

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI NOVARA
COMUNE DI BORGOMANERO



PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

PROGETTO DEFINITIVO

Adozione Deliberazione Programmatica:

Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 30 gennaio 2009

Adozione Progetto Preliminare:

Delibera di Consiglio Comunale n. 86 del 28 novembre 2011

Approvazione Progetto Definitivo:

Delibera di C. C. n. del

Progettista:

**Architetto
Antonella Manuelli**

Sindaco:

Dott.ssa Anna Tinivella

Assessore:

Rag. Pierfranco Mirizio

Segretario:

Dott.ssa Maria Luisa Perucchini

Responsabile del procedimento:

Geom. Morena Medina

Divisione Urbanistica Territorio:

**Geom. G. Chiarello
Geom. M. Di Clemente
Geom. M. Lorenzon
Geom. M. Medina
Geom. M. Guidetti**

**Schede del repertorio
dei beni diffusi di caratterizzazione
(rif. art. 2.15 P.T.P. – Piano Territoriale
Provinciale)**

A.6.1

INTRODUZIONE

Il P.T.P. individua nel territorio comunale di Borgomanero i seguenti immobili quali Beni diffusi di caratterizzazione:

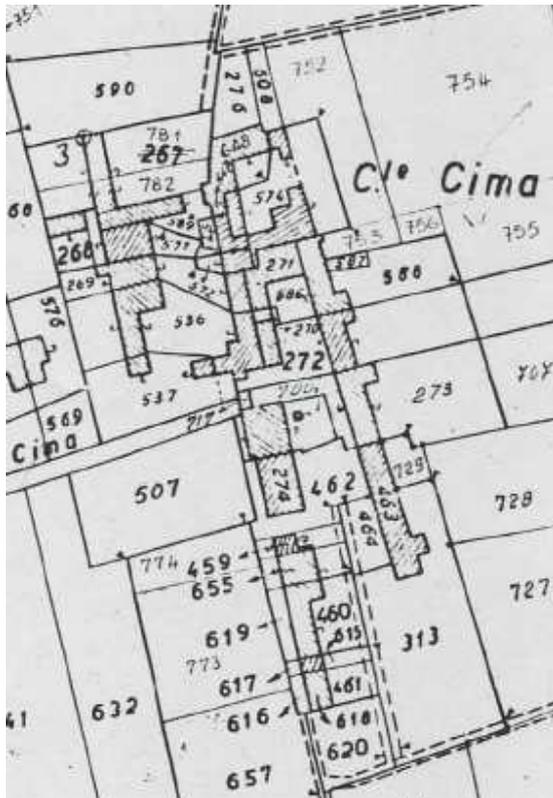
- Cascina Cima;
- Cascina Meda;
- Cascina Ospedale
- Cascina Torre di Caristo.

A seguire si riportano le schede di Repertorio dei predetti beni.

CASCINA CIMA

IDENTIFICAZIONE

estratto di mappa catastale (scala 1:2.000) foglio n. 21:



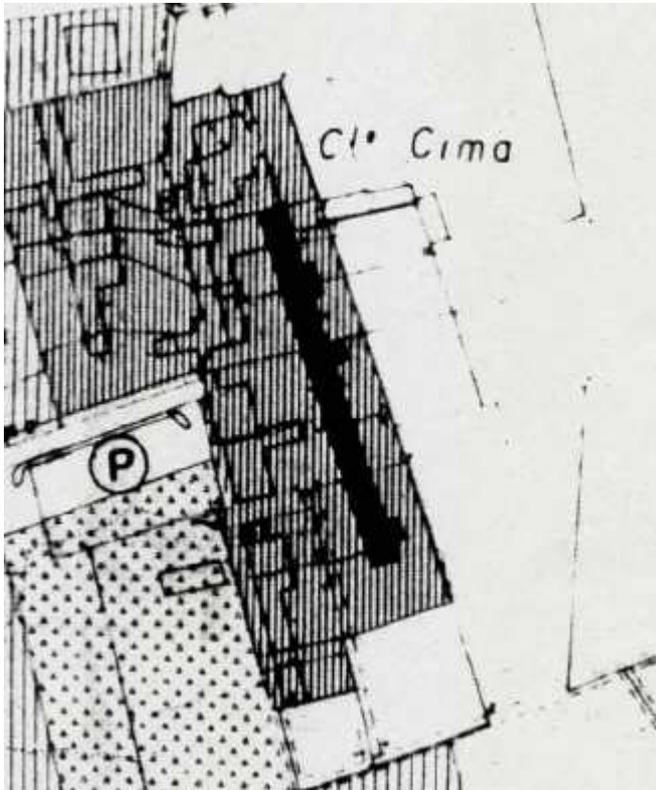
Indirizzo: Via Cima
Proprietà: Privato

estratto della CTC (scala 1:2.000)



P.R.G.C. VIGENTE

estratto P.R.G.C. (scala 1:2.000)



Area normativa:

Art. 2.10 delle N.T.A. - “Aree di ristrutturazione e/o sostituzione edilizia (esterne)”
“Edifici di interesse storico – ambientale”

Destinazione:

Prevalentemente residenziale

Tipo di intervento:

Art. 2.10, Art. 2.5 delle N.T.A.

CATASTO STORICO

estratto mappa Rabbini



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

indicazione punti di ripresa fotografici

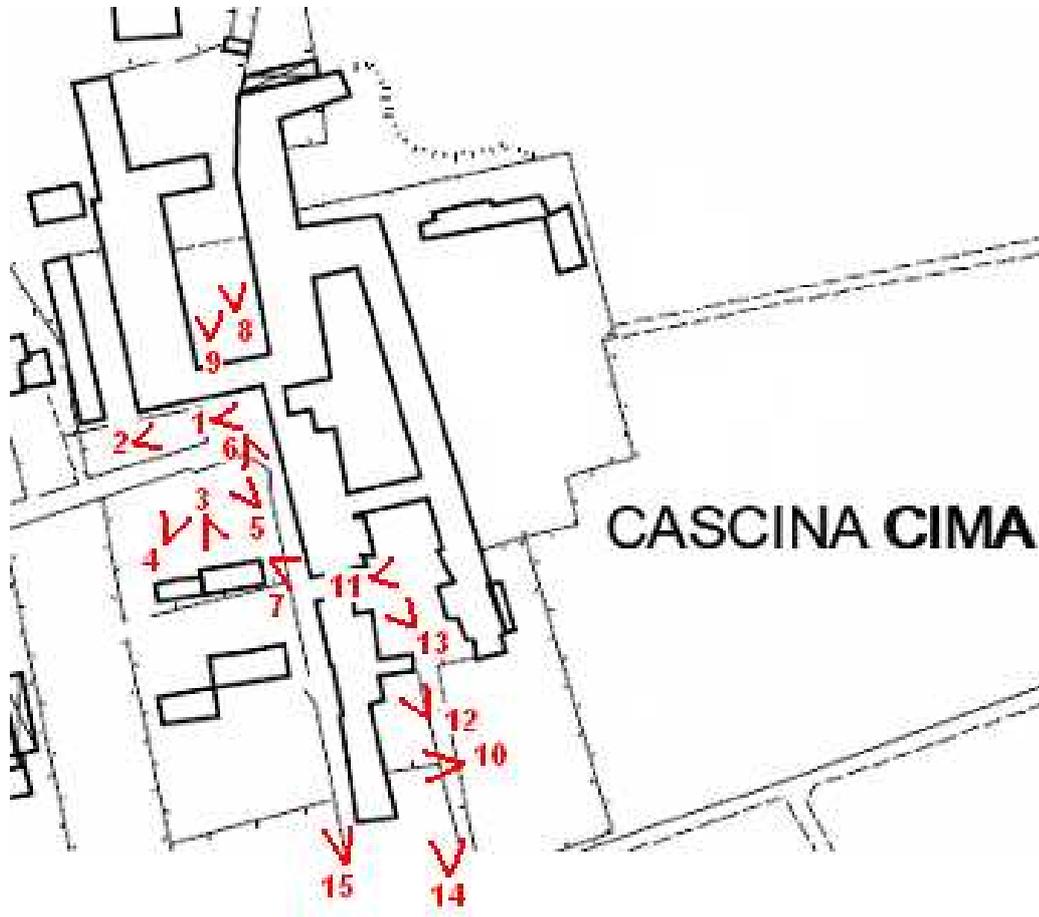


Foto1



Foto 2



REPERTORIO: SCHEDA 1



Foto 3



Foto 4



Foto 5

REPERTORIO: SCHEDA 1



Foto 6



Foto 7

Foto 8



REPERTORIO: SCHEDA 1



Foto 9



Foto 10



Foto 11

REPERTORIO: SCHEDA 1



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15

MODIFICAZIONI RECENTI

Sintesi modificazioni recenti:

Ristrutturazioni edilizie negli anni '90
(vedi Foto 4, 5, 8 e 9)

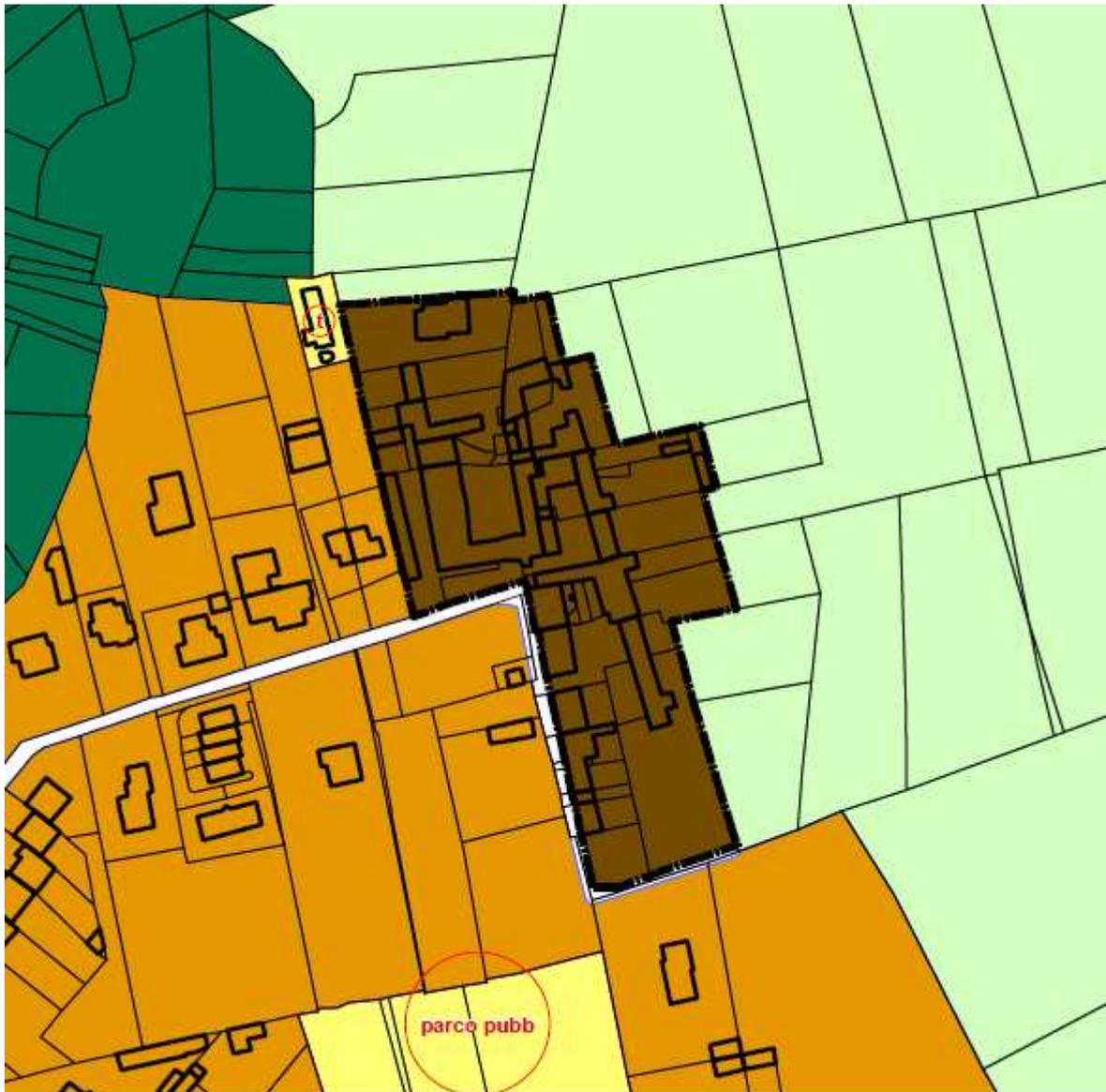
INTERESSE

Medio

PROPOSTA DI PIANO

Area normativa: Art. 20 N.T.A. – “Area normativa Tutela dei nuclei cascinali”.

Destinazione: Prevalentemente agricola



Tipo di intervento: modificazione edilizia 11

Sugli edifici esistenti classificati con la Modificazione edilizia 11, regolarmente assentiti, sono ammessi interventi di: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B, ad eccezione di eventuali fronti da tutelare segnalati.

modificazione edilizia 12

Edifici e manufatti da demolire.

La SUL regolarmente assentita demolita, può essere ricostruita a parità di quantità (interventi di ricostruzione edilizia) con destinazione residenziale.

La ricostruzione può avvenire sul medesimo sedime o in adiacenza ad edifici esistenti.

Prima della demolizione sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria ed è vietato il cambio d'uso.

CENNI STORICI

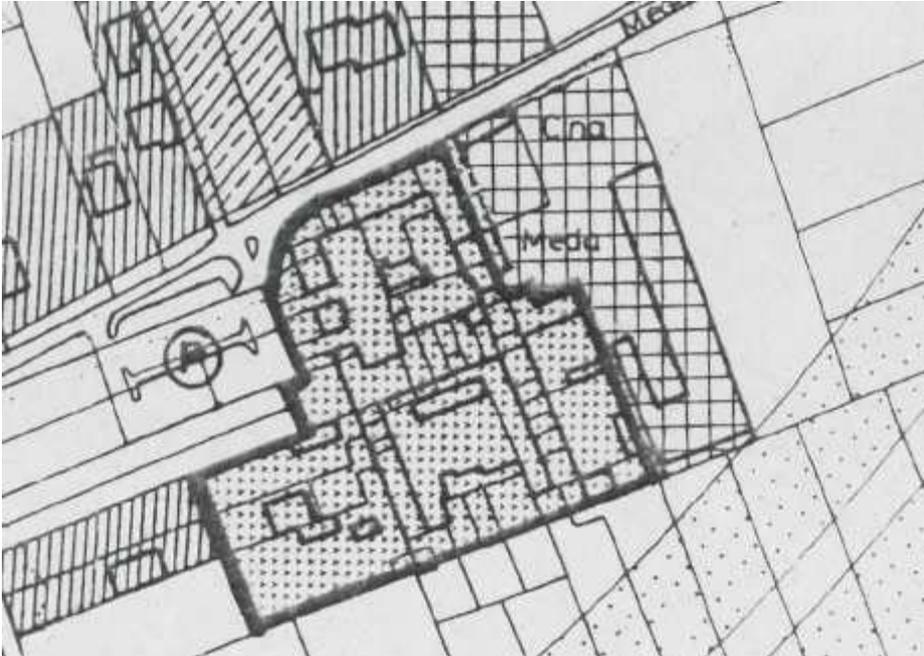
La “cascina di Sopramonte” è molto antica; nel XVI secolo era proprietà del ricco possidente borgomanerese Vincenzo Zapelono. Fu ereditata poi dalla figlia Ginevra, sposa di Gerolamo Morbio, conte di Sizzano e nobile cittadino di Novara.

Costruita fra grandi estensioni di prati, campi arati e castagneti sulla collina più alta del territorio cristinese, fu più tardi chiamata “Casale Cima” e per tre secoli appartenne ai Morbio Zapelono. L'ultimo di questi, il conte Paolo Busti, all'inizio del 1800 fece costruire le “case massarezze” della Moretta, abitate dalle famiglie dei fittavoli che lavoravano le sue terre.

All'inizio del secolo scorso, i fratelli Carlo Antonio e Angelo Maria Valsesia acquistarono dai conti Busti le terre di Cima che sono ancora oggi proprietà dei Valsesia loro discendenti.

P.R.G.C. VIGENTE

estratto P.R.G.C. (scala 1:2.000)



Area normativa:

Art. 4.5 delle N.T.A. -
"Nuclei rurali"

Destinazione:

Prevalentemente agricola

Tipo di intervento:

Art. 4.5, Art. 2.14, Art.
2.4 delle N.T.A.

CATASTO STORICO

estratto mappa Rabbini



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

indicazione punti di ripresa fotografici

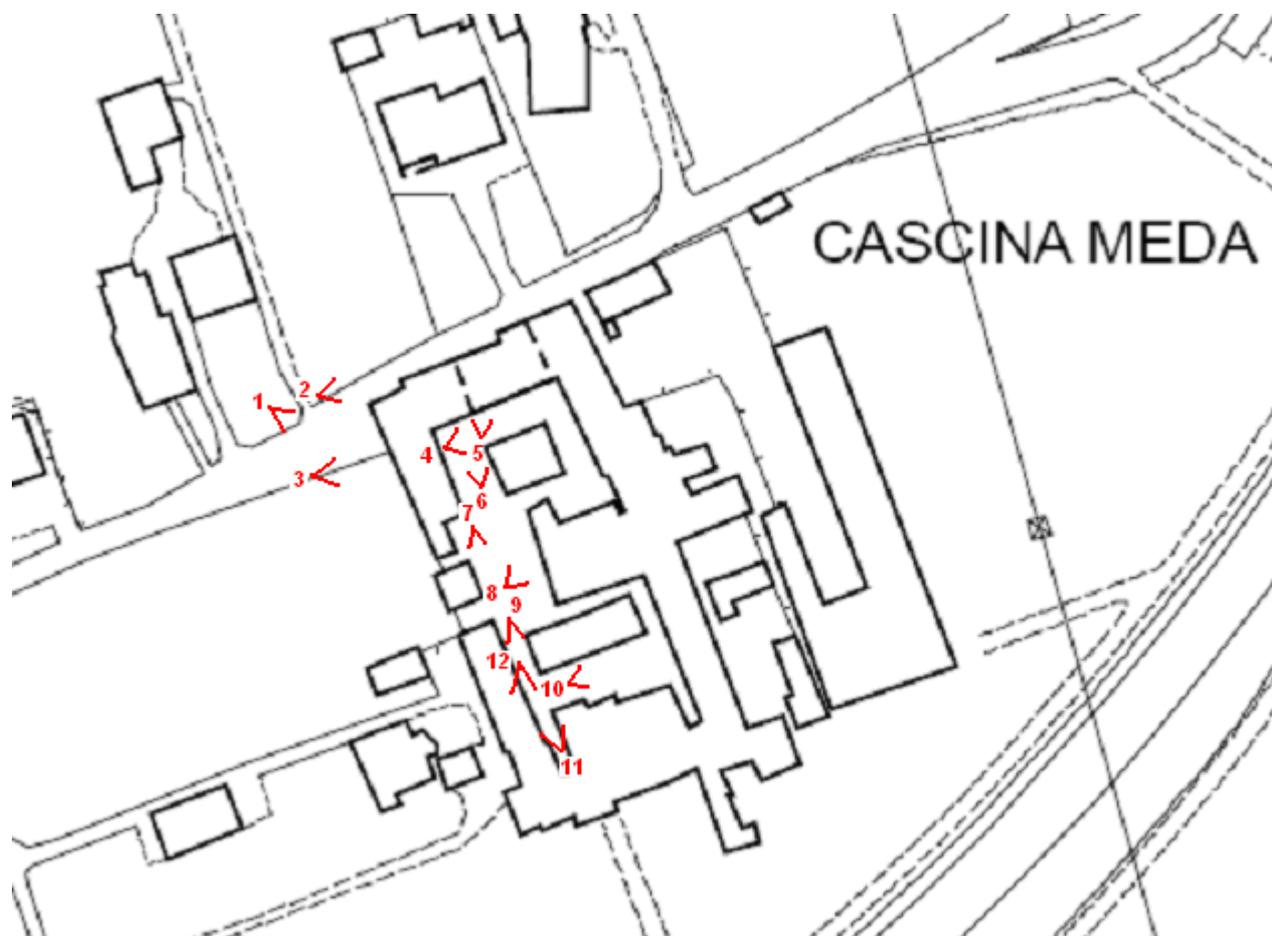


Foto1

REPERTORIO: SCHEDA 2

Foto 2



Foto 3



Foto 4



REPERTORIO: SCHEDA 2



Foto 5



Foto 6



Foto 7

Foto 8



Foto 9



Foto 10



REPERTORIO: SCHEDA 2



Foto 11



Foto 12

MODIFICAZIONI RECENTI

Sintesi modificazioni recenti:

Sostanziale permanenza

INTERESSE

Basso

PROPOSTA DI PIANO

Area normativa: Art. 20 N.T.A. – “Area normativa Tutela dei nuclei cascinali”.

Destinazione: Prevalentemente agricola



Tipo di intervento: modificazione edilizia 11

Sugli edifici esistenti classificati con la Modificazione edilizia 11, regolarmente assentiti, sono ammessi interventi di: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B, ad eccezione di eventuali fronti da tutelare segnalati.

modificazione edilizia 12

Edifici e manufatti da demolire.

La SUL regolarmente assentita demolita, può essere ricostruita a parità di quantità (interventi di ricostruzione edilizia) con destinazione residenziale.

La ricostruzione può avvenire sul medesimo sedime o in adiacenza ad edifici esistenti.

Prima della demolizione sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria ed è vietato il cambio d'uso.

CENNI STORICI

La cascina Meda, situata a sud rispetto al centro di S. Cristina, tra la cascina Stanga e il quartiere di Rivano, rispecchia la struttura tipica della cascina della nostra zona: rettangolare, chiusa ai quattro lati. L'accesso in essa era consentito da un portone laterale che era rivolto sulla strada che collega l'abitato a Borgomanero.

La cascina era suddivisa in quattro unità:

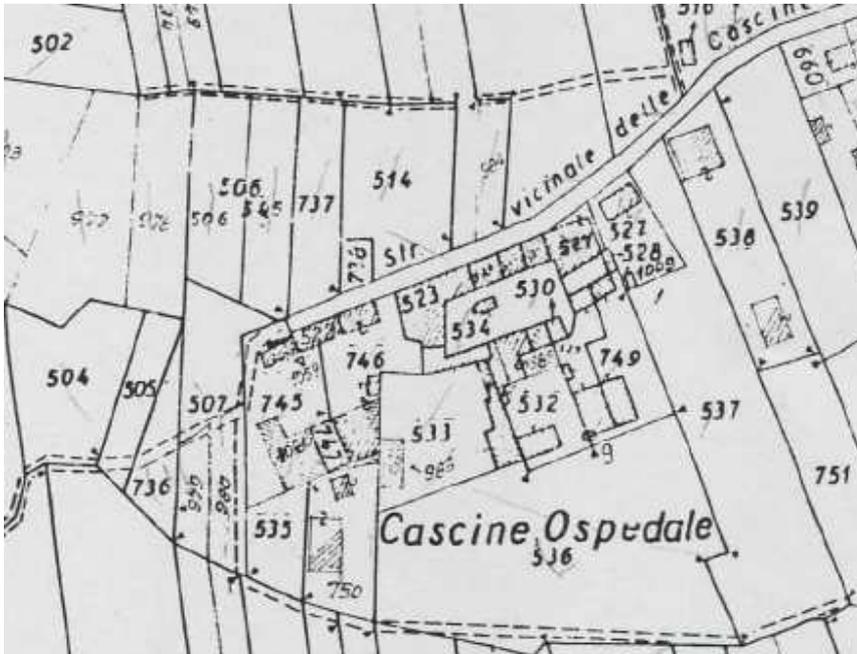
1. abitativa, composta dalla cucina e le camere da letto, che occupavano il 20% dell'intera costruzione;
2. di servizio. Questa unità comprendeva un pozzo esterno; i servizi igienici posti nel cortile e spesso in comunione con le altre famiglie che vivevano nella cascina; l'aia, una parte del cortile ben definita e sempre ben pulita in cui venivano eseguiti alcuni lavori come la sgranatura; le vasche e gli abbeveratoi; i portici e le rimesse e il letamaio. La particolarità di questa cascina è il cortile: si può notare infatti che è diviso in due zone da una costruzione forse adibita a funzioni di stoccaggio;
3. di stoccaggio, costituita dal fienile, il granaio, che era situato sopra la zona abitativa e la legnaia. Era posta nella parte più a sud della cascina.
4. produttive, formato dalla stalla, che può essere considerata anche parte della zona abitativa poiché, essendo il luogo più caldo di tutta la cascina vista la presenza degli animali, venivano trascorse lì le serate invernali; i serragli e la cantina, dove veniva deposto il vino che, con la sua vendita, contribuiva all'autonomia economica della cascina.

Da atti notarili risalenti all'inizio secolo possiamo dedurre come la cascina fu suddivisa in quattro parti secondo i nuovi proprietari. Desumiamo dagli stessi, che uno dei quattro possedenti fu avo degli attuali componenti della famiglia Moia, che abitano ancora parte della cascina.

CASCINA OSPEDALE

IDENTIFICAZIONE

estratto di mappa catastale (scala 1:2.000) foglio n. 28:



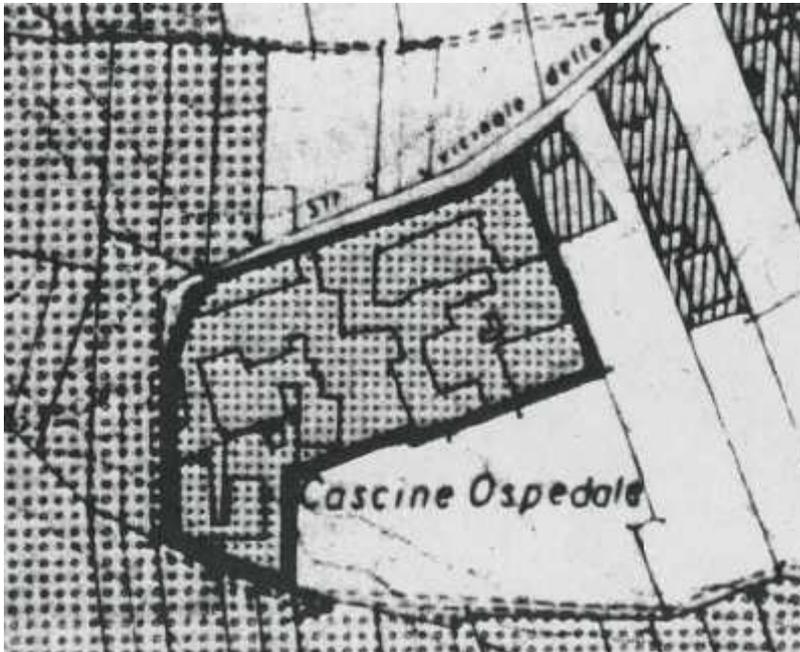
Indirizzo: Via Pizzarini
Proprietà: Privato

estratto della CTC (scala 1:2.000)



P.R.G.C. VIGENTE

estratto P.R.G.C. (scala 1:2.000)



Area normativa:

Art. 4.5 delle N.T.A. - "Nuclei rurali"

Destinazione:

Prevalentemente agricola

Tipo di intervento:

Art. 4.5, Art. 2.14, Art. 2.4 delle N.T.A.

CATASTO STORICO

estratto mappa Rabbini



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

indicazione punti di ripresa fotografici

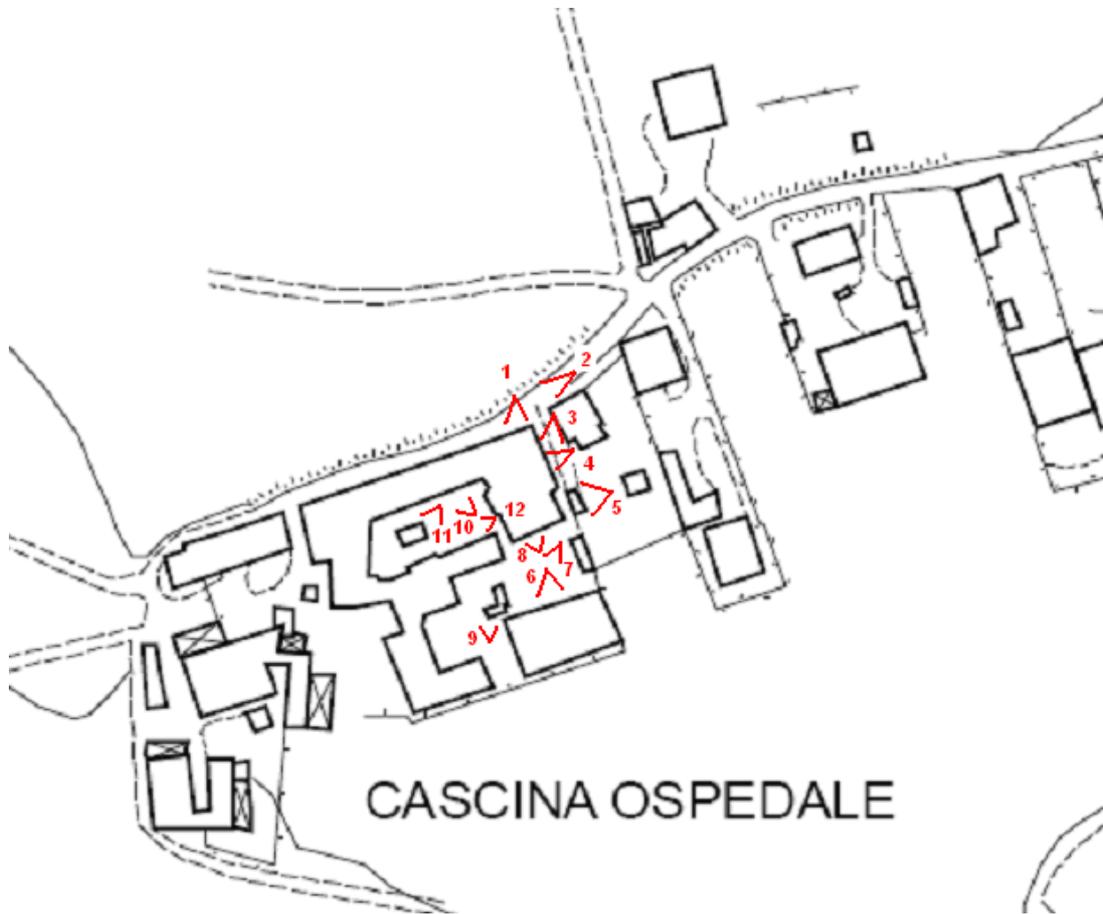


Foto1

REPERTORIO: SCHEDA 3



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7

REPERTORIO: SCHEDA 3



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12

MODIFICAZIONI RECENTI

Sintesi modificazioni recenti:

Sostanziale permanenza

INTERESSE

Basso

PROPOSTA DI PIANO

Area normativa: Art. 20 N.T.A. – “Area normativa Tutela dei nuclei cascinali”.

Destinazione: Prevalentemente agricola



Tipo di intervento: modificazione edilizia 11
Sugli edifici esistenti classificati con la Modificazione edilizia 11, regolarmente assentiti, sono ammessi interventi di: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B, ad eccezione di eventuali fronti da tutelare segnalati.

modificazione edilizia 12
Edifici e manufatti da demolire.
La SUL regolarmente assentita demolita, può essere ricostruita a parità di quantità (interventi di ricostruzione edilizia) con destinazione residenziale.
La ricostruzione può avvenire sul medesimo sedime o in adiacenza ad edifici esistenti.
Prima della demolizione sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria ed è vietato il cambio d'uso.

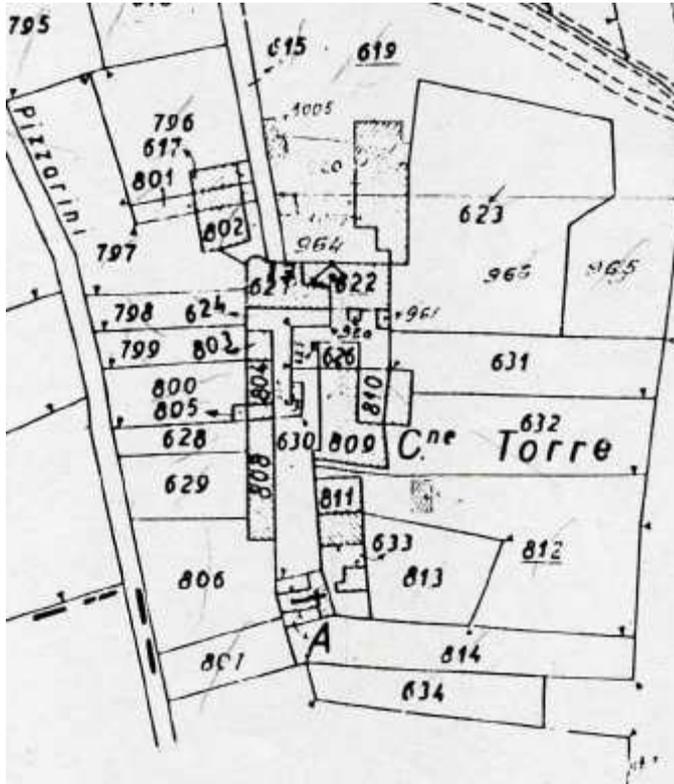
CENNI STORICI

Era originariamente una cascina, parte della proprietà della famiglia di Hjerónimo Medina (cascina Valazza, Cascina Colombera, Cascina Valderane da "Val-de-rane") che cedette verso la fine del Cinquecento, ai Nobili Majone di Borgomanero e prese successivamente il nome di "*Cascina Ospedale*" perchè la famiglia Majone, fondatrice dell'Ospedale della SS. Trinità di Borgomanero, la donò allo stesso, per costituirne la rendita.

CASCINA TORRE DI CARISTO

IDENTIFICAZIONE

estratto di mappa catastale (scala 1:2.000) foglio n. 28:



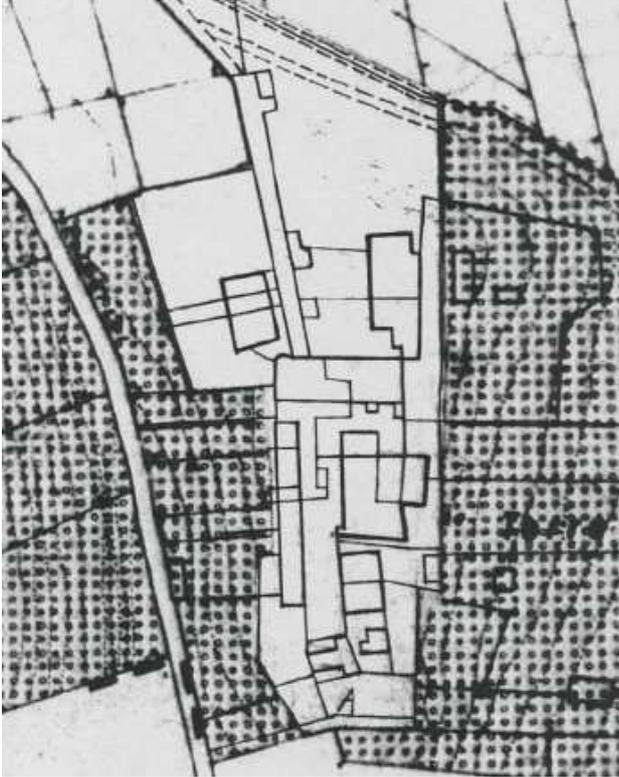
Indirizzo: Via Pizzarini
Proprietà: Privato

estratto della CTC (scala 1:2.000)



P.R.G.C. VIGENTE

estratto P.R.G.C. (scala 1:2.000)



Area normativa:

Art. 4.2 delle N.T.A. - "Aree agricole"

Destinazione:

Prevalentemente agricola

Tipo di intervento:

Art. 4.2, Art. 4.1 delle N.T.A.

CATASTO STORICO

estratto mappa Rabbini



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

indicazione punti di ripresa fotografici

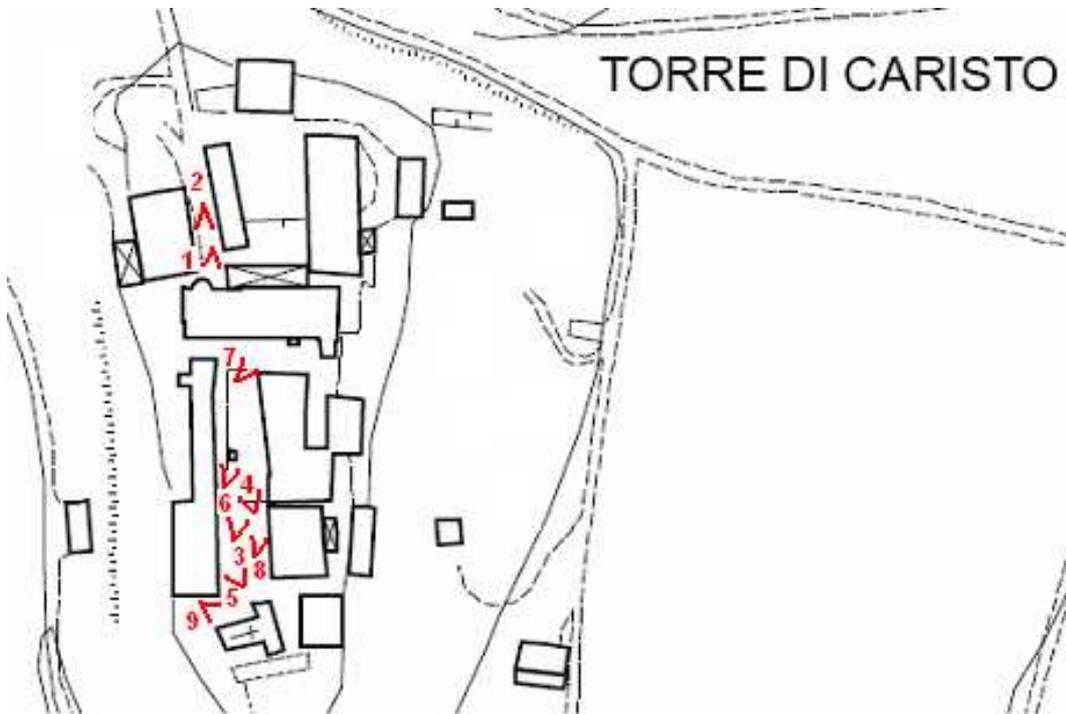


Foto1

REPERTORIO: SCHEDA 4



Foto 2



Foto 3



Foto 4

REPERTORIO: SCHEDA 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9

MODIFICAZIONI RECENTI

Sintesi modificazioni recenti:

Sostanziale permanenza

INTERESSE

Medio

PROPOSTA DI PIANO

Area normativa: Art. 20 N.T.A. – “Area normativa Tutela dei nuclei cascinali”.

Destinazione: Prevalentemente agricola



REPERTORIO: SCHEDA 4

Tipo di intervento: modificazione edilizia 11

Sugli edifici esistenti classificati con la Modificazione edilizia 11, regolarmente assentiti, sono ammessi interventi di: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B, ad eccezione di eventuali fronti da tutelare segnalati.

modificazione edilizia 12

Edifici e manufatti da demolire.

La SUL regolarmente assentita demolita, può essere ricostruita a parità di quantità (interventi di ricostruzione edilizia) con destinazione residenziale.

La ricostruzione può avvenire sul medesimo sedime o in adiacenza ad edifici esistenti.

Prima della demolizione sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria ed è vietato il cambio d'uso.

CENNI STORICI

È l'insediamento più antico del territorio. Da sicure fonti storiche si ha testimonianza di un terribile terremoto avvenuto nel 1117 che sconvolse il basso novarese; alcuni superstiti della catastrofe si stabilirono sulla collina a mezzogiorno di Santa Cristina ed eressero una piccola chiesa dedicata alla Madonna. Sappiamo inoltre che durante gli scavi per la costruzione delle fondamenta del piccolo oratorio fu rinvenuto un frammento di lapide romana con l'iscrizione Callistus L. (libertus), oggi custodito presso la Curia di Novara. Questa iscrizione proverebbe la presenza di popolazione romana sulla collina di Caristo. Nel 1617 il cardinal Taverna affidò la cura e l'amministrazione della piccola chiesa ai padri oblato della parrocchia di S. Cristina, che costruirono una cascina con pozzo, forno, corte e giardino: i fittavoli dissodarono e coltivarono a vigneti le terre circostanti e intorno all'oratorio si consolidò e si stabilì definitivamente una piccola comunità. Nel 1899 le terre di Caristo, che per 300 anni erano appartenute ai signori Guidetti di Miasino, vengono acquistate da Luigi Medina, terriero della vicina Cascina Ospedale.

La piccola chiesa della Madonna di Caristo, decorata con affreschi, più volte restaurata nel corso dei secoli ed abbellita dai pittori della "Bottega dei Cagnola" grazie alle "limosine dei pii huomini M abitanti", è stata completamente ristrutturata nel 1990 grazie ai finanziamenti delle famiglie residenti nella Cascina e vanta oggi un prezioso affresco del XV secolo che sovrasta l'altare, riportato alla luce recentemente da un accurato lavoro di restauro.