascina per cascina con rilievi



fotografici, comparazioni planimetriche alle varie epoche, acquisizione di informazioni varie.

Gli scopi della ricerca non si sono limitati alla semplice individuazione delle cascine ma sono stati estesi alla raccolta di una serie di indicazioni storiche, architettoniche, sui caratteri tipologici dell'insediamento, sulla qualità architettonica, sullo stato di conservazione, sul grado di utilizzo, la presenza di altre tipologie di attività ed in quest'ultimo caso se compatibili o meno anche con riferimento al pregiudicare l'organismo edilizio.

#### Par. 1.4. I caratteri della cascina cremasca e il contesto

Soprattutto nell'alta pianura cremasca, in cui il problema della regimazione delle acque era considerevole, le aree coltivate e coltivabili erano poche e difficili da reperire.

Questa realtà condizionò per lungo tempo da una parte l'uso dei terreni dall'altra lo sviluppo del sistema insediativo caratterizzato *“da una accentuata prevalenza di forme accentrate con scarse dimore sparse”*.

Elemento tipico dell'architettura rurale cremasca è la dimora, tipologia edilizia in totale armonia con modelli di struttura aziendale di piccole dimensioni e organizzati su basi familiari nei quali l'abitazione ospita il conduttore lavoratore.

La cascina cremasca è quasi sempre costituita da corpi di fabbrica giustapposti uno all'altro, di cui il più importante a sviluppo longitudinale con orientamento Est-Ovest, offre un ampio fronte rivolto a mezzogiorno e segue la direzione dei venti dominanti.

Questo ospita la casa del mezzadro su due o tre piani con affiancata la stalla con fienile sovrapposto, sul lato meridionale è dotato di un porticato che, affiancandolo lungo lo sviluppo longitudinale, può arrivare a raddoppiare la superficie coperta.

La struttura portante è costituita da muri perimetrali e setti murari trasversali in laterizio che riprendono l'orditura dei pilastri del portico, essa sostiene le capriate, le travi secondarie e i travetti lignei del tetto a doppia falda rivestito da coppi.

La stalla è formata da un unico vano che si estende modularmente per più campate scandite, oltre che dallo stesso interasse dei pilastri, dal passo regolare delle doppie finestre a cielo curvo; la sua profondità definisce quella dell'intero edificio ed è determinata dalla disposizione dei bovini a fila singola o doppia contrapposta.

Le aperture, utilizzate per l'approvvigionamento dei capi di bestiame, possono interessare nei tipi a profondità maggiore entrambe le pareti perimetrali.

Il solaio che sostiene il fienile è costituito da volte in mattoni: quest'ultimo è aperto verso il portico e chiuso a nord dalle caratteristiche disposizioni a griglia dei mattoni che garantiscono la areazione del foraggio.

Come detto la tipologia della residenza è quasi sempre conseguente a quella della stalla ereditandone sia l'interasse delle campate che la profondità, tutti i locali situati al piano terreno sono destinati a giorno ed accessibili dal portico; ai piani superiori le camere, servite da piccole scale, sono pavimentate in tavelle poggianti su solai in legno assicurati alle murature trasversali.

La doppia falda del tetto, in corrispondenza delle abitazioni, può essere interrotta e rialzata da un secondo livello fuori terra atto ad ospitare le ulteriori camere o il granaio.

L'intera area della corte a forma rettangolare in terra battuta, allungata lungo la direttrice Est-Ovest, e l'aia quadrilatera da essa contenuta che si protende dal portico

verso Sud, pavimentata in laterizio o battuto di cemento, caratterizzano fortemente questo tipo di insediamento. E' allora in un certo senso corretto fare riferimento alla tipologia dell'insediamento a corte, più precisamente ad una sorta di stato embrionale dello stesso di cui l'edificio a stecca chiude il lato settentrionale mentre rustici, barchesse, muri di cinta o semplici cortine arbustive gli altri tre. Nella maggioranza dei casi la cascina cremasca non è un elemento isolato distribuito sul territorio, essa costituisce un tassello che si ripete con poche varianti nelle aggregazioni che formano i piccoli paesi.

In questi ambiti i poderi di pertinenza di ogni azienda sono frammentati e sparsi intorno agli agglomerati urbani. Questi ultimi sono spesso tessuti formati lungo una sola via di comunicazione, composti da unità che, a prescindere dal tracciato stradale anche più complesso, mantengono l'orientamento e la tipologia sopra esposti.

Le uniche varianti di rilievo sono quindi date dagli accessi alle singole cascine realizzati lungo il lato della corte affiancato alla strada che ha sempre direzione Nord-Sud o Est-Ovest. Gli ingressi più significativi dotati di portoni lignei sono ricavati nel corpo principale e situati sulla testata del portico nel primo caso e in corrispondenza della campata che divide la stalla dalla residenza nel secondo. Anche gli insediamenti isolati presentano le stesse caratteristiche, tra questi alcuni in aderenza all'edificio primario vantano la presenza di una torre di derivazione fortilizia destinata alle attività di controllo delle proprietà.

Pochi sono gli impianti di grandi dimensioni la cui complessità germina comunque dalla impostazione tipologica illustrata; essi si avvicinano al modello della grande cascina cremonese a corte chiusa mantenendo, però, rispetto a questa, una più marcata

permeabilità dell'edificato, e sono talvolta caratterizzati da ville padronali di notevole e singolare interesse storico-architettonico.

#### Par. 1.5. Gli Elaborati costituenti lo studio urbanistico

Gli elaborati costituenti lo studio urbanistico risultano essere:

- TAV. 1 Inquadramento territoriale e numero identificativo (1/30000)
- TAV. 2/a Stato di fatto, stato di conservazione, elementi architettonici e morfologici di rilievo.
- TAV. 2/b Stato di fatto, stato di conservazione, elementi architettonici e morfologici di rilievo.
- TAV. 2/c Stato di fatto, stato di conservazione, elementi architettonici e morfologici di rilievo.
- Tav. 2/d Stato di fatto, stato di conservazione, elementi architettonici e morfologici di rilievo.
- Tav. 2/e Stato di fatto, stato di conservazione, elementi architettonici e morfologici di rilievo.
- Tav. 2/f Stato di fatto, stato di conservazione, elementi architettonici e morfologici di rilievo.
- Tav. 2/g Stato di fatto, stato di conservazione, elementi architettonici e morfologici di rilievo.
- Tav. 2/h Stato di fatto, stato di conservazione, elementi architettonici e morfologici di rilievo.

- Tav. 2/i Stato di fatto, stato di conservazione, elementi architettonici e morfologici di rilievo.
- Tav. 3/a Prescrizioni attuative e modalità di conservazione.
- Tav. 3/a Prescrizioni attuative e modalità di conservazione.
- Tav. 3/b Prescrizioni attuative e modalità di conservazione.  
(1/1000 oppure 1/500)
- Tav. 3/c Prescrizioni attuative e modalità di conservazione.  
(1/1000 oppure 1/500)
- Tav. 3/d Prescrizioni attuative e modalità di conservazione.  
(1/1000 oppure 1/500)
- Tav. 3/e Prescrizioni attuative e modalità di conservazione.  
(1/1000 oppure 1/500)
- Tav. 3/f Prescrizioni attuative e modalità di conservazione.  
(1/1000 oppure 1/500)
- Tav. 3/g Prescrizioni attuative e modalità di conservazione.  
(1/1000 oppure 1/500)
- Tav. 3/h Prescrizioni attuative e modalità di conservazione.  
(1/1000 oppure 1/500)
- Tav. 3/i Prescrizioni attuative e modalità di conservazione.  
(1/1000 oppure 1/500)
- Tav. 4 Comparazione con PRG Vigente
- Tav. 5 Estratto PTC Parco Adda Sud

- A) Relazione illustrativa dello studio urbanistico e programma e fasi di attuazione
- B) Rilievo fotografico e cartografico
- C) Proposta per una Normativa di Attuazione

In una fase preparatoria allo scopo di creare un proficuo incontro con gli amministratori e con i componenti della commissione urbanistica sono stati altresì prodotti:

- 1) Relazione preliminare sulle scelte fondamentali
- 2) Relazione illustrativa con l'individuazione dei problemi

## **Cap. 2 Rilievi**

### Par. 2.1. Obiettivi dei rilievi

In seguito alle esigenze e alle metodologie individuate negli studi preliminari si è eseguito il rilievo diretto cascina per cascina che ha presentato qualche difficoltà a causa anche del difficile accesso per alcuni immobili. Allo scopo di rendere esaustivo il rilievo si è predisposta una scheda di censimento delle caschine sul tipo di quella allegata, che sostanzialmente permette di estendere l'indagine a:

- Le funzioni in atto
- La qualità architettonica
- Lo stato di conservazione
- Il grado di utilizzo

La analisi ha poi considerato, per quanto possibile, il carattere tipologico dell'insediamento.

Il territorio insediativo è stato letto e sovrapposto anche alla pianificazione comunale, alla pianificazione sovracomunale e paesaggistica, alla perimetrazione dei vincoli in atto allo scopo di creare un insieme coerente di attuabilità di politiche di piano, cercando da subito di interpretare dai riscontri demografici, agronomici, edilizi ed urbanistici il quadro complessivo delle potenziali esigenze cascina per cascina, ma dando per scontato che il trascorrere del tempo porti spesso un mutare delle esigenze, delle aspettative delle funzioni e delle funzionalità cui solo una pianificazione dinamica e “agile” può rispondere.

## Par. 2.2. Analisi delle problematiche di natura socio-economica

Come dimostra un recente studio della Provincia di Cremona approntato in sede di redazione del PTCP circa il 23% delle cascine risultano slegate dalla attività e il 7% circa risulta in stato di abbandono, ciò vuole dire che circa 1/3 del patrimonio edilizio rurale è in cerca di una nuova connotazione.

Ciò è dovuto ad una spinta alla modernizzazione e alla automazione avvenuta nel mondo agricolo nell'ultimo ventennio che ha causato tra l'altro in modo particolare:

- a) La obsolescenza tecnica di molti dei manufatti agricoli che per secoli hanno risposto in modo egregio alle loro funzioni (pensiamo alle stalle);
- b) La obsolescenza tecnica anche della stessa tipologia a corte superata da impianti più monofunzionali e lontani dalla residenza;
- c) La grossa riduzione del numero di addetti a parità di superfici coltivate e capi allevati;
- d) Lo stravolgimento anche sociale avvenuto tra gli addetti alla agricoltura con abbandono dell'interesse di molti giovani italiani alla agricoltura e il soppiantamento avvenuto da tanti extracomunitari (indiani, cingalesi, pakistani).

Anche il territorio comunale di Spino d'Adda presenta caratteristiche, per ciò che concerne le cascine agricole non sostanzialmente differente dal resto della provincia.

Infatti una buona parte delle cascine si presentano in stato di abbandono poiché in esse è avvenuto o uno slegamento dalla campagna circostante e quindi la perdita del nesso economico (cascina Carpanino, cascina Ragazzoni, ampie parti della cascina Madonna del Bosco, ampie parti della cascina Fracchia e Fraccina) oppure risultano oggi così vicine al paese, in continua espansione edilizia, da far sì che per esse si aspetti più



favorevolmente il momento del cambio della destinazione urbanistica che il proseguo della attività agricola (cascina Cascinetto, cascina Gilli).

Un'altra parte di cascine si presenta abbandonata, dal punto di vista solo residenziale, ma in un certo senso ancora legate alla attività agricola, magari perché utilizzate come deposito per un nucleo aziendale adiacente, di recente impianto (cascina Rina e cascina Maria Cristina, entrambe sull'altra riva dell'Adda). Ancora un'altra parte significativa di cascine si presenta ormai slegata dalla attività agricola, in esse è già avvenuto "silenziosamente" un cambio della natura degli occupanti siano essi cittadini o attività, e oggi si presentano a volte ben recuperate e utilizzate come abitazione principale da chi desidera il verde e la natura all'intorno (cascina S. Pedrino, cascina Mariannina, cascina Pomella, cascina Squadretta, parti della cascina Madonna del Bosco) oppure come casa di campagna (cascina Besozza), altre volte non ancora recuperate si presentano utilizzate in modo residenziale da chi meno fortunato, non ha troppe esigenze abitative. Complessivamente sulle 32 cascine storiche ancora esistenti come tali abbiamo la seguente situazione:

- n. 21 in attività
- n. 27 abitate
- n. 6 slegate dall'attività
- n. 15 con animali
- n. 5 in abbandono

Strettamente legato agli aspetti socio-economici è l'aspetto del frazionamento delle proprietà originarie. Antiche cascine costituivano un'unica proprietà e conseguentemente un'unica funzione produttiva, soprattutto le più grandi oggi si trovano frazionate in qualche caso solo in due porzioni; in altri casi anche in un numero

maggiore di proprietari. In tal senso la cascina Gamello, la cascina Erbatico, la cascina Fornace, la cascina Madonna del Bosco, la cascina Squadra, la cascina Fraccina, la cascina Resega, la cascina San Pedrino, e quindi circa ¼ delle cascine storiche ancora esistenti, hanno conosciuto frazionamenti della proprietà, così che oggi sia necessario valutare una politica urbanistica, che renda ammissibili mix funzionali differenti nello stesso ambito.

Nelle cascine generalmente non esiste più il cosiddetto ciclo chiuso della produzione di latte e della sua trasformazione, salvo alcune eccezioni laddove le aziende hanno ancora un caseificio interno.

La cascina degli anni '60 del secolo scorso, contava al suo interno decine di persone individuate attraverso una gerarchia ben definita che andava dal proprietario del fondo al bracciante, dal capo mandriano al "bergamino", dal salariato fisso ai giornalieri, senza dimenticare le attività artigianali.

Era infatti considerata come un piccolo paese autonomo, una vera e propria cittadella fortificata, in cui si poteva ritrovare il muratore, il sarto, il calzolaio, il barbiere, il mugnaio ed anche il prete. Motivazioni economiche, religiose e sociali hanno contribuito alla formazione di una struttura ben definita, senza dimenticare la sua funzione principale che era quella economico-produttiva.

La storia delle cascine cremonese e cremasca è inoltre strettamente legata alle acque del nostro territorio che hanno contribuito non solo allo sviluppo dell'economia rurale, ma anche alla scelta del sito in cui costruirle e il bisogno di nuovi terreni da coltivare ha portato alla bonifica di molti terreni paludosi utili anche come pascoli.

In questo contesto si è sviluppata l'economia agricola cremonese che ha trovato il proprio fulcro nelle cascine. Tuttavia, nella seconda metà del Novecento, come

conseguenza del “boom economico”, avviene un cambiamento radicale degli equilibri della cascina.

I salariati giornalieri iniziano uno spostamento verso le città in cerca di un “lavoro sicuro”, la cascina rimane senza forza lavoro nei momenti più importanti, come la raccolta dei cereali, e si assiste ad una lenta ma progressiva meccanizzazione del lavoro.

Le macchine in breve tempo sostituiscono gli animali e la maggior parte della manodopera velocizzando gli antichi ritmi delle cascine.

La crescita economica e lo sviluppo sociale verificatisi durante gli ultimi 30/40 anni portano importanti cambiamenti anche nella struttura della popolazione per classi di età, nella sua localizzazione sul territorio, nella composizione delle famiglie e nella ripartizione degli occupati tra le diverse attività produttive presenti sul territorio provinciale.

Il boom industriale, l’innovazione tecnologica, il cambio di generazione mette in crisi la struttura patriarcale della famiglia coltivatrice e spopola le strutture rurali rendendo problematico e costoso il mantenimento delle cascine.

Gli anni successivi, caratterizzati da una rinnovata sensibilità per il patrimonio edilizio rurale e da una politica agricola comunitaria attenta al ruolo multifunzionale dell’azienda agricola (cascina come luogo destinato all’ospitalità rurale, all’agriturismo, come luogo della produzione tipica e della conservazione delle tradizioni), vedono affiancare alla funzione produttiva dell’agricoltura una rinnovata coscienza del valore del patrimonio strutturale e del recupero, non solo con finalità estetiche, ma anche produttive.

Il risultato di questo processo evolutivo si può valutare anche in base ai dati relativi al numero di aziende agricole in calo rispetto ai precedenti censimenti ma con un aumento

di superficie per azienda che prefigura una situazione di maggior efficienza e una maggior redditività. Lo stesso dicasi per gli allevamenti, vero asse portante dell'agricoltura cremonese.

Nel passato buona parte degli animali allevati, in particolare bovini ed equini, erano destinati a fornire lavoro; la restante parte, ovini e suini, erano a supporto all'alimentazione delle famiglie impegnate nelle aziende.

Attorno agli anni '30 calano ovini, caprini ed equini, che lasciano il posto a un repentino aumento dei bovini con attitudine alla produzione di latte e dei suini con una rapida capacità di accrescimento e di produzione di carni nobili.

Dopo il picco raggiunto intorno agli anni '80, il numero di capi bovini si riduce e aumentano le produzioni unitarie. Questo ha condotto alla costruzione di strutture d'allevamento modernissime che si affiancano al vecchio impianto della cascina come elemento ormai integrante dell'azienda nel suo complesso.

Oggi il sistema agro-alimentare (agricoltura e industria di trasformazione), grazie al continuo cambiamento ed adeguamento, rappresenta un elemento portante dell'economia cremonese.

La provincia di Cremona fornisce oltre un sesto della Produzione Lorda Vendibile e del Valore Aggiunto agricolo della Lombardia.

Sul territorio cremonese si trova il 6% degli impianti di trasformazione dell'industria alimentare della regione, in cui lavorano quasi 7.000 addetti, pari al 9,3% di quelli che operano in tutta Lombardia, e produce il 10% del latte nazionale.

È importante non scindere il dato economico dal futuro delle cascine secondo l'assioma ormai dimostrato che una impresa agricola che produce reddito è anche quella in cui investe nella manutenzione delle strutture e nella conservazione del patrimonio.

### Par. 2.3. Analisi delle problematiche di natura urbanistico-territoriale

Strettamente connesse alle problematiche economico sociali appaiono le problematiche urbanistico-territoriali ad una scala quindi un po' più locale.

Alcune cascine hanno sicuramente pagato in modo pesante la loro vicinanza al paese, nel senso che l'espansione dell'agglomerato insediativo di Spino d'Adda le ha presto inghiottite rendendo di fatto difficile l'esercizio dell'agricoltura o peggio le ha poste in una situazione di aspettativa protempore in attesa del magari desiderato cambio di destinazione urbanistica. Ciò è avvenuto per cascine come la cascina Rosa, di cui si è salvata solo la parte padronale, la cascina S. Antonio, ormai di fatto inesistente, la cascina Bassa di fatto oggi coppia di case di civile abitazione nel tessuto urbano, la cascina Casettino. La cascina Gilli e la cascina Pomella sono anch'esse di fatto parte del tessuto urbano del paese.

Su questo punto va anticipato che una reale riconversione urbanistica di questi a volte molto grandi contenitori urbanistici va valutata con una oculatezza attenta da un lato alla conservazione dei valori architettonici e testimoniali, nonché dei caratteri dell'impianto, ma dall'altra anche agli aspetti urbanistici, legati alla reale presenza dei servizi, di una viabilità adeguata, delle reti di urbanizzazione, della compatibilità dell'impianto rurale nel suo rapporto con l'impianto urbano del paese, il carico urbanistico aggiuntivo, ecc..

Quando anche si valuti come la riconversione funzionale ad una destinazione extragricola, sia l'unico modo per non perdere irrimediabilmente il contenitore storico architettonico, non pare in alcun modo ipotizzabile pensare di abrogare principi di qualità del vivere che presuppongono che chiunque possa avere nella propria abitazione

l'acqua corrente, il gas metano, una strada di accesso più o meno agevole in tutte le condizioni climatiche, il servizio di fognatura, il parcheggio per qualche visitatore.

#### Par. 2.4. Analisi delle problematiche di natura ambientale ed agronomica

Negli ultimi decenni il modo di condurre un'azienda agricola è radicalmente mutato.

Esigenze di natura agrotecnica vogliono manufatti edili radicalmente differenti dal passato, esigenze di automazione e di innovazione tecnologica, provocano la realizzazione di manufatti, locali tecnologici, silos, essiccatoi, grigliati, sottogrigliati che una volta non si conoscevano. Anche le mutate cognizioni igienico sanitarie hanno influito radicalmente sul patrimonio edilizio. Vasche di stoccaggio liquami, impianti di trattamento, reti tecnologiche, piazzali pavimentati per la raccolta dei reflui hanno anch'essi mutato le esigenze e l'aspetto di molte cascine e nuclei aziendali.

Nuove norme di natura igienico sanitaria per altro vogliono il rispetto di distanze minime dagli alloggi del bestiame alle abitazioni e alle zone residenziali, avendo qualche volta l'effetto perverso di allontanare fisicamente la attività agricola che invece si erano insediate in precedenza.

In questo quadro generale il legame con gli aspetti di impatto ambientale è fortissimo: così all'interno di alcuni antichi nuclei aziendali si sono creati strutture moderne in fortissima dissonanza, in alcuni casi di poco più felici, subito all'esterno del nucleo aziendale hanno trovato luogo modernissimi prefabbricati per usi agrotecnici.

Aspetto aggiuntivo nella problematica in argomento concerne un certo "scollamento" tra il nucleo aziendale e le parti abitative, oggi meno forte, al punto che spesso gli addetti in agricoltura non abitano più all'interno dell'azienda.

Ecco anche il perché di cascine ancora adibite alla agricoltura, ma dove la parte residenziale risulta di fatto abbandonata o dove la parte residenziale è abitata da "forestieri".

In pochissimi casi l'inserimento dei nuovi manufatti è stato accompagnato da uno sforzo di mitigazione ambientale o da una progettazione attenta agli aspetti ambientali e morfotipologici: il rapporto edificio-paesaggio è un tema molto importante da sviluppare sia per gli edifici esistenti che gli edifici nuovi; la costruzione e la conservazione del paesaggio è un punto fondamentale delle finalità del presente studio, le soluzioni di mascheramento con il verde delle costruzioni non risolve completamente il problema, la cui soluzione deve invece prevedere anche lo studio corretto dell'utilizzo di elementi vegetali tipici della costruzione del paesaggio e frutto di una cultura millenaria.

In alcuni casi però le cascine di Spino d'Adda si presentano ancora in un eccellente stato di conservazione, ancorchè attive a destinazione agricola (cascina Ca' Nova e cascina San Giuseppe per esempio).

#### Par. 2.5. Analisi delle problematiche di natura edilizia ed abitativa

Le cascine sono state in molti casi frazionate in più proprietà e ciò soprattutto per quelle di dimensione maggiore.

La cascina Madonna del Bosco, la cascina Fornace, la cascina Squadra, la cascina Erbatico, la cascina Resega si presentano anche percettivamente ormai suddivise in settori tra loro anche poco comunicanti, con porzioni magari in parte solo residenziali, nell'altra solo agricole, e così via.

In linea generale dove la cascina è stata oggetto di frazionamenti successivi, più compromesso è lo stato generale del patrimonio edilizio ed architettonico, pur non potendo ciò costituire comunque un teorema assoluto.



Il valore architettonico e la unicità degli aspetti morfotipologici cambia da cascina a cascina anche significativamente.

Sempre in generale si può affermare che la tipica cascina del territorio di Spino d'Adda è di dimensioni piuttosto estese (direi più riconducibile al modello cremonese che al moderno cremasco), con complessi edilizi sviluppati su una o due corti.

Tra le più vaste vi sono sicuramente la Madonna del Bosco, la cascina Fracchia, la cascina Fraccina, la cascina Erbatico, la cascina Resega, la cascina Fornace, la cascina Mandria, la cascina Gamello.

Tra le caschine più piccole, alcune come la cascina Ragazzoni, cascina Carpanino e la cascina Mariannina sono le più significative.

Per ciò che concerne le tipologie dei manufatti, molti sono gli elementi comuni tra tutte:

- L'aia centrale;
- Vari portici;
- Spesso la stalla con il sovrapposto fienile;
- Diverse abitazioni per i salariati, del tipo edilizio che oggi definiremmo "a schiera", con disposizione su due piani e scala interna;
- Abitazione padronale;
- Silos;
- L'orto;
- Spesso la colombaia;
- Qualche volta, nelle più grandi il mulino;
- Nelle più popolate la chiesina;
- Molti magazzini, tettoie e rimesse

Qualche cascina presenta ancora tutti questi elementi architettonici, altre non sono più integralmente costituite, soprattutto le stalle sono gli oggetti edilizi che hanno perso più frequentemente la funzionalità.

Anche molte case di salariati versano in stato di abbandono in molte cascine.

Poche sono le cascine che si presentano integralmente mantenute ed in uno stato di conservazione soddisfacente e tra queste una menzione particolare merita sicuramente la cascina Ca' Nova, splendido esempio di cascinale, la cui chiesetta serviva anche la cascina Erbatico e la cascina San Giuseppe, tra le meno estese la cascina Besozza, ampie parti della cascina Resega, la cascina Mariannina, la cascina San Pedretto.

Le tipiche aie centrali che a loro tempo costituivano “la piazza” della cascina e il luogo di vita principale dei suoi abitanti, sono spesso compromesse da costruzioni di epoca recente (silos, depositi, vasche liquami), che ne hanno sicuramente minato la percettibilità.

Sempre in linea generale vi è anche da rimarcare che dove la cascina non ha perduto completamente le sue funzioni, lo stato generale di conservazione è migliore.

Si tenga però presente anche che il mantenimento in uso dei vecchi manufatti è economicamente estremamente oneroso e la perdita di funzione ne causa anche la rapida obsolescenza tecnica.

Qualche cascina, a dire il vero le più piccole e più vicine al paese ben si sono prestate ad un cambio di destinazione d'uso rispettoso delle peculiarità.

Dalla parte opposta alcune cascine si sono ammodernate pur conservando in linea generale gli elementi di rilievo, in un paio di casi si sono collocate attività agrituristiche, di massima compatibili con l'organismo.

In diversi casi, nelle cascine hanno trovato residenza inquilini non legati alla attività agricola. In alcuni casi più felici sono stati attuati interventi di recupero del patrimonio edilizio (finalizzato ad una trasformazione in residenziale) veramente rispettoso del contesto e degno di lode, ma ciò è avvenuto soprattutto per le cascine di dimensioni minori (cascina Mariannina, cascina Besozza, cascina San Pedretto) per organismi adatti alla riconversione ad abitazione unica. Anche in questi casi però problematica è la presenza e la fruibilità delle urbanizzazioni primarie.

Obiettivo di ogni intervento dovrebbe essere quello di mantenere e valorizzare questi valori di partenza, iniziando da quella particolare inscindibilità di forma e funzione, correlate fra loro a tal punto che, spesso, il venire meno di una porta alla decadenza dell'altra.

Se il recupero della forma può essere più o meno facilmente regolamentato attraverso l'individuazione di una serie di caratteri peculiari da rispettare e mantenere, il problema della funzione va visto con estrema attenzione perché può avere dei diretti effetti sia sulla forma che si vuole salvaguardare, sia sulla vita dell'azienda agricola interessata.

Il recupero può avere, in prima battuta, la funzione di tutelare il patrimonio edilizio esistente per salvarlo da una condizione di degrado, ma dando per condiviso, che un manufatto edilizio senza funzione è destinato prima o poi alla rovina.

In questo caso la prima cosa da focalizzare è, innanzitutto, quale parte del patrimonio debba essere salvaguardata o possa essere ancora recuperata, escludendo a priori ogni politica, perdente in partenza, che si prefigga di salvare tutto ad ogni costo.

Si pone dunque il problema di selezionare i manufatti da recuperare.

Anche all'interno delle stesse cascine si possono ritrovare fabbricati differenti con differenti problemi. L'obiettivo è duplice: salvaguardare l'attività agricola, dove questa

è economicamente ancora valida, e, nel contempo, salvaguardare il fabbricato rurale nei suoi elementi architettonici di maggior pregio.

Si pensi ad esempio allo stato di consistenza: fino a che punto e fino a quale livello di degrado un edificio può ancora essere recuperato in modo conveniente?

Si pensi a tutti gli edifici che sono già stati, nel tempo, riadeguati per rispondere alle esigenze dei conduttori o dei proprietari che si sono succeduti; molto spesso queste ristrutturazioni sono state condotte utilizzando materiali incongruenti, sino ad alterare completamente la struttura originaria. Fino a che punto queste modifiche hanno, o non hanno, pregiudicato la struttura edilizia che si vorrebbe recuperare e fino a quale grado di alterazione quest'ultima può ancora riflettere l'immagine di quel patrimonio che si vuole salvaguardare?

Si pensi infine ai fabbricati che si sono aggiunti dagli anni '30, '40, '50 alle cascine, sili in cemento, stalle prefabbricate via via abbandonati per rispondere all'evoluzione dei processi produttivi e di cui bisogna comunque tener conto.

Oggi l'agricoltura ha bisogno di nuove tipologie costruttive, che male si adeguano ai vecchi fabbricati rurali. I problemi sopra citati si riconducono ad una unica domanda e cioè come far vivere al meglio le aziende agricole attive senza penalizzare la loro struttura produttiva, considerando non solo il problema della forma, ma anche quello della funzione.

Prima che si possa pensare al riuso degli edifici rurali esistenti, il recupero presuppone la lettura comparata di molti parametri, quali la collocazione fisica della cascina sul territorio, l'importanza dei fabbricati in uno specifico paesaggio, le caratteristiche intrinseche della struttura edificata, per valutare quali edifici mantengano ancora quei valori peculiari e i desideri degli agricoltori sul loro riuso. Occorre a questo stabilire

quali siano gli interventi fattibili e compatibili con tutti gli elementi in gioco, evitando di demandare la soluzione di questa “compatibilità”, come tanto spesso avviene nella normativa vigente, alla libera interpretazione degli amministratori e degli utenti.

Per soddisfare i diversi interessi, la compatibilità non può essere definita a livello puntuale, ma deve essere valutata e risolta su scala territoriale, per portare alla costruzione di strumenti pianificatori che guidino i soggetti interessati verso scelte coerenti e convenienti da un punto di vista strutturale ed anche economico.

Alla amministrazione pubblica spetta il compito di attuare misure per non disperdere un patrimonio di grande pregio in molti suoi esempi, fortunatamente ancora presente sul nostro territorio, patrimonio legato fortemente alla vitalità e alla redditività dell’impresa agricola oggi messa in forte discussione da remunerazioni dei prodotti assolutamente insufficienti rispetto al capitale investito.

Come scrive l’Arch. Terzi in “Provincia Nuova” del Giugno 1989 :

*“I nuclei storici hanno perso quasi completamente la loro identità primaria, circondati da periferie e svuotati di gente.*

*La recente edilizia, a cui vanno aggiunti rifacimenti e edifici annessi alle vecchie tipologie rurali costituisce una massa in forte contrasto con questo ambiente.*

*La caratteristica più appariscente dell’edilizia nuova è quella di essere volutamente diversa, rispetto alla formazione dell’ambiente preesistente, senza cercarne le necessarie correlazioni o interpretandone rozzamente i modelli di riferimento.*

*Dalla progettazione, dalla scelta dei tipi, dei colori e materiali traspare forse un’insofferenza per l’ambiente rurale storico e l’ambizione di raggiungere modelli di aree più sviluppate o aspirare a paesaggi diversi.*

*L'architettura è brutta, spesso antifunzionale; si erode il vecchio ambiente senza creare nuovi rapporti leggibili o apprezzabili.*

*Del resto risulta che, anche nei piccoli centri, l'assetto del territorio è stato condizionato in modo impressionante da una forsennata ideologia dello sviluppo urbano, al punto che oggi è diventata urgente una politica di difesa delle aree libere, ed in primo luogo delle aree agricole dell'aggressione dello sviluppo edilizio.*

*Questa aggressione non avviene solo con i grandi insediamenti, ma anche con la polverizzazione di piccoli insediamenti artigianali e produttivi che nel cremonese in questi ultimi anni ha avuto tassi di incremento notevole.*

*Ogni comune ha la sua zona industriale, ogni comune ha delle zone industriali sovradimensionate. Naturalmente si insediano solo poche industrie in ogni comune, ma il risultato è che si insediano molte attività produttive in molti comuni, con quell'effetto di polverizzazione insediativa che è pernicioso sotto l'aspetto del consumo di aree libere ed aree agricole.*

*Garantire un'efficace azione di tutela e valorizzazione dell'ambiente non richiede perciò una politica rivolta al solo ambiente, ma una politica del territorio capace di conciliare conservazione e trasformazione. Richiede un'azione di governo che riesca a sviluppare, condizionare e controllare l'insieme delle trasformazioni fisiche ponendo, al proprio centro, la qualità del territorio. Questa politica esige, a tutti i livelli, a cominciare da quella nazionale, una pianificazione territoriale: occorre tener conto che il tipo di problemi che la pianificazione urbanistica deve affrontare è profondamente mutato negli ultimi venti anni".*

## Par. 2.6. Analisi dei caratteri architettonici degli insediamenti

Sempre dal punto di vista generale si può dire che le peculiarità sono comuni agli insediamenti e basate su una (o due) aie centrali.

A questo carattere “urbanistico” generale si aggiungono peculiarità specifiche di alcuni altri insediamenti più articolati, con giardino per la residenza padronale, una “Strada Centrale” come nella cascina Fornace o nella cascina Fracchia, ecc.: una analisi specifica dei caratteri architettonici cascina per cascina viene condotto oltre; qui si vuole evidenziare la tipicità di alcuni caratteri come la torre colombaia della cascina Fraccina che ha meritato addirittura il logo di uno studio sui caratteri architettonici delle cascine all’interno del Parco Adda Sud, redatto dal Parco Adda Sud nell’ottobre 1999, tipico è anche l’intero impianto architettonico della cascina Ca’ Nova, che nella sua dimensione pur non particolarmente estesa riunisce attorno ad una corte sia i manufatti tipicamente agricoli, sia le case dei salariati, sia la residenza padronale, la chiesetta accessibile dalla strada, il giardino padronale sul retro accessibile solo dalla residenza padronale, tutto in perfetto stato di conservazione.

Anche dal punto di vista dei materiali d’impiego si denota una comune appartenenza di materiali e disegni della tradizione locale: travi in legno solo sbazzate, capriate fienili aperti con mattoni a creare il tipico motivo graticciato semichiuso a croce, profondi porticati con maestosi pilastri laterizi a sezione più spesso quadrata, ma a volte anche circolare, case salariati su due piani con scala interna, serramenti esterni con ante piene con traforatura disegnata, voltini e piattabande in mattoni a vista, davanzali finestre e porte in pietra, gronde in laterizio rappresentano solo un sommario abaco delle caratteristiche morfologiche del patrimonio.

Sempre per ciò che concerne i caratteri morfotipologici originari attenzione meritano in generale :

- I muri
- Le facciate
- I portici
- Le aperture
- Le coperture
- I muri di recinzione
- Cancelli-cancellate-ringhiere-inferriate.

Quanto sopra vale per ciò che concerne la parte “storica” della cascina, la parte contemporanea della cascina, ovvero quella collocabile nell’arco temporale degli ultimi 5 decenni si connota per la costruzione di:

- Alcuni nuclei aziendali intesi come nuove stalle, locali tecnologici ad esse legate, ecc., esterni al nucleo storico, pur da esso dipendenti;
- Nuove costruzioni a carattere residenziale caratterizzate da una tipologia definibile generalmente “a villa unifamiliare” appena esterna al nucleo storico, ma ad esso a ridosso;
- Nuova costruzione di silos verticali (tipici degli anni 50) oggi spesso in disuso;
- Nuova costruzione di silos a trincea;
- Nuova costruzione di vasche di stoccaggio liquami;
- In generale la costruzione di una vasta tipologia di manufatti prefabbricati di scarsa qualità architettonica (ma a volte anche edilizia), che da un lato rispondono egregiamente a esigenze di funzionalità ed economicità, ma che dall’altro, se



realizzati a ridosso del nucleo storico “depauperano” lo stesso dei suoi valori architettonici: emblematico in tal senso è la realizzazione di vasti silos a trincea, ma anche di vasche di raccolta reflui e nuovi edifici prefabbricati all’interno delle corti antiche.

#### Par. 2.7. Vincoli monumentali e ambientali

Sulle cascine storiche di Spino d’Adda in un solo caso risulta emesso decreto di vincolo monumentale (ex L. 1089/1939 oggi D.L. 42/2004) e cioè sulla chiesa Madonna del Bosco e relativa canonica di pertinenza collocate nella omonima cascina.

Inoltre risulta emesso un vincolo ambientale (ex L. 1497/1939 oggi D.L. 42/2004) in data 6/12/1965 sul “Parco Mazza” che deve intendersi il giardino padronale, con chiesina in esso inserita, dell’ala padronale della cascina Fraccina.

Diverse appaiono invece le cascine coperte da altri tipi di vincoli ambientali e cioè:

a) Cascine ricadenti all’interno del Parco Adda Sud (per il disposto di cui all’ex art. 146 lett. F D.lgs. 490/1999):

- Cascina Canadà
- Cascina Fornace
- Cascina Ca Nova
- Cascina Erbatico
- Cascina Gamello
- Cascina del Ferro
- Cascina San Felice
- Cascina Fracchia
- Cascina Rina

- Cascina ex Adda

Molte delle caschine sopra elencate risultano vincolate ambientalmente anche per il disposto dell'art. 146 lett. C.

- b) Cascine ricomprese nel vincolo di cui all'ex art. 146 lett. C D.lgs. 490/1999, oltre alle precedenti:

- Cascina Resega

L'esistenza del vincolo ambientale da un lato obbliga ad una progettazione attenta agli aspetti morfotipologici e di impatto ambientale e all'esame della compatibilità ambientale da parte della Commissione Edilizia Integrata dall'altro obbliga ad una procedura che prevedendo il controllo di legittimità della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, prevede tempi eccessivamente dilatati.

Al tal proposito si specifica che la finalità del presente lavoro prevede la stesura di una ipotesi di disciplina urbanistica la quale si dovrebbe concretizzare a sua volta nella stesura di una serie di prescrizioni attuative aventi a tutti gli effetti lo stesso valore di un vincolo ambientale, ma all'interno di un iter procedurale estremamente più semplificato.

#### Par. 2.8. Scheda di analisi delle caschine

Le caschine sono state censite e rilevate una per una secondo il modello allegato.

Provincia di Cremona

**COMUNE DI SPINO D'ADDA**

**Indagine urbanistica relativa alle cascine**

Numero d'ordine

--	--

C.T.R. 1:10.000, foglio n° .....

Indirizzo.....

Denominazione.....

Complesso edilizio di impianto      antico       recente

Vincoli architettonico – ambientale      Si       No       Tipo .....

Abitata     non abitata

Presenza di animali    Si     No

Note:  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

DATA .....

## INDICI DESCRITTIVI

n.	FUNZIONI	A	C	U
1	Residenza padronale			
2	Residenza salariati			
3	Residenza extragricola			
4	Stalla con sovrapposto fienile			
5	stalla			
6	Porticato/barchessa			
7	Magazzini, rimesse, tettoie			
8	Autorimesse			
9	Rustico			
10	Chiesa			
11	Fienile			
12	Mulino			
13	Laboratorio artigianale			
14	Negozi			
15	Porcile			
16	Silos verticale foraggio			
17	Silos verticale cereali			
18	Orto recinto			
19	Giardino recinto			
20	Aia/cortile			
21	Colombaia			
22	Trincea per foraggio			
23	Vasche liquami			
24	Concimaia			
25	Parco			
26	Giardino recinto			
27	Recinto animali			
28				
29				
30				

### QUALITA' ARCHITETTONICA A

A1	Edifici o elementi di interesse storico-architettonico
A2	Edifici o elementi di interesse tipologico
A3	Edifici o elementi di interesse ambientale
A4	Edifici o elementi di scarso interesse
A5	Edifici o elementi già sottoposti a vincolo

### STATO DI CONSERVAZIONE C

C1	Buono
C2	Discreto
C3	Sufficiente
C4	Insufficiente

### GRADO DI UTILIZZO

U1	In uso
U2	sottoutilizzato
U3	In abbandono
U4	Inutilizzato

Quindi per ogni cascina è stata effettuata una catalogazione completa, segnalando, oltre all'attribuzione del pregio, alcune voci contenute nelle schede di censimento quali:

- Numero d'ordine  
Codice convenzionale d'identificazione
- Datazione del complesso edilizio (antico o no)
- La presenza di attività economica
- La presenza di abitanti
- Vincoli
- La presenza di allevamento
- C.T.R. 1:10.000, foglio n°  
Coordinate geografiche (riferimenti cartografia tecnica)
- Indirizzo  
Via, n. civico, Località (Frazione/Paese)
- Denominazione  
Nome storico della cascina (se conosciuto) o attuale (in genere il cognome dei proprietari). Solo laddove la bibliografia conosciuta lo ha permesso, si è cercato di riscontrare gli elementi di toponomastica con le informazioni acquisite in loco
- Complesso edilizio di impianto  
Antico (ante 1950)                      recente (post 1950)  
Sono considerate cascate storiche le cascate esistenti alla 1° levata IGM (Attorno al 1902).  
Sono considerate cascate "antiche" (di interesse storico) quelle il cui impianto è fatto risalire ad almeno 50 anni fa. L'indicazione dei 50 anni deriva dalla Legge del 1 Giugno 1939 n° 1089 – "Tutela delle cose di interesse artistico e storico" che

all'art. 1 riporta "...Non sono soggette alla disciplina di questa legge le opere di autori viventi o la cui esecuzione non risalga ad oltre 50 anni".

Il limite fissato in tale norma è stato indicativamente assunto come elemento giuridico significativo, ma non come soglia storica assoluta. In casi particolari sono state schedate alcune cascine di impianto "recente" (dal 1950 ad oggi) che per motivi documentati rappresentano testimonianze significative dell'edilizia rurale contemporanea.

In mancanza di documenti comprovanti con certezza la datazione del complesso edilizio, si è ritenuto di catalogare come "antico" i complessi edificati prima del 1950 (anche se interessati da interventi più recenti di manutenzione/ristrutturazione o con parti annesse ex novo: per esempio stalle e fienili prefabbricati).

Sono invece identificati come "recente" i complessi edificati dopo il 1950 (aziende agricole di impianto recente, con residenza del proprietario/conducente e/o dei salariati, segnalate per l'importanza dell'attività agricola in essere, in genere unite all'allevamento bovino o suino)

- Vincoli architettonico-ambientali

Segnalazione di un eventuale regime vincolistico, specificandone il tipo

- Abitata Non abitata

È stata verificata la compresenza attiva di residenti o di addetti che vi svolgono lavori

- Presenza di animali

Allevamenti bovino / suino / avicolo / altro (esclusi animali da cortile, domestici o allevati per consumi familiari)

- Note:

Accesso impossibile. Non è stato possibile entrare nella corte perché abbandonata, chiusa, pericolante o per specifico divieto di proprietà. In questi casi il rilievo è stato condotto all'esterno, ove possibile osservando attraverso aperture e interstizi tra i corpi di fabbrica verso la pubblica via e, nel caso, raccogliendo informazioni utili per la compilazione della scheda dagli stessi residenti o da vicini di casa.

Rimaneggiata / molto rimaneggiata / Parti ristrutturate. Descrizione generica dello stato di fatto delle cascine, riferita ad interventi di demolizione, rifacimenti, ristrutturazioni che si sono alternati sovrapponendosi alla struttura originaria

Uso residenziale. Quando l'attività agricola è dismessa ma una parte o tutte le case coloniche sono comunque abitate stabilmente. In genere le abitazioni hanno subito interventi di manutenzione o ristrutturazione oppure sono state ricostruite ex novo

Civile abitazione. Cambio di destinazione d'uso dichiarato dai residenti.

## QUALITA' ARCHITETTONICA (A)

### A1 Edifici o elementi di interesse storico/architettonico

Per esempio ville e palazzi con giardino o parchi, torri e colombaie, ingressi monumentali, stalle e fienili con colonne in granito e solai voltati.

### A2 Edifici o elementi di interesse tipologico

Caratteristici dell'edilizia rurale locale, sia per metodo costruttivo che per i materiali impiegati o per la distribuzione spaziale.

### A3 Edifici o elementi di interesse ambientale

Data la genericità del termine si è stabilito di considerare di tale interesse gli elementi caratteristici dell'edilizia rurale in esame proprio per la loro specificità, escludendo

quelle parti che per modificazioni successive, o perché sorte in tempi più recenti, male interagiscono con l'ambiente in cui sono inserite.

#### A4 Edifici o elementi di scarso interesse

In genere costruzioni recenti a servizio dell'azienda, oppure corpi di fabbrica alterati da successivi interventi e spesso trasformati in altro rispetto all'originario.

#### A5 Edifici o elementi già sottoposti a vincolo

Edifici vincolati.

### STATO DI CONSERVAZIONE (C)

#### C1 Buono

Tutti gli elementi architettonici sono funzionali e mantengono i loro caratteri morfologici e materici storici. La manutenzione viene effettuata regolarmente (talvolta l'intervento è recente) e l'uso è ancora quello originario. Nel caso in cui l'elemento abbia subito modificazioni tali da trasformarlo in altro (ad esempio le stalle trasformate in magazzino o abitazioni) rispetto all'originario, potranno essere segnati C1 + C4, riferiti rispettivamente al nuovo corpo e all'originario.

#### C2 Discreto

La manutenzione viene effettuata, seppure con qualche modificazione o lacuna che determinato la scomparsa o l'alterazione di alcuni dei caratteri morfologici e materici storici.

#### C3 Sufficiente

Necessita di opere di piccola manutenzione in modo diffuso. Strutture e coperture non presentano problemi gravi.

#### C4 Insufficiente



Degrado diffuso, per mancanza di manutenzione. Coperture e strutture lesionate.

Rudere: versa in stato di rovina e abbandono (crolli vari).

#### GRADO DI UTILIZZO (U)

U1 In uso

Utilizzazione originaria dell'edificio o elemento.

U2 sottoutilizzato

Utilizzazione saltuaria o parziale. Nel caso di variazioni d'uso (es. stalle usate come magazzino) viene specificato come nota a margine.

U3 In abbandono

Se residenza disabitata, vuota. Edifici o elementi non utilizzati, anche se in uno stato di conservazione comunque sufficiente.

U4 Inutilizzabile

Compromesso a tal punto, parte o totalmente (per esempio coperture gravemente danneggiate), da impedire qualsiasi utilizzo.

#### Par. 2.9. Esiti dei rilievi

I rilievi delle cascine storiche di Spino d'Adda sono stati eseguiti nei mesi di Dicembre 2004 e Gennaio 2005. L'elenco delle cascine aventi valore storico presenti nel territorio di Spino d'Adda risulta essere:

- Cascina Resega (n. 1)
- Cascina Reseghina (n. 2)
- Cascina S. Pietro (n. 3)

- Cascina S. Pedrino (n. 4)
- Cascina S. Pedretto (n. 5)
- Cascina Tarenzi (n. 6)
- Cascina Mariannina (n. 7)
- Cascina Carpanino (n. 8)
- Cascina Ragazzoni (n. 9)
- Cascina Cascinetto (n. 10)
- Cascina Pomella (n. 11)
- Cascina Mandria (n. 12)
- Cascina Nuova Carlotta (n. 13)
- Cascina Canadà (n. 14)
- Cascina Fornace (n. 15)
- Cascina Ca' Nova (n. 16)
- Cascina Erbatico (n. 17)
- Cascina Gamello (n. 18)
- Cascina Squadra (n. 19)
- Cascina Squadretta (n. 20)
- Cascina Scorzetta (n. 21)
- Cascina del Ferro (n. 22)
- Cascina S. Felice (n. 23)
- Cascina S. Giuseppe (n. 24)
- Cascina Madonna del Bosco (n. 25)
- Cascina Fracchia (n. 26)

- Cascina Fraccina (n. 27)
- Cascina Gilli (n. 28)
- Cascina Besozza (n. 29)
- Cascina Cassinetta (n. 30)
- Cascina Rina (n. 31)
- Cascina M. Cristina (ex Adda) (n. 32)
- Cascina Rosa (n. 33) (esiste solo la parte padronale, già recuperata)
- Cascina Casettino (n. 34) (già trasformata)
- Cascina Canadì (n. 35) (non più riconoscibile)
- Cascina Bassa (n. 36) (non più riconoscibile)

L'elenco risulta essere il risultato delle analisi della cartografia storica alla 1° levata IGM, anche coerentemente con quanto previsto dalla recente legislazione regionale in merito alla definizione dei nuclei storici. La numerazione sopra riportata è puramente casuale e non legata da nessun tipo di successione cronologica.

Sotto il profilo metodologico il rilevamento delle cascine è avvenuto mediante un sopralluogo diretto, sul campo, procedendo singolarmente per ogni cascina o più, previo lo studio della cartografia.

Gli scopi della ricerca non si sono limitati alla semplice individuazione delle cascine, ma sono stati estesi alla raccolta di una serie di indicazioni storiche, architettoniche ed economiche al fine di favorire una più attenta azione di tutela attiva su di esse.

La scheda utilizzata raccoglie pertanto numerose informazioni a più livelli per ogni cascina censita che riguardano, oltre ai dati identificativi (denominazione, indirizzo, coordinate geografiche, ecc.), i caratteri tipologici e le funzioni, la qualità architettonica,

lo stato di conservazione, il regime di vincolo, il grado di utilizzo, la presenza di attività agricole e di allevamenti, gli usi, le trasformazioni, le alterazioni, i frazionamenti, ecc..

I rilievi fotografici documentano lo stato di fatto del complesso edilizio in oggetto, oltre a corredare con un riferimento oggettivo le annotazioni della scheda.

La fase del rilievo diretto, fondamentale per poter individuare e poi schedare le cascine, ha presentato alcune difficoltà. Infatti non sempre è stato possibile accedere agli immobili soprattutto a quelli in avanzato stato di abbandono o a quelli in cui le attività agricole erano dismesse.

Difficoltà si sono avute allorché si è riscontrato il mancato aggiornamento delle mappe catastali, sia per gli interventi di ristrutturazione o demolizione/ricostruzione accorsi che ne hanno reso talvolta incerto il riconoscimento. In tali circostanze sono state spesso preziose le informazioni raccolte dai residenti.

Le fotografie, che avevano inizialmente il solo scopo identificativo, sono risultate essere documenti essenziali per provare quanto è stato censito e per fissare la situazione ad un preciso momento temporale, e trasmettono molte informazioni sulla consistenza storica, architettonica, sullo stato di conservazione e d'uso delle cascine.

La seconda fase dell'indagine ha previsto l'analisi d'ogni singola scheda e quindi l'attribuzione ad ogni cascina di un pregio, in base ad una classificazione precedentemente stabilita e qui rielaborata per una maggiore comprensione:

# LEGENDA



EDIFICI DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO AMBIENTALE



EDIFICI DI VALORE STORICO LIMITATO AD ALCUNE PARTI O DI VALORE AMBIENTALE



EDIFICI DI ORIGINARIO VALORE AMBIENTALE COMPROMESSI



EDIFICI IN MEDIOCRI CONDIZIONI O IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE



EDIFICI DI NUOVA O RECENTE COSTRUZIONE



SUPERFETAZIONI DETURPANTI



ANDITI E PORTICATI DI PARTICOLARE VALORE



EDIFICI DI PARTICOLARE INTERESSE



EDIFICI DI INTERESSE VINCOLATI AI SENSI DELLE NTA DEL PTC PARCO ADDA SUD O ALTRO VINCOLO AMBIENTALE



EDIFICI DI PARTICOLARE INTERESSE VINCOLATI AI SENSI DELLA LEGGE 1089/1939 - DLgs 490/99 - DLgs 42/2004 (VINCOLO MONUMENTALE)



FACCIAE DETURPATE



CHIESINA

## **Cap. 3 CONCLUSIONI**

### Par. 3.1. Problematiche connesse alla stesura della proposta di normativa e pianificazione

Un allegato dello studio inerente le cascine storiche è denominato “Proposta per una normativa di attuazione” All. B, che insieme alle tavole n. 3 “Prescrizioni attuative e modalità di conservazione”, costituiscono una sintesi applicativa dello studio, proposta da inserire nel futuro piano delle regole del Piano del Governo del Territorio del Comune di Spino d’Adda.



La soluzione che viene proposta si basa sostanzialmente sulle seguenti ipotesi di carattere generale:

- La generale presa d’atto della perdita della funzione agricola per le cascine di fatto già dismesse all’agricoltura;
- Il riconoscimento dei perimetri storici;
- La già avvenuta “conurbazione” di alcune cascine con il tessuto del paese;
- La possibilità di intervento sul costruito secondo regimi di tutela differenti e proporzionali al valore architettonico del patrimonio edificato;
- Le parti aventi un particolare valore architettonico;
- Le cascine ricomprese in qualche forma di vincolo ambientale e/o paesaggistico;
- La presenza di anditi di particolare interesse;
- La eventuale presenza della chiesina;
- La presenza di facciate deturpate da riqualificare in coerenza con le norme morfotipologiche di zona.

Conseguentemente è stata redatta la seguente legenda “Prescrizioni attuative cascine storiche”:

## LEGENDA

### PRESCRIZIONI ATTUATIVE CASCINE STORICHE

	PERIMETRO NUCLEO STORICO CASCINA (QUANDO ANCORA LEGGIBILE)
	PERIMETRO DEI COMPARTI SOGGETTI NECESSARIAMENTE AD APPOSITO PIANO ATTUATIVO
	CASCINE CON AZZONAMENTO E NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE DERIVATA DA QUELLA DELLA PIANIFICAZIONE GENERALE DEL PAESE (ZONA A - ZONA B - ZONA C)
	IMMOBILI SOGGETTI A GRADO 1 DI TUTELA
	IMMOBILI SOGGETTI A GRADO 2 DI TUTELA
	IMMOBILI SOGGETTI A GRADO 3 DI TUTELA
	SUPERFETAZIONI DETURPANTI
	CASCINE A DESTINAZIONE EXTRAGRICOLA COLLOCATE IN ZONA AGRICOLA
	CASCINE CON PORZIONI A DESTINAZIONE EXTRAGRICOLA
	ANDITI E PORTICATI DI PARTICOLARE VALORE
	EDIFICI DI PARTICOLARE INTERESSE
	EDIFICI DI INTERESSE VINCOLATI AI SENSI DELLE NTA DEL PTC PARCO ADDA SUD O ALTRO VINCOLO AMBIENTALE
	EDIFICI DI PARTICOLARE INTERESSE VINCOLATI AI SENSI DELLA LEGGE 1089/1939 - DLgs 490/99 - DLgs 42/2004 (VINCOLO MONUMENTALE)
	FACCIAE DETURPATE DA RIQUALIFICARE IN COERENZA CON LE NORME MORFOLOGICHE DI ZONA
	CHIESINA

La proposta di normativa che viene fatta nel presente studio dovrà essere confutata e ricalibrata nella politica di piano nella normativa generale che verrà redatta nel Piano delle Regole del P.G.T. (quanto ai parametri urbanistici – parametri edilizi – criteri morfotopologici – modalità di intervento) per rendere complessivamente uniforme sul territorio comunale l’esigenza di pianificazione.

In quella sede, anche in coerenza con i disposti della nuova Legge Regionale n. 12/2005

“Legge sul Governo del Territorio”, andrà altresì inquadrata:

- La zonizzazione e la normativa sulle zone agricole;
- La pianificazione delle aree a servizi (Piano dei Servizi) con eventuale aggancio alle aree agricole;
- Le procedure urbanistiche specifiche a cui sottoporre gli interventi in area agricola (Piani di Recupero, ecc.);
- La zonizzazione e gli ambiti di riqualificazione e trasformazione.

La proposta di normativa vede una suddivisione in:

- Generalità (aspetti generali);
- Destinazioni d’uso escluse (in ottemperanza alla L.R. 12/2005, vengono indicate le destinazioni espressamente vietate e quelle consentite e alle condizioni cui sono sottoposte, se di nuovo insediamento);
- Definizione degli interventi (con espresso riferimento alla copiosa e recente normativa statale e regionale in merito, ma da dettagliare nel Piano delle Regole del P.G.T.);
- Norme morfotipologiche (tanto i caratteri tipologici degli edifici quanto la tecnologia dei materiali tradizionali, con riferimento a ciò che si ritiene vada tutelato e/o riproposto; anche in questo caso da inquadrare, nella normativa di P.G.T.);
- Indici edilizi ed urbanistici (da definire in sede di P.G.T.);
- Modalità di intervento (specifiche per i 3 gradi di tutela e per gli edifici o parti aventi un particolare valore o un particolare vincolo);
- Attuazione degli interventi;
- Attuazione degli interventi in zona agricola



### Par. 3.2. Coordinamento con la pianificazione locale e sovracomunale

Come si può evincere dalle tavole denominate TAV. 4 “Comparazione con il P.R.G. vigente”, TAV. 5 “Estratto PTC Parco Adda Sud” e gli allegati “Estratto PTCP Cremona” è stata analizzata la comparazione con la pianificazione sovracomunale, anche allo scopo di rendere possibili e realmente percorribile la politica della proposta di normativa di attuazione.

- Confronto con il P.R.G. vigente

La maggior parte delle cascine è in area attualmente classificata come agricola, ad esclusione delle seguenti: cascina Cascinetto, cascina Gilli, cascina Cassinetta, cascina Rosa, cascina Casettino, cascina Canadì, e cascina Bassa (le ultime 4 di fatto ormai non più esistenti come cascine). La generica classificazione urbanistica a zona agricola non facilita sicuramente la politica di riuso e vitalizzazione di quelle cascine in stato di abbandono o in stato di sottoutilizzo, e di fatto rischia di aumentare una forma di utilizzo speculativo e incontrollato.

Il P.R.G. vigente tra l'altro non tratta sufficientemente la problematica del cambio di destinazione urbanistica e non ipotizza la pianificazione attuativa per gli edifici in zona agricola.

- Confronto con il PTC “Parco Adda Sud”

Come analizzato in precedenza al Capitolo 2 Paragrafo 7, diverse sono le cascine ricomprese nell'ambito del Parco Adda Sud, altre sono invece interessate comunque dal vincolo ambientale.

In tutti questi contesti la politica urbanistica deve necessariamente sposare e ancor di più rispetto a tutte le altre cascine, e far propria, l'esigenza del mantenimento dei valori ambientali. La normativa del Parco Adda Sud, così come l'istituzione stessa del parco sono sanciti dalla L.R. 22/1994, legge appunto istituita dal Parco Regionale agricolo Adda Sud, con sede a Lodi.

Al di là degli aspetti di azzonamento territoriale vale la pena soffermarsi sulla normativa del parco. La normativa del parco, probabilmente figlia di una impostazione urbanistica, vecchia di 20 anni, sembrerebbe non lasciare molto spazio ad interventi che non siano meramente finalizzati alla conservazione a fini agricoli delle cascine, in questo modo non stimolando sufficientemente la esigenza di conservazione della cascina. In altri casi recenti però il Parco Adda Sud ha preso atto della esigenza di previsione extragricola e con la annunciata revisione del PTC (di cui da tanti anni si parla ma che sono ora avrebbe trovato finanziamento) si dovrebbe iniziare una revisione del Piano Territoriale del Parco.

- Confronto con il PTCP di Cremona

In allegato alla presente vengono riportati gli estratti del PTCP relativamente a: a) Indirizzi per il sistema paesistico ambientale; b) Tutele e salvaguardie; c) Indirizzi per il sistema insediativo e per le infrastrutture; d) Opportunità insediative; e) Usi del suolo; f) degrado paesistico-ambientale.

Vari sono i riscontri e gli adeguamenti che il nuovo P.G.T. di Spino d'Adda dovrà implementare nel momento della redazione per essere coerente con la politica di piano della Provincia di Cremona, si pensi solo alla capacità insediativa teorica, alla viabilità, allo azzonamento delle zone agricole.

In questo studio che invece è ancora preliminare si rimarca come lo stesso possa essere considerato il proseguo di un'analogia iniziativa della provincia di Cremona degli anni 2001-2002 e relativa a tutte le cascine della provincia, di cui anche in precedenza si è fatto cenno.

Dall'esame di quello studio denominato "Cascine frammenti del ricordo" e oggi facente parte degli elaborati di analisi del PTCP di Cremona, si può evincere come gli obiettivi abbiano molti punti di contatto e come la situazione di generale abbandono dei contenitori storici agricoli, soprattutto più grandi, conosca una ben maggiore drammaticità se la scala di analisi diventa provinciale, a causa della conformazione delle cascine cremonesi e casalasche.

- Confronto con PTPR della Lombardia

Di seguito, vengono riportati gli inquadramenti per il comune di Spino d'Adda; tuttavia ai sensi dei disposti del recente D.L. 42 del 22/1/2004 (Decreto Urbani – Codice dei beni culturali e del paesaggio) e della L.R. 12/2005 abrogativo e di fatto sostitutivo del Codice dei beni culturali e del paesaggio vigente con D.L. 49/99 la pianificazione paesistica regionale, rivista, modificata deve assurgere e contemplare a nuove finalità, in tal senso il nuovo P.G.T. dovrà ad esso rivolgersi.

### Par. 3.3. Ipotesi previsionali delle infrastrutture, degli impianti e delle attrezzature pubbliche o d'uso pubblico

Nei casi in cui le cascine conoscano un cambio di destinazione d'uso ed indipendentemente dal fatto che ciò avvenga in seguito all'approvazione di un Piano

Attuativo si pongono le problematiche inerenti le soluzioni tecniche delle urbanizzazioni primarie:

- Viabilità
- Impianti intesi come rete acqua, rete gas, rete elettrica, rete telefonica, fognature.
- Aree d'uso pubblico (parcheggi e verde)
- Urbanizzazioni secondarie

È bene specificare che alcuni di questi problemi restano attualmente insoluti anche per cascine ancora agricole (pensiamo al problema dell'assenza delle fognature) ma in sede di riconversione funzionale diventano di complessità notevole. Ritengo che non sia proponibile abbandonare la linea di perseguimento di qualità urbanistica, abitativa e ambientale e che non sia possibile neppure una strada che ponga, in cambio di una modesta entrata sotto forma di oneri concessori, un grande esborso per l'amministrazione comunale per i collegamenti dal paese alle cascine (pensiamo a quanto siano isolate alcune).

È così necessario che sia il privato promotore dell'intervento a poter garantire in tal senso l'amministrazione o nel momento del convenzionamento del Piano Attuativo o nel momento del rilascio del Permesso di Costruire e ciò almeno per interventi che prevedano più di 6 unità immobiliari (abitative o di altra destinazione).

Per ciò che concerne la viabilità ritengo che sia superfluo pensare ad un'idea di asfaltatura generalizzata, al più si deve pensare ad un massiccio rinforzo con ghiaia, previo verifica della carreggiata, e prevedendone l'asfaltatura, solo per le strade a servizio delle cascine più grandi e ancora non asfaltate. Per le reti Enel e Telefonia solitamente i gestori riescono a creare il servizio a costi piuttosto contenuti, ma anche questo è da porre a carico di chi interviene.

Per ciò che concerne la rete acquedottistica invece si deve precisare che diverse cascine sono ancora oggi non collegate e servite da pozzi privati, il cui controllo è lasciato troppo alla discrezione degli abitanti.

Anche qui ritengo, che sia necessario non transigere sulla qualità del vivere, laddove la cascina sia riconvertita ad una destinazione che prevede solo alcune abitazioni è possibile ipotizzare l'uso dei pozzi esistenti (con le innegabili problematiche che questo comporta per esempio inerente l'applicazione della normativa sulle fasce di rispetto dai pozzi), ma quando le abitazioni siano in numero significativo è necessario progettare l'allacciamento alla rete acquedottistica civica.

Discorso analogo per il gas metano: molte cascine non sono servite e il riscaldamento avviene mediante serbatoi di GPL o gasolio, di accumulo periodico.

In cascine di limitate dimensioni è ancora possibile ipotizzare di proseguire su questa modalità, ma in contesti di maggiori dimensioni e la cui riconversione appalesi la trasformazione in complessi con varie unità abitative, obiettivi di sicurezza degli abitanti, di salvaguardia ambientale e di economicità, non possono non prevedere il collegamento alla rete civica.

Fognature: alcune cascine "smaltiscono" ancora per mezzo di pozzi neri o al meglio mediante fosse biologiche e poi coli irrigui. Ciò non è più consentito dai vigenti regolamenti; considerando l'enorme costo della realizzazione di collettamenti fognari con la rete urbana, è ragionevole tecnicamente pensare a soluzioni differenziate del tipo:

- Per contesti fino a 6 unità abitative (o altra destinazione): sistema di subirrigazione;
- Per contesti fino a 12-14 unità abitative (o altra destinazione): sistema di fitodepurazione o a fanghi attivi o depurazione vera e propria;
- Oltre: collegamento con la rete fognaria di Spino d'Adda o depuratore.

Ancora più delle altre reti di urbanizzazione, la realizzazione di corretti sistemi di smaltimento delle acque reflue insiste sulla qualità dell'ambiente e quindi del vivere della comunità tutta, in modo diretto.

Infine la previsione di aree a servizi di uso pubblico è cioè parcheggi, verde e urbanizzazioni secondarie in generale.

A parte quest'ultime (scuole, servizi sociali, amministrativi, ecc.) che ovviamente sono da vedersi collocati nel paese vero e proprio, le aree a servizi trovano un momento di progettazione e concertazione in sede di pianificazione attuativa.

La presenza di aree a servizi a verde in interventi in area agricola è probabilmente da escludere se da inquadrare a livello del singolo intervento e ciò per due motivi principali: prima di tutto perché il verde di servizio in area agricola assume reale funzione solo se inquadrato in una dimensione e in una localizzazione di reale fruibilità (per esempio vicino ad un fontanile, in vicinanza all'Adda, in vicinanza di un bosco) e quindi una dimensione che esula dal singolo Piano Attuativo che invece prevede una dotazione per l'esigenza del singolo intervento.

E poi perché la tipologia edilizia di un intervento in area agricola è con ogni probabilità corredata da giardini privati.

Ecco quindi che forse, salvo specifiche considerazioni è meglio ipotizzare la monetizzazione del verde nei singoli interventi per una progettazione di ampia dimensione in un sito qualificato.

Le aree a parcheggio è bene che siano previste e collocate nelle cascine riconvertite se con presenza di destinazioni extraresidenziali, oppure se con un numero significativo (direi superiore a 4) unità abitative, negli altri casi, può essere una inutile dispersione di mezzi.

#### Par. 3.4. Programma e fasi di attuazione con particolare riferimento alle priorità

Pare necessario a questo punto ribadire che il presente studio non contempi una veste normativa, non risulta modificativo del regime del suolo o degli immobili e per esso non esista una procedura urbanistica consolidata che lo assurga a strumento urbanistico cogente su altri atti pianificatori. Purtuttavia la sua valenza politica, per la volontà che la amministrazione di Spino d'Adda si è data nella sensibilizzazione ai problemi delle aree agricole e si può aggiungere, lo è tanto più, quanto più lo studio è condiviso e condiviso con gli organi collegiali partecipativi (vedi commissione urbanistica) e poi una valenza tecnica e meglio tecnico-urbanistica-territoriale per il contenuto di analisi e di proposta di pianificazione che lo stesso costituisce per la redazione del futuro P.G.T. che si trova sotto questo profilo già avvalorato da uno studio settoriale di approfondimento.

I tempi che la Regione Lombardia accorda ai comuni, di 4 anni per la stesura dei Piani di Governo del Territorio appaiono molto risicati soprattutto se collocati in un quadro normativo ancora molto carente sotto il profilo procedurale (si pensi che il termine che la Regione Lombardia si è dato del 30/9/2005 per l'approvazione dei criteri redazionali dei PGT dei comuni sotto i 15.000 abitanti è già stato slittato di alcuni mesi) e dall'altro il blocco che la L.R. 12/2005, pone alle varianti urbanistiche "minori" obbligherà di fatto i comuni lombardi a driblare il più velocemente possibile tra una serie di ostacoli, per raggiungere il traguardo della adozione del PGT.

Anche in questo senso l'approfondimento dei settori specifici (cascine storiche, ma anche centro storico, viabilità, Piano dei Servizi) aiuta a snellire la procedura e ad abbreviare i tempi.

**ESTRATTO DEL PTCP DELLA PROVINCIA DI CREMONA:  
“INDIRIZZI PER IL SISTEMA PAESISTICO – AMBIENTALE”**



**ESTRATTO DEL PTCP DELLA PROVINCIA DI CREMONA:  
“INDIRIZZI PER IL SISTEMA INSEDIATIVO E PER LE  
INFRASTRUTTURE”**

**ESTRATTO DEL PTCP DELLA PROVINCIA DI CREMONA:**

**“OPPORTUNITA’ INSEDIATIVE”**

**ESTRATTO DEL PTCP DELLA PROVINCIA DI CREMONA:**

**“TUTELE E SALVAGUARDIE”**

**ESTRATTO DEL PTCP DELLA PROVINCIA DI CREMONA:**

**“USI DEL SUOLO”**

**ESTRATTO DEL PTCP DELLA PROVINCIA DI CREMONA:**

**“DEGRADO PAESISTICO - AMBIENTALE”**

CARTOGRAFIE STORICHE

ARCHIVIO DI STATO

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DEL PARCO  
NATURALE DELL'ADDA SUD