

---

**COMUNE DI TORRE D'ISOLA**  
**PROVINCIA DI PAVIA**



---

**NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO**  
**COMUNALE**



---

**Allegato1**  
**Contesto storico-tipologico**  
*Versione C.C. 16/06/06*

## **ALLEGATO 1**

### **INDICE**

<b>Art.1</b> – Premessa	pag. 3
<b>Art.2</b> – L'architettura rurale: aspetti tipologici	pag. 3
<b>Art.3</b> – L'architettura delle proprietà terriere	pag. 9
<b>Art.4</b> – Le tipologie a torre	pag. 11
<b>Art.5</b> – L'architettura dei piccoli agglomerati urbani	pag. 13
<b>Art.6</b> – Le coperture nell'ambito residenziale	pag. 13

## ART.1

### Premessa

Il Comune di Torre d'Isola è inserito in un contesto ambientale ove le preesistenze storiche dal punto di vista dell'edilizia sono prevalentemente di natura rurale.

In particolare gli edifici così detti "cascine" sono disseminate in vari punti del Comune nonché del territorio circostante, a testimonianza del passato in cui l'attività prevalente della popolazione era l'agricoltura.

Attualmente molti di questi manufatti hanno avuto o stanno per avere una riconversione come residenza, dando origine a situazioni abitative difficilmente riscontrabili in altre realtà locali estranee alla Pianura Padana.

La conversione del Comune da agricola a residenziale ha però generato nel corso dei decenni passati parecchi episodi di edilizia monofamiliare, i cui caratteri volutamente si allontanavano dalla tipologia rurale per assumere i caratteri di "villetta" a testimonianza di un benessere economico ed una autonomia lavorativa ormai raggiunte.

Con densità diversa, nelle varie frazioni questo tipo di edilizia ha continuato a svilupparsi, assumendo spesso, a partire dagli anni '70-'80, i connotati di manufatti di maggior prestigio solitamente definiti "ville con giardino".

Sul finire degli anni '80 i vantaggi dell'abitazione fuori città in un contesto paesaggisticamente pregiato benché a ridosso della città o dell'autostrada, ha fatto scegliere Torre d'Isola come meta di uno sviluppo residenziale più massiccio, corrispondente però a una varietà di tipologie edilizie sempre meno rifacentesi ai caratteri tipologici originari della zona.

Dagli anni '90 lo sviluppo della Normativa Regionale mirata alla Tutela ambientale del territorio, ha riportato attenzione ai caratteri tipologici originali del contesto abitativo, in corrispondenza con la riconversione delle cascine in complessi residenziali.

L'evidenza della riuscita o meno di questi interventi ha fatto sì che l'opinione pubblica si sia sensibilizzata sui vantaggi estetici, ambientali e dimensionali dell'uso di aspetti edilizi maggiormente inseriti e inseribili nel paesaggio e nella memoria collettiva.

## ART.2

### L'architettura rurale: aspetti tipologici

I complessi edilizi di origine rurale, di cui alcuni molti ancora in uso, presenti sul territorio comunale nonché nei comuni circostanti, presentano caratteristiche tipologiche omologhe:

#### 2.A La cascina a corte:

*Si riportano immagini di cascine ancora nello stato manutentivo originale:*

Cascina Barchette



Cascina Scaldasole



Cascina Morelli



Cascina Conca



Cascina Grande



*Di seguito immagini di cascine recuperate ai fini residenziali*

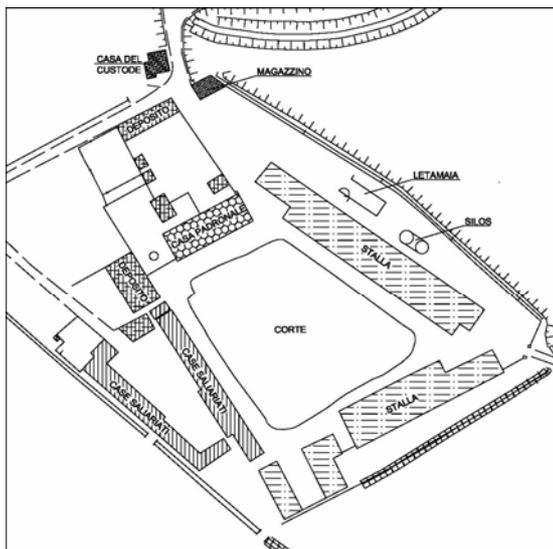
Sito dé Tolentini



Casina Santa Sofia



Cascina SanVarese



ESEMPIO DI GASCINA CON TIPOLOGIA A CORTE

Caratteristica di questi insediamenti è la presenza di una *grande corte comune* su cui si affacciano diversi corpi di fabbrica: gli edifici in linea senza porticato (case dei salariati), gli edifici in linea con ampio porticato (stalle), gli edifici in linea sormontati da fienile aperto, la casa padronale.

Negli interventi di recupero **la corte** deve restare l'emblema tipologico di questi nuclei, quale vestigia di usanze e percorsi che oggi devono riportare ad una abitare totalmente unico e quindi possibile inassimilabile a situazione paesane o cittadine.

*Di seguito si riportano testimonianze iconografiche relative alle tipologie diffuse nel contesto rurale del comune di Torre d'Isola*



**Deposito con pilastri in mattoni a vista e copertura in legno - Cascina Morelli**



**Stalla - Cascina Morelli**



**Case dei salariati e corte interna - Cascina Morelli**



**Case dei salariati - Cascina Sanvarese**



**Fienile - Cascina Conca**



**Case dei salariati - Cascina Barchette**

### Particolari costruttivi

I manufatti edilizi di cui era composta la cascina, presentavano alcuni elementi costruttivi derivanti da necessità d'uso o da reperibilità di materiale che oggi è possibile riproporre o conservare ove possibile.

il *laterizio* esiste in produzione con finiture tali da poter integrare dettagli ammalorati o riproporre finiture in contesti di nuove costruzioni.

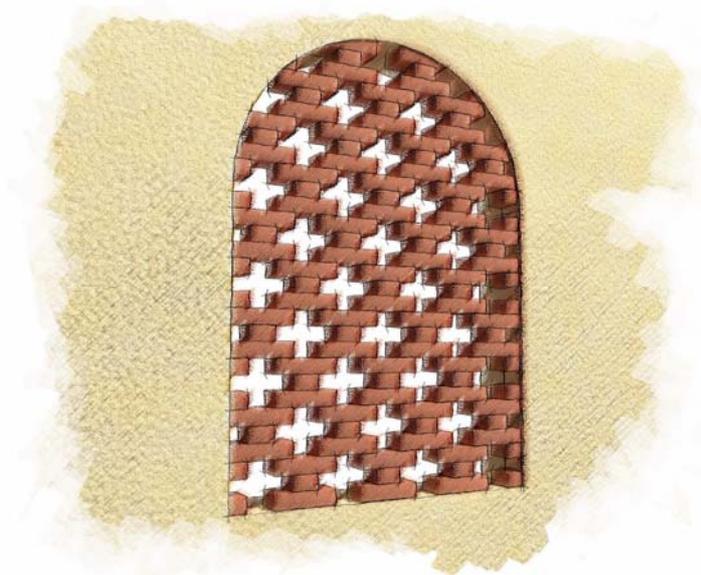
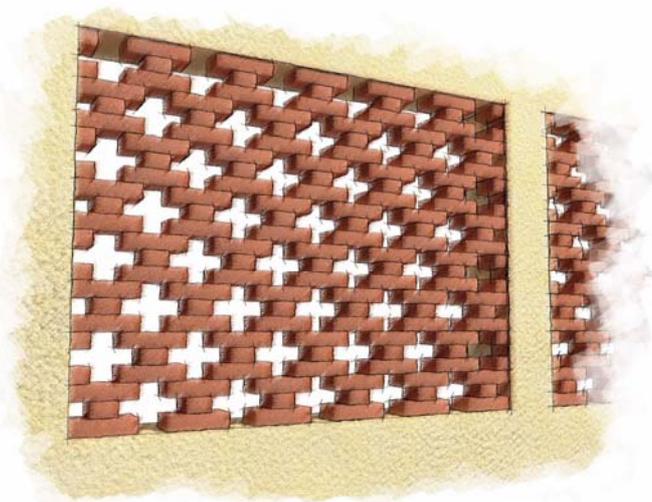
I paramenti murari però, erano abitualmente intonacati, data la manutenzione più frequente per mantenere salubri gli ambienti interni: di conseguenza non sono riscontrabili nella realtà storica locale vaste cortine murarie a mattoni a vista, e la loro riproposta in chiave attuale è sconsigliata in quanto storicamente e tecnologicamente più consona ad ambienti rurali di altre realtà regionali.

*Di seguito si propongono dettagli costruttivi riconducibili alle tipologie edilizie sopra descritte*

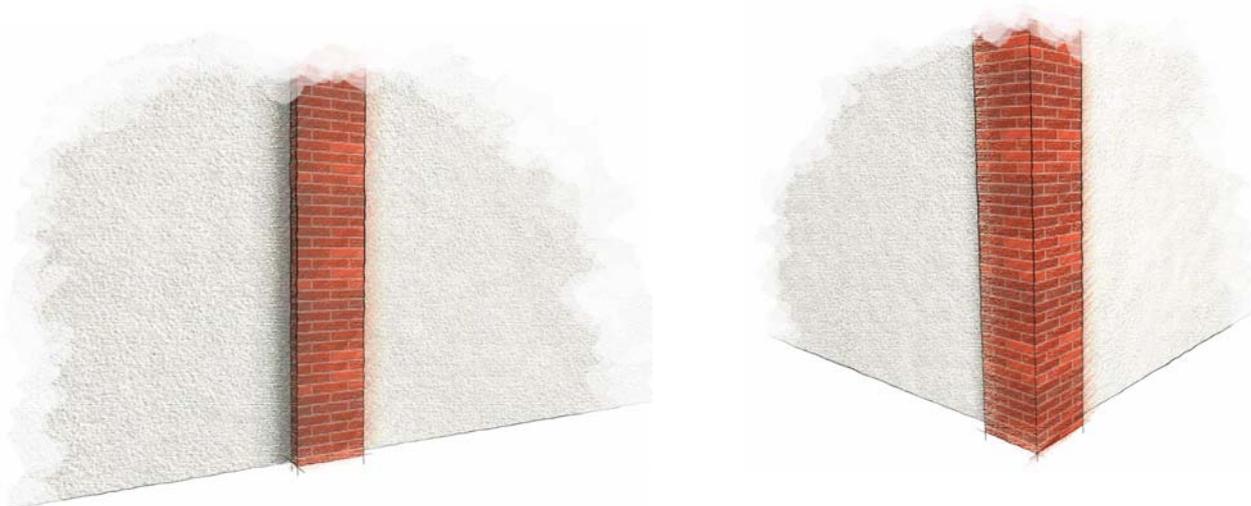
L'architrave rettilineo in mattone a vista



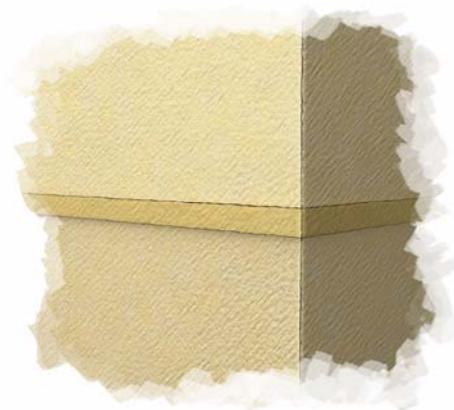
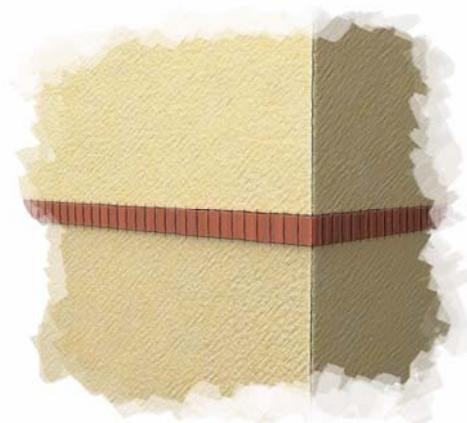
I mattoni a "frangisole"



Le lesene in mattoni a vista



Le fasce marcapiano



I porticati con struttura lignea e pilastri in mattoni a vista

Le aperture tonde incorniciate



*Di seguito si riportano testimonianze iconografiche inerenti ai particolari costruttivi più usati nell'architettura rurale locale*



**Arco sopra finestra e lesene in mattoni a vista  
- Cascina Barchette**



**Muratura in mattoni pieni a frangisole  
- Cascina Barchette**



**Porticato con pilastri intonacati  
- Cascina Barchette**



**Marcapiano realizzato in mattoni a vista  
posati di coltello - Cascina Barchette**



**Marcapiano realizzato in cemento  
- Casa padronale Cascina Barchette**



**Arco ingresso corte e voltini in mattoni pieni posati di coltello - Cascina Campagna**

### ART.3

#### L'architettura della proprietà terriera

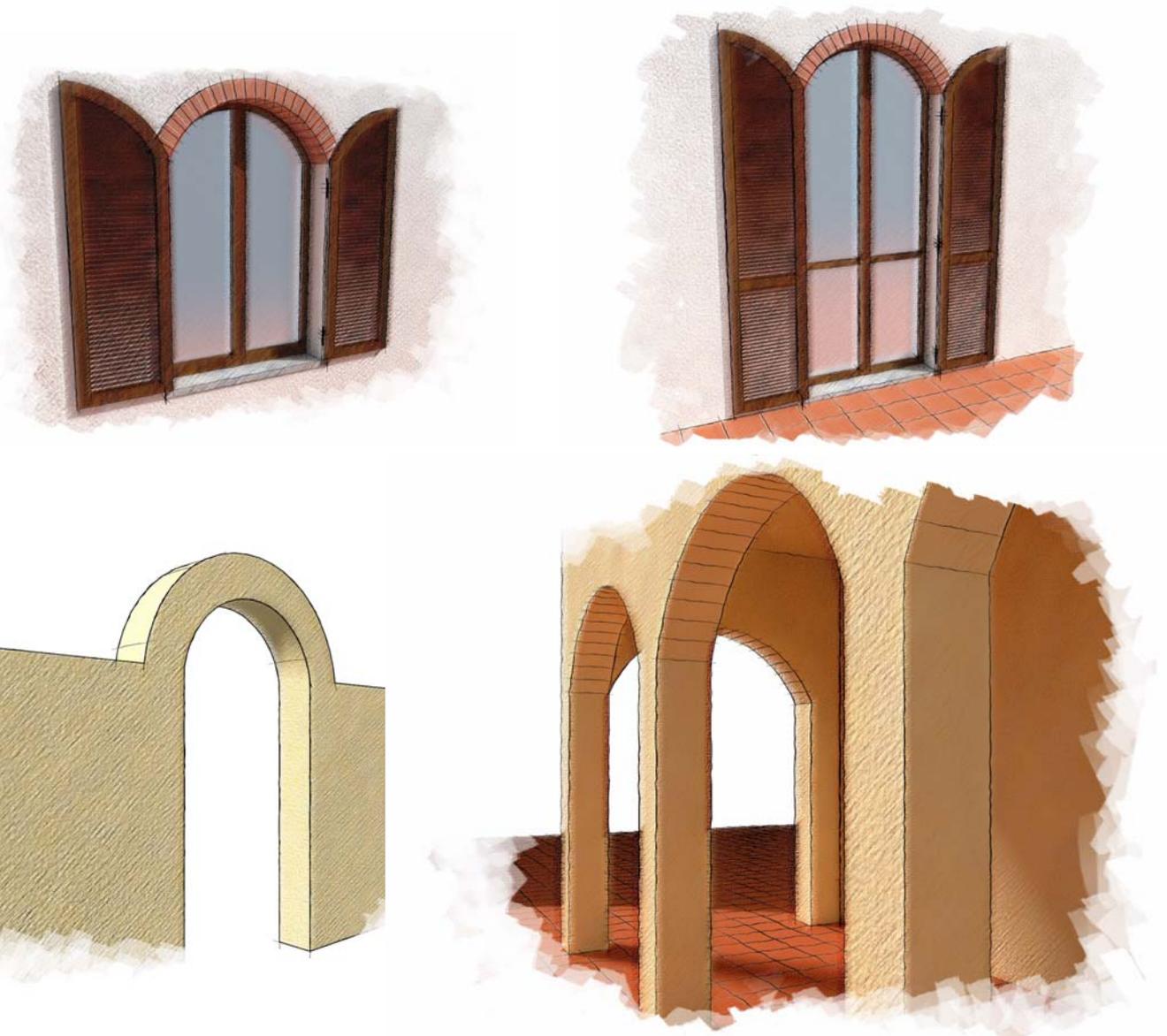
Contestualmente agli edifici a destinazione abitativa di supporto all'attività produttiva, nei contesti rurali la proprietà terriera si riservava edifici con valenza estetica ed architettonica maggiore.

In essi, i particolari costruttivi sono sovente caratterizzati da una maggior ricercatezza, conseguente ad un maggior investimento dal punto di vista delle tecniche costruttive: tra questi, l'uso di lavorazioni dell'intonaco per realizzare cornici e fasce marcapiano, l'uso delle arcate nei porticati e nelle aperture anche vetrate.

In un contesto di nuovi interventi edilizi in prossimità di tali architetture è importante dialogare con tali dettagli tipologici per creare un intorno ambientale coerente anche se non necessariamente uniforme; *l'architettura del passato propone molti stimoli con cui confrontarsi in fase progettuale.*

*Di seguito si propongono dettagli costruttivi riconducibili alle tipologie edilizie sopra menzionate*

L'uso dell'arco



*Di seguito si riportano testimonianze iconografiche inerenti ai particolari costruttivi più usati nell'architettura rurale locale*



**Ingresso Villa Botta Adomo  
- Torre d'Isola**



**Casa padronale  
- Cascina Boschetto**



**Casa padronale  
- Cascina Campagna**



**Casa padronale - Cascina Carpana**



**Casa padronale - Sito dei Tolentini**



**Casa padronale - Cascina Barchette**

#### **Art.4**

##### **La tipologia a torre**

La casa a torre, tipica dell'architettura difensiva a partire dal medioevo, apparentemente non sembrerebbe trovare ampio utilizzo in zone di campagna dove l'attività agricola era predominante e tendenzialmente pacifica. Però alcuni esempi di sviluppo verticale dei fabbricati fanno la loro comparsa nel paesaggio locale anche se con origini funzionali differenti:

- come prestigio in alcune case padronali (cascina Boschetto, Sito dei Tolentini)
- come stoccaggio dei cereali nelle cascine (silos)
- per la realizzazione di cabine elettriche

Negli interventi di riuso del patrimonio agricolo la riconversione dei silos in abitazioni con sviluppo a torre è ormai divenuta emblematica di questi luoghi; inoltre, anche nell'ambito di nuovi interventi, ove la tipologia a torre sia sapientemente progettata, ne consegue un'immagine positiva anche dal punto di vista della movimentazione dello sky-line del paesaggio.

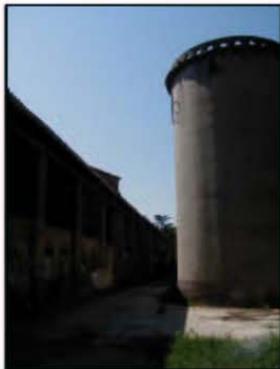
*Testimonianze iconografiche*



Edificio a torre (silos) per stoccaggio cereali  
- Cascina .....



Edificio a torre utilizzato come cabina EneC  
- Cascina Campagna



Edificio a torre (silos) per stoccaggio cereali  
- Cascina Barchette



Edificio a torre (silos) per stoccaggio cereali  
- Cascina Carpina



Edificio a torre (silos) per stoccaggio cereali  
- Cascina Grande



Edificio a torre riutilizzato come abitazione  
- Casa padronale Sito dei Tolentini

## **Art. 5**

### **L'architettura dei piccoli agglomerati urbani**

Nell'ambito del territorio comunale non sono ovviamente presenti solo episodi di architettura legata all'attività terriera: nei centri urbani rimangono anche documenti edilizi legati al solo uso abitativo, relativamente a persone che si occupavano di altre attività (pesca, piccolo commercio, artigianato, ecc..). Tali edifici si ritrovano principalmente nei nuclei centrali di alcune frazioni (Casottole), lungo le strade di percorrenza (Carpana, SanVarese), lungo le direttrici verso il Ticino (Massaua, SanVarese). Si tratta in genere di edifici improntati a grande semplicità e privi in genere di caratteristiche architettoniche degne di nota, se non alcune mutate rurali dall'edilizia già descritta o dall'edilizia cittadina; essi però hanno il pregio di inserirsi in un contesto ambientale in modo omogeneo e mai eclatante, anzi contribuendo alla definizione del contesto medesimo.

E' questa la caratteristica fondamentale di questa edilizia, nonché il valore a cui raffrontarsi nei nuovi interventi edificatori

*Di seguito si inseriscono alcune immagini di tale edilizia*

Massaua: Via Lungoticino



SanVarese



SanVarese



## **Art. 6**

### **Le coperture nell'edilizia residenziale**

Per ovvie ragioni climatiche fisiologiche del contesto padano e di reperibilità dei materiali, storicamente gli edifici si sono dotati di coperture a falde con orditura lignea, sormontate da manti di copertura in laterizi abitualmente nella tipologia del "coppo".

La normativa del Parco del Ticino, in cui, come è noto il comune è inserito, prevede l'obbligo di mantenere una morfologia unitaria di tali coperture anche nell'ambito dei nuovi interventi edilizi; di conseguenza l'uso del “**coppo**” è vincolante indipendentemente dalle caratteristiche dell'intervento; vincolante è anche l'utilizzo di coperture **a falde**, con pendenza minima ammessa del 25%.

Per quanto attiene all'aspetto strutturale, è consigliato l'utilizzo del **legno** per l'orditura, dato l'impatto ambientalmente compatibile di tali strutture (travi, travetti, capriate, perlinatura) nonché la loro gradevolezza in termini di estetica; non si esclude però la possibilità di realizzare coperture a falde in cemento o laterocemento, purché sormontate comunque da tegole con le caratteristiche sopra descritte.

La lattoneria dovrà essere realizzata in **rame**, o in lamiere tratte che abbiano visivamente le medesime caratteristiche.

Nell'ambito delle coperture, tra le componenti non riconducibili a un'edilizia storicamente riscontrabile nel contesto ambientale, ma derivanti da contesti ambientali differenti, merita una citazione il cosiddetto “**abbaino**”.

Le possibilità normative unite a una tipologia consolidata di copertura (a falda e sovente con orditura lignea) hanno fatto sì che questo manufatto si diffondesse anche in ambito lombardo per rendere confortevoli situazioni abitative mansardate spesso realizzabili.

Qualora tale componente edilizia venga realizzata con proporzioni e materiali consoni al contesto dell'edificio, il risultato può dare origine a organismi edilizi comunque di qualità.

Un altro elemento costruttivo utilizzato in passato esclusivamente a scopo statico, ma utilizzato attualmente anche nelle nuove con gradevoli risultati dal punto di vista dell'impatto dei manufatti, è la **capriata** lignea; in origine veniva usata per strutturare le falde del tetto senza utilizzare pilastrate interne che rendevano difficoltoso l'utilizzo della campata sottostante (porticati, fienili). Oggi viene usata principalmente per connotare ali di edifici con spazi aperti porticati, sovente con buoni risultati progettuali.

