

progettisti:

marco bianchi  
architetto

riccardo domenighini  
urbanista

massimo bianchi  
urbanista

# COMUNE DI EDOLO

Provincia di Brescia

# PIANO DELLE REGOLE

## RELAZIONE

adozione delibera C.C.

n° ..... del .....

pubblicazione

il .....

approvazione delibera C.C.

n° ..... del .....

pubblicazione sul BURL

n° ..... del .....

<b>IL PIANO DELLE REGOLE .....</b>	<b>2</b>
PREMESSA .....	3
RECEPIMENTO DEI CONTENUTI PRESCRITTIVI SOVRAORDINATI .....	4
INDIVIDUAZIONE E CONTENUTI NORMATIVI DEGLI AMBITI E DELLE AREE ASSOGGETTATE A SPECIFICA DISCIPLINA.....	7
Ambiti del tessuto urbano consolidato .....	8
La stratificazione delle regole insediative .....	16
L’architettura tradizionale .....	21
Aree e beni di particolare rilevanza.....	24
Il rilievo dell’esistente - le tavole di analisi del PdR.....	36
Individuazione e disciplina degli ambiti .....	41

## **IL PIANO DELLE REGOLE**

## **PREMESSA**

Come recita il fascicolo intitolato “Modalità per la pianificazione comunale (l.r. 12/2005 art. 7)”, redatto a cura della Direzione Generale Territorio e Urbanistica della Regione Lombardia, “Il Piano delle Regole si connota come lo strumento di controllo della qualità urbana e territoriale. Esso considera e disciplina, cartograficamente e con norme, l'intero territorio comunale, fatta eccezione per le aree comprese negli ambiti di trasformazione [...]

Il Piano delle Regole, concorre al perseguimento degli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano per un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico e per un miglioramento della qualità paesaggistica delle diverse parti del territorio urbano ed extraurbano; inoltre in coordinamento con il Piano dei Servizi, disciplina – sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico – anche le aree e gli edifici destinati a servizi [...], al fine di assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e di questo con il territorio rurale.

Il Piano delle Regole riguarda, dunque, sia le parti del territorio urbanizzato, dove il tessuto urbano si è assestato e necessita per tanto di interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, tra cui quelli di nuova edificazione nei lotti interclusi e nelle aree di completamento, sia, sotto molteplici aspetti, le parti del territorio non urbanizzate e non urbanizzabili perché destinate all'agricoltura o perché non suscettibili di trasformazione urbanistica [...]

Il Piano delle Regole individua anche le parti del territorio comunale nonché le tipologie di edifici o di intervento escluse dall'applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della l.r. 12/2005 e successive modifiche.

Il Piano delle Regole recepisce e disciplina gli ambiti di trasformazione, ad avvenuto completamento dei lavori attuativi.”



## RECEPIMENTO DEI CONTENUTI PRESCRITTIVI SOVRAORDINATI

Di seguito si elencano i principali contenuti prescrittivi sovraordinati che sono stati riportati nella cartografia del PGT, indicando nel titolo in grassetto lo strumento urbanistico/normativo d'origine e, tra parentesi, gli elaborati di recepimento.

### **PTR – Piano Paesistico Regionale (tavola dp.A04 Vincoli ambientali e monumentali)**

- *Ambiti di elevata naturalità* (art. 17)
- *Laghi alpini* (art. 19)
- *Rete idrografica naturale* (art. 20)
- *Centri e nuclei storici* (art. 25)
- *Viabilità storica* (art. 26)
- *Viabilità di interesse paesaggistico* (art. 26)

### **PTCP (tavole dp.A04 Vincoli ambientali e monumentali e pr.P02 Azzonamento di piano)**

- *Zone di particolare rilevanza naturale e ambientale* (art. 25, l.r. 86/1983);
- *Ferrovia storica*
- *Alberi monumentali*
- *Beni culturali segnalati dal PTCP*
  - Rocca di Mù
  - Antica rocca [castello di Prada] di Cortenedolo

### **PTCP e PPR (tavole dp.A08 Paesaggio fisico, naturale, agrario e antropizzazione culturale; dp.A09 Paesaggio storico culturale; dp.A10 Paesaggio urbano; dp.A11 Componenti identificative e percettive del paesaggio)**

- *Componenti del paesaggio fisico e naturale*
- *Componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale*
- *Rete stradale e ferroviaria storiche*
- *Architetture religiose, militari, pubbliche, residenziali e civili, del turismo, delle attività produttive e delle infrastrutture*
- *Sito Unesco n. 94 "Arte rupestre della Valle Camonica"*
- *Componenti del paesaggio urbano*
- *Ambiti di elevato valore percettivo*
- *Punti panoramici*
- *Tracciati guida paesaggistici*
- *Itinerari di fruizione paesistica*
- *Aree protette istituite*

### **Immobili e aree tutelati in base al d. lgs 42/2004 e alla Rete Natura 2000 (tavole dp.A04 Vincoli ambientali e monumentali e pr.P02 Azzonamento di piano)**

- *Aree tutelate ai sensi dell'art. 142 del d.lgs. 42/2004:*
  - Territori contermini ai laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua
  - Territori coperti da foreste e boschi
  - Territori alpini (> 1600 m s.l.m.)
  - Ghiacciai e circhi glaciali
  - Parco regionale dell'Adamello
  - Parco Naturale dell'Adamello
- *Aree tutelate ai sensi dell'art. 136 del d.lgs. 42/2004:*
  - Zona dell'Adamello D. M. 21/06/1972
- *Beni vincolati con decreta:*
  - Casa Zuelli, Via Cesare Battisti
  - Chiesa di S. Maria Nascente (Pieve) con canonica e campanile, P.zza Mons. Gazzoli
  - Chiesa di S. Giovanni Battista e adiacenze, P.zza S. Giovanni
  - Edificio P.zze Nicolini e S. Giovanni
  - Ex caserma Guardia di Finanza (ex carcere), Via C. Battisti
  - Casa Calvi, Via Porro
  - Chiesa di S. Sebastiano e Rocco, Località Costa
  - Casa Perlotti e relative pertinenze, Via Cavour
  - Palazzine le Bottarelli, P.le Battaglione Edolo
  - Palazzo, Vie Porro, Pendente e Battisti
  - Chiesa di S. Sebastiano, Località Campostri
- *Beni vincolati ai sensi dell'art. 10 del d.lgs. 42/2004:*
  - Edificio, Via Marconi
  - Edificio, Via della Chiesa
  - Chiesa dei SS. Ippolito e Cassiano, Via Vidilini, Mù Alto
  - Antico ponte medioevale (Ponte Alto)
  - Chiesa di S. Carlo, P.zza Mons. Gozzoli
  - Edificio, Via Monte Grappa
  - Casa di riposo, P.zza Nicolini
  - Scuole elementari, V.le Derna
  - Municipio, Largo Mazzini
  - Chiesa di S. Gregorio e campanile, Via S. Gregorio, Cortenedolo
  - Scuole elementari, Via Vittorio Emanuele II, Cortenedolo
  - Cimitero, Via 5 Martiri, Mù
  - Cimitero, Via Treboldi
  - Chiesa di S. Fedele Martire, Via S. Fedele, Vico
  - Cimitero, Via S. Fedele, Vico
  - Chiesa di S. Clemente, Località Costa
  - Canonica di S. Giovanni Battista, P.zza S. Giovanni
  - Cimitero, Via S. Gregorio, Cortenedolo

- Edifici (3), Via F.lli Ramus, Mù
- Edificio, Via Porro
- *Beni soggetti a prescrizioni di tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 del d.lgs. 42/2004:*
  - Chiesa di S. Sebastiano e pertinenze
- *Sito Unesco n. 94 "Arte rupestre della Valle Camonica"*
  - Siti con segnalazione di arte rupestre
- *Rete Natura 2000 – Direttiva 92/43/CEE*
  - Siti di importanza comunitaria
  - Zone di protezione speciale

**Vincoli in materia geologica, idrogeologica e sismica (elaborati dello studio geologico allegati al PGT, tavola dp.P02 Previsioni di piano)**

- *Classi di fattibilità geologica*

**Altri vincoli sovraordinati (tavole dp.A05 Vincoli amministrativi, da infrastrutture e attività; pr.P02 Azzonamento di piano)**

- *Fasce di rispetto del reticolo idrico minore*
- *Vincolo idrogeologico (r.d. 3267/1923)*
- *Zone di rispetto cimiteriale*
- *Fasce di rispetto stradale*
- *Fasce di rispetto ferroviario*
- *Fasce di rispetto degli elettrodotti*
- *Aree di salvaguardia delle sorgenti ad uso idropotabile*
- *Fasce di rispetto degli allevamenti*

## INDIVIDUAZIONE E CONTENUTI NORMATIVI DEGLI AMBITI E DELLE AREE ASSOGGETTATE A SPECIFICA DISCIPLINA



Il PdR di Edolo, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 12/2005, individua e disciplina urbanisticamente le seguenti aree:

Aree prevalentemente residenziali e turistico ricettive

- A - Nuclei di antica formazione
- B1- Aree residenziali ad alta densità
- B2 - Aree residenziali a media densità
- B3 - Aree residenziali a bassa densità
- B4 - Aree miste residenziali/artigianali
- TR - Zone turistico ricettive
- VP - Verde privato
- EB - Edifici residenziali in zona agricola

Aree produttive

- D1- Aree produttive in ambito urbano
- D2 - Aree produttive

Aree destinate all'agricoltura ed aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche

- E1 - Aree agricole
- E2 - Aree prevalentemente boscate
- E3 - Parco agricolo del Fiumicello
- E4 - Ambito di tutela della Rocca di Mù
- E5 - Aree della naturalità

Siti con segnalazione di arte rupestre

## **Ambiti del tessuto urbano consolidato**

---

### **Le principali fasi di sviluppo, le trasformazioni funzionali, l'evoluzione del rapporto tra forma urbana e forma del territorio**

Nel corso della sua lunga storia l'abitato ed il territorio di Edolo sono stati più volte modificati. La sua popolazione ha sempre dimostrato di essere capace di vivere sfruttando intelligentemente le risorse e le opportunità presenti nel proprio contesto territoriale.

Le impronte storiche in termini di insediamenti edilizi, le case, le stalle, i luoghi di culto e di raccolta, le costruzioni accessorie o spontanee, rappresentano i segni di un'architettura istintiva, nata dai vincoli e dalle particolarità del luogo. La singolare configurazione sociale basata sulla prossimità fra gli abitanti ha prodotto modalità di vita costanti nel tempo; su questi intenti comuni sono sorti e si sono sviluppati gli insediamenti umani caratterizzati da stili costruttivi molte volte obbligati, che han dato forma a modi di costruire spontanei, frutto di ponderate valutazioni, basate su equilibri assolutamente necessari.

Più recentemente vi è stato un forte sviluppo dell'edificazione, prodotto da una lunga serie di ragioni sociali e produttive: la costruzione (o il radicale ridisegno) delle vie di comunicazione, stradali e ferroviarie; l'intenso sfruttamento delle risorse idriche attraverso la creazione di un grandioso impianto idroelettrico composto da bacini artificiali in quota e nel fondovalle; l'affermarsi di Edolo come centro di servizi per l'Alta Valcamonica; la scoperta della montagna come luogo di vacanza; la crescita dei consumi e delle disponibilità economiche ed il conseguente cambiamento negli stili e nelle condizioni di vita della popolazione; lo sviluppo di modelli abitativi diversi rispetto a quelli tradizionali; il ristagno dell'attività agricola e di quella zootecnica.

Tutto ciò ha comportato delle modificazioni irreversibili nelle caratteristiche del territorio, realtà tangibili, forme predominanti di un nuovo paesaggio umano, necessario e quindi irrinunciabile; realtà incontrastabili come ponti, strade, condutture, linea ferroviaria, strutture di trasporto dell'energia elettrica, edifici di varia dimensione e tipologia costruttiva.

A Edolo, come in altre analoghe realtà montane, sorprende soprattutto la velocità con cui sono avvenuti i cambiamenti, l'estrema rapidità con cui hanno avuto luogo le modificazioni dei sistemi precedenti. In buona sostanza si è passati, e con la massima celerità, da un sistema costante nei piccoli cambiamenti quotidiani, ad un radicale e repentino modificarsi dei comportamenti e delle realtà costruite.

La matrice del sistema insediativo edolese è costituita dalla contrada Mu, in sponda sinistra dell'Oglio, antichissimo presidio religioso sede di una delle prime pievi camune.

Di origine molto remota, ligure o celtica, Mù fu il centro di una circoscrizione rurale (*pagus*) estesa all'intera alta Valcamonica e mantenne le sue prerogative di autonomia e indipendenza fino all'epoca fascista (6 giugno 1927), quando venne aggregata d'autorità a Edolo.

Il Ponte Alto, antico e bel manufatto gettato sull'Oglio, nella struttura attuale risale al Medioevo; esso costituì per secoli (fino al 1836, quando venne costruito quello basso) l'unico attraversamento dell'Oglio in questa zona e, conseguentemente, punto di intenso passaggio di persone e merci dirette verso la Valtellina ed il Trentino da una parte e di Brescia e Bergamo dall'altra. Per queste ragioni la gestione del

pedaggio imposto a partire dal XIII secolo divenne spesso motivo di contesa tra le famiglie più potenti, finché fu finalmente soppresso nel 1723 dal Comune di Mù.

La contrada un tempo chiamata “Capo di Ponte di Mù” è una delle parti più antiche dell’insediamento: il primo nucleo si formò forse intorno allo xenodochio (ospizio gratuito) che normalmente sorgevano nei pressi delle pievi, per ospitare e assistere i pellegrini.

La Pieve (attualmente Chiesa parrocchiale di Santa Maria Nascente) risale probabilmente alla fine del secolo VIII, e sorge su un poggio dominante l’abitato di Edolo precedentemente occupato da un tempio pagano dedicato a Saturno. Fu la prima chiesa dell’alta Valle Camonica e la sua giurisdizione, quale pieve, si estendeva da Berzo Demo e dalla Valle di Paisco all’Aprica e al Tonale.

Il Ponte Alto mette in collegamento la contrada di Mù con la spina di Via Cesare Battisti sulla quale si struttura gran parte del nucleo storico di Edolo e che fu la strada più importante del paese fino all’apertura della nuova Via Porro nel 1857. Lungo tale via, c’erano un tempo negozi, botteghe artigianali, trattorie, uffici comunali, la pretura e il carcere mandamentale; e ancora oggi vi si affacciano alcuni edifici di notevole valore storico-architettonico come casa Zuelli, casa Calvi e casa Griffi per citare solo i principali.

Dalla comunicante piazza Moles un sentiero sale ripidamente, sulle balze che stanno sopra il paese, alle due chiese di S. Sebastiano (datata 1641 ma che molti indizi, fra cui la comparsa di affreschi, riporterebbero all’inizio del ‘500) e di S. Clemente alla Costa, rimaneggiata nel secolo XVI ma di origine più antica.

Di origine medievale sono anche i comparti edilizi situati nella parte bassa dell’abitato di Edolo formati dalle contrade di Fondolo e di San Giovanni, nate intorno all’accogliente Piazza Nicolini e delimitate verso sud dalla cinquecentesca chiesa di S. Giovanni Battista: ricca di affreschi che costituiscono il patrimonio artistico più rilevante di Edolo.

Queste due porzioni storiche dell’abitato (quella di via C. Battisti e quella organizzata attorno a Piazza Nicolini e alla chiesa di San Giovanni Battista), la cui percezione a differenza di molti centri della Valcamonica edificati sull’apice di conoidi non è immediata, sono separate tra loro da Piazza Martiri della Libertà e da Via Porro.

Sul versante a monte del capoluogo, lungo la strada – sistemata negli anni ottanta – che conduce con un sinuoso tracciato nel Monte di Mola, si raggiunge la località Costa che domina l’abitato di Edolo, “[...] un vasto declivio boscato e ben esposto le cui rugosità sono disseminate di minuscoli nuclei di caseggiati un tempo densamente abitati, oggi ridotti quasi esclusivamente a ricettacolo di brevi quanto silenziose e piacevoli villeggiature: Basioli, Sarotti e Croce (da cui corre un vecchio viottolo che raggiunge – dopo essersi raccordato con altro che proviene da Plerio – la chiesa di San Brizio di Monno), più sopra Plerio, più in alto ancora Baldoni.”<sup>1</sup>

Altri piccoli nuclei di origine rurale distribuiti sulla Costa sono: Via Piana, Bone, Cornei, Pieve e Assi.

Nella Valle di Corteno, sul versante esposto verso sud, sono situati gli abitati di Cortenedolo e Vico, anch’essi, con Mù, aggregati al comune di Edolo nel 1927.

---

<sup>1</sup> O. Franzoni, *Chiese campestri di Valle Camonica*, Banca di Valle Camonica, Breno, 1995.

Cortenedolo, intersecato dalla strada statale n.39, comprende diverse piccole contrade ma si sviluppa principalmente con andamento est-ovest lungo via S. Gregorio, che nel suo tratto centrale diventa una via coperta (*le lobbie*) che corre avvolta dalle abitazioni.

Il paese comprende anche: la contrada della Torre, ma il manufatto da cui deriva il nome costruito all'inizio del XV secolo non esiste più, quella delle Platte, edificata sotto la mole dominante della chiesa di S. Gregorio, e quella della Valle (sul torrente Guspessa) dove sul finire del XVIII secolo erano in funzione ben sei mulini ed una segheria. Di queste attrezzature non rimane oggi che il mulino della famiglia Togni che "[...] offre al visitatore un ambiente incantato: fuori un torrente con cascate e pozze di acqua limpida scavalcato da un ponte in pietra; dentro scene di vita sospesa nel tempo, attrezzi e macchine testimoni di una civiltà scomparsa".<sup>2</sup>

Su un dosso sovrastante l'abitato sorgeva anche il castello di Prada, edificato nel XII secolo ed ora non più esistente.

Isolata, in un bello scenario di media montagna, è la chiesa di S. Sebastiano, edificata nel '400 ma sensibilmente trasformata sia nel '600 che nel '700.

Il nucleo di Vico si presenta con una morfologia più accentrata rispetto a Cortenedolo: disposto in forma raccolta attorno alla piccola piazza centrale e dominato dalla parrocchiale di S. Fedele. La sua felice esposizione e una strada di collegamento con Edolo ultimata nel 1965 non ne hanno però impedito lo spopolamento: "Oggi, Vico, è un paese tranquillo ma a testimonianza di una comunità molto attiva esisteva fino a non molti anni fa un artigianato fiorente per la produzione di rastrelli e un tempo anche di 'schioppi' da caccia e il paese andava famoso per le sue mele e addirittura per le viti che crescevano abbondanti".<sup>3</sup>

Così descriveva, alla fine del XIX secolo, l'abitato ed il territorio di Edolo il naturalista e geologo Arturo Cozzaglio: "In una vasta conca verde [...] liberamente disteso ai piedi del monte e sul vasto piano, Edolo presenta al sole le sue case e la sua piazza, e Mu ritirato qua sotto il pendio meno aprico, presenta a chi viene da Sonico i suoi vigneti su pel ripido sperone. Forse non v'ha paese in tutta la vallata che si presenti così bene come questo vasto gruppo di case; essere da due teste che si dicono Edolo e Mù. [...]"

Fra le caratteristiche di questo essere doppio che è Edolo-Mu, troviamo tosto i suoi punti di congiunzione, che sono i due ponti sull'Oglio, quel vecchio su in alto, snello e slanciato, come gettato tra due case, quel nuovo, più prosaico, se volete, ma assai più comodo, il quale senza farvi incamminare su per quelle scomode vie selciate, erte e sdruciolevoli, vi conduce piano piano nella bella, ampia e soleggiata piazza di Edolo. E' proprio una ricreazione quel trovarsi così in un luogo ove alla nota alpestre forte e viva s'unisce con tanta armonia la bella forma d'un comodo villaggio moderno, dove c'è decenza, sole e spazio.

La via del Tonale, che discende tra le rupi da una valle alpestre, sbocca lì sulla piazza, uscendo da una nera galleria praticata nella spalla del ponte vecchio; i castagni del sovrastante pendio sembrano quasi protendere tronchi e rami sulle case, l'Oglio precipita dalle dighe e corre bianco fra i macigni rumoreggiando, ma non v'è nulla che vi opprime, nulla che vi dica di andarvene. E vi coglie tosto un desiderio di fermarvi parecchi giorni a Edolo.[...]

---

<sup>2</sup> S. Calvi, *Cortenedolo e Vico*, in *Guida di Edolo – La città, la montagna, gli itinerari*, Grafo, Brescia, 2006.

<sup>3</sup> Ibidem.

La plaga di Edolo è più ridente di tante altre perché ivi mettono capo tre valli spaziose che fan della Valcamonica una specie di T: la Val Camonica superiore a mattina, la Valle dell'Aprica a sera, e la Val Camonica media a mezzodi. Succede poi per questa bella combinazione che il sole, tramontando molto basso, al valico dell'Aprica, può illuminare Edolo quando in tutto il resto della valle è tramontato; che fasci di raggi rossi, aranci e di tutti i colori emanano allora da quel valico! Che magico effetto han quei colori infuocati, lanciati sulla massa granitica dell'Aviolo e del Baitone, specie quando la neve colma le mille depressioni delle rupi e dal bianco tappeto sporgono fantasticamente le guglie grigie! [...]

Ma che figura fanno quei vigneti di Mu li sotto il monte così cupo! [...] i camuni vogliono uva anche a Edolo e la ottengono; e benedette siano le loro fatiche. Non v'ha tratto di terra discreta che resti ozioso, ed è veramente piacevole vedere tanta attività; anche qua, come nel resto della valle si coltiva un monte a forza di muri che formano tanti ripiani a scala, e si semina granoturco, orzo e grano saraceno e si trapiantano verze, tutto lo sperone sopra Mu è così coltivato, e persino dentro le mura dell'antico castello si trova un orto. Come sono prosaici quegli orticelli che trovano posto tra le rovine.<sup>24</sup>



Figura 1 – Corografia del centro abitato di Edolo con la proposta di un nuovo tracciato (non realizzato). Autore Giacomo Berghetti, 1849. Tratta da: AA.VV., *Viaggiare in Valle Camonica*, B.V.C., 1997

Gli interventi che, tra la seconda metà dell'Ottocento ed il primo decennio del Novecento, modificano più profondamente la struttura del sistema insediativo edolese ponendosi come capisaldi delle successive trasformazioni urbane (soprattutto del capoluogo) sono: l'apertura del tracciato stradale che mette in comunicazione la Valcamonica con la Valtellina tramite il Passo dell'Aprica e la contestuale formazione di Piazza Martiri della Libertà e di Via Porro (da porre in rilievo gli estetismi eclettici e floreali di alcuni prospetti edilizi); la sistemazione dell'antica strada del Tonale - storicamente la più importante per l'elevato valore strategico e commerciale -; l'arrivo della ferrovia e la realizzazione di Viale Derna che collega la stazione ferroviaria con Via Porro.

<sup>4</sup> A. Cozzaglio, *Paesaggi di Valcamonica - Impressioni e studi*, Tipografia Istituto Pavoni, Brescia, 1895.



La costruzione dell'ampio bacino di accumulo della centrale idroelettrica ENEL e l'apertura di Via Sora, con la realizzazione di un nuovo ponte sul fiume Oglio, costituiscono invece le opere di maggior impatto, percettivo e funzionale, che caratterizzano la seconda metà del secolo appena trascorso.

L'entrata in vigore dei nuovi strumenti urbanistici (il Programma di Fabbricazione ed il Piano Regolatore Generale) ha indirizzato le scelte localizzative dei nuovi insediamenti principalmente a valle del centro storico di Edolo e di Via Porro, verso la linea ferroviaria e la zona cimiteriale; lungo Via Marconi, tratto urbano della S.S. 42, e sulle prime pendici del versante orientale: attorno alla strada che collega il capoluogo alla frazione di Mu Alto, e lungo il primo tratto del tracciato che, con ampi tornanti, sale verso il Monte Colmo.



Figura 2 - Planimetria del centro abitato di Edolo con la proposta di tracciato dell'Ing. Carlo Porro, 1856. Tratta da: AA.VV., *Viaggiare in Valle Camonica*, B.V.C., 1997

Lo sviluppo edilizio degli ultimi decenni ha introdotto una discreta varietà di tipologie e di regole insediative che ha ampliato lo spettro di quelle consegnate dalla tradizione.

Se le direzioni assunte dall'urbanizzazione sono state notevolmente determinate dalla configurazione orografica del territorio, che pone ad Edolo come alla maggior parte dei comuni valligiani forti condizionamenti localizzativi, ciononostante la tendenza ad una veloce crescita edilizia, negli ultimi decenni, ha determinato l'occupazione di gran parte del fondovalle e la formazione di un tessuto edilizio particolarmente denso e compatto, con rade aree intercluse al proprio interno.

Oggi si pone il problema di individuare un limite all'espansione del territorio costruito e di elaborare un progetto urbanistico che assuma come proprio obiettivo precipuo la salvaguardia e la valorizzazione degli aspetti naturalistici e ambientali e la realizzazione di un paesaggio di buona qualità estetica.

Un altro importante compito dovrebbe essere quello di tematizzare le possibilità trasformative di alcuni luoghi di margine, territori - non linee - di confine costruiti sulla base di diversi principi insediativi. Luoghi contraddittori per eccellenza, ambigui, poco definiti, ma al contempo ricchi di potenzialità e di stimoli progettuali; esito di logiche in alcuni casi riconducibili ad un comune denominatore, in altri assolutamente estranee le une alle altre e, non di rado, apertamente conflittuali.

Lo sviluppo urbano di Edolo negli ultimi decenni ha garantito la realizzazione dei principali servizi di base, ma non ha sempre raggiunto risultati adeguati nella qualità degli insediamenti: sia per quanto riguarda la

conformazione della rete stradale interna ed il sistema degli spazi inedificati, pubblici e privati, sia per quanto riguarda le tipologie insediative, cioè il modo con cui gli edifici occupano il suolo e si rapportano tra di loro e con la rete viaria.

Con il primo aspetto si intende indicare soprattutto una limitata razionalizzazione del sistema viario interno che, con la parziale eccezione degli interventi risalenti alla seconda metà dell'Ottocento, presenta molti punti critici: sezioni stradali eccessivamente ristrette (scontate per il centro storico, meno per le espansioni degli ultimi decenni), una ridotta presenza di marciapiedi, una insufficiente gerarchizzazione dei vari percorsi in relazione alla loro funzione prevalente (ingresso alla città, collegamento interno, distribuzione alle unità immobiliari,...).

La seconda questione attiene non tanto alla qualità architettonica dei singoli edifici, quanto alla loro capacità di relazionarsi con lo spazio circostante (strade, altri edifici, pertinenze private, elementi naturali) per dar luogo ad un paesaggio urbano nel quale ogni singolo episodio edilizio finisca per fondersi in un'unità di insieme, invece che produrre una cortina edificata frantumata e casuale.

Migliorare le prestazioni e la qualità di quanto già realizzato è un compito estremamente complesso, per l'evidente resistenza alle trasformazioni frapposta da un paesaggio urbano densamente costruito.

Il piano dovrà quindi misurare attentamente le sue capacità di intervento, allo scopo sia di porre rimedio a situazioni eccessivamente frammentarie e poco definite, sia di introdurre correttivi realisticamente perseguibili che possano migliorare il sistema locale della mobilità, pedonale e veicolare, e degli spazi di uso pubblico.

Se nelle aree urbanizzate relativamente recenti e ormai sature si pone quindi l'esigenza di una 'politica' di manutenzione ed eventualmente di miglioramento qualitativo dello spazio pubblico e dell'ambiente, nelle aree di completamento si tratta di realizzare interventi che consentano di migliorare e ricucire ambiti insufficientemente definiti.

Obiettivo fondamentale del piano sarà quindi massimizzare l'effetto di qualificazione urbana dei nuovi interventi previsti; esso indicherà i caratteri e la configurazione dei principali luoghi urbani, oltre a definire funzioni e quantità da insediare.



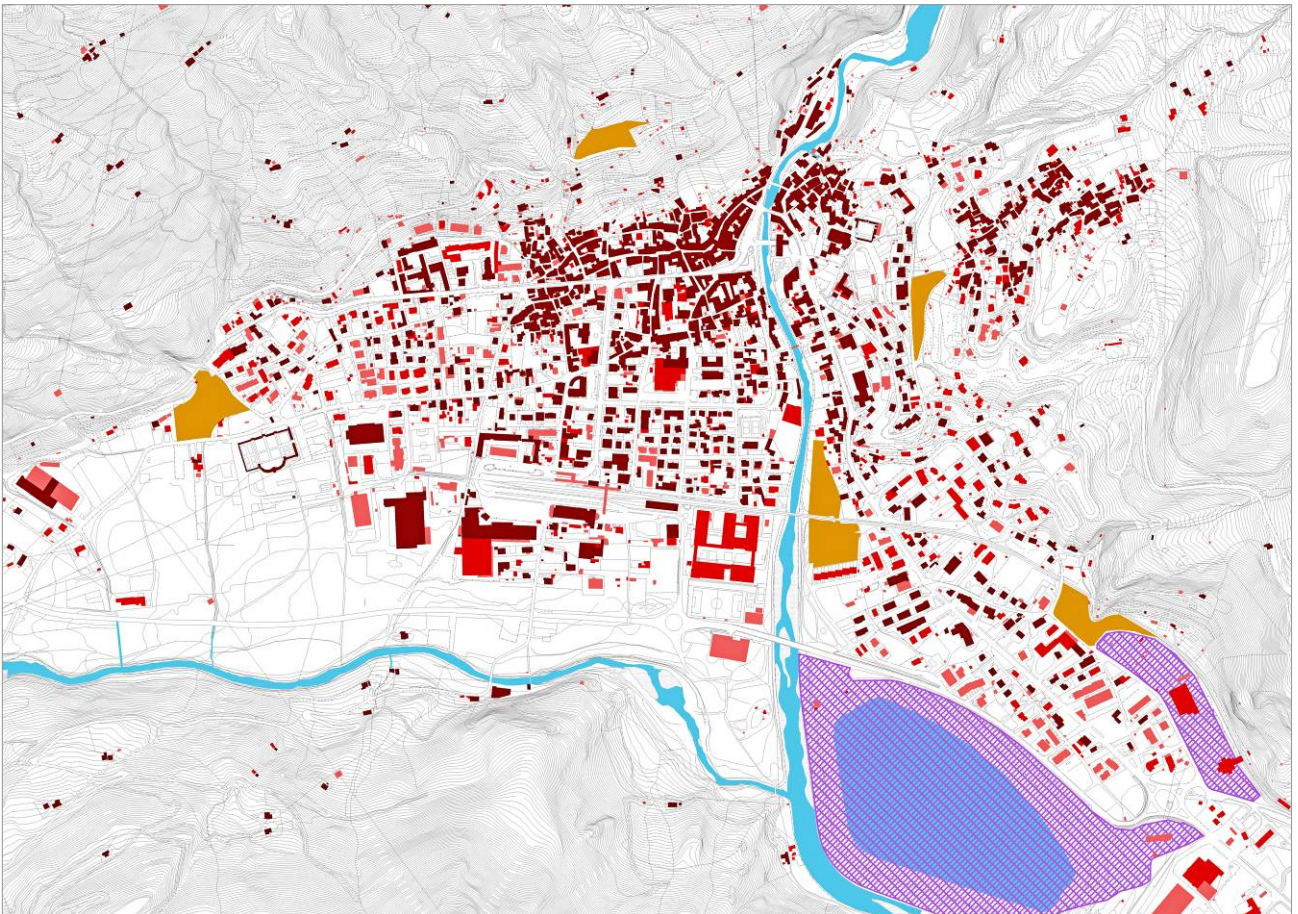
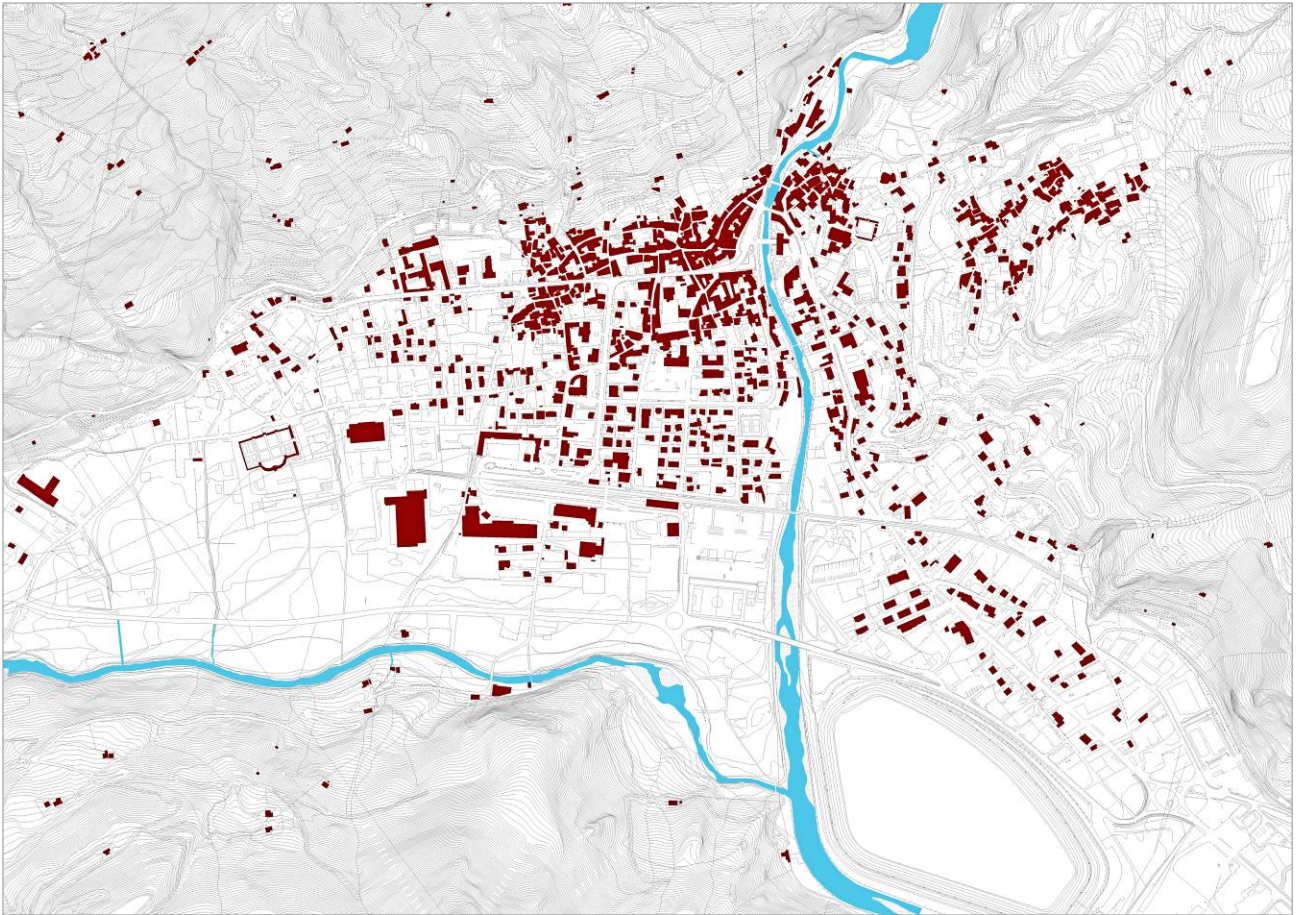


Figura 3 - Edolo e Mù: sviluppo dell'edificato tra il 1974 e il 2007



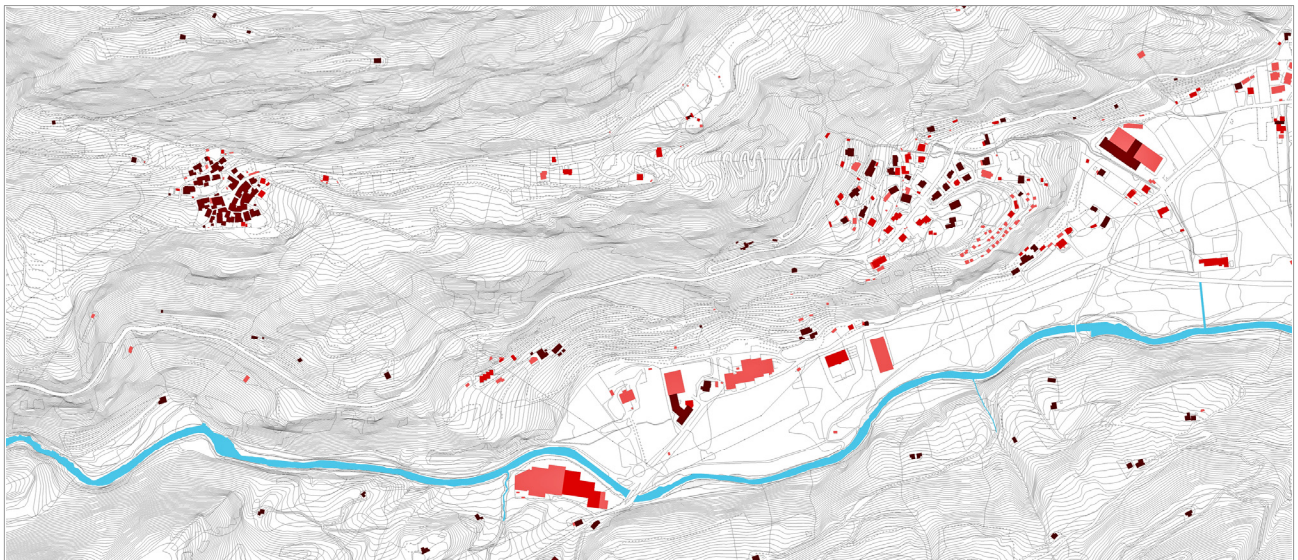
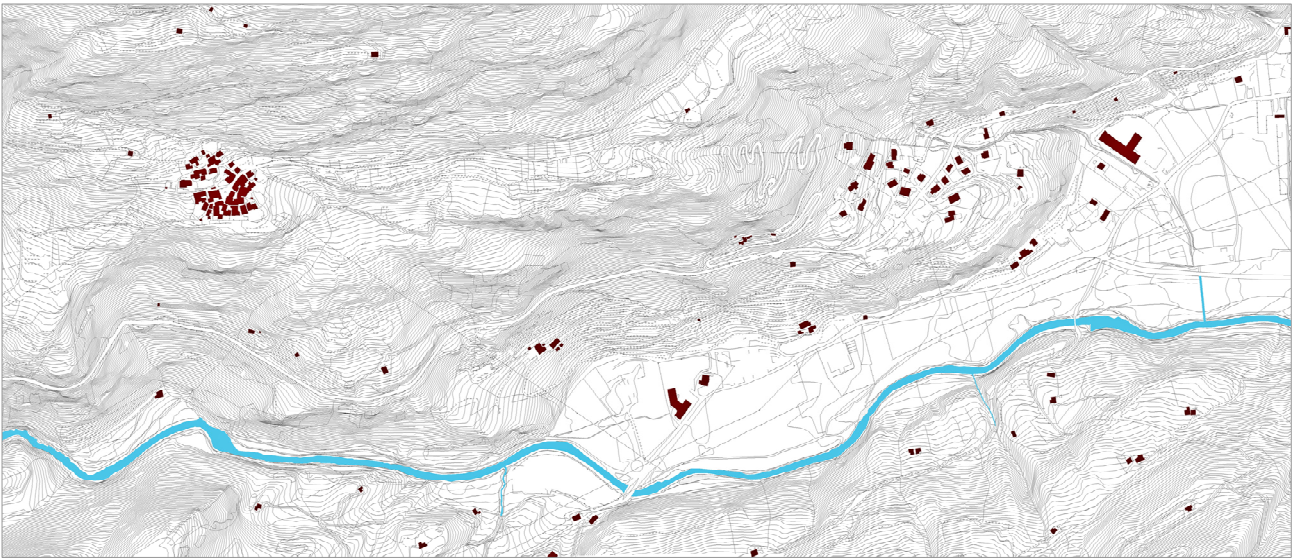


Figura 4 – Vico e Nembra: sviluppo dell'edificato tra il 1974 e il 2004

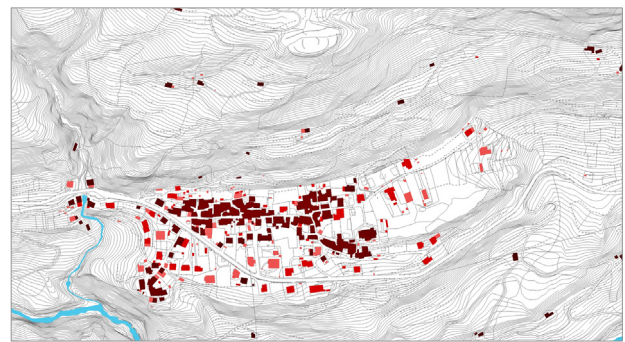
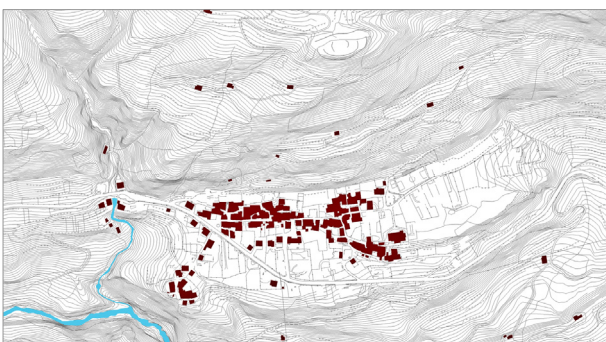


Figura 5 – Cortenedolo: sviluppo dell'edificato tra il 1974 e il 2004

## La stratificazione delle regole insediative

---

[Regole per chi costruisce in montagna, Adolf Loos, 1913.]

“Non costruire in modo pittoresco. Lascia questo effetto ai muri, ai monti e al sole. L’uomo che si veste in modo pittoresco non è pittoresco, è un pagliaccio. Il contadino non si veste in modo pittoresco. Semplicemente lo è.

Costruisci meglio che puoi. Ma non al di sopra delle tue possibilità. Non darti arie. Ma non abbassarti neppure. Non porti intenzionalmente a un livello inferiore di quello tuo per nascita e per educazione. Anche quando vai in montagna. Con i contadini parla nella tua lingua. L’avvocato viennese che parla con i contadini usando il più stretto dialetto da spaccapietre deve essere eliminato.

Fa’ attenzione alle forme con cui costruisce il contadino. Perché sono patrimonio tramandato dalla saggezza dei padri. Cerca però di scoprire le ragioni che hanno portato a quella forma. Se i progressi della tecnica consentono di migliorare la forma, bisogna sempre adottare questo miglioramento [...].

La pianura richiede elementi architettonici verticali; la montagna orizzontali. L’opera dell’uomo non deve competere con l’opera di Dio.

[...] Non pensare al tetto, ma alla pioggia e alla neve. In questo modo pensa il contadino e di conseguenza costruisce in montagna il tetto più piatto che le sue cognizioni tecniche gli consentono. In montagna la neve non deve scivolare giù quando vuole, ma quando vuole il contadino. Il contadino deve quindi poter salire sul tetto per spalar via la neve senza mettere in pericolo la sua vita. Anche noi dobbiamo costruire il tetto più piatto che ci è consentito dalle nostre cognizioni tecniche.

Sii vero! La natura sopporta soltanto la verità. Va d’accordo con i ponti a travi reticolari in ferro, ma rifiuta i ponti ad archi gotici con torri e feritoie.

Non temere di essere giudicato non moderno. Le modifiche al modo di costruire tradizionale sono consentite soltanto se rappresentano un miglioramento, in caso contrario attieniti alla tradizione. Perché la verità, anche se vecchia di secoli, ha con noi un legame più stretto della menzogna che ci cammina al fianco”.<sup>5</sup>

Questa lunga citazione ci ricorda che nel definire gli obiettivi di qualità fisico-formale dei singoli interventi edilizi è opportuno evitare sia posizioni puramente “estetizzanti”, di matrice esclusivamente stilistica, sia atteggiamenti acriticamente volti ad esaltare sempre e comunque la novità (tecnologico-progettuale) quale che sia il suo reale valore o la sua effettiva capacità di porsi in relazione con il contesto.

L’apparato regolativo dell’urbanistica è generalmente alimentato da due fondamentali metodologie interpretativo-progettuali: una tipologica e una morfologica.

Le due impostazioni sono accomunate dal fatto di individuare alcune “invarianti” che l’intervento deve garantire, in coerenza con i caratteri insediativi del contesto nel quale esso si colloca.

Secondo l’interpretazione tipologica, queste invarianti coincidono con alcune caratteristiche degli edifici, selezionate da un’analisi e da una conseguente classificazione condotte sulle singole unità edilizie.

Secondo gli approcci morfologici, ciò che si cerca di normare è, invece, la rispondenza a regole “dispositive” riconosciute come caratterizzanti una determinata parte urbana. L’attenzione, da un lato, si appunta sulla definizione di regole di progetto relative ai singoli materiali urbani, elementi costituenti il

---

<sup>5</sup> Adolf Loos, *Parole nel vuoto*, Adelphi Edizioni, Milano, 1972.

vocabolario fisico-formale di un determinato contesto urbano, dall'altro sulle regole "sintattiche" ricorrenti nella composizione di tali materiali.

Se l'approccio morfologico mette in valore i caratteri di continuità e coesione del tessuto urbano, quello tipologico si fonda invece sulla possibilità di scomporlo in unità discrete dotate di relativa autonomia, che generano il tessuto come in un mosaico le cui tessere si accostano secondo regole aggregative semplici.

Nell'analisi di Edolo si è cercato di costruire una lettura incrociata, che combinasse le capacità esplorative e interpretative di entrambi gli approcci.

Si sono così individuati alcuni tessuti urbani intesi come ambiti caratterizzati da una discreta omogeneità sotto il profilo morfologico e delle tipologie urbanistiche insediate, sintesi di funzioni, forma urbana, tipologie edilizie.

I tessuti urbani si configurano quindi come porzioni di città all'interno delle quali i caratteri di omogeneità (mix funzionali, morfologia, rapporto con la viabilità, relazione tra spazio pubblico e privato) sono forti e prevalgono sulle differenze e dove gli elementi edilizi e urbani che le compongono appaiono riconducibili ad alcuni tipi specifici tra loro differenti ma costantemente ripetuti.

Il riconoscimento di questa varietà di tessuti urbani dovrebbe consentire un miglior controllo degli interventi, ponendo attenzione a regole e principi insediativi riconoscibili e utilizzando modalità di completamento e riuso compatibili con il contesto urbano: conservative degli ambienti che presentano un buon livello di integrazione (sia formale che funzionale) e riqualificative di quelli dove prevalgono logiche apertamente contraddittorie, che penalizzano la qualità del vivere.

Nel territorio di Edolo sono stati individuati i seguenti principali tessuti:



#### Tessuti della città storica.

Alla città storica partecipano sia i tessuti dei centri storici di Edolo, Mù, Cortenedolo e Vico sia i piccoli nuclei rurali caratterizzati da una matrice insediativa storica. Questi insediamenti, pur differenziati per forma urbana complessiva (a nucleo, lungo strada, a grappolo, di versante, ecc.) nell'insieme sono generalmente caratterizzati da: alta densità; distribuzione serrata dei corpi di fabbrica lungo la strada principale di attraversamento; presenza frequente di piccole corti interne; sezione limitata dei tracciati stradali, soprattutto di quelli minori; presenza di percorsi esclusivamente pedonali; scarsa manutenzione e, conseguente, basso o inadeguato livello di utilizzo di una discreta parte del patrimonio edilizio; buon livello di cura e definizione di gran parte degli spazi pubblici; presenza di edifici di diversa qualità storica e architettonica; presenza di articolati rapporti tra spazio costruito e sistema di orti, prati, giardini.

Figura 6 – Tessuti della città storica: Mù basso e Vico





Figura 7 - Tessuti della trasformazione tra '800 e '900: incrocio tra Via Porro e Viale Derna



Figura 8 - Tessuti urbani prevalentemente residenziali tra Via Gelpi e Via Esposito



Figura 9 - Tessuti urbani prevalentemente residenziali tra Via Porro e Via Treboldi

### Tessuti della trasformazione tra '800 e'900.

Si tratta di ambiti formati con le trasformazioni ottocentesche della viabilità e con il successivo arrivo della ferrovia; eventi che modificarono radicalmente l'impianto urbanistico del capoluogo.

All'interno di questi tessuti si riconoscono, accanto ad edifici più moderni o sensibilmente ristrutturati, molti prospetti edilizi che presentano estetismi eclettici e floreali tipici dello stile Liberty.

Sono tessuti caratterizzati da una dimensione medio-grande degli edifici (fatta eccezione per alcuni piccoli manufatti liberty) che si sviluppano lungo i principali spazi urbani esistenti (Piazza Martiri della Libertà, Via Porro, Viale Derna), spesso secondo il principio dell'allineamento stradale. Essi costituiscono attualmente il cuore commerciale di Edolo.

### Tessuti urbani recenti prevalentemente residenziali

Sono porzioni urbane caratterizzate da medie densità e accentuate disomogeneità nell'assetto urbanistico e nella tipologia degli edifici, che occupano una parte consistente dell'espansione estensiva di recente formazione e che si sono sviluppate sia in modo frammentario, saturando aree di frangia, sia attraverso progetti unitari.

In alcuni ambiti prevale un assetto planimetricamente ordinato: con una rete stradale abbastanza sviluppata, che definisce isolati di dimensioni contenute, composti da lotti regolari e di superficie simile, con gli edifici posti al centro e circondati da piccoli spazi a verde privato (zona posta tra l'ospedale e la ferrovia).

In altri ambiti la rete stradale si riduce per estensione e ramificazione e definisce parti urbane dimensionalmente e morfologicamente meno regolari. Anche le tipologie edilizie e il loro modo di disporsi sul lotto si fanno più composite: case mono-bifamiliari, condomini, case a schiera, complessi edilizi (zona tra Via Porro e Via Treboldi; lungo Oglio, versante attraversato da Via Roma, espansioni recenti vicino agli insediamenti storici di Mù e Cortenedolo).

Si tratta di una porzione considerevole della *città consolidata*, edificata prevalentemente con continuità, da



Figura 10 - Tessuti urbani prevalentemente residenziali tra Via Porro e Via Treboldi

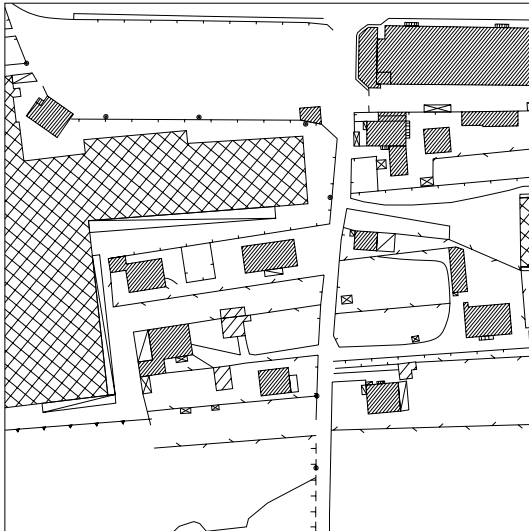


Figura 11 – Tessuti misti produttivo residenziali lungo Via Sora



Figura 12 – Tessuti misti lungo i principali assi viari: Va Marconi

sottoporre ad interventi di manutenzione, adeguamento edilizio e completamento urbanistico sulla base di regole soprattutto edilizie.

#### Tessuti misti produttivo-residenziali

Vi appartengono alcuni ambiti situati soprattutto nel settore meridionale dell'abitato di Edolo, tra la stazione ferroviaria e la nuova tangenziale: luoghi caratterizzati da un'eccessiva varietà funzionale (con alternanza di funzioni pubbliche particolarmente qualificate, piazzali multiuso, spazi ineditati, residenze, industrie, depositi), da evidenti discontinuità morfologiche e da tipologie edilizie estremamente diversificate in rapporto alla diversa utilizzazione e all'epoca di insediamento. Più in particolare, in quest'area di frangia - sottratta alla sua relativa marginalità dalla realizzazione della tangenziale - risulta difficile la convivenza tra i piccoli edifici residenziali e i grandi contenitori industriali. Per questi ambiti è opportuno individuare interventi di razionalizzazione, riqualificazione e riordino dei contesti edilizi ed urbanistici. Non si tratta di perseguire un'astratta strategia di riduzione della complessità funzionale, che per certi aspetti può risultare anche interessante e ricca di stimoli, ma di riconoscere che esistono utilizzazioni del territorio tra di loro incompatibili.

#### Tessuti misti lungo i principali assi viari

Si tratta soprattutto dell'ampio ambito posto lungo via Marconi, strada che riassume in se plurime valenze: principale via d'ingresso al centro di Edolo, infrastruttura viaria di livello territoriale e strada di servizio ai quartieri residenziali velocemente cresciuti al suo intorno.

Il carattere misto di questo tessuto (residenza, attività commerciali, artigianato di servizio, attività ricettive, aree ed edifici dismessi), non raggiunge livelli adeguati di integrazione urbanistica e produce spazi spesso disordinati e funzionalmente poco coerenti.

Appare opportuno rinforzare la connotazione urbana di Via Marconi, con interventi di riplasmatura dello "spazio stradale" e del suo intorno, potenziamento degli impianti vegetali, riorganizzazione e qualificazione degli spazi non edificati e introduzione di nuovi percorsi ciclo-pedonali.



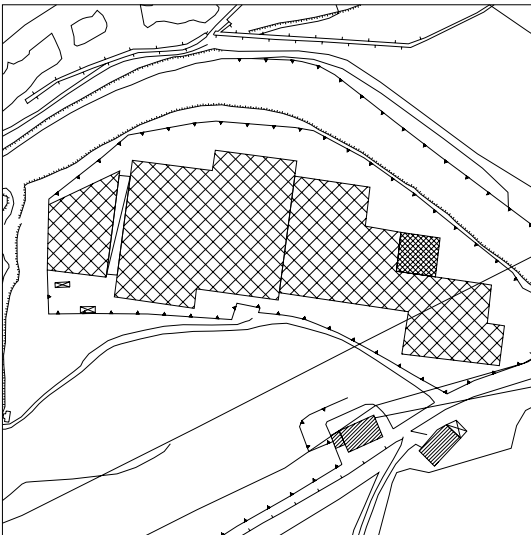


Figura 13 – Tessuti produttivi su Via Treboldi

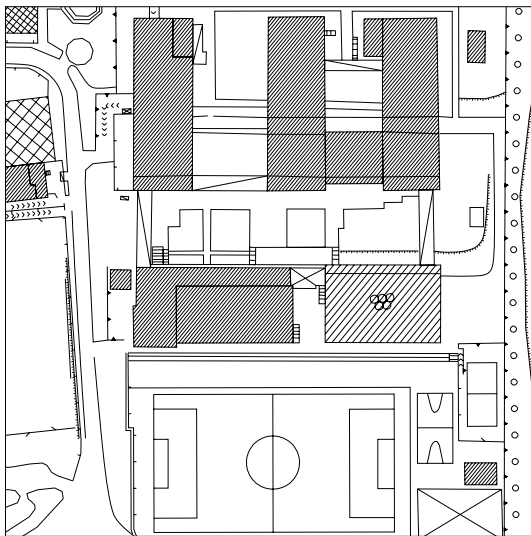


Figura 14 – Tessuti per attività specialistiche: il complesso scolastico di Via Morino

### Tessuti produttivi

Ambito con destinazione produttiva nel PRG vigente già attualmente occupato da alcune attività artigianali. Dovrebbe costituire il polo produttivo/tecnologico di Edolo, favorendo una più razionale collocazione delle attività sul territorio ed evitando una ulteriore parcellizzazione e disseminazione territoriale degli spazi per attività economiche.

Si sottolinea la necessità di realizzare un adeguato inserimento ambientale delle attività ammesse, ponendo particolare riguardo alla relazione con il vicino Fiumicello e, in generale, al rapporto con tutte le valenze ambientali presenti nell'area. Andranno utilizzate tipologie insediative che minimizzino l'impatto paesaggistico dei nuovi interventi e dovrà essere promossa un'edilizia di qualità e innovativa, che faccia un uso ampio e appropriato del verde quale elemento di mitigazione e raccordo ambientale con l'intorno.

### Tessuti per attività specialistiche

Individuano ambiti molto diversi per funzione, dimensione, rapporto tra parti costruite e spazi inedificati di servizio, relazioni con l'intorno (sia fisico che sociale), capacità di attivare volumi più o meno consistenti di traffico, ecc.

Li accomuna una forte caratterizzazione funzionale e, spesso, formale (Plesso scolastico e strutture sportive di via Morino; bacino di accumulo dell'Enel e spazi della centrale; ospedale; strutture cimiteriali).

## L'architettura tradizionale<sup>6</sup>

### Le tipologie prevalenti

Da un punto di vista tipologico, le case tradizionali di Edolo presentano sia *forme aperte* che *forme chiuse*, nel senso precisato da Luigi Dematteis<sup>7</sup>: le prime, soprattutto case contadine, a balconi e scale esterne oppure a logge, con ampi spazi per stendere alla sosta il fieno e le messi che all'aperto non sarebbero mai essiccate a causa del freddo e dell'umidità; le seconde, dalla struttura scatolare, quasi isolate dal contesto circostante anche quando si trovano inserite fianco a fianco di altre, a volte con antistante cortile comune, altre volte, nella varietà a forma serrata per eccellenza, con androne chiuso, il *cortif*, attraverso cui avvenivano tutte le comunicazioni interne. Altre caratteristiche ricorrenti sono le grandi dimensioni, la struttura massiccia, una muratura generalmente curata e con particolari ben rifiniti.

La lettura di atti notarili concernenti compravendite o inventari di beni ha permesso ha Massimo Prevederato di ricostruire la struttura di alcune case di Edolo nel Seicento: "Accessori di notevole utilità sono il 'tebiato', cioè il fienile, e la stalla, dove tenere il bestiame e le scorte alimentari per esso. [...] La casa 'tipo' si struttura su due o tre piani e si compone di un 'involto terraneo' – una camera a volte, di solito situata a pianterreno - con una o più camere annesse, la stalla, uno o più 'ciltri' e un 'curtipio', il forno; cucina e camere da letto al primo piano, con eventuali logge; altre camerette, il solaio ed eventualmente il fienile al secondo piano. Ma vi sono anche case che presentano caratteristiche differenti, a seconda della loro ubicazione nelle contrade o delle famiglie che le occupano. La casa di Francesco Federici, figlio di Gherardo, era per esempio una vera e propria dimora signorile: al piano terra aveva un involto, una càneva, due dispensini, una stanza grande per l'olio e una stalla; al primo piano una cucina, tre camere – delle quali una detta 'dell'altarino' per la presenza di un piccolo altare con pala dipinta, ed un'altra adibita ad armeria -, una 'caminata' e una 'stua', un àndito, un corridoio e una loggia, sopra la caminata v'era poi un'altra stanza, ed un'altra ancora, detta di 'messer Giorgio' sopra quest'ultima. Modestissime, al contrario, alcune 'casette' in Mù, composte di due – camera al pianterreno e cucina al primo piano – o tre – involto terraneo cucina e camera di sopra – locali; la casa di Alberto di Giovanni da Nembra presentava un involto, una scala, una camera sopra l'involto, un altro involto, una cucina con forno e, sopra, un terzo involto che fungeva da camera da letto di Alberto."<sup>8</sup>

In generale, le dimore tradizionali, aggregate in abitati o isolate, dalle quote basse fino a 1100 m circa, sono prevalentemente articolate su due o più piani e comprendono innanzitutto una parte abitativa vera e propria ed un rustico, in un corpo unico o separato. L'abitazione è costituita da una cucina con focolare o stufa e forno per il pane, le camere, le cantine e le dispense. Annessi all'abitazione ci sono la legnaia e un piccolo laboratorio per la realizzazione o manutenzione degli attrezzi. Architettonicamente queste case sono generalmente ben rifinite, hanno aperture più o meno ampie, eventuali imposte e sovente una strato di intonaco in facciata. Spesso vi sono porticati a piano terreno e ballatoi, scale di legno, collegamenti

<sup>6</sup> Il contenuto della presente sezione è prevalentemente tratto da: E. Medeghini, *Cultura – Vita di montagna*, in Guida del Parco dell'Adamello

<sup>7</sup> L. Dematteis, *Case contadine nelle Valli Bregamasche e Bresciane*, Priuli & Verlucca Editori, Ivrea, 1992

aerei esterni fra diverse stanze e piani della stessa casa, talvolta anche fra abitazioni adiacenti. Accanto o annesso alle abitazioni si trova il rustico di dimora, costituito da stalla e fienile sovrastante. L'ambiente inferiore, la stalla, ha scarse e piccole finestre, utili sia a mantenere il caldo, sia a tutelare gli animali stabulati da furti o aggressioni di animali selvatici. Il fienile superiore è invece dotato di un'ampia apertura d'ingresso e di aperture sulle pareti perimetrali, necessarie per l'essiccazione del fieno. Sfruttando la naturale pendenza del terreno si potevano così due ambienti con caratteristiche così diverse, ambedue con accesso diretto dalla strada.

Le baite di mezza montagna raccoglievano famiglie e animali durante la primavera e l'autunno. In questi edifici, esclusivamente di proprietà privata, la parte abitativa era pressoché assente, prevalendo il rustico, caratterizzato da stalla e fienile. Le due componenti trovavano maggiore o minore spazio a seconda delle quote e delle conseguenti attività praticabili, e questo spiega una certa variabilità d'aspetto di questi edifici. In genere le baite di maggengo sono a due piani: a pianterreno c'è la stalla mentre al secondo il fienile, entro il quale si ricavava maggiore o minore spazio per la parte abitativa (dormitorio e cucina) ed eventualmente per la casera, solitamente costituita da due locali attigui, uno più interno e uno più esterno. Accanto alle baite ed alle casere esistevano a volte anche dei baitelli per il ricovero di maiali e pecore e dei caselli del latte (silter). Questi ultimi erano piccoli edifici adibiti alla conservazione del latte. Un esempio particolarmente interessante di questi baitelli si trova in Valmassone: il "baitello dell'Almasù", recentemente ristrutturato dal Parco dell'Adamello, si caratterizza per l'originalissima copertura composta da massicci lastroni di diorite.

Oltre i 1800 m si trovano le malghe, utilizzate per il pascolo estivo. Gli edifici tradizionali delle malghe presentano tipologie diversificate, legate soprattutto al tipo di animali monticati. In alcuni casi è presente una stalla, ad un solo piano e molto grande rispetto ad altri edifici rurali. Il fienile è quasi sempre assente, perché la prateria alpina è usata solo per il pascolo e non per la raccolta del fieno. Del resto anche la stalla spesso non è presente, perché durante l'estate le vacche possono trascorrere la notte all'aperto. L'unica esigenza è quella di radunare il bestiame all'alba ed al tramonto per la mungitura. Ecco così spiegata la funzione dei "barèch", i muretti di pietra che delimitano un'area nei pressi degli edifici di malga e che servono a tenere riuniti gli animali di notte. Solitamente è presente anche un edificio con il focolare, dove produrre formaggio; al suo interno viene preparato il cibo per gli addetti e spesso, su un semplice tavolato sopraelevato, è ricavato un primitivo dormitorio.

## **I materiali dell'edilizia rurale**

Le tipologie edilizie sopra elencate sono accomunate dai materiali costruttivi utilizzati. La pietra e il legno costituivano le materie prime fondamentali. Le case venivano costruite in pietra locale, attingendola dalle rocce vicine, dai campi da mettere a coltura, o recuperandola da vecchi edifici e ruderi. Per questo motivo, la struttura muraria delle case rispecchia le caratteristiche geologiche della zona dove esse sorgono. Le pietre venivano ripulite dalla terra, a volte sbazzate in conci più regolari, selezionate per eliminare i pezzi più scadenti. La tessitura muraria era costituita essenzialmente dai pezzi più grandi, mentre le pietre più piccole e addirittura le schegge servivano per chiudere gli spazi vuoti rimasti. Se la qualità della pietra lo consentiva, questa poteva essere usata non solo per le pareti, ma anche per

---

<sup>8</sup> M. Prevederato, *Aspetti e problemi di una parrocchia di montagna nel Seicento: Edolo Mù in Valcamonica*, 9

realizzare architravi e telai delle aperture, per i solai e per i tetti, sottoforma di scaglie o lastre allungate. Lo scavo di fondazione delle case era profondo 20-70 cm a seconda della natura del terreno, mentre il muro, sempre di fondazione, era solitamente realizzato a secco, per un'altezza di 70-80 cm. Il resto dell'alzato era costruito da due muratori, uno all'interno dell'edificio in costruzione, uno al suo esterno, utilizzando la tecnica della "doppia testa": prima si poneva un sasso grande con il lato lungo perpendicolare alla lunghezza del muro e un sasso piccolo dall'altra, cercando di mantenere a vista la parte più bella della pietra. Agli angoli della costruzione erano oculatamente collocate delle pietre ad incastro per dare maggiore stabilità alla casa, mentre blocchi lunghi erano talvolta interposti alla tessitura muraria allo scopo di consolidarla. Le pareti interne avevano talvolta strutture in legno, disposto su due ordini riempiti nel mezzo con materiale differente, come i tutoli del mais, muschio o foglie di castagno. Il legno era usato anche per le travi del solaio e del tetto, per le architravi di porte e finestre, per le porte stesse, per certi ballatoi, per i tamponamenti delle aperture dei fienili. Il manto di copertura dei tetti era solitamente realizzato con le *scandole*, assicelle di legno dello spessore di 2-3 cm e lunghe 30-50 cm. I legni usati andavano dal castagno al larice all'abete rosso, in base alla reperibilità. Le scandole richiedevano una manutenzione costante, specialmente in inverno quando, sotto il peso della neve, si spostavano consentendo all'acqua di infiltrarsi e di bagnare il fieno depositato. Per questo, quando possibile, le scandole venivano sostituite da lastre in pietra *le piode*, ricavate dalle rocce scistose presenti sul posto.

## Aree e beni di particolare rilevanza

### I beni tutelati e le rilevanze storiche e architettoniche

#### Beni vincolati con decreto ministeriale

##### Casa Zuelli, Via C. Battisti [35/A3]

Ampia ed elegante dimora signorile che prende il nome degli attuali proprietari e rappresenta uno degli edifici di maggior interesse dell'intera Valle Camonica "L'aspetto generale dell'edificio può attribuirsi al secolo XVI, ma la parte bassa – quell'alto zoccolo di pietra scura a vista, con quel bugnato irregolare – e soprattutto le decorazioni ci riportano almeno di due secoli addietro [...] vi sono decorazioni di carattere schiettamente romanico: sono rami intrecciati, e sui capitelli un rosone, una mano benedicente e tre teste di figure quasi barbariche."



Foto 1 - Casa Zuelli, particolare [35/A3]

##### Chiesa di S. Maria Nascente (Pieve) con canonica e campanile, P.zza Mons. Gazzoli [1-3/A7]

Fu tra le prime pievi sorte in Valle Camonica (probabilmente verso la fine del secolo VIII o all'inizio del IX) dove già sorgeva un tempio pagano, all'incrocio di importanti vie di comunicazione. Fu ristrutturata per la prima volta forse nel '300, ampliata e riconfigurata nella metà del sec. XVII, con cupola e campanile isolato aggiunti nel sec. XVIII. L'edificio è composto da tre navate e otto altari laterali e presenta una facciata con lesene e cornicione e tre portali d'ingresso. Il secondo altare della navata sinistra e il pulpito ligneo sono lavori (1674) di Pietro Ramus e della sua bottega; a sinistra del presbiterio, altare con magnifico gruppo ligneo della *Natività*, attribuito a Clemente Tortelli (sec. XVI); sulla parete sinistra del presbiterio, *Presentazione della Vergine al tempio*, di Paolo da Cailina il Giovane.



Foto 2 - Chiesa di S. Maria Nascente [1-3/A7]

##### Chiesa di S. Giovanni Battista e adiacenze, P.zza S. Giovanni [35-37/A5]

Di antica origine, venne ricostruita nel Cinquecento. Anche il campanile, nei secoli più volte oggetto di interventi di consolidamento, venne definitivamente ricostruito secondo le forme originali nel 1954. L'edificio



Foto 3 - Chiesa di San Giovanni Battista [35-37/A5]

religioso si affaccia su una piazza in acciottolato, la cui pavimentazione è stata ripristinata durante un intervento di recupero urbano che nel 1987 ha interessato lo spazio antistante la chiesa e le vie adiacenti. In quell'occasione si è proceduto anche al consolidamento del pronao antistante la facciata principale, questa è ad un unico ordine sormontata da un timpano triangolare i cui vertici si concludono con altrettanti pinnacoli. Un pronao è posto innanzi al sobrio portale che, a sua volta, è sormontato da un affresco raffigurante una Madonna con bambino, San Giovannino e due sante. Sulla facciata si aprono poi un rosone e le due monofore. L'edificio ha uno sviluppo longitudinale ed è costituito da una navata unica, lungo la quale si aprono delle nicchie contenenti gli altari minori sul lato destro e la porta laterale ed un confessionale su quello sinistro, essa risulta divisa in tre campate, nella prima delle quali è collocato un loggiato. Il presbiterio, che è la parte artisticamente più significativa del complesso, ha pianta quadrata e le pareti sono suddivise in scomparti da semicolonne.

Edificio, P.zze Nicolini e S. Giovanni (38/A5)

Caseggiati posti tra Via Montegrappa e Piazza Nicolini. Gli edifici, o una loro porzione, facevano probabilmente parte della cittadella fortificata, con case-forti e torri a vista, che i Federici, tra il XIV e il XV, fecero costruire a difesa delle loro dimore. Ne restano tracce nel muro di grossi conci su Via Montegrappa, nel vicino portale in granito e nella struttura a torre sovrastante il sottopasso che immette in Piazza Nicolini.

Ex caserma Guardia di Finanza (ex carcere), Via C. Battisti (34/A3)

L'edificio, adiacente a casa Zuelli e un tempo carcere mandamentale, presenta al piano terra un grande portone in legno e delle grandi aperture munite di robuste inferriate. I due piani superiori hanno un aspetto da residenza signorile con grandi e regolari finestre e un piccolo balcone in pietra sovrastante l'ingresso.

Casa Calvi, Via Porro (1/A2)

Grande edificio affacciato su Piazza XX Settembre, Via Campostrì e Via Porro e su un bel giardino interno. Vi si accede dalla piazza, superati tre gradini in granito,



Foto 4 - Edificio, P.zza Nicolini e P.zza S. Giovanni (38/A5)



Foto 5 - Ex caserma Guardia di Finanza (ex carcere) (34/A3)



Foto 6 - Casa Calvi, Via Porro (1/A2)

attraverso un portale a tutto sesto di stravagante fattura, decentrato rispetto alla facciata. Il fronte su Via Porro presenta dei bassi avancorpi chiusi che svolgono anche la funzione di terrazze.

Chiesa di S. Sebastiano e Rocco, Località Costa

Costruzione edificata tra il XIV ed il XV secolo che sorge isolata ai piedi della montagna in località Costa, lungo la strada che da Cortenedolo porta a Vico. La chiesa fu eretta come ex voto in onore del Santo protettore dalla peste. All'impianto originario sono stati aggiunti, nel Seicento, l'abside e la sacrestia e, nel Settecento, il protiro esterno. Sono visibili all'interno alcuni frammenti di affresco.

Casa Perlotti e relative pertinenze, Via Cavour [1/A11]

Edificio rurale tradizionale dalla struttura in pietra, con balcone in legno di limitata profondità collocato in corrispondenza della grande apertura del sottotetto e collegato alla copertura con rustici montanti. Parte della muratura è ancora ricoperta dall'intonaco originale. Il manufatto, collocato all'ingresso del nucleo di Vico, necessita di interventi di risanamento e conservativi.

Palazzine Le Bottarelli, P.le Battaglione Edolo

Complesso dagli stilemi liberty situato su un lotto confinante con la stazione ferroviaria. Particolarmente caratterizzato appare il piccolo edificio che si affaccia su strada, ma anche il resto della struttura presenta elementi di interesse architettonico e decorativo.

Palazzo, Vie Porro, Pendente, C. Battisti [10-11/A2]

Grande e complesso caseggiato costituito da più unità edilizie e sviluppato intorno ad una piccola e suggestiva corte centrale porticata. Seppure in cattive condizioni di manutenzione, il fronte su Via Pendente presenta vari motivi di interesse: la sapiente articolazione degli accessi, la cura nella definizione delle aperture, gli elementi in ferro battuto e l'apparato pittorico - decorativo.

Chiesa di S. Sebastiano, Località Campostrì

La Chiesa di San Sebastiano, di semplice ed elegante fattura, sorge in località Costa, in una bella posizione panoramica, immediatamente a monte



Foto 7 - Chiesa di S. Sebastiano e Rocco



Foto 8 - Casa Perlotti [1/A11]



Foto 9 - Edifici, Vie Porro, Pendente, C. Battisti, [10, 11/A2]

dell'abitato di Edolo. La sua edificazione è databile al 1400. Fu restaurata dopo la peste del 1630. Sono ora in corso lavori di restauro.

**Beni vincolati ai sensi dell'art. 10 e 11 del d.lgs. 42/2004**

Edificio, Via Marconi [32/A7]

Edificio affacciato sul fiume Oglio che delimita Via Marconi in prossimità del ponte costruito nel 1836. Di considerevole volume, presenta una distribuzione regolare delle aperture su tutti i fronti. Versa in condizioni mediocri di manutenzione.

Edificio, Via della Chiesa [2/A7]

Edificio di tipologia rurale, con murature in pietra a vista, recentemente ristrutturato, posto a valle del sagrato della pieve di S. Maria Nascente.

Chiesa dei SS. Ippolito e Cassiano, Via Vidilini, Mù Alto [28/A10]

La sua origine potrebbe essere anteriore all'anno mille, e seguire di pochi decenni la nascita della pieve di Mù, anche se è ricordata per la prima volta in un testamento nel 1422. Venne ricostruita più volte, l'ultima nel Settecento. L'interno è ottimamente affrescato con opere d'arte del 1600 e del secolo successivo, tra le quali degli affreschi e una pala attribuita a Giacomo Bornini detto il Bate. Contemporaneamente alla chiesa di S. Giovanni in Edolo nell'ultimo decennio è stata accuratamente restaurata.

Antico ponte medioevale [Ponte Alto]

Antico e bel manufatto gettato sull'Oglio la cui struttura attuale risale al Medioevo. Costituì per secoli, fino all'apertura del nuovo ponte e di Via Porro nel 1857, l'unico collegamento tra gli abitati di Mù e Edolo. Il ponte primitivo sostituì probabilmente il guado attorno al quale i romani, padroni della Valle Camonica dal XVI a.C., avrebbero predisposto una strategica *statio*.

Chiesa di S. Carlo, P.zza Mons. Gozzoli [7/A7]

Piccolo edificio posto vicino al campanile ed alla chiesa di S. Maria Nascente. Documentato già a partire dal 1449, fu riservato per un certo periodo alla congregazione dei



Foto 10 – Chiesa di S. Sebastiano (prima del restauro)



Foto 11 - Edificio, Via Marconi [32/A7]



Foto 12 - Chiesa dei SS. Ippolito e Cassiano [28/A10]



Foto 13 - Chiesa di S. Carlo [7/A7]



Disciplini e nel 1614 fu intitolata a San Carlo Borromeo. E' attualmente incredibilmente ridotto ad autorimessa.

Edificio, Via Monte Grappa (29/A5)

Edificio posto nel cuore antico del paese, con tipica struttura medievale, rimaneggiata nel Quattrocento, con corpi aggiunti nei periodi successivi. Muri di grossi conci di granito e di grande spessore; conserva un'elegante finestra con archetto a sesto acuto. Insieme ad altre case poste attorno alla piccola piazza prospiciente la Chiesa di S. Giovanni Battista, appartenne probabilmente alla potente famiglia ghibellina dei Federici che nella contrada costruì una vera e propria cittadella.

Casa di riposo, P.zza Nicolini (39/A5)

Grande edificio di tre piani che delimita verso sud Piazza Nicolini. La facciata su tale piazza presenta una distribuzione abbastanza regolare delle numerose aperture. Sul lato opposto spicca una struttura campanaria in pietra a vista, di modesta profondità, addossata all'edificio.

Scuole elementari, V.le Derna (52/A6)

Grande edificio posto su Viale Derma, composto da tre volumi collocati in modo da comporre un fronte ampio e simmetrico, ritmato da grandi aperture. L'ingresso centrale è sormontato da un piccolo balcone celebrativo sorretto da colonne. L'edificio è stato completamente ristrutturato nell'anno 2000.

Municipio, Largo Mazzini

Palazzo costruito negli anni 1938 e 1939, su progetto dell'ingegnere milanese Giovanni Maggi, di impianto articolato, completamente in granito con grandi aperture. Rivolge la facciata principale verso il fiume Oglio e Piazza Martiri della Libertà alla quale è collegato mediante un ponte pedonale.

Chiesa di S. Gregorio e campanile, Via S. Gregorio, Cortenedolo (60/A12)

La costruzione dell'attuale chiesa, che prese il posto dell'antica edificata prima dell'anno mille, ebbe inizio nel 1764 e si concluse nel 1825. Conserva, nell'abside, una tela attribuita al Sassoferrato (fine '600) e, nelle volte della navata e del presbiterio, affreschi (1766) di Pietro Corbellini.

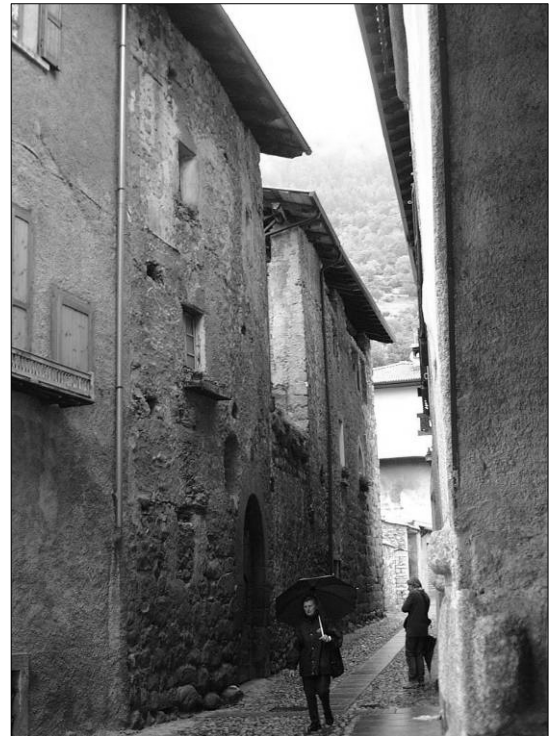


Foto 14 - Edificio, Monte Grappa (29/A5)



Foto 15 - Casa di riposo, P.zza Nicolini (39/A5)



Foto 16 - Chiesa di S. Gregorio, Via S. Gregorio (60/A12)

Scuole elementari, Via Vittorio Emanuele II, Cortenedolo

L'edificio si colloca in posizione di cerniera tra il centro storico e i completamenti residenziali sorti lungo Via Nazionale. E' il principale edificio pubblica della frazione e recentemente è stato completamente ristrutturato.

Cimitero, Via 5 Martiri, Mù

Cimitero adiacente al complesso della parrocchiale Santa Maria Nascente e alla Chiesa di S. Carlo.

Cimitero, Via Treboldi

Cimitero principale del comune di Edolo, chiude l'abitato lungo Via Treboldi.

Chiesa di S. Fedele Martire, Via S. Fedele, Vico (18/A11)

Dedicata a San Fedele martire, la sua costruzione, su progetto dell'architetto di Canè Geronimo Cattaneo, fu ultimata nel 1765. All'interno, il coro a forma di mezza cupola potrebbe essere un resto della chiesa preesistente, mentre la navata unica risulta suddivisa in arcate. Gli affreschi sono attribuiti a Pietro Corbellini (1758). Di notevole interesse anche una Madonna in gloria del 1692, opera del pittore Grisani, racchiusa in un'ancona dorata opera di Gian Domenico Ramus. Allo stesso Ramus o alla sua scuola sono anche attribuite le due edicole (S. Appollonioe la Madonna Nera) che si affacciano all'ancona.

Cimitero, Via S. Fedele, Vico

Piccolo cimitero della frazione adiacente al complesso della parrocchiale. L'ingresso è posto sul lato a monte. Vi si accede pedonalmente da Via San Fedele.

Chiesa di S. Clemente, Località Costa

Situata in località Costa, sulla montagna a nord di Edolo. Secondo la leggenda sarebbe sorta su un preesistente luogo cultuale pagano dedicato a Saturno. Si ritiene che la struttura originaria risalga ai secoli X e XI, e che in seguito sia stata ampiamente rimaneggiata nel Cinquecento. Secondo il Marotta fu un'importante pieve camuna posta sulla strada che conduce al valico di Mola, per secoli un collegamento con la Valtellina alternativo ai passi di Guspessa e del Mortirolo, anche se di scarso rilievo e poco frequentato essendo lungo e particolarmente impervio.



Foto 17 - Chiesa di S. Fedele Martire, Via S. Fedele (18/A11)



Foto 18 - Chiesa di S. Clemente, Località Costa

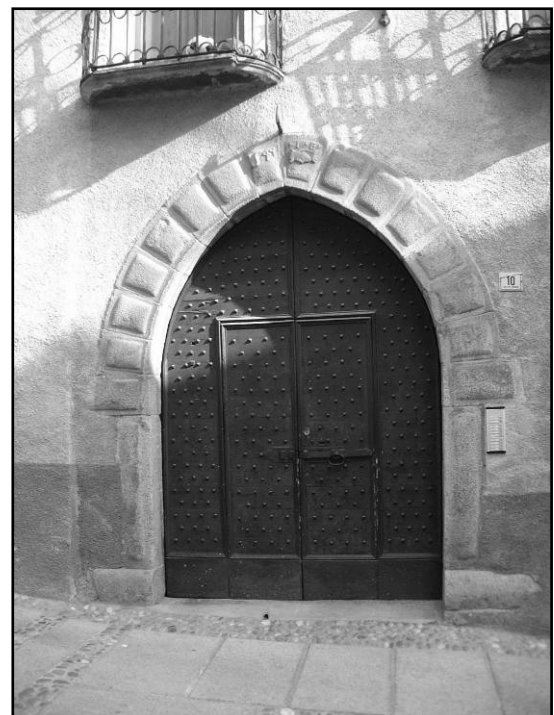


Foto 19 - Edificio, Via F.lli Ramus (39/A7)

Canonica di S. Giovanni Battista, P.zza S. Giovanni (43/A5)

Edificio a due piani che sorge in P.zza San Giovanni. L'ingresso dell'edificio è raccordato alla piazza mediante una piccola scalinata.

Cimitero, Via S. Gregorio, Cortenedolo

Cimitero adiacente al complesso della Chiesa.

Edificio, Via F.lli Ramus, Mù (39/A7)

Edificio che fu della famiglia Arisi, presenta un portale acuto in rudimentale pietra bugnata. Nella ghiera vi sono le iniziali I.E. e la data 1544, ma la casa deve essere precedente. Di particolare interesse il portale chiodato, forse coevo al resto, e le tre loggette in pietra.

Edificio, Via F.lli Ramus, Mù (50/A7)

Edificio che sorge sulla sponda sinistra del fiume Oglio, a fianco dell'antico ponte che collega l'abitato di Mù con Via Cesare Battisti, principale asse del centro storico del capoluogo. E' stato di recente oggetto di un intervento complessivo di recupero.

Edificio, Via F.lli Ramus, Mù (51/A7)

Edificio della curia recentemente ristrutturato.

Edificio, Via Porro (1/A4)

Voluminoso edificio posto all'intersezione tra via Porro e via Mottinelli. Il piano terra porticato presenta massicci pilastri decorati con paraste che sostengono un modanato marcapiano. I tre piani superiori sono caratterizzati mediante i contorni delle aperture: timpani al primo piano, spesse architravi al secondo, lesene con capitelli ionici al terzo. Molto rustico, con muratura intonacata a raso-pietra, è invece il retro.

**Prescrizione di tutela indiretta art. 45 del d. lgs. 42/2004**

Chiesa di S. Sebastiano e pertinenze, Località Campostrì

**Beni culturali segnalati dal PTCP**

Rocca di Mù

Rocca costruita in posizione strategica per il controllo dell'alta valle. Nel duecento la rocca, il bastione ed il borgoforte (castrum) di Mù erano proprietà del vescovo



Foto 20 - Edificio, Via F.lli Ramus, Mù (1/A4)



Foto 21 - Edificio, Via Porro (1/A4)



Foto 22 - Rocca di Mù

di Brescia, insignito del titolo di Duca della Valle Camonica. Nel trecento passò in possesso dei Federici (antica famiglia nobile camuna) che, dopo un altalenare di alleanze con i Visconti di Milano e la Repubblica Veneta furono definitivamente privati della rocca che, nel 1455, fu rasa al suolo dai veneti. Le rovine sorgono sul colle ad est dell'abitato e presentano una forma trapezoidale con tratti di mura alti anche quattro metri che seguono il pendio del terreno.

Antica Rocca [Castello di Prada] di Cortenedolo

Un'altra rocca di proprietà dei Federici, della quale vi sono scarsissimi resti. Probabilmente edificata nel XII secolo sorgeva su un dosso, in località Prada, dominante l'abitato di Cortenedolo, e dal quale era possibile controllare l'antica strada al vago che da Edolo saliva all'Aprica e vedere la torre Federici di Santicolo.



Foto 23 - Edificio, Via C. Battisti (2/A2)

**Altri beni di rilevanza storica e/o architettonica individuati dal PGT**

Edificio, Via Porro e C. Battisti (2/A2)

Edificio che, soprattutto sul fronte di via C. Battisti, versa in avanzato stato di degrado. Comunque interessante la facciata sulla via caratterizzata da soluzioni insolite in corrispondenza dei due ingressi e da un apparato decorativo, ormai molto deteriorato, non privo di eleganza. Prezioso l'esteso giardino che media il rapporto con via Porro.



Foto 24 - Edificio, Via Porro (8/A2) cortile

Edificio, Via Porro e C. Battisti (8/A2)

Complesso disposto a "L" che si sviluppa su tre vie e delimita un bel cortile interno acciottolato. Il fronte su via C. Battisti, in mediocri condizioni di manutenzione, è particolarmente elaborato. Il portale elegante con arco a tutto sesto è in marmo, annerito dal tempo; lo arricchiscono un bel portone, decorato nei riquadri con figure geometriche, l'elaborata inferriata della lunetta e i gradini d'ingresso in granito. Di marmo modellato sono anche il balcone e i riquadri delle finestre; la ringhiera e le inferriate sono in ferro battuto, con motivi floreali. Il fronte interno, ben visibile da via Porro, è caratterizzato da una sequenza regolare di aperture impreziosita, nel



Foto 25 - Edificio, Via C. Battisti (14/A2)

sottotetto, da un elegante loggiato composto da quattro archi a tutto sesto sorretti da esili colonnine.

Edificio, Via C. Battisti (14/A2)

Appartenne alla nobile famiglia Griffi proveniente da Losine, un ramo dei più noti Martinengo, che gestì, quasi ininterrottamente per tre secoli, il pedaggio sul vecchio ponte. La casa è integralmente antica nella facciata. La data sopra il bel portale archiacuto (come le tre aperture del primo piani) e stemmato è il 1429. Il piano contro terra visibile dalla pubblica via mostra una possente muratura in conci di granito squadrati.

Edificio, Via C. Battisti (16/A2)

Ampio e articolato caseggiato con un lungo sviluppo su Via C. Battisti impreziosito da semplici contorni in pietra delle aperture, misurati balconcini in pietra con eleganti ringhiere in ferro battuto e un suggestivo loggiato nel sottotetto. Decisamente più rustici con presenza di corpi aggiunti ed elementi privi di valore storico architettonico, i fronti rivolti sul cortile interno.

Edificio, P.zza XX Settembre (18/A2)

Grande edificio con le facciate sugli spazi pubblici caratterizzate da finestre ornate da elaborate cornici di gusto vagamente mitteleuropeo. L'elegante fronte affacciato su Piazza XX Settembre presenta un'alta zoccolatura a riquadri di tonalità più scura rispetto al resto della facciata. I fronti che si aprono sull'ampio brolo retrostante, delimitato da un alto muro in pietra, evidenziano un diffuso stato di degrado.

Edificio, Via Porro (3/A3)

Piccolo gioiello liberty. La facciata rivolta su Via Porro presenta un rivestimento monocromatico ricco di decorazioni e raffinati estetismi. La copertura piana ospita un ampio terrazzo.

Edificio, Via C. Battisti n.(24-A3)

Edificio prospiciente casa Zuelli dall'aspetto semplice e severo. Bello il candido portale in marmo con lunghi piedritti e arco a tutto sesto, in risalto i plinti con rilievi geometrici e la chiave di volta e i capitelli decorati con motivi floreali. Interessante anche il rustico portale voltato posto vicino al passaggio coperto.

Edificio, Via C. Battisti (39/A3)



Foto 26 - Edificio n. 16-A2 in via C. Battisti



Foto 27 - Edificio, P.zza XX Settembre (18/A2)



Foto 28 - Edificio, Via Porro (3/A3)



Foto 29 - Edificio, Via C.Battisti (24/A3)

Grande edificio con un bell'affaccio che asseconda l'andamento non rettilineo di Via C. Battisti. Particolare il rapporto con la via, a piano terra, mediato da uno spazio porticato e voltato, sostenuto da due robuste colonne in granito e collegato al piano stradale mediante due lunghi gradini interrotti dalle suddette colonne. Eleganti i piccoli balconi in pietra sagomata posti al piano superiore. Equilibrata la distribuzione delle aperture sulla via, ai piani superiori. Al momento del rilievo l'edificio è in corso di ristrutturazione.



Foto 30 - Edificio, Via C. Battisti (39/A3)

Edificio, Via Porro (2/A4)

Bella facciata liberty su Via Porro con alta zoccolatura rivestita in pietra ricca di elementi decorativi: contorni arrotondati delle aperture, inserti in pietra di diversa tonalità, balcone sorretto da generose mensole, elaborato portone in legno. Molto ricca e curata è anche la parte sovrastante: composta da tre file di finestre sovrapposte e al loro interno unificate da un pressoché continuo sviluppo di cornici e decorazioni.



Foto 31 - Edificio, Via Porro (2/A4)

Edificio, Via Mottinelli (18/A4)

Edificio dalla lunga facciata liberty con piano terra caratterizzato da un'uniforme zoccolatura e da grandi aperture, predisposte per un utilizzo commerciale, con contorni in granito ed elaborate inferriate in ferro battuto. Il portale che da accesso al cortile interno è di semplice fattura, ma l'arco ribassato presenta nella chiave di volta un elaborato motivo che raffigura una grande conchiglia con due cornucopie, simbolo di abbondanza e di prosperità. Ricercati i contorni delle aperture sia sul fronte principale che su quello interno.



Foto 32 - Edificio, Via Mottinelli (18/A4)

Edificio, Via S. Maria (20/A4)

Piccolo edificio d'angolo d'impronta liberty, ben risolto sotto il profilo planivolumetrico e curato nei dettagli. Di particolare interesse la terrazza al terzo piano e la sottostante copertura continua, sorretta da mensole, che protegge l'avancorpo dalle intemperie.

Edificio, Via Porro (1/A5)

Voluminoso edificio posto all'incrocio tra Via Porro e Via Monte Grappa. La facciata su Via Monte Grappa e quella rivolta sul cortile presentano molte consonanze stilistiche con l'adiacente edificio appartenuto al conte Simone



Negri. Sulla base degli elementi in nostro possesso non è possibile escludere che si trattasse di un unico edificio solo successivamente diviso tra diverse proprietà.

Edificio, Via Monte Grappa (14/A5)

Edificio che fu di un conte valtellinese, Simone Negri, che lo fece costruire verso la fine del '600 e ottenne, per il suo alto rango, l'autorizzazione a erigere in casa propria una chiesa aperta anche al pubblico e dedicata a S. Antonio da Padova. Degni di nota sono l'imponente portale in marmo bianco di Vezza, l'antico portone, l'elegante balcone secentesco, il marcapiano e i contorni delle aperture in marmo bianco di Vezza, gli elementi in ferro battuto.

Edificio, Via Monte Grappa (27/A5)

Grande edificio facente parte di un gruppo di case che si ritiene appartenessero alla famiglia ghibellina dei Federici. Essi costruirono in questa contrada una vera e propria cittadella militare di cui restano tracce nei grossi conci della muratura lungo Via Monte Grappa.

Edificio, V.le Derna (55/A5)

Edificio liberty posto all'incrocio tra Viale Derna e Via San Giovanni. Le aperture dei fronti visibili dagli spazi pubblici sono trattate in modo uniforme, con contorni in pietra piuttosto elaborati. Due lesene con altorilievi suddividono in tre porzioni di pari superficie la facciata allineata lungo Viale Derna e quella adiacente rivolta verso sud. La copertura è fortemente improntata da vistosi abbaini che coronano le facciate.

Edificio, Via F.lli Ramus (18/A7)

Edificio con murature in pietrame a vista che, risalendo via F.lli Ramus, colpisce per la sua imponenza e definisce uno degli spazi più caratteristici del centro storico. La sua forma chiusa, con piccole aperture irregolarmente distribuite, è parzialmente contraddetta dal suggestivo sottopasso con vecchie travi in legno a vista.

Edificio, Via F.lli Ramus (49/A7)

Palazzo collocato nel cuore del nucleo di antica formazione di Mù Basso. Imponenti, considerato il contesto e la ristretta sezione viaria, risultano i fronti che delimitano Via F.lli Ramus. Un lungo sottopasso ricavato



Foto 33 - Edificio, Via S. Maria (20/A4)



Foto 34 - Edificio, Via M. Grappa (14/A5)



Foto 35 - Edificio, V.le Derna (55/A5)

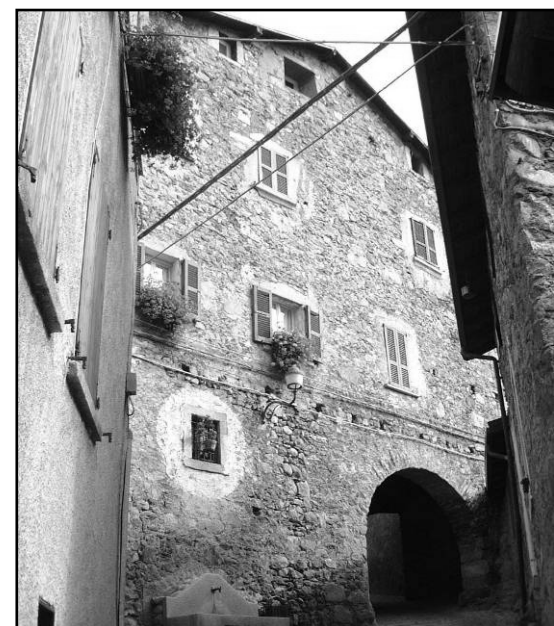


Foto 36 - Edificio, Via F.lli Ramus (18/A7)

sotto l'edificio immette alla zona rivolta verso il Fiume Oglio.

Edificio, Via della Chiesa [66/A7]

Fabbricato di tipo rustico signorile con facciata gotica caratterizzata da un pregevole portale a sesto acuto: dai corti piedritti, posti su plinti arrotondati, si dipartono poderosi blocchi di granito che si accompagnano a quelli dell'intera facciata e l'arco si chiude con la chiave di volta a forma di chiodo. Il portale è sormontato da una piccola apertura contornata da pietre in granito disposte a formare un arco a tutto sesto.

Mulino Togni

Il mulino sorge lungo il Torrente Guspessa ed è già citato nel "catastico" di Giovanni da Lezze del 1609. Costruito in aderenza ad una parete rocciosa, all'interno presenta due ambienti: il mulino e la fucina. Il mulino è diviso da un soppalco: al piano superiore le macine orizzontali e la tramoggia, al piano inferiore la ruota dentata che, ricevuto il movimento impresso alla ruota a pale dall'acqua lo trasmette alla macina e al setaccio rotante. Nel 1953 la ruota in legno viene sostituita dalla ruota metallica attualmente ancora in posizione; nel contempo una condotta in ferro prende il posto dell'antico canale di derivazione dell'acqua, scavato nella roccia. Nel 1965 il mulino Togni cessa la sua secolare attività.

Baitello dell'Almansù

Baitello utilizzato in passato, come molti altri, per la conservazione al fresco del burro e del latte, da qui il nome di *baitei del lat*. Quello di Almansù spicca per le sue caratteristiche architettoniche e, soprattutto, per l'originalissima copertura costituita da lunghe e massicce lastre di diorite ottenute da un grande masso collocato poco distante. Il manufatto è stato recentemente restaurato per iniziativa del Parco dell'Adamello.

Edificio in Via Porro

Edificio liberty realizzato lungo il tracciato progettato dall'ingegnere Carlo Porro nel 1856. Le facciate sono ricche di motivi decorativi cari allo stile che si diffuse in Europa tra '800 e '900: marcapiani, lesene, decorazioni pittoriche, ricchi contorni delle aperture, terrazzini in pietra, sottogronde elaborati, trifore, torretta belvedere.



Foto 37 – Mulino Togni



Foto 38 – Baitello dell'Almansù



Foto 39 – Edificio in Via Porro



## **Il rilievo dell'esistente - le tavole di analisi del PdR**

---

### Uso prevalente dei fabbricati

Distingue gli edifici in base alla loro destinazione d'uso prevalente. La legenda divide l'edificato in sette tipologie d'uso: *residenziale, industriale/artigianale, commerciale, agricola, pubblica, edifici minori in muratura, altri accessori*. Questa analisi consente di avere un quadro completo delle destinazioni d'uso presenti sul territorio comunale e facilita la lettura delle direttrici o dei sistemi di sviluppo. Lo scopo essenziale è conoscere in che misura e dove sono cresciuti gli insediamenti, cioè le abitazioni, le industrie, il terziario, le attrezzature pubbliche. Scontata la netta prevalenza della componente residenziale, la tavola permette di evidenziare la limitatissima presenza di edifici esclusivamente commerciali – la componente commerciale dei piani terra è documentata nella tavola pr. A05c, ma solo per i centri storici – e la concentrazione nel capoluogo sia delle principali attività pubbliche di servizio, sia delle attività produttive.

### Uso del suolo non urbanizzato

Edolo è situato in un contesto ambientale straordinariamente ricco di componenti ad alto valore paesaggistico e naturalistico. Gli 89 chilometri quadrati del suo territorio, dai 690 metri s.l.m. del fondovalle ai 3539 della vetta dell'Adamello, comprendono un'ampissima varietà di morfologie e habitat naturali. Questa tavola restituisce almeno parte di questa varietà, individuando: i corsi e gli specchi d'acqua, i ghiacciai, le aree caratterizzate da affioramenti litoidi e detriti, le aree boschive, distinte tra boschi di conifere, latifoglie e misti, gli ambienti dove predominano rade boscaglie, cespuglietti e arbusteti, i prati permanenti di pianura e i prati pascoli d'alta quota, le superfici coltivate a seminativo, semplice o arborato, i castagneti, i vigneti, l'insieme degli altri frutteti. Lo studio del sistema ambientale si configura quale strumento di necessario riferimento per la disciplina urbanistica, sempre più attenta alle implicazioni ecologiche ed ambientali dello sviluppo urbano. Sviluppare un rapporto interdisciplinare tra la prassi urbanistica e l'ecologia, significa gettare le basi per lo sviluppo complessivo del territorio, urbanizzato e non, finalizzato all'incremento progressivo di una qualità ambientale diffusa.

### Densità edilizie

I valori di densità edilizia e rapporto di copertura [vedi tavola successiva] definiscono le condizioni quantitative di occupazione del suolo. Tali parametri, estesi a tutto il territorio comunale e letti contestualmente all'analisi dell'uso del suolo, consentono di capire le modalità e l'intensità di crescita di un insediamento e forniscono utili informazioni per valutare i livelli di impermeabilizzazione dei suoli. La conoscenza di questi parametri è inoltre fondamentale per la definizione della normativa ed in particolare delle densità del Piano delle Regole. Esistono due indici tradizionali di densità edilizia, entrambi definiti dalla circolare del Ministero dei LL.PP. 425/1967: la densità edilizia territoriale, che è il rapporto tra il volume edilizio e la superficie territoriale e la densità edilizia fondiaria, che è il rapporto tra il volume edilizio e la superficie fondiaria; entrambi si misurano in mc/mq. A parità di densità territoriale, differenti densità fondiarie rilevano una diversa incidenza delle strade e dei servizi nell'uso del suolo, per l'esistenza di differenti principi insediativi. La tavola rappresenta, articolandole in 5 classi, le densità edilizie fondiarie prevalenti nei vari ambiti del territorio edificato; essa rileva come queste risultino particolarmente elevate

nei centri storici e nelle aree di prima espansione. Le zone edificate più recentemente, nel rispetto dei regimi normativi fissati dagli strumenti urbanistici vigenti a partire dal 1974, data di approvazione del PdF, fanno registrare valori di densità edilizia decisamente più bassi.

#### Rapporti di copertura

Il rapporto di copertura fa parte degli indici urbanistici che misurano la concentrazione insediativa attraverso le superfici costruite; in particolare esso è il rapporto tra la superficie coperta da un manufatto e la superficie fondiaria di riferimento. La tavola suddivide l'urbanizzato in 5 classi: la prima individua ambiti territoriali prevalentemente ineditati, nei quali la superficie coperta è inferiore al 10% della superficie fondiaria, mentre l'ultima distingue quelli dove l'edificazione è più fitta o è caratterizzata da tipologie che comportano una estesa copertura del lotto su cui insistono (51% e oltre); le altre tre classi individuano ambiti con valori intermedi del rapporto di copertura. A Edolo prevalgono tipologie insediative che esprimono un rapporto di copertura prevalentemente inferiore al 35%. I valori maggiori, com'era prevedibile, si registrano nei centri storici, negli isolati a questi adiacenti e in alcuni ambiti con destinazione produttiva. Le prime due situazioni sono, in prevalenza, l'esito di logiche insediative che potremmo definire pre-moderne, mentre la terza appare come naturale conseguenza di attività che richiedono contenitori di grandi dimensioni.

#### Altezza degli edifici

La tavola evidenzia l'altezza di tutti gli edifici, utilizzando una classificazione composta da 5 soglie dimensionali. La maggior parte del patrimonio edilizio ha un'altezza che non supera i 12,50 metri; poco numerosi sono gli edifici compresi tra la precedente altezza e i 18,50 metri, mentre del tutto eccezionali quelli che la superano.

#### Centri storici – Grado di utilizzo degli edifici

Registra il grado di utilizzo di ogni edificio classificandolo in base a tre categorie: prevalentemente utilizzato, utilizzato parzialmente e/o saltuariamente, non utilizzato. La mappa ottenuta conferma le indicazioni emerse dall'analisi dei dati censuari in merito al sensibile sottoutilizzo del patrimonio residenziale, anche se i casi di totale assenza di utilizzo paiono, nel complesso, abbastanza limitati.

#### Centri storici – Destinazione d'uso prevalente degli edifici

Scontata la prevalente utilizzazione residenziale del patrimonio edilizio in tutti i centri storici, con punte di massima presenza percentuale nel capoluogo e a Mù Basso, dove sono oramai una rarità gli edifici rurali e misto rurali/residenziali. L'elemento rurale persiste maggiormente nelle frazioni minori, anche se prevalentemente associato a scadenti condizioni di manutenzione e, sovente, poco o nulla utilizzato. Da tutti i centri storici sono pressoché assenti le funzioni artigianali, mentre quelle terziarie caratterizzano l'uso d'interi edifici, di fatto, unicamente nel capoluogo.

#### Centri storici – Destinazione d'uso del piano terra degli edifici

Da un punto di vista urbanistico e relazionale, le funzioni ospitate al piano terra degli edifici rivestono un'importanza particolare, perché esercitano un notevole livello di condizionamento nell'uso dello spazio

pubblico della strada e della piazza: ben maggiore di quello attribuibile alle funzioni presenti ai piani superiori. Rispetto alla tavola precedente quella in esame ci restituisce un'immagine più appropriata dei luoghi urbani del commercio, ovviamente di quelli interni al centro storico. Le attività commerciali si concentrano nel capoluogo, dove compongono una sequenza quasi ininterrotta lungo Via Marconi, Piazza XX Settembre, Via Porro e Via Mottinelli.

#### Centri storici – Numero di piani degli edifici

Classifica gli edifici in base al numero dei piani e consente di valutare la consistenza volumetrica del patrimonio edilizio storico. I piani sottotetto già utilizzati come residenze sono stati compresi nel conteggio, mentre non si sono conteggiati i solai non abitabili; la loro presenza viene però segnalata mediante un simbolo, e ciò rende possibile stimare quanti nuovi piani abitabili potrebbero essere ricavati se si verificasse un'estesa applicazione della legislazione vigente in materia di riutilizzo dei sottotetti.

#### Centri storici – Finitura prevalente dei fronti su spazi pubblici o principali degli edifici

Documenta i materiali e le tecniche utilizzati per la finitura muraria esterna dei fronti prospettanti spazi pubblici o, ove i manufatti non siano in relazione diretta con questi ultimi, del fronte principale degli edifici. Le scelte relative al trattamento delle superfici murarie esterne, hanno un peso rilevante nel definire, oltre all'aspetto degli edifici, anche quello degli spazi che contribuiscono a formare e delimitare. Buona parte dell'impressione di trascuratezza che promana da alcuni ambienti urbani storici, deriva dall'utilizzazione di materiali di finitura incompatibili con la tessitura muraria tradizionale. Architetture "rivestite" da una pelle cromaticamente o matericamente incongrua, non partecipano all'effetto di scena urbana e determinano un declassamento delle potenzialità complessive del luogo pubblico. Nei centri storici si assiste spesso alla demolizione sistematica dell'intonaco esterno per mettere in rilievo la sottostante muratura in pietra. Si tratta di un'operazione che rappresenta l'esatto contrario della conservazione, anche se viene spesso giustificata come ricerca dell'impianto originario. Al contrario, l'intonaco costituiva anche in passato la pelle dell'edificio, soprattutto in presenza di una superficie muraria irregolare. Esso svolgeva il ruolo di protezione rispetto all'azione di degrado superficiale indotta dagli agenti atmosferici; quello tradizionale era a base di calce: un materiale in grado di assicurare un'elevata traspirabilità delle murature. Nel nostro contesto, la finitura con intonaco civile e tinteggiatura prevale nel capoluogo, lungo le vie gerarchicamente più importanti. L'intonaco rustico e/o privo di tinteggiatura è particolarmente presente nelle frazioni minori e negli ambiti occidentali del capoluogo, spesso accanto a finiture con pietrame a vista o rasato.

#### Centri storici – Finitura prevalente dei fronti secondari degli edifici

Raccoglie le stesse informazioni della tavola precedente, ma riferite all'insieme delle facciate secondarie. Anche in questo caso è possibile individuare una maggiore diffusione dell'intonaco con tinteggiatura lungo alcune vie principali, ma in quasi tutti gli ambiti il quadro risulta meno omogeneo e si amplia il numero delle finiture con tecnica mista.

#### Centri storici – Materiali prevalenti delle coperture degli edifici

Individua i materiali utilizzati per la struttura delle coperture e per il loro manto esterno. Quanto si è detto a proposito dell'importanza delle finiture murarie esterne degli edifici, al fine della costruzione di una

scena urbana di qualità e significativa, può senz'altro valere, per lo meno in parte, anche per le coperture. L'abitato di Edolo sorge in un ampio pianoro delimitato dai fianchi di imponenti montagne, percorse da ripide strade e impervi sentieri e punteggiate da baite; le frazioni stesse sono collocate a varie quote altimetriche, non è quindi infrequente che ci si trovi ad osservare l'ambiente urbano dall'alto. Da una posizione sopraelevata, gli abitati storici appaiono come un insieme di tetti addossati gli uni agli altri: corpi densi e compatti dotati di qualità figurali individue. A questa compattezza formale fa però da involontario contraltare una cospicua varietà di soluzioni cromatiche. Il Piano delle Regole potrà proporre soluzioni che introducano, con il tempo, una maggiore uniformità di finiture.

#### Centri storici – Stato di conservazione degli edifici

Le valutazioni sullo stato di conservazione degli edifici espresse in questa tavola, non sono supportate da un'accurata indagine diagnostica (per esempio dei quadri fessurativi e deformativi), che non rientra nei compiti attribuibili al PGT. Nonostante la schematicità dei giudizi, l'analisi consente di costruire, in prima approssimazione, una mappa delle situazioni di maggior disagio e di valutare la consistenza e l'eventuale particolare incidenza di fenomeni di degrado in alcune parti dei centri storici. Pur in presenza di diffusi interventi recenti di ristrutturazione e di un limitato numero di edifici collocati nei gradi estremi del degrado, una quota cospicua dell'edificato storico, soprattutto in certe frazioni e ambiti, presenta i segni di un'insufficiente manutenzione.

#### Centri storici – Tipologia degli edifici

Il Piano delle Regole mira a controllare i risultati fisico-formali dei singoli interventi; esso definisce le regole d'azione in funzione degli obiettivi di qualità che si intendono perseguire. Le schede di rilevazione dei centri storici contengono sia una lettura tipologica degli edifici, raffigurata in questa tavola, sia una lettura morfologica, più contestuale e relazionale, che rileva gli affacci e la disposizione (rispetto al lotto, agli edifici limitrofi, agli spazi inedificati pubblici e privati) delle unità edilizie. Una sintetica lettura della tavola in questione consente di rilevare che palazzi, palazzine e caseggiati storici sono presenti quasi esclusivamente nel capoluogo ed a Mù Alto, lungo i percorsi storici principali. Nelle frazioni minori, negli ambiti occidentali del capoluogo e nelle sue frange verso monte, prevalgono gli edifici del tessuto storico minore, con significative presenze anche degli edifici rurali o di origine rurale. Complessivamente più recente e maggiormente assortito risulta il tessuto edilizio degli ambiti del capoluogo compresi tra Viale Derna ed il Fiume Oglio.

#### Centri storici – Valore storico architettonico degli edifici

Ai centri storici di Edolo è giusto attribuire un ruolo centrale nelle politiche di riqualificazione urbana: perché costituiscono un'ampia porzione dell'edificato e perché sono (tra) i luoghi depositari dei più rilevanti segni della secolare presenza umana sul territorio. Essi non sono degli aggregati del tutto omogenei, privi di differenze interne; al contrario, proprio in ragione della loro lunga storia, sono dei sistemi articolati e discontinui, sui quali si deve cercare di applicare una cultura capace di coniugare la conservazione e la modificazione, la memoria e il progetto. E' necessario, cioè, considerarli nel complesso non solo come beni di valore storico, ma come risorse ancora utilizzabili: in questo senso il piano intende promuovere il riutilizzo indicando modalità di adeguamento degli edifici alle moderne esigenze di comfort che siano

rispettose dei caratteri da conservare. Nei centri storici del capoluogo e delle frazioni si pone sia il problema di conservazione, con interventi prevalenti di restauro e risanamento, degli esempi più significativi dell'architettura locale, sia un problema d'innovazione specificamente mirata al riuso del patrimonio storico nella finalità della sua preservazione, oltre che della sua progressiva liberazione da interventi deturpanti. L'obiettivo di medio – lungo periodo è quello della completa integrazione tra parte storica dell'edificato e quella di più recente formazione, recuperando nella prima una pluralità di funzioni: residenziale, commerciale e di servizio, e facendone sempre più un luogo di aggregazione anche culturale per residenti e turisti. La tavola dei valori storico architettonici degli edifici raggruppa l'edificato dei centri storici nelle seguenti cinque categorie: *edifici di pregio storico e/o architettonico*, *edifici di valore storico testimoniale*, *edifici del tessuto storico minore*, *edifici di impianto storico*, *edifici privi di valore storico e architettonico*.

#### Centri storici – Classificazione degli ambiti e degli edifici

In questa tavola sono indicate le sigle identificative degli ambiti e i numeri delle unità edilizie. A tale classificazione fanno riferimento sia le schede di rilevazione che la documentazione fotografica.

## Individuazione e disciplina degli ambiti

Per indagare le caratteristiche e le qualità del patrimonio edilizio storico è stata utilizzata, per ogni singola unità edilizia, la seguente scheda:

### P.G.T. di Edolo Scheda di rilevazione del centro storico

Frazione/Località:

Ambito:

Numero unità edilizia:

Via/Piazza:

Foglio:

Mappale:

Grado di utilizzo	Destinazione d'uso edificio	Stato di conservazione
Prevalentemente utilizzato	Residenziale	In corso di ristrutturazione
Utilizzato parzialmente e/o saltuariamente	Commerciale/ricettivo	Nuovo o recentemente ristrutturato
Non utilizzato	Uffici	Ben conservato
	Artigianale	Parzialmente degradato
	Rurale	Degradato
	Autorimessa	Molto degradato
	Misto residenziale/rurale	Rudere
	Altro	
	Accessorio	
Piani esistenti	Destinazione d'uso piano terra	
Seminterrato	Commerciale	
Fuori terra	Uffici	
Sottotetto	Artigianale	
	N° accessi carrabili	

Finitura superfici murarie fronte principale	Finitura superfici murarie altri fronti	Copertura: struttura
Intonaco civile con tinteggiatura	Intonaco civile con tinteggiatura	Legno
Intonaco rustico e/o privo di tinteggiatura	Intonaco rustico e/o privo di tinteggiatura	Calcestruzzo o latero cemento
Pietrame a vista	Pietrame a vista	Copertura: manto esterno
Pietrame rasato	Pietrame rasato	Lastre di pietra
Calcestruzzo e/o laterizio	Calcestruzzo e/o laterizio	Coppi
Finitura mista	Finitura mista	Marsigliesi
Altro	Altro	Altri elementi in laterizio
		Tegole in cemento
		Lamiera
		Misto
		Altro

Affacci	Tipologia	Disposizione
N° degli affacci	Edificio speciale	In linea
	Palazzo storico	Agglomerato
Un affaccio filo strada	Palazzina storica	Su corte o cortile
Due affacci filo strada	Caseggiato storico	Su lotto
Tre affacci filo strada o d'angolo	Edificio del tessuto storico minore	A nucleo
Lotto interno	Edificio rurale o di impianto rurale	Altro
	Edificio condominiale	
Cortina esterna verso il territorio rurale	Altro edificio residenziale	Edificio plurifamiliare
Cortina esterna del c.s. verso l'abitato	Altri edifici	Edificio uni/bifamiliare
	Accessorio	

Elementi di pregio	Valore storico architettonico	Grado di intervento
Edificio di pregio storico-architettonico	Strutture murarie	Grado 1
Edificio di valore storico-testimoniale	Basamenti	Grado 2
Edificio del tessuto storico minore	Scale	Grado 3
Edificio di impianto storico	Portali	Grado 4
Edificio privo di valore storico-architettonico	Contorni delle aperture	Grado 5
	Balconi e loggiati	
	Inferriate	Edificio vincolato
	Affreschi	
	Decorazioni pittoriche	
	Androne porticato o passaggio coperto	
	Tipologia tradizionale	
	Elementi decorativi in pietra	
	Gronda	
	Lesene, marcapiani	
	Altro	

## I nuclei di antica formazione

I nuclei di antica formazione sono stati individuati sulla base della cartografia I.G.M di prima levatura e dei catasti storici. Tali aree sono zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78.

L'analisi delle informazioni raccolte ha portato a definire modalità d'intervento sul patrimonio edilizio storico articolate in cinque gradi, contenenti indicazioni e prescrizioni commisurate alle qualità storiche e architettoniche degli edifici e delle loro relazioni con il contesto.

### Grado 1

Appartengono a questa categoria gli immobili di maggior interesse storico, architettonico o testimoniale. Gli interventi devono essere finalizzati alla salvaguardia degli edifici e delle loro pertinenze attraverso il restauro e il risanamento conservativo degli esterni, e il restauro e il risanamento conservativo degli interni e del contesto.

### Grado 2

Appartengono a questa categoria gli immobili che presentano una significativa valenza storico-testimoniale. Gli interventi devono essere finalizzati alla salvaguardia degli edifici e delle loro pertinenze, valorizzandone gli elementi testimoniali ancora presenti, le caratteristiche morfologiche d'impianto e le parti interne significative ed eliminando o riambientando le stratificazioni, le aggiunte e gli elementi di finitura non coerenti.

### Grado 3

Appartengono a questa categoria gli immobili dotati di una significativa valenza storico-testimoniale, legata prevalentemente alla conservazione di una struttura tipologica tradizionale, che presentano però, in molti casi, estese e a volte estreme condizioni di degrado. Gli interventi devono essere finalizzati alla salvaguardia e valorizzazione delle caratteristiche morfologiche d'impianto e degli elementi testimoniali ancora presenti e al recupero delle pertinenze. Gli interventi di ricomposizione delle parti mancanti o gravemente lesionate dovranno rispettare l'impostazione costruttiva originaria e le stratificazioni coerenti dell'edificio, in modo da preservare la leggibilità e l'articolazione degli spazi e dei volumi caratterizzanti l'assetto storicamente consolidato dello stesso.

### Grado 4

Appartengono a questa categoria gli edifici di origine storica parzialmente trasformati nel corso degli ultimi decenni. Tali edifici, pur non rivestendo singolarmente un particolare valore architettonico, costituiscono una porzione rilevante dei nuclei di antica formazione. Gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento dei caratteri e degli elementi di interesse storico testimoniale ancora presenti ed al recupero di un equilibrato rapporto col contesto.

### Grado 5

Appartengono a questa categoria gli immobili di sedime storico integralmente trasformati o di recente costruzione che, in molti casi, devono recuperare un più equilibrato rapporto con il contesto storico. Gli interventi devono essere finalizzati alla ricontestualizzazione degli edifici. (art.39, punto 6 delle NTA).

Il PdR persegue ovunque:

la tutela e la valorizzazione delle caratteristiche dell'impianto urbano e degli elementi di testimonianza storica orientando tutti gli interventi secondo criteri organici al mantenimento ed al recupero dei valori storico testimoniali degli edifici e degli spazi. (art.39, punto 2 delle NTA).

Sia nei Nuclei di antica formazione che negli altri ambiti del tessuto urbano consolidato, le NTA del PdR stabiliscono che negli interventi sugli edifici esistenti è comunque sempre vietato:

- l'impiego di elementi e materiali dei quali non sia nota la compatibilità chimica, fisica e meccanica con gli elementi ed i materiali originari;

- l'aumento consistente del peso proprio degli elementi strutturali o dei sovraccarichi, con pregiudizio della resistenza di alcune parti o dell'intero fabbricato;
- l'inserimento di elementi la cui rigidità, superiore a quella delle parti adiacenti, possa indurre effetti nocivi sulla stabilità dell'intero edificio o di sue parti. [art.39, punto 6 delle NTA]

Gli elementi di valore storico, artistico, testimoniale presenti negli edifici e nelle aree libere, pubbliche e private, sono soggetti a conservazione anche quando non esplicitamente individuati dal PdR. In particolare sono soggetti a vincolo di conservazione i seguenti elementi:

- volte, archi, solai in legno di pregevole fattura;
- manufatti lapidei storici (fontane, lavatoi, contorni di finestre, davanzali, elementi decorativi, scale, ecc.);
- affreschi e decorazioni pittoriche in genere;
- stemmi, graffiti, tabernacoli;
- manufatti storici in ferro (inferriate, parapetti, ecc.);
- murature di edifici e muri di sostegno o recinzione tradizionali in pietra di pregevole fattura;
- pavimentazioni tradizionali in ciottoli, in lastre di pietra o in altro materiale di pregevole fattura. [art.39, punto 6 delle NTA].

Adeguate attenzione viene rivolta anche agli spazi non edificati interni al tessuto urbano consolidato e storico:

gli orti e giardini esistenti sono confermati all'uso attuale, tali aree devono rimanere inedificate. In sede di rilascio dei singoli permessi di costruire dovrà essere prescritta la demolizione di fabbricati accessori di proprietà del richiedente e non regolarmente assentiti che contrastino con il decoro dell'edificato e dell'ambiente circostante. [art.39, punto 8 delle NTA].

Le corti e i cortili, pavimentati e non, dovranno essere mantenuti liberi da manufatti e costruzioni fuori terra, anche provvisorie, di qualunque genere. Sono vietate le tettoie e la suddivisione di spazi originariamente unitari, indipendentemente dalla loro suddivisione in proprietà. Le pavimentazioni tradizionali devono essere conservate ripristinando le parti alterate o mancanti. Ogni corte o cortile, indipendentemente dalla suddivisione in proprietà, deve avere pavimentazione unitaria. In sede di rilascio dei singoli permessi di costruire dovrà essere prescritta la demolizione di fabbricati accessori di proprietà del richiedente e non regolarmente assentiti che contrastino con il decoro dell'edificato e dell'ambiente circostante. [art.39, punto 9 delle NTA]

## **Le aree prevalentemente residenziali e turistico-ricettive**

Le aree in questione sono:

parti della zona consolidata e di completamento caratterizzate da edifici residenziali o con destinazioni compatibili con la residenza, e turistico-ricettivi. Gli interventi sono finalizzati al completamento dei tessuti costruiti, all'adeguamento degli edifici esistenti, all'integrazione delle funzioni insediate con altre compatibili, all'arricchimento e alla qualificazione dei servizi e degli spazi pubblici. [art.40, punti 1 e 2 delle NTA].

Tali aree sono state articolate dal PdR in sei gruppi: B1 - aree residenziali ad alta densità; B2 - aree residenziali a media densità; B3 - aree residenziali a bassa densità; B4 - aree miste residenziali/artigianali; TR - Zone turistico-ricettive; EB - Edifici residenziali in zona agricola.



Le tavole di PdR individuano con apposita numerazione, riferita al grado di intervento, gli edifici di particolare valore storico e/o architettonico eventualmente presenti nella zona; per tali edifici le norme di zona sono integrate, e ove in contrasto sostituite, dalle prescrizioni contenute nel rispettivo grado di intervento.

Indipendentemente da detta individuazione, tutti gli interventi su edifici storici devono adeguarsi alle disposizioni della “Guida agli interventi sul patrimonio edilizio storico”.

Sono ammessi interventi di sistemazione delle pertinenze, l’adeguamento degli impianti tecnologici, la costruzione nel sottosuolo di spazi per il ricovero dei veicoli e altri spazi di servizio, compatibilmente con la normativa delle singole zone. Nel caso di intervento nel sottosuolo va garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e la sistemazione a verde o a lastricato delle coperture.

Gli elementi di valore storico, artistico, testimoniale presenti negli edifici e nelle aree libere sono soggetti a conservazione anche quando non esplicitamente individuati dal PdR.

Gli edifici esistenti non coerenti con le destinazioni d’uso della zona devono essere convertiti verso una destinazione ammessa; in caso contrario non possono essere oggetto di opere superiori alla manutenzione straordinaria. Qualora gli edifici esistenti non coerenti con le destinazioni d’uso della zona abbiano una destinazione produttiva, è ammesso un ampliamento massimo una tantum del 10% della slp esistente, per adeguamenti funzionali allo svolgimento dell’attività insediata. L’ampliamento di cui al precedente capoverso è ammesso a condizione che si garantisca un basso impatto ambientale, non si arrechino danni alla salute e/o molestia ai residenti nelle aree limitrofe e siano rispettate le normative vigenti in materia igienico ambientale e di prevenzione degli inquinamenti. [art.40, punto 6 delle NTA]

La zona EB comprende edifici presenti in zona agricola con destinazione diversa da quella agricola e prevalentemente residenziale. In tale zona sono vietate tutte le attività produttive, ad esclusione di quelle connesse all’attività agricola. Su tali edifici è’ ammesso, per adeguamenti igienici e/o funzionali, un incremento una tantum massimo del 5% del volume vuoto per pieno esistente, purché non sia stata utilizzata un’analogia possibilità durante il periodo di validità del PRG previgente.

Sono ammessi interventi di sistemazione delle pertinenze, l’adeguamento degli impianti tecnologici, la costruzione nel sottosuolo di spazi per il ricovero dei veicoli e altri spazi di servizio. Nel caso di intervento nel sottosuolo va garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e la sistemazione a verde o a lastricato delle coperture. [art.40, punto 7 delle NTA]

Per rendere possibile la formazione di parcheggio di uso pubblico all’interno delle parti consolidate e di completamento:

sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato gli interventi di nuova costruzione nelle zone B che comportino la formazione di nuove unità immobiliari o comunque gli ampliamenti pari o superiori a 80 mq di SLP di unità immobiliari esistenti, secondo le disposizioni contenute nelle NTA del PdS (*Dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale*). [art.40, punto 8 delle NTA]

## **Le aree produttive**

Tali aree si suddividono in: D1-aree produttivi in ambito urbano e D2-aree produttive.

Le aree produttive devono garantire una dotazione tecnologica e ambientale che riduca al minimo l’impatto sull’ambiente. In base alla pressione ambientale presunta, è necessario prevedere: sistemi di abbattimento degli inquinanti; sistemi di smaltimento e depurazione di acque reflue nere; sistemi di smaltimento e depurazione delle acque chiare; riciclaggio delle acque utilizzate a scopi produttivi; barriere verdi antirumore e a mitigazione dell’impatto ambientale.

Nei progetti di nuova costruzione dovranno essere elencati tutti i potenziali rischi ambientali, dovuti a malfunzionamento delle dotazioni tecnologiche o ad incidenti legati alle fasi di realizzazione ed

esercizio dell'area produttiva. Nelle aree per attività produttive sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento alle norme contro gli inquinamenti e sulla sicurezza, nonché agli adempimenti a prescrizioni di enti o servizi pubblici anche se implicano parziali demolizioni o ampliamenti di edifici esistenti. Le acque meteoriche intercettate dalle coperture dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo, evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe. I manufatti di raccolta, di recapito e di accumulo delle acque meteoriche dovranno obbligatoriamente essere compresi nelle opere previste dal provvedimento edilizio. Le attività produttive insediabili dovranno in ogni caso garantire un basso impatto ambientale, non arrecare in alcun modo danni alla salute o molestia ai residenti nelle aree limitrofe e rispettare la normativa vigente in materia igienico ambientale e di prevenzione degli inquinamenti. Le tipologie edilizie utilizzate, per dimensioni, ubicazione, forma e materiali, devono conseguire un equilibrato rapporto con il contesto, sia dal punto di vista funzionale sia da quello paesistico-ambientale. Tale attenzione deve riguardare anche le recinzioni. (art.42, punto 5 delle NTA)

### **Aree destinate all'agricoltura ed aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche**

Zone destinate alla tutela ambientale e paesaggistica, agli interventi di consolidamento e di sistemazione idrogeologica, alla produzione agricola, zootecnica e forestale. Il PdR persegue lo sviluppo e il mantenimento delle attività agricole e la salvaguardia del territorio, anche ai fini della sua fruizione per scopi didattici, turistici e scientifici, attraverso l'incentivazione degli interventi utili per la conservazione dei prati, dei pascoli, dei boschi, delle aree di pregio ambientale e di elevato valore naturalistico, nonché delle strutture ed infrastrutture presenti (edifici rurali, terrazzamenti, strade, ecc.). (art.43, punti 1 e 2 delle NTA)

Il territorio di Edolo risulta assolutamente dominato dalla dimensione naturale, che qualifica e connota oltre il 98% dell'intera superficie, caratterizzata dalle tipiche coperture naturali che si riscontrano negli ambienti montani alpini e pre-alpini, nel passaggio da quote di 700 m s.l.m. fino a quote superiori ai 3000 m s.l.m.. All'interno di questa dimensione naturale, il paesaggio agrario vero e proprio risulta invece relativamente poco esteso e in fase di ulteriore ridimensionamento, segnato da fenomeni di abbandono, dismissione e/o riconversione delle destinazioni d'uso.

Le aree destinate all'agricoltura e quelle di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche sono state così suddivise: E1 - aree agricole; E2 - aree prevalentemente boscate; E3 - parco agricolo del Fiumicello; E4 - ambito di tutela della rocca di Mù; E5 - aree della naturalità.

In tutte le zone agricole è sempre prescritta la salvaguardia dei segni orografici, dei terrazzamenti, dei sentieri, delle mulattiere, dei percorsi agro silvo pastorali ed in generale di tutti gli elementi che contribuiscono alla definizione ed alla qualificazione del paesaggio agrario e naturale. Sono sempre ammessi (purché puntualmente valutati sotto il profilo tecnico, ambientale e paesaggistico) interventi di tutela e sistemazione idrogeologica, di riqualificazione forestale e faunistica, di recupero delle strutture esistenti, di recupero e riorganizzazione fondiaria.

Il recupero a fini abitativi e/o la destinazione abitativa dei fabbricati in zona agricola è subordinata all'accertamento preliminare della possibilità di approvvigionamento di acqua riconosciuta potabile in quantità sufficiente al normale fabbisogno e di sistemi di smaltimento degli scarichi conformi alla normativa vigente.

Per accertate necessità di interesse pubblico e generale è possibile attuare interventi relativi ad opere pubbliche o di pubblico interesse, servizi tecnologici speciali, condutture e servizi a rete,

preferibilmente interrati, attrezzature ed infrastrutture non previste dal PGT, senza che ciò comporti la redazione di una variante al PGT stesso.

Nelle zone di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile, che sono soggette alle tutele disposte dall'art. 94 del D.Lgs. 152/2006, non possono essere realizzate strutture agricole di allevamento. [art.43, punto 5 delle NTA]

Tutte le strutture ed attrezzature di rilevante impatto ambientale (impianti o manufatti in qualche modo legati alla produzione di energia ed alla sua distribuzione, antenne, ripetitori e simili) presenti nelle aree di cui trattasi, devono essere valutate sotto il profilo del loro inserimento ambientale e paesaggistico. In particolare, devono essere rimosse le situazioni che, per dismissione, abbandono o incuria, determinano un degrado dei luoghi. Ogni nuovo intervento deve essere accompagnato da miglioramenti ambientali e paesaggistici dell'esistente, e deve prevedere la rimozione delle strutture fatiscenti esistenti, oppure l'approntamento di efficaci misure di mitigazione ambientale e riordino. [art.43, punto 6 delle NTA]

Norme specifiche disciplinano i seguenti aspetti: strade e percorsi veicolari; manufatti di valore storico e ambientale; muri di sostegno; recinzioni; movimenti di terra; scarichi; aree attrezzate per la sosta; cartelli indicatori; edifici esistenti; nuove costruzioni; ruderi; costruzioni accessorie nelle zone agricole; interventi estrattivi in fondi agricoli.

[art.43, punti dal 7 al 18 delle NTA]

### **Siti con segnalazione di arte rupestre**

Rispetto al quadro delineato nel 2005 dal Piano di Gestione del sito UNESCO, nuove ricerche sul campo condotte a partire dal 2007 sembrano dare maggior risalto scientifico al patrimonio rupestre dell'Alta Valle. Considerato ciò e, in coerenza con l'art. 89 delle NTA del PTCP, il PGT individua i "Siti con segnalazione di arte rupestre".

In un adeguato intorno di tali siti, definito di concerto con la competente Soprintendenza per i beni archeologici, ogni intervento di nuova costruzione eventualmente ammissibile in base alla destinazione di zona deve ottenere l'autorizzazione della suddetta Soprintendenza. In ogni parte del territorio comunale, la scoperta fortuita di oggetti archeologici è soggetta alle disposizioni dell'art. 90 del D.Lgs 42/2004. Gli interventi di tipo insediativo ed infrastrutturale di livello sovra locale devono contemplare preventivi sondaggi di natura archeologica. [art.44 delle NTA]

### **Norme paesistiche**

Il PGT individua e tutela le risorse paesaggistiche che concorrono a determinare l'immagine e l'identità del territorio di Edolo e fa propri gli obiettivi di cui all'art. 82 delle NTA del PTCP:

- il riconoscimento dei valori e dei beni paesistici, sia singolarmente che come sistema o interrelazione fra essi;
- l'assunzione di detti valori e beni come fattori qualificanti e fondamentali nelle trasformazioni territoriali;
- la tutela degli stessi;
- la diffusione della consapevolezza di detti valori;
- il miglioramento della qualità dell'ambiente e del paesaggio anche attraverso gli interventi di trasformazione delle parti attualmente degradate. [art.45 delle NTA]

In coerenza con gli artt. 90 e 91 delle NTA del PTCP, il PGT verifica, aggiorna e specifica nella carta condivisa del paesaggio le componenti paesistiche in cui si articola il territorio comunale, identificate in relazione ai caratteri del paesaggio fisico e naturale, del paesaggio

agrario e dell'antropizzazione culturale, del paesaggio storico-culturale, del paesaggio urbano, della criticità e del degrado, della rilevanza paesaggistica. Per ognuna di esse il PGT fa proprie, con limitati adattamenti, le tutele dettate dall'Allegato I del PTCP, volte a preservare i valori paesaggistici presenti e a governare le trasformazioni in un'ottica di sostenibilità. (art.46 delle NTA)