

COMUNE DI COSTAMASNAGA

L'ISOLA s.r.l.

**PIANO DI RECUPERO DEL COMPLESSO
"CASCINA CADREGA"
BORGO SAN ENRICO**

RELAZIONE PAESAGGISTICA



Daniele Vassena architetto
Morleo Adriano geometra

VALUTAZIONE DELLO STATO DI FATTO DEI LUOGHI

L'ambito di intervento del presente Piano di Recupero riguarda il complesso dei fabbricati rurali denominati "Cascina Cadrega": un agglomerato di edifici siti in località San Enrico nel comune di Costa Masnaga, in posizione isolata sulla sommità di un poggio che domina a nord la depressione di Brenno, ad ovest la frazione di Musico, a sud l'altopiano agricolo verso Nibionno e il fiume Lambro, ad ovest la frazione di Camisasca.

Essa si trova su un dosso al centro di una vasta zona agricola che con il passare degli anni è stata profondamente urbanizzata e dove le costruzioni delle singole frazioni hanno progressivamente "conquistato" terreno e spazio alla campagna, alterando irreversibilmente il contesto ambientale originario.

Il sito in oggetto, grazie alla sua prerogativa di semplice insediamento abitativo rurale, ovvero di casa a servizio delle popolazioni contadine impegnate nelle attività agricole, ed anche al fatto di non avere origini come frazione urbana con potenzialità di espansione, ha mantenuto questa caratteristica di isolamento dal resto dei centri abitati, adeguando la propria consistenza edificata solo in relazione delle necessità lavorative degli occupanti.

Per questo motivo la cascina si è evoluta nel corso dei decenni, anche con profonde modifiche che ne hanno alterato totalmente il suo aspetto originario, avendo proprio come finalità le mutevoli esigenze dei contadini e del loro lavoro, mettendo in secondo piano gli aspetti prettamente costruttivi, di composizione architettonica, di scelta dei materiali, ecc.

Partendo proprio da un'analisi dei materiali da costruzione utilizzati, si evidenzia come essi siano tutti di origine povera, recuperati in posto, e molto spesso reimpiegati nel loro utilizzo durante le varie trasformazioni dell'edificio, sia a causa di una ristretta disponibilità degli stessi, che da limitate risorse economiche.

Questa lettura del complesso edificato testimonia il basso livello qualitativo del costruito, reso ancor più fatiscente dall'incuria e dal degrado dovuto dal troppo tempo di abbandono, oltre che dall'insensata aggiunta di numerose superfetazioni, prive di qualsivoglia indirizzo progettuale, che nel corso degli anni ne hanno alterato profondamente i caratteri originari.

Ne consegue che l'aspetto peculiare di salvaguardia e tutela di questo luogo è dato dal contesto paesaggistico e naturale in cui è inserito, seppur in parte trascurato a causa dell'abbandono delle attività agricole, ed è proprio questo l'elemento prerogativo che vuole fare da filo conduttore al progetto di intervento che si vuole proporre.

Lo stretto rapporto esistente tra edificio e natura, l'armonia dei declivi di un terreno modellato a balze che aprono il poggio verso la valle conferendogli delle splendide viste panoramiche, il delinearci di tracciati campestri ancora sterrati scarsamente trafficati che assecondano i dislivelli

collinari senza eccessive pendenze, la presenza di un'area boschiva compatta sul lato di ponente che funge quasi da schermo al complesso nel punto di accesso, creando una sorta di filtro protettivo alla cascina, sono i tratti salienti di questo contesto ambientale.

Ed è proprio il carattere naturalistico e paesaggistico del sito ambientale in cui si inserisce il borgo cascina, l'elemento preponderante oggetto di salvaguardia a cui prestare le massime attenzioni in sede progettuale, sia per la parte conservativa che per quella di nuova edificazione, e non tanto la sua valenza storica

Dal punto di vista prettamente costruttivo ritroviamo i segni di una tradizione edilizia semplice, fondata su una grande praticità, composta da murature possenti realizzate prevalentemente in pietrame di varia natura e pezzatura, con l'aggiunta di laterizi pieni, impiegati specie per la realizzazione dei voltini delle aperture ed di archi, mentre i solai e le coperture vedono ampio utilizzo del legno. Le murature presentano poi generalmente un'intonacatura a base di calce con i colori neutri tipici delle terre, ricavati direttamente da impasti con materiali primari recuperati in loco, anche se ormai risulta del tutto disgregata, lasciando leggere la tessitura muraria sottostante. Raramente sono lasciate volutamente con pietra a vista.

Le coperture sono tutte realizzate con strutture in legno di discrete pendenze, con sporti contenuti lasciati in legno a vista. Il manto è quasi sempre in coppi.

La tessitura compositiva delle facciate presenta aperture con forme e dimensioni tradizionali, mai sproporzionate, dotate di serramenti in legno a doppio battente e caratteristici antoni pieni tipici della tradizione agricola lombarda, così come porte e portoni d'ingresso. Spesso alle finestre si accompagnano grate in ferro tondo lavorato a disegno semplice, soprattutto ai piani bassi, e davanzali in pietra granitica a lavorazione tozza e di spessore importante.

Nei locali interni si evidenzia come l'esigenza di rendere più confortevoli ed abitabili gli spazi di abitazione, ha portato nel corso degli anni notevoli trasformazioni, cancellando completamente l'originaria composizione. Infatti, soprattutto al piano primo, i vecchi solai in legno sono stati tutti sostituiti con dei nuovi, sono state introdotte nuove tramezzature in mattoni per ricavare i servizi igienici e sostituiti i vecchi pavimenti in cotto con dei nuovi in marmette di graniglia. Ove non sono state fatte innovazioni e manutenzioni, il degrado prima e l'abbandono poi hanno irrimediabilmente compromesso gli ambienti, anche da un punto di vista strutturale, con crolli parziali del tetto e dei soffitti.

Del tutto differente l'impostazione delle porzioni di edifici destinate ad un uso non residenziale, come i fienili e le stalle, dove è evidente il diverso e più recente periodo di costruzione, e dove sono più marcati gli influssi tipici delle case della bassa pianura, con grandi aperture chiuse da

paramenti in mattoni lavorati a crociera, ideali per il riparo dalle intemperie e per favorire il passaggio dell'aria necessario all'asciugatura del fieno e dei prodotti agricoli.

Addirittura in taluni di questi manufatti, nel corso degli anni si è proceduto ad una vera e propria "sostituzione" degli elementi costruttivi, introducendo materiali del tutto inadonei ed estranei al contesto rurale ed alla sua tipologia architettonica. Si prendano, a titolo di esempio, le ampie falde di tetto realizzate in lamiera o in lastre di cemento e i divisori costruiti in pannelli prefabbricati.

Il contorno degli edifici vede la presenza di un tessuto prettamente naturale, poco urbanizzato - aree cortilizie sterrate, orti di prossimità, campi coltivati a frumento, filari di vite o alberi da frutta ricavate sulle balze del vicino poggio, distese di foraggio nelle zone degradanti verso la piana - ad indicare quasi la completa predominanza dell'elemento natura rispetto all'intervento dell'uomo.

Questo quadro generale porta ad una valutazione media della sensibilità del sito allo stato di fatto, che ne presuppone la conservazione dal punto di vista ambientale, cercando nello specifico di mantenere l'armonia esistente tra il costruito e il paesaggio, quale bene primario da salvaguardare.

INCIDENZA PAESISTICA DEL PROGETTO

Il progetto di intervento di “Cascina Cadrega” propone di rivalutare il comparto rurale-agricolo esistente in chiave moderna, andando a realizzare un nuovo complesso che, nel rispetto dei canoni costruttivi e legislativi attualmente in vigore, ne preservi le peculiarità e la fisionomia compositiva, senza stravolgere l’elemento fondante del borgo, ovvero il suo rapporto-integrazione con il paesaggio, nel rispetto della sua storia.

Il vincolo imposto dallo strumento urbanistico di prevedere un’area edificabile circoscritta, che di fatto fa ricadere le costruzioni sui medesimi sedimi attualmente costruiti, consente di preservare il contesto ambientale circostante dall’eccessiva cementificazione, mantenendolo nel suo stato “naturale” e il piano di recupero asseconda pienamente questa indicazione.

Infatti dal punto di vista della distribuzione planimetrica degli edifici, viene rispettata la precedente composizione, andando a conservare integralmente la perimetrazione del corpo di fabbrica B1 – porzione più antica e meno alterata della cascina – nonché a mantenere sul medesimo allineamento il fronte nord del corpo di fabbrica B2, in stretta continuità con il precedente. Viene altresì conservato anche l’allineamento del corpo di fabbrica A, con particolare riguardo delle fronti verso l’ambiente circostante e maggiormente visibili dall’esterno, che delimita il borgo verso est, pur procedendo alla sua sostituzione trattandosi di un edificio già pesantemente rimaneggiato e quindi privo delle sue peculiarità originarie.

Si viene a ricreare così un sistema di grande corte interna – la “vecchia aia” contadina – verso la quale si affacciano i prospetti principali e si aprono le aree di giardino delle singole unità immobiliari.

Gli edifici C1 e C2, di nuova costruzione, ma pensati con una composizione ed una tipologia architettonica intesa a riprendere gli elementi distintivi del borgo cascinale, chiudono a sud-ovest il comparto costruito, ad una quota leggermente più alta ed assecondando il rilievo sommitale del poggio. Essi di fatto sostituiscono in termini volumetrici, le numerose e disordinate pertinenze agricole fatte di tettoie e baracche che vengono totalmente eliminate.

Si collocano lungo l’asse nord-sud, in posizione volutamente più defilata e marginale, quasi di “rispetto” verso il nucleo di antica formazione, consentendo così una lettura chiara dello spazio della “corte rurale”: una zona aperta, ma protetta, luogo di lavoro, d’incontro e di socializzazione, fulcro intorno al quale ruota la vita quotidiana di tutti gli abitanti del borgo.

Il recupero di questi spazi aperti, che non vengono relegati a semplice giardino comune, ma acquistano questa funzione importante di “legante” tra le unità di abitazione, è uno dei fili conduttori che ha guidato il progetto di restauro.

Inoltre, in questa area trova la giusta ubicazione una piccola costruzione, che nel riprendere l'aspetto estetico di un vecchio magazzino-fienile, serve a celare la rampa di accesso al piano interrato delle autorimesse, e si configura come un elemento cerniera tra l'intervento di recupero e quello di nuova edificazione.

Il progetto si presenta con un basso impatto ambientale nel contesto esistente: viene pressoché conservata la consistenza volumetrica ed anche la scelta di un contenuto numero di unità abitative va nella direzione di salvaguardare la natura circostante con un basso carico urbanistico.

Viene mantenuta la sagoma degli edifici, anche sotto il profilo delle altezze delle fronti e della composizione delle coperture, assecondando i dislivelli esistenti del terreno con leggeri salti di quota, armonizzati da piccoli riporti o sterri di terreno.

In particolare, risulta fedele alla situazione attuale, l'intervento sull'edificio B, che lungo tutto il fronte a nord mantiene le medesime caratteristiche geometriche e compositive del prospetto originario. Anche per la parte adibita a stalla e fienile (B2), che viene sostituita con una nuova costruzione, il progetto rielabora la stessa distribuzione delle ampie aperture con grigliati di mattoni posti al piano primo, mascherando opportunamente le nuove finestrate indispensabili per un riuso abitativo dei volumi.

La stessa logica, tesa a conservare la coerenza tipologica ed a recuperare l'omogeneità delle caratteristiche costruttive e di finitura, mantenendo fede alla regolarità delle aperture, sia come forma che come dimensione, e avendo cura di riproporre l'impiego dei medesimi materiali, pur nel rispetto dei dettami imposti dalle vigenti normative igienico-sanitarie, sta alla base dell'intero progetto. Per questo, nonostante il progetto farà impiego di materiali innovativi, che permetteranno di migliorare le prestazioni energetiche ed il comfort abitativo dei nuovi edifici, verranno conservate tutte le tipologie edilizie esistenti che consentono di recuperare il legame con la tradizione storica delle cascine lombarde brianzole: murature con intonaco rustico a base di calce, tetti in legno con gronde a vista, coperture in coppi di recupero, l'uso della pietra per i davanzali, i serramenti in legno con scuri esterni ad anta piena, l'impiego di ampie finestrate fisse con traforo in mattoni.

La conservazione dei canoni paesaggistici, quale "bene architettonico" primario, impone infine un'attenzione agli spazi aperti nell'immediato contorno degli edifici: si prevede il mantenimento delle aree verdi di prossimità ad uso giardino senza delimitazioni, con la realizzazione di percorsi pedonali di accesso in terra battuta e soprattutto eliminando la presenza dei veicoli, che verranno direzionati su un percorso esterno, realizzato in stabilizzato drenante, fino all'ingresso del piano interrato ove sono previste le autorimesse.

Allo scopo di limitare fortemente gli scavi e le movimentazioni di terreno, il ricovero delle autovetture è pensato solo nella parte a ridosso delle nuove costruzioni C1 e C2 (realizzato peraltro all'interno dei confini del Piano di Recupero), escludendo dalla vista ogni forma di parcheggio in superficie. L'aver ubicato in questa area gli interrati, e l'aver progettato gli edifici assecondando il leggero declivio del poggio, permette di ridurre al minimo l'altezza dello scavo, conservando l'andamento di morbida salita della nuova aia. Anche la rampa di accesso, come accennato in precedenza, viene mascherata costruendole sopra un manufatto in stile fienile.

Lo studio delle ambientazioni a verde e la scelta di piantumazioni autoctone, con l'ausilio di un agronomo, consente di ricreare la naturalità di un paesaggio armonizzato con l'ambiente: le balze poste alle spalle delle unità abitative saranno riprese con la messa a dimora di filari di vite, mentre in continuità con l'area boscata, che circonda la strada di accesso, verrà ricreato un filtro protettivo con alberature possenti quali querce, nespole e castagni.

In corrispondenza del tracciato della strada alle autorimesse, a chiusura dell'aia, sarà posizionato un filtro verde composto da alberi da frutta di varia tipologia; il fronte a nord, posto a valle della cortina principale della cascina, con visuali aperte verso la campagna, viene attrezzato con piantumazioni di bassa statura, che hanno anche funzione di consolidamento delle scarpate a verde esistenti.

L'accesso al complesso avverrà attraverso la riqualificazione della strada esistente, che manterrà le caratteristiche di strada secondaria veicolare fino all'ingresso delle autorimesse.

Tutta la restante viabilità sarà impostata su percorsi ciclo-pedonali e si raccorderà, attraverso una opportuna riqualificazione, ai percorsi sterrati e campestri esistenti.

Sulle aree circostanti, un tempo vocate alla coltura del mais o del foraggio, ivi compreso il piccolo bosco di latifoglie posto sul versante ovest della collina, verrà posto il vincolo di inedificabilità.

Pertanto si può ritenere, in funzione delle modifiche introdotte, dell'impiego dei medesimi materiali costruttivi e del totale mantenimento dei caratteri tipologici ed architettonici del complesso, che la valutazione complessiva del grado di incidenza paesistica delle opere a progetto sia piuttosto bassa.

L'impatto paesistico di quanto progettato non solo si conforma al contesto esistente, rimuovendo gli elementi non consoni, ma è finalizzato alla valorizzazione delle caratteristiche dell'antica cascina, in una logica di armonizzazione delle forme e di ripresa dei materiali e delle tipologie architettoniche: per tale motivo non sono previste, in quanto non necessarie, opere di mitigazione al progetto.