COMUNE DI PARZANICA

(prov. di Bergamo)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

AI SENSI DELLA L.R.12/2005

VARIANTE N. 3

AMBITI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE	Data: **GEN 2018**
	Aggiorn.:
	Aggiorn.:
	Aggiorn.:
RELAZIONE ILLUSTRATIVA	Scala:
	Tav. n. **1**

Adozione:	Approvazione:
Timbro e firma progettisti	Il Sindaco / Il Segretario comunale

Lucio Fiorina - architetto
Marcello Fiorina - ingegnere

Studio associato di architettura urbanistica ed ingegneria
Sede in via pignolo 5, Bergamo - tel 035-218094 - fax 035-270308
www.studiofiorina.com - Email info@studiofiorina.com

Censimento, analisi ed individuazione dei gradi di intervento sull'edificato degli ambiti urbani di antica formazione

Relazione illustrativa

1. Obiettivi

Il presente studio si propone di disciplinare gli ambiti e i fabbricati interni alla zona "A", che comprende gli insediamenti e/o agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale. Inoltre, attraverso una attenta e puntuale fase analitica, prevede il recupero e la valorizzazione dell'edificato, individuando differenziati gradi di intervento. **Esso costituisce variante n. 3 al PGT vigente.**

Obiettivo primario consiste nel recupero e nella valorizzazione dell'identità e della specificità territoriale dei nuclei storici presenti sul territorio di Parzanica, attraverso la riconsiderazione del loro ruolo, nell'ottica di una maggiore integrazione di funzioni e di qualità degli insediamenti.

In senso generale la salvaguardia dell'ambiente va promossa anche attraverso la conservazione e valorizzazione delle principali caratteristiche emergenti di tipo ambientale e paesaggistico, formale architettonico, testimoniale, storico e culturale che compongono l'ambiente antropico, soprattutto laddove tali caratteristiche si manifestano con maggiore evidenza e chiarezza quali appunto il centro storico e gli immobili di valore storico-testimoniale e artistico.

Va tuttavia chiarito che l'importanza urbanistica dei nuclei di antica formazione caratteristici del nostro territorio, non sta solamente nei singoli elementi di valenza storico/architettonica,

Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere
Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

anche se ovviamente alcuni casi specifici sono presenti, ma molto più spesso l'importanza risiede nel fatto stesso che tali nuclei sono caratterizzati dalla morfologia urbana del "borgo", che ha sempre vissuto di vita propria e di interdipendenza fra gli edifici che lo costituiscono.

Da qui la necessità di conservarne una lettura d'insieme, attraverso norme a tutela estese non solo alla qualità architettonica dei singoli edifici, ma all'intero edificato, le quali prevedano la salvaguardia delle forme spaziali dei fabbricati ma anche degli allineamenti rispetto alla viabilità storica. Spesso questo è il vero patrimonio storico/ambientale dei vecchi nuclei, poveri di qualità artistiche, ma di notevole valore urbanistico/paesaggistico, più difficili da comprendere e per questo motivo troppo spesso stravolti da interventi edilizi poco o affatto coerenti con essi.

In altre parole la conservazione ed recupero edilizio devono uscire all'ambito "monumentale", divenendo al contempo strumento di riuso del patrimonio edificatorio esistente, in cui l'edilizia minore ritrova il suo giusto peso ed i vecchi tessuti urbani, danneggiati dal tempo e dall'incuria o degradati dall'aggiunta di elementi estranei al contesto, possono ritrovare nuova vita attraverso interventi di riqualificazione edilizia.

Inoltre, riqualificare i nuclei storici, comporta da una lato un miglioramento della qualità urbana del paesaggio antropico, dall'altro contribuisce al contenimento del consumo di suolo in aree esterne al tessuto urbano consolidato.

Il presente studio ha prodotto una cartografia tematica di analisi e schede di rilevazione e di progetto, le quali individuano le unità minime di rilevamento e di intervento ed i conseguenti gradi di intervento, oltre che una corposa documentazione fotografica. È stata inoltre redatta una normativa di carattere prescrittivo, che regola le modalità degli interventi edilizi e che modifica ed integra le norme tecniche del Piano delle regole del PGT vigente.

Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere
Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

Il territorio di Parzanica comprende i seguenti nuclei storici: Parzanica centro, Acquaiolo, Gae, Gromolo e Portirone, quest'ultimo posto sulla riva del lago d'Iseo.

Tali nuclei, ad eccezione di Portirone che si affaccia sul lago, posseggono caratteri morfologici e tipologici simili, con strette vie di attraversamento sulle quali si affacciano gli edifici, in prevalenza strutturali a cortina edilizia. Esternamente ai borghi storici, è sorto nel tempo un tessuto edilizio di recente formazione, privo tuttavia di particolari qualità architettoniche.

Internamente ai nuclei stessi, l'analisi ha riscontrato la presenza di alcuni fabbricati, o di nuova costruzione, o totalmente trasformati, caratterizzati da un'architettura in contrasto con i caratteri storici del luogo.

2. Articolazione dello studio – analisi dei caratteri rilevati

La fonte cartografica principale utilizzata è stata essenzialmente l'aerofotogrammetria, oltre al rilevamento diretto, in loco, della situazione urbana ed edilizia. Le cartografie di riferimento sono state redatte alla scala 1:500, integrandole in alcune particon elementi morfologici di maggior dettaglio.

Tale cartografia con opportuni confronti e sopralluoghi è stata funzionale all'individuazione delle diverse unità di rilevamento e dei suoi caratteri morfologici e tipologici.

Attraverso una serie di planimetrie tematiche e attraverso un approfondito rilievo fotografico, è stato individuato un esplicito quadro relativamente alla fisionomia e la trasformazione dei nuclei storici, al fine di permettere una puntuale descrizione e visualizzazione delle connotazioni specifiche dei manufatti in ordine alle dimensioni, ai caratteri delle facciate, all'utilizzo dei materiali di costruzione, ai particolari stilistici e decorativi. In particolare, gli

Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere
Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

elementi architettonici di maggior rilievo sono stati individuati sulle planimetrie di analisi e segnalati nelle schede di indagine come elementi da tutelare e conservare.

Lo studio si è rivolto anche e soprattutto all'"edilizia minore", costituente il tessuto connettivo degli isolati, ai quali va riconosciuto un interesse di carattere ambientale.

Dall'indagine si è così pervenuti ad un giudizio che tiene conto di molti parametri di valutazione. Tutte le analisi compiute sono state finalizzate alla definizione ed attribuzione, a livello progettuale, delle caratteristiche e modalità di intervento, consentite attraverso le Norme Tecniche di Attuazione e le prescrizioni specifiche delle schede d'indagine e riscontrabili nella tavola di progetto relativa ai gradi di intervento sugli edifici.

La conservazione di numerosi tratti di cortine edilizie, di cortili e di aree verdi, significativi dei caratteri storici del nucleo antico è un obiettivo primario dell'indagine.

Lo studio si articola nei seguenti elaborati:

Relazione illustrativa, elaborato che esplicita obiettivi e metodologia di indagine, redatta ad integrazione della relazione di PGT.

Analisi delle condizioni di degrado, elaborato, redatto alla scala 1:500, illustrante le condizioni di degrado dell'edificato dei nuclei storici.

Analisi del grado di trasformazione, elaborato, redatto alla scala 1:500, illustrante il grado di trasformazione dell'edificato dei nuclei storici.

Analisi del grado di utilizzo e delle destinazioni d'uso, elaborato, redatto alla scala 1:500, illustrante le destinazioni principali d'uso presenti negli edifici rilevati.

Analisi delle coperture degli edifici e delle pavimentazioni degli spazi aperti, elaborato, redatto alla scala 1:500, illustrante le tipologie di copertura esistenti e i relativi materiali, oltre che le caratteristiche delle attuali pavimentazioni degli spazi aperti.

Gradi di intervento e progetto pavimentazioni spazi aperti, elaborato, redatto alla scala 1:500, contenente le indicazioni progettuali (gradi di intervento) relative alle unità di intervento dei nuclei storici.

Progetto: abaco degli elementi architettonici, elaborato suddiviso in due tavole, consiste in un repertorio di elementi costruttivi, tipologici e morfologici dell'edilizia storica che dovrà costituire riferimento per i nuovi interventi edilizi nei nuclei storici.

Schede di rilevamento e di progetto – fotodocumentazione. Sono schede di indagine urbanistica, redatte a seguito di analisi eseguite sull'intero tessuto edificato di antica formazione e che sintetizzano le caratteristiche architettoniche, fisiche e d'uso, di ogni unità edilizia indicate nelle tavole grafiche, specificando infine i possibili interventi su ogni singolo immobile; le schede sono integrate da una esaustiva documentazione fotografica.

Norme Tecniche di Attuazione, le quali disciplinano le modalità degli interventi edilizi.

Negli elaborati grafici e nelle schede di rilevamento e progetto sono stati individuati, analizzati e sintetizzati i seguenti elementi:

- **Condizioni di degrado**

  I rilevamenti svolti sui due nuclei storici, sono stati finalizzati a verificare il diverso stato di conservazione degli edifici. Sono stati individuati tre livelli di degrado relativi a ciascun edificio rilevato: molto degradato, parzialmente degradato, non degradato. Gli edifici in buone condizioni generali di conservazione e gli edifici caratterizzati da condizioni di degrado, sono distribuiti all'interno in modo eterogeneo all'interno dei nuclei storici.

- **Grado di trasformazione**

Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere
Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

Lo studio suddivide gli edifici in base al grado di trasformazione subìto negli anni. Sono previsti i seguenti gradi di trasformazione: integro, marginalmente trasformato, parzialmente trasformato, totalmente trasformato, nuova costruzione, superfetazione. Anche nel caso del grado di trasformazione, risulta evidente la disomogeneità caratteristica dei due nuclei di antica formazione.

- **Grado di utilizzo e principali destinazioni d'uso**

  Sono state rilevate le destinazione d'uso del patrimonio edilizio storico, arrivando a individuare il grado di fruibilità degli immobili e la loro destinazione relativamente all'intero organismo edilizio. Le tavole redatte in scala 1:500 evidenziano la localizzazione e l'individuazione con apposito retino grafico delle diverse destinazioni principali presenti nelle unità di rilevamento. Il grado di utilizzo distingue le unità prevalentemente non utilizzate, quelle parzialmente utilizzate e prevalentemente utilizzate. Le destinazioni d'uso sono suddivise in residenziale, mista e altro uso. Per altro uso si intendono la destinazione produttiva, i servizi di interesse pubblico, le autorimesse esterne agli edifici, i depositi e altri spazi accessori. A prevalere è la residenza, mentre è praticamente assente la destinazione commerciale. È evidente anche la presenza di molti edifici non utilizzati o abitati solo per periodi limitati durante l'anno.

- **Coperture e pavimentazioni**

  Sono state rilevate le seguenti tipologie di manto di copertura: coppi, tegole, onduline, coperture piane e tetto-giardino. Le coperture in coppi prevalgono su tutte le altre.

  Con riferimento agli spazi aperti, si rileva che negli spazi pubblici prevalgono ancora le pavimentazioni bituminose, sistema economico ma ritenuto poco idoneo ad un tessuto di antica formazione. Le aree pertinenziali private risultano per lo più

pavimentate con cemento o cubetti o mattonelle/lastre in pietra. Sono presenti anche alcuni giardini privati.

- **Gradi di intervento**

Nell'ambito del presente studio, sono stati attribuiti agli edifici i seguenti gradi di intervento, normati dalle NTA di variante del PGT:

1. **I Restauro (conservazione)**; edifici soggetti alla conservazione integrale degli interni e degli esterni.
2. **II Risanamento conservativo**; edifici soggetti alla ricostituzione dell'organismo architettonico e alla conservazione integrale dell'involucro esterno.
3. **III Ristrutturazione interna**; edifici soggetti alla conservazione delle strutture murarie esterne.
4. **IV Ristrutturazione edilizia;** edifici soggetti alla conservazione delle strutture murarie esterne significative.
5. **V Ristrutturazione urbanistica**; edifici soggetti alla semplice limitazione volumetrica entro i limiti di quella esistente.
6. **VI Demolizione**; edifici per i quali si impone la demolizione perché la loro presenza è in contrasto con l'ambiente.

Inoltre, gli elaborati grafici di progetto, attraverso un'opportuna simbologia, e le schede di rilevamento, hanno individuato gli elementi architettonici di pregio che dovranno essere oggetto di tutela e salvaguardia nel caso di interventi edificatori; nello specifico sono stati individuati i prospetti, i portali, i passaggi coperti, le logge e i porticati. Nelle stesse tavole di progetto sono rappresentate, con specifica simbologia grafica, particolari prescrizioni previste nelle schede di rilevamento e progetto.