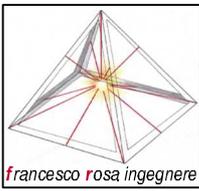




COMUNE DI MONTE ISOLA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

<p>COMMITTENTE</p>	<p>COMUNE DI MONTE ISOLA Località Siviano, 76 - 25050 Monte Isola (BS) Tel. 030.9825226 - Fax 030.9825078 info@comune.monteisola.bs.it</p>
<p>PROGETTISTI</p>  	<p>Arch. Silvano Buzzi di</p> <p>SILVANO BUZZI & ASSOCIATI SRL 25077 Roè Volciano (BS) Via Bellini, 9 Tel. 0365 59581 — fax 0365 5958600 e-mail: info@buzziassociati.it pec: info@pec.buzziassociati.it C.F. - P.I. - Reg. Imprese di Brescia 03533880179 Capitale sociale versato € 100.000,00</p>  <p>Certificate No. 12074/04/S</p>  <p>Socio ordinario del GBC Italia</p> <p>Ing. Francesco Rosa</p> <p>via Siviano, 74/A - 25050 Monte Isola (BS) cell. 347.0378160 tel 030.396135 e-mail: rosafr@libero.it P.I. 02719730984</p>
<p>COLLABORATORI</p>	<p>Arch. Francesco Nicolini</p>

<p>DOCUMENTO</p>	<p>PIANO DELLE REGOLE INDAGINE SUI NUCLEI D'ANTICA FORMAZIONE</p>			
<p>A 02 NAF</p>	<p>RELAZIONE</p>			
<p>01 - adozione</p>				
<p>r 00</p>				
<p>COMMESSA</p>	<p>EMISSIONE</p>	<p>CLIENTE</p>	<p>INCARICO</p>	<p>APPROVATO Francesco Rosa-Silvano Buzzi</p>
<p>U 578</p>	<p>Luglio 2013</p>	<p>E 322</p>	<p>Agosto 2010</p>	<p>VERIFICATO Francesco Rosa</p>
				<p>REDATTO Francesco Nicolini</p>
<p>A TERMINI DELLE VIGENTI LEGGI SUI DIRITTI DI AUTORE QUESTO DISEGNO NON POTRA' ESSERE COPIATO, RIPRODOTTO O COMUNICATO AD ALTRE PERSONE O DITTE SENZA AUTORIZZAZION</p>				

I Nuclei d'Antica Formazione

Nei Nuclei di Antica Formazione (NAF) sono compresi in modo unitario gli edifici e gli ambienti che rivestono un carattere di valore storico e/o ambientale presenti sul territorio comunale, così come delimitati dal perimetro individuato sugli elaborati grafici del Piano delle Regole (PdR) e classificati come Nuclei di Antica Formazione ai sensi della LR 12/05 e s. m. e i..

Il perimetro dei NAF coincide con l'individuazione delle zone di recupero di cui all'art. 27 L 457/78 così come modificato nell'ultimo comma dall'art. 9 del DPR 380/01.

L'indagine sui Nuclei d'Antica Formazione prevede il recupero degli edifici e degli spazi urbani a carattere storico-ambientale mediante operazioni quali:

- l'incentivazione e la promozione delle attività economiche, sociali e culturali;
- l'integrazione delle attrezzature e servizi sociali carenti;
- il riordino, ripristino ed integrazione degli spazi pubblici e privati;
- la regolazione del sistema viabilistico.

Le finalità dell'analisi sui NAF ed il complesso delle operazioni previste per il patrimonio culturale ed ambientale ha come termine prioritario la conservazione della struttura sociale esistente e la necessaria ristrutturazione della sua dimensione demografica, al fine di mantenere in quei nuclei la forma di centri della comunità, eliminando nel contempo ogni possibile divario con la collettività dell'intero Comune. Il risanamento ed il restauro conservativo di tutti gli edifici esistenti, ricadenti nei limiti dei NAF, dovranno essere uniformati al massimo rispetto degli elementi strutturali storici, architettonici e decorativi superstiti o rintracciabili in sede di attuazione, garantendone, con opportuni e aggiornati interventi, la salvaguardia e la conservazione.

L'indagine sui NAF è stata condotta attraverso lo sviluppo di due distinte fasi operative. La prima si configura quale fase di analisi del tessuto edilizio esistente, previa verifica della consistenza degli ambiti qualificati come nuclei antichi.

Tale analisi è stata effettuata partendo dalla verifica della consistenza dei Nuclei di Antica Formazione riscontrabile dalla lettura di cartografie storiche quali le tavole IGM di prima levata e quelle relative ai catasti prenovocenteschi.

Successivamente, si è provveduto ad individuare gli isolati di rilevazione ed a numerare ciascun edificio interno al loro perimetro.

Infine, è stata redatta una apposita scheda di rilevazione finalizzata ad un'analisi di sintesi che consideri, per ogni fabbricato, aspetti quali:

- la valenza storico-ambientale;
- l'aspetto tipologico della struttura;
- la destinazione funzionale;
- lo stato di conservazione;
- l'uso reale del suolo delle sue pertinenze immediate;
- i volumi inutilizzati o potenzialmente riconvertibili interni al corpo di fabbrica;

- gli elementi di rilevato carattere e rilievo storico, materici, architettonico per i quali è prescritta la conservazione;
- le eventuali prescrizioni particolari, sovraordinate alla normativa generalmente fissata in ordine al relativo codice alfanumerico per grado d'operatività, per il riordino tipologico della struttura anche attraverso sostituzioni mirate di manufatti o materiali;
- le eventuali prescrizioni particolari, anch'esse sovraordinate alla normativa generalmente fissata in ordine al relativo codice alfanumerico per grado d'operatività, per il riordino altimetrico e planimetrico della struttura anche attraverso sostituzioni o accorpamento di manufatti in relazione ad un ridisegno dell'impianto urbano maggiormente consono al contesto ed ordinato.

La seconda fase, di sintesi, si sviluppa attraverso la formulazione di un progetto di pianificazione atto alla valorizzazione ed al recupero del nucleo antico, che si sostanzia in un insieme di regole di indirizzo e di prescrizioni operative.

Le regole si definiranno attraverso indirizzi relativi a:

- tipologie edilizie;
- elementi costruttivi o significativi di valore storico, artistico ed architettonico che costituiscano testimonianza della cultura locale;
- componenti d'indirizzo nelle trasformazioni edilizie.

La fase progettuale troverà la propria conclusione nell'attribuzione, a ciascun fabbricato, di uno specifico grado di operatività che ne determini gli indirizzi normativi, nonché nel disegno complessivo della sistemazione del nucleo antico, attraverso la predisposizione di un'apposita tavola planivolumetrica operativa.

Complessivamente, l'indagine sui NAF si concretizza attraverso elaborati quali:

- la presente Relazione Tecnica;
- le opportune Norme Tecniche di Attuazione per l'attività nei Nuclei di Antica Formazione;
- fascicoli di studio relativi ad ogni singolo isolato rilevato riportanti:
 - inquadramento territoriale degli isolati rilevati;
 - individuazione degli isolati di rilevazione;
 - identificazione dei fabbricati rilevati;
 - uso reale del suolo;
 - volumi inutilizzati o riconvertibili;
 - gradi d'operatività e prescrizioni;
 - schede analitiche dei fabbricati;
- tavole Planivolumetriche di ogni isolato rilevato, a completamento dei fascicoli analitici di cui sopra.

Inquadramento territoriale

Il Comune di Monte Isola è collocato al centro del Lago d'Iseo e ricade sotto la provincia di Brescia: occupa interamente l'omonima isola, di 12,22 kmq di superficie in cui si distribuiscono 1.811 abitanti con una densità media di 138,13 ab/kmq. L'altitudine media sul livello del mare è di 262 m, mentre il territorio risulta compreso fra i 187 m slm della riva e i 600 m slm del santuario della Ceriola, sulla vetta dell'isola.

L'isolamento geografico è la caratteristica principale del comune, che lo rende unico a livello italiano: oltre ad essere infatti l'isola lacustre più grande d'Italia – ed una delle più grandi d'Europa – è la più popolosa e l'unica ad avere un'amministrazione propria (tutte le altre sono semplicemente frazioni di comuni rivieraschi). L'orografia dell'isola è determinata dalla stratificazione delle rocce calcaree, che salgono da ovest verso est: si ha un versante alto e quasi inaccessibile ad est ed un pendio più lieve e alcuni terrazzi naturali ad ovest, dove si sono insediati borghi e coltivazioni.

Affacciando interamente sul Lago d'Iseo, non ha un contatto diretto con i territori dei comuni contermini: amministrativamente si possono comunque indicare come confinanti Iseo, Marone, Sale Marasino, Sulzano, Parzanica, Tavernola Bergamasca e Sarnico. Monte Isola è caratterizzato da una mobilità peculiare: preclusa alle auto – fatte salve poche eccezioni per necessità – vede sulle sue strade quasi solo mezzi motorizzati a due ruote per i residenti, mentre i visitatori possono muoversi solo a piedi o in bicicletta, oltre che col trasporto pubblico. Il sistema di battelli, al di là del traghettamento diretto Peschiera-Sulzano o Carzano-Sale Marasino crea un sistema di mobilità attorno all'isola e con l'intero lago. A livello provinciale, i porti principali (Sulzano e Sale Marasino) sono dalla SS510 oppure tramite la ferrovia Brescia-Edolo.

Prima di entrare nel merito dell'analisi del tessuto urbano, è interessante notare come l'isola sia caratterizzata da una doppia identità, chiara già dal nome stesso: è sia montagna – con case in pietra e legno, castagneti, pascoli, produzioni tipicamente montane – che isola quasi marittima, con case a lago di sapore veneziano, uliveti, stradine che scendono all'acqua come in Liguria, tradizioni di pesca, di cantieristica e (celeberrima) di produzione reti. Queste due realtà sono fisicamente unite dai ripidi percorsi acciottolati, dai versanti coperti di terrazzamenti e dalle rupi boscate che diventano scogliere scendendo a lago: due realtà che convivono a livello culturale e si rispecchiano nell'architettura storica dell'isola.

Il tessuto urbanizzato trova riferimento nei numerosi nuclei antichi originari, che hanno fatto da base per un successivo sviluppo edilizio piuttosto intenso e compatto sulla costa occidentale e per episodi di edificazione recente sparsa – tendenzialmente sempre a contorno dei centri storici; si rilevano inoltre numerosi episodi decentrati costituiti da cascine isolate, rustici o piccoli raggruppamenti di edifici in ambito agricolo. I nuclei principali sono i due porti – Carzano e Peschiera Ma raglio – e la sede comunale, Siviano; di consistenza più ridotta e poco affetti da fenomeni d'espansione recente sono i nuclei della parte più elevata del territorio (Olzano, Masse, Cure, Senzano), mentre a lago vanno ricordati Sensole e il Porto di Siviano. Caso a parte riguarda Menzino, frazione dal nucleo originario ridotto ma che ha vissuto una forte espansione moderna caratterizzata da aspetti contrastanti di nuova edificazione e contemporaneo abbandono dell'esistente.

Individuazione e perimetrazione dei Nuclei di Antica Formazione

L'individuazione delle frange di tessuto consolidato del territorio comunale qualificate come Nuclei d'Antica Formazione è avvenuta in ottemperanza ai dettami di cui ai criteri attuativi della LR 12/05 e s. m. e i. (articolo 7). In conformità a tali disposti, per la prima individuazione dei nuclei fondativi ci si è riferiti alle tavolette di prima levata dell'I.G.M.; con riferimento alle ovvie problematiche derivanti da tale supporto d'indirizzo (vetustà delle restituzioni, ovvero scala di rappresentazione – 1:25.000) ed in relazione al fatto di dover procedere ad un'analisi preliminare del tessuto storico con un dettaglio adeguato all'indagine svolta in sito, per la perimetrazione particolareggiata dei nuclei originari ci si è avvalsi degli estratti di dettaglio delle tavole del catasto storico. In approfondimento delle analisi preliminari, sono state valutate le rappresentazioni originali del catasto "Teresiano", unitamente – qualora disponibili – ad aggiornamenti di dettaglio di catasti databili fra la fine dell'800 e gli inizi del '900. In ragione della data di prima levata delle tavolette I.G.M. (1885-1886) ed in relazione alla qualità del materiale a disposizione, la ricostruzione degli ambiti relativi ai Nuclei d'Antica Formazione è avvenuta riproducendo e adeguando all'aerofotogrammetria recente ogni estratto di dettaglio (riprodotto originariamente in scala 1:1.000) a corredo ed approfondimento del catasto Teresiano (1853). In precedenza vi era stata la redazione di mappe catastali nel periodo 1803-1813, il cosiddetto Catasto Napoleonico – che tuttavia, a causa della relativa affidabilità e precisione legata soprattutto alla metodologia illustrativa della redazione, non si confà all'operazione di individuazione.

Ovviamente, nella trasposizione del perimetro dei Nuclei di Antica Formazione proposto con il Piano di Governo del Territorio è parso necessario, particolarmente in alcuni casi, provvedere all'adeguamento dei perimetri identificativi degli isolati nell'intento di riproporne esattamente la delimitazione di cui alla cartografia storica utilizzata (necessità ovvia in considerazione di fattori quali l'imprecisione delle rilevazioni/restituzioni storiche in confronto con le recenti rilevazioni di dettaglio); nella fase di sovrapposizione/adeguamento, il confronto con gli elementi morfologici o storici (i fabbricati, per l'appunto) ha consentito di procedere fedelmente alla definizione originaria di quei nuclei che hanno, col tempo, avuto un peso urbano tale da qualificarli come nodi base dello sviluppo della città antropica (i nuclei fondativi).

Grazie alla strumentazione tecnica a disposizione (che ha consentito di provvedere alle opportune simulazioni e manipolazioni delle documentazioni storiche e recenti), nonché agli accurati rilievi successivamente condotti in sito l'esito delle determinazioni relative alla consistenza di tali luoghi è da ritenersi sicuramente affidabile.

In ragione delle caratteristiche dello studio di dettaglio sui NAF (a partire dall'effettivo valore storico - o quel che ne rimane - dei manufatti, ovvero anche solo in relazione alle disposizioni che regolamenteranno l'attività all'interno di quanto riconosciuto come nucleo d'antica formazione), con la configurazione del nuovo strumento urbanistico l'analisi preliminare della consistenza dei nuclei fondativi ha avuto modo di essere rivista in relazione al progetto urbanistico complessivo ed all'effettivo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo.

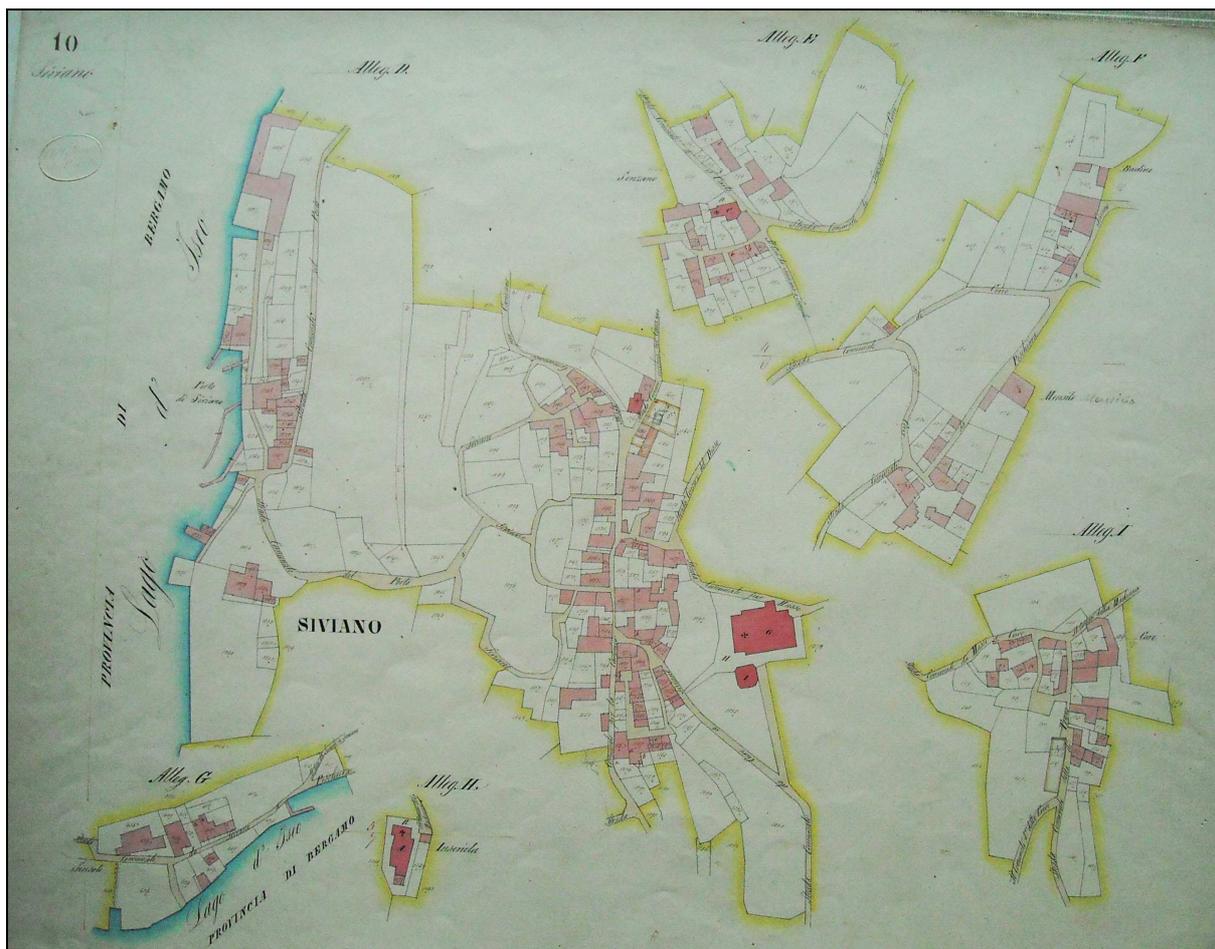


Tavola del Catasto c.d. Teresiano del 1852

Dunque, se la lettura delle cartografie originali ha indotto ad una perimetrazione ideale dei nuclei antichi, con la costruzione dell'apparato d'indagine ed operativo ci si è dovuto relazionare con l'effettivo stato di fatto, in termini di "qualità" e rispondenza ai requisiti minimi di un tessuto c.d. storico, nonché in termini di intenzioni progettuali per il disegno urbanistico generale. Tale presa di coscienza ha spinto a confermare ovvero proporre rettifiche alle delimitazioni "originali". In linea generale, per ciò che attiene alle strategie d'intervento sul patrimonio storico, grazie al metodo conoscitivo condotto, la conoscenza della specificità del patrimonio edilizio antico e l'articolazione delle norme ed indirizzi di intervento hanno consentito un ridotto ricorso a strumenti attuativi intermedi a cui affidare la saldatura tra la proposta urbanistica e il progetto architettonico.



Vista d'unione dell'antico Comune di Siviano ed Uniti, prima dell'annessione di Peschiera - catasto c.d Napoleonico, 1809

Caratteristiche principali degli insediamenti d'antica costituzione

La ricognizione del territorio amministrativo tramandata dai catasti storici delinea un quadro urbano costituito da una rete di nuclei sia costieri che dell'entroterra e da episodi d'antico insediamento di modeste dimensioni, ma di incontestabile valore storico ed ambientale.

Complessivamente, la trama del tessuto storico è ancora ben percepibile nei luoghi di preminenza orografica locale o – comunque – dalla viabilità principale che attraversa e collega i nuclei, ancorché l'edificato recente si sia talora sviluppato attorno ai borghi antichi determinando episodi di soffocamento della reciprocità dei NAF con il proprio sistema ambientale d'appartenenza (broli, sistema rurale di contesto, etc.). Dalle direttrici extraurbane esterne all'isola, comunque, la morfologia eccezionale del territorio comunale compone una cornice di contesto che pone in risalto buona parte dell'impianto urbano originario, specialmente ove non vi sia contiguità con l'urbanizzato recente.

Nell'analisi svolta si è mantenuto un atteggiamento cautelativo e conservativo nei confronti di fabbricati che allo stato attuale conservano l'impianto originario, ma rivelano interventi non propriamente consoni al contesto d'immediato riferimento.

Molti edifici conservano le tecniche costruttive e i materiali originari e, sebbene fatiscenti mantengono una destinazione d'uso che - attraverso previsioni di riconversione - potrebbe incentivare il recupero delle volumetrie ai fini abitativi, funzione preferenziale nell'ottica del recupero del patrimonio storico e ripopolamento del centro abitato. Se nei nuclei antichi la destinazione residenziale (assieme ai piccoli esercizi del settore terziario, alle attività artigianali di servizio ed alle attività direzionali che completano il sistema urbano centrale) è per prassi consolidata la vocazione urbanistica per eccellenza, fabbricati e pertinenze dei NAF locali possono definire un contesto ottimale per le attività ricettive connesse alla promozione delle tipicità, specialmente se si guarda all'interazione strettissima fra il tessuto storico ed il sistema naturalistico e paesistico dell'isola (quindi sia a livello di cornice paesistica che di luoghi dell'identità locale). In particolare, con la redazione del PGT, si è proposto di ammettere le attività specialistiche di supporto ad attività vitivinicole, allestibili con spazi dedicati alla degustazione e vendita dei prodotti, così come le attività didattiche del settore agricolo (pubbliche o convenzionate con il Comune).

Lo studio sugli edifici teso alla previsione di misure di riqualificazione calibrate sulla vocazione principale del territorio si qualifica come il primo momento dell'approccio tutelativo che si prefigge il progetto di piano.

Oltre ai veri e propri nuclei antichi – elementi fondanti del tessuto fondativo della civiltà locale – si possono localizzare numerosi episodi eccezionali di edificato emergente dal contesto: definiti come elementi storici isolati, sono elementi di riferimento fondamentali per l'intero complesso dell'urbanizzazione e del paesaggio isolano, veri e propri landmark territoriali e quindi riferimenti culturali identitari. Queste emergenze storico-architettoniche sono l'Isola di Loreto, il Santuario della Madonna della Ceriola, la Rocca Martinengo e l'Isola di San Paolo: ancorché già modificati in epoche

diverse dal primo insediamento, conservano caratteri di unicità a livello provinciale, costituendo il sistema primario di riferimento per la percezione del paesaggio.

Il quadro del sistema insediativo storico trova completamento nei fabbricati d'uso rurale sparsi sostanzialmente in tutto il territorio comunale, costituendo il primo livello di antropizzazione legati alla conduzione agricola dei suoli. Tali elementi – cascinali, rustici, piccoli fabbricati ad uso deposito, ... - non sono stati analizzati e cartografati all'interno dell'analisi dei nuclei antichi, proprio perché strumento dedicato al sistema insediativo dei centri urbani: ma se, da un lato, la frammentarietà e l'autonomia di questi piccoli episodi insediativi rende difficile qualificare i manufatti e le infrastrutture che appartengono loro come veri e propri nuclei fondativi, d'altro canto la perdita effettiva del valore storico ed ambientale dei manufatti, pur d'antico impianto, è da imputarsi alle esigenze di ammodernamento di attività rurali da secoli in funzione. Il primo approccio verso le moderne necessità può sostanzialmente ricorrere in una rivisitazione dei fabbricati non sempre rispettosa delle pregevoli caratteristiche formali originarie (che, di conseguenza, si riflette immancabilmente nella perdita del pregio intrinseco), talvolta le necessità riconducibili allo sfruttamento delle pertinenze ai fini agricoli hanno comportato l'occupazione di areali prossimi ai manufatti storici mediante nuovi fabbricati di discutibile inserimento ambientale e paesistico che – per dimensioni, stereometrie, funzioni – divengono elemento occultante di qualsivoglia reliquato storico di pregio.

In relazione allo stato odierno in cui versano quei fabbricati che, dai catasti antichi, vantano un impianto secolare, il piano ha provveduto a definire le opportune norme cautelative attraverso differenti disposizioni normative. Nel caso in cui il sopralluogo abbia innegabilmente respinto una necessità uniforme di tutela di manufatti e pertinenze, in relazione allo stato di fatto degli immobili ed in relazione alla funzione degli stessi il piano demanda alle normative generali per gli ambiti agricoli, agricoli di salvaguardia, di salvaguardia, di non trasformabilità. Saranno eventualmente le disposizioni di cui all'analisi paesistica comunale a rilevare e porre gli opportuni vincoli di tutela, qualora necessari.

I caratteri tipici della tradizione edilizia locale sono frequenti nella maggior parte dei casi in cui l'impianto originario dei manufatti non abbia subito alterazioni rispetto al primo insediamento: il paramento murario è spesso costituito da un'apparecchiatura di elementi in pietra, con legante relativamente povero: talvolta si rilevano corsi tendenzialmente regolari poiché realizzati con conci ricavati dalle rocce locali stratificate – posati a giunti sfalsati.

I solai dei piani superiori sono, per lo più, in legno, e presentano un'orditura principale costituita da travi "uso fiume" male ammorsate alla muratura perimetrale e un'orditura secondaria costituita da un tavolato ligneo su cui, originariamente, doveva essere adagiato lo strato di allettamento ed il pavimento. In alcuni casi, soprattutto nei palazzi e nelle case padronali, gli ambienti più grandi presentano una doppia orditura di travi – ossia un grande elemento portante centrale, a supporto di un sistema simile a quello precedentemente descritto; sempre negli edifici di maggior pregio, i solai al pianterreno sono spesso voltati a crociera con apparecchiatura e costoloni in mattoncini in laterizio. In generale, il pianterreno degli edifici anche più semplici è realizzato con copertura voltata a botte, in luogo della presenza di umidità e della necessità di realizzare strutture spingenti dove il volume si collocasse controterra, anche solo parzialmente, a causa della pendenza.

La geometria della copertura è di solito a due falde “a capanna”. La struttura portante della stessa è costituita da singole travi “uso fiume”, nonché capriate, anch’esse male ammassate alla muratura perimetrale. L’orditura secondaria è costituita da travetti sormontati dal tavolato ligneo. Il manto di copertura è in coppi di laterizio. I vani delle porte e delle finestre sono quasi sempre finiti con elementi in pietra di Sarnico soprattutto in presenza di facciate intonacate e/o di edifici di maggior pregio, mentre nel caso della muratura a vista è più frequente la realizzazione di cornici chiare in conglomerato (malte di varia natura): soprattutto nel caso di elementi in pietra, si ha la tendenza a realizzare la cornice completa senza aggetti al pianterreno, per ospitare un’inferriata a barre incrociate, mentre ai piani superiori si può avere il semplice elemento davanzale.

Le inferriate presentano, nella maggior parte dei casi (soprattutto per quanto riguarda i fabbricati di matrice antica senza particolari emergenze) un disegno compositivo molto semplice, così come da tradizione rurale popolare. Vengono fatte salve le evidenti eccezioni che riguardano inferriate poste ai piani terra di edifici emergenti dal tessuto urbano quali palazzi e case padronali; i modelli a protezione delle forometrie e degli infissi, in questi casi, per disegno ed articolazione riflettono una manodopera di livello superiore in quanto finiture di fabbricati destinati ad uso di fasce sociali altolocate.

I vani porticati o loggiati hanno una duplice funzione in relazione al contesto: nelle costruzioni rurali delle zone agricole, il portico ricovera attrezzi e permette l’essiccazione delle granaglie; nel contesto lacustre, erano protezione per il materiale destinato alla pesca, nonché luogo di asciugatura e riparazione delle reti. In contesto urbano, si trovano elementi verticali di pregio – colonne in pietra di Sarnico – a reggere coperture a crociera; in altri contesti, più semplici pilastri che portano solai lignei.

L’assetto decorativo ricorrente è caratterizzato da banchine e stipiti in pietra leggermente modanata, mentre manca quasi sempre la decorazione marcapiano e sottogronda (quest’ultima ha solo rari esempi di realizzazione in scandole lignee). I portali e i portoncini d’ingresso sono spesso significativamente caratterizzati dall’apertura a tutto sesto, e anche se restaurati conservano spesso la cornice con l’aggetto dei conci in chiave ed all’imposta dell’arco. Fortunatamente non è avvenuta una perdita massiccia delle chiusure tradizionali, specialmente per quanto riguarda la rimozione dei portoni lignei storici o la realizzazione di aperture (tamponate o meno) al piano terra di edifici comunque riconosciuti di valore storico-ambientale con la sostituzione dei vecchi accorgimenti a favore di stereometrie regolari e molto ampie, spesso vetrate.

Nella fase di analisi dei fabbricati che compongono la trama del tessuto storico, particolare evidenza per quanto attiene al riscontro sulla salvaguardia dei fabbricati è stata resa nella rilevazione di elementi architettonici minori che, testimoniando o meno l’appartenenza al corpo di fabbrica originario, hanno potuto agevolare nella difficile fase di accertamento sull’emergenza storico-ambientale dei manufatti.

Analisi

Gli edifici compresi nei Nuclei di Antica Formazione sono stati analizzati in relazione alle caratteristiche di tipo storico-ambientale, tipologico e funzionale d'ognuno.

In relazione al grado assegnato ad ogni edificio relativamente al sistema d'analisi, s'è provveduto a rendere elaborati grafici attestanti lo stato di composizione di ogni isolato rilevato; la lettura congiunta dei livelli d'indagine è stata tradotta in un codice alfanumerico (grado d'operatività) cui dipendono le specifiche prescrizioni normative, derivanti dall'incrocio delle diverse valutazioni per la definizione di linee guida relative alle modalità d'intervento sui singoli manufatti.

Il codice del grado d'operatività sintetizza, attraverso l'ordinamento "numero-lettera-numero", i valori (rispettivamente) storico-ambientale, tipologico, funzionale di ogni edificio esistente e censito.

L'analisi storico-ambientale degli edifici rilevati internamente al perimetro di delimitazione dei NAF evidenzia il grado di appartenenza al sistema originario di ogni fabbricato censito in fase di rilevazione, sulla base della ricostruzione storica dell'insediamento urbano in oggetto.

- Il grado storico-ambientale di valore 1 indica gli *"Edifici emergenti dal tessuto urbano con carattere autonomo"*.
- Il grado storico-ambientale di valore 2 indica gli *"Edifici di solo interesse ambientale senza particolari emergenze"*.
- Il grado storico-ambientale di valore 3 indica gli *"Edifici di interesse ambientale già sottoposti a modificazioni recenti"*.
- Il grado storico-ambientale di valore 4 indica gli *"Edifici senza particolare interesse ambientale o in contrasto con esso"*.

L'analisi tipologica degli edifici rilevati internamente al perimetro di delimitazione dei NAF evidenzia la tipologia costruttiva di appartenenza di ogni fabbricato censito in fase di rilevazione, determinato dal livello di inserimento del singolo manufatto nel complesso edilizio in oggetto nonché dal disegno intrinseco della struttura principale.

- Il grado tipologico di valore A indica gli *"Edifici ecclesiastici, palazzi e case padronali"*.
- Il grado tipologico di valore B indica gli *"Edifici a cortina"*.
- Il grado tipologico di valore C indica gli *"Edifici d'angolo"*.
- Il grado tipologico di valore D indica gli *"Edifici di completamento"*.
- Il grado tipologico di valore E indica gli *"Edifici a corte"*.

L'analisi funzionale degli edifici rilevati internamente al perimetro di delimitazione dei NAF evidenzia la destinazione d'uso di ogni fabbricato censito in fase di rilevazione, definita in modo prioritario sulla base dell'utilizzo prevalente del piano terra, ovvero del piano immediatamente superiore, qualora il piano terra non definisca un volume utile ai fini di un inquadramento funzionale dell'edificio nel suo complesso.

- Il grado funzionale di valore 1 indica i fabbricati adibiti a “*Servizi pubblici*”.
- Il grado funzionale di valore 2 indica gli edifici adibiti a “*Residenza*”.
- Il grado funzionale di valore 3 indica gli edifici del sistema “*Primario – attività produttive agricole*”.
- Il grado funzionale di valore 4 indica gli edifici del sistema “*Secondario – attività produttive artigianali*”.
- Il grado funzionale di valore 5 indica gli edifici del sistema “*Terziario – attività commerciali e/o direzionali*”.
- Il grado funzionale di valore 6 indica i fabbricati adibiti ad “*Accessori alla residenza*”.

Le opportune ulteriori specifiche relative alle tipologie d'analisi storico-ambientale, tipologica, funzionale sono riportate nella normativa dei Nuclei d'Antica Formazione allegata al Piano delle Regole del PGT per farne parte integrante.

Analisi storico-ambientale

Da una lettura complessiva dei dati, risulta che gli edifici emergenti dal tessuto urbano, cioè gli edifici con un carattere autonomo e la capacità di caratterizzare il luogo, pur mantenendo con il contesto un rapporto di complementarietà ed integrazione, sono una percentuale ridotta rispetto al totale ovvero il 9,07%. La percentuale è da rapportarsi al considerevole numero dei fabbricati rilevati; l'emergenza dal tessuto urbano appare – numericamente – allineata alla realtà locale, dove la storia del luogo riserva a pochi elementi caratterizzazione di tal caratura.

Gli edifici che non hanno ancora subito consistenti modificazioni e che quindi si presentano con caratteristiche formali, tipologiche e materiche che li rendono riconoscibili come appartenenti alla tradizione costruttiva del luogo, costituiscono fortunatamente la percentuale maggiore rispetto al tessuto antico dell'intero comune, con il 33,72% del totale.

Sono presenti in percentuale appena inferiore, il 26,82%, gli edifici già sottoposti a modificazioni che, purtroppo, non sempre hanno rispettato le valenze formali, tipologiche e materiche del manufatto, perdendo quindi l'opportunità di mantenere il dato originale.

Una percentuale comunque consistente (30,40%) è rappresentata dagli edifici in contrasto con l'ambiente o di recente costruzione, per i quali non si è colta l'urgenza di costruire rispettando le valenze ambientali del luogo e sono state fatte scelte stereometriche o formali che hanno comportato la rinuncia ad un rapporto relazionale e culturale con le preesistenze. Si sottolinea, tuttavia, come per la maggior parte si tratti di piccoli edifici legati al completamento di corti e cortili privati mediante strutture di servizio alla residenza ovvero ad attività ancora legate alla conduzione agricola dei fondi realizzati per necessità e protezione di veicoli ovvero attrezzature. Si sottolinea altresì come la loro prevalenza numerica non sia necessariamente correlata ad una prevalenza volumetrica.

Analisi tipologica

In merito alla tipologia dei fabbricati, la percentuale più consistente, il 47,51%, è quella degli edifici di completamento. Gli edifici a cortina, edifici che si aggregano con due testate cieche in aderenza ad altri edifici ed hanno una facciata fronte strada in diretto rapporto con spazi pubblici, sono in percentuale il 33,72%.

Gli edifici ad angolo, cerniera tra due diversi sistemi edilizi a cortina sono in percentuale il 5,87%. Tali edifici per le caratteristiche tipologiche proprie, possono costituire il riferimento per progetti di riqualificazione urbana.

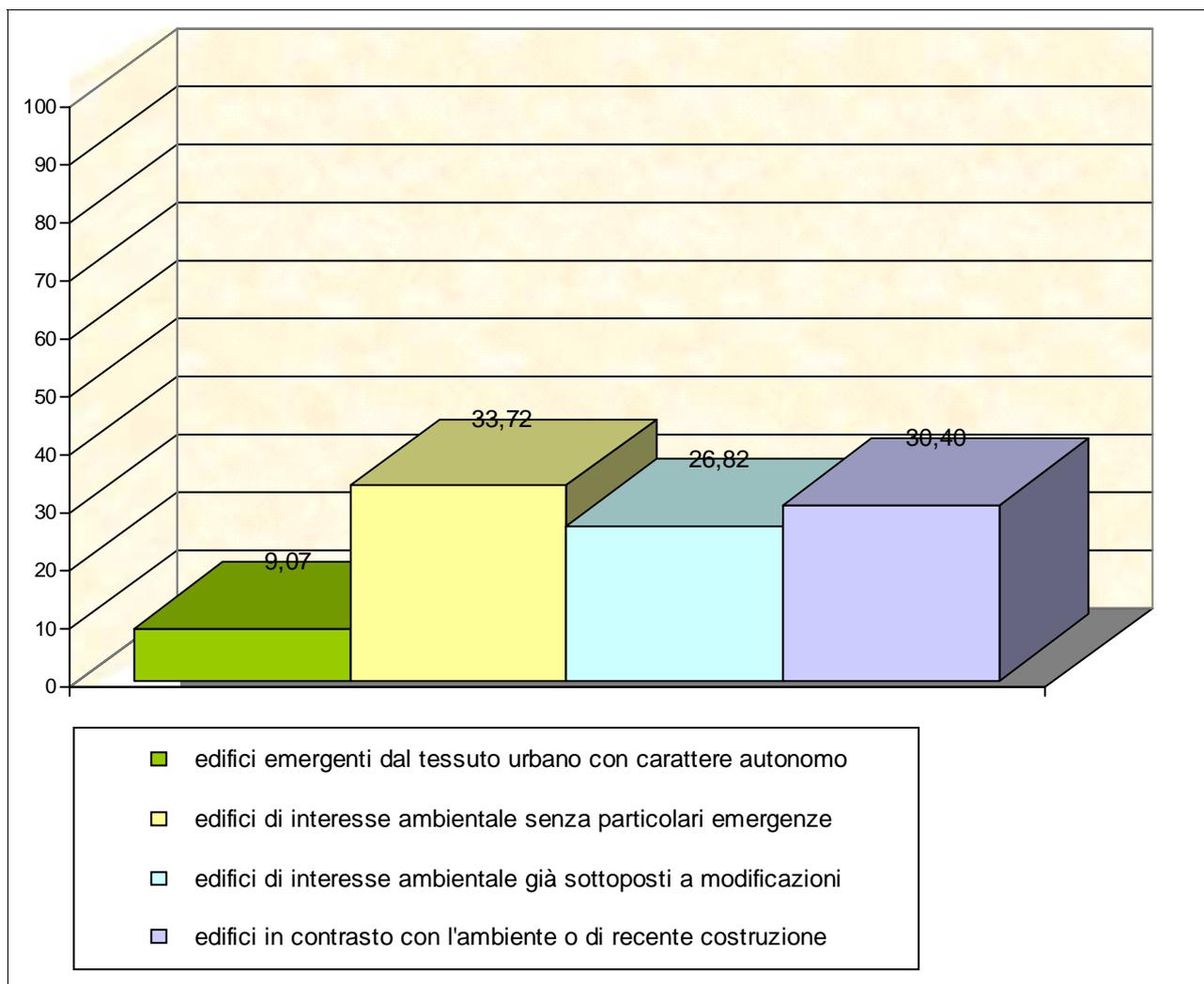
Gli edifici ecclesiastici, i palazzi e le case padronali sono presenti sul territorio in buona percentuale e rappresentano l'11,88%. Minima la percentuale relativa ai sistemi edilizi a corte, che rappresentano l'1,02% degli edifici, in relazione soprattutto alla tipologia di insediamento tradizionale dell'isola.

Analisi funzionale

Per quanto riguarda le destinazioni funzionali degli edifici storici, si rileva che quelli con destinazione residenziale sono in percentuale il 59,26%, percentuale decisamente superiore anche a quella relativa ai fabbricati con funzione di accessorio alla residenza (19,92%). Molto spesso questi ultimi hanno una collocazione disordinata e caratteristiche architettoniche qualitativamente discutibili. Volumi significativi oppure piccole appendici all'edificio residenziale, di frequente necessitano di un riordino o addirittura di una loro sostituzione, soprattutto quando, pur insistendo sulla medesima proprietà, si trovano in numero cospicuo e con carattere di provvisorietà troppo spesso definitiva. Esempi emblematici si possono riscontrare su tutto il territorio d'antica costituzione. Con quella residenziale convivono poi altre funzioni quali quella primaria e secondaria, non sempre compatibili con lo standard qualitativo previsto per zone prevalentemente residenziali quali quelle costituenti i Nuclei di Antica Formazione.

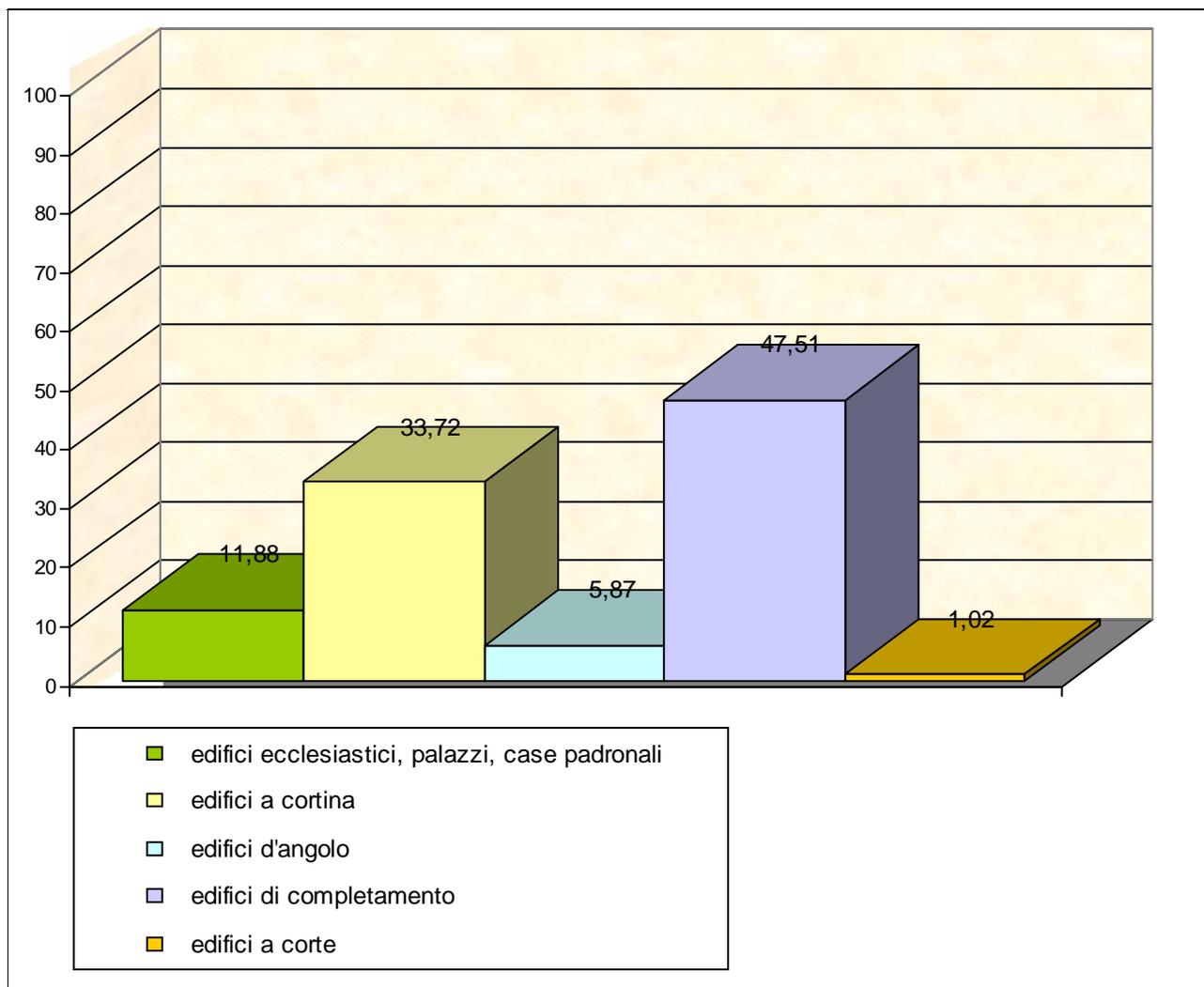
In particolare, per i NAF di Monte Isola si registra complessivamente una percentuale del 6,00% per le attività produttive agricole e del 1,53% per quelle artigianali. Sarebbe auspicabile trovare per queste funzioni una riallocazione in ambiti specifici previsti dal PGT e riconvertire gli edifici deputati a queste funzioni in edifici con destinazioni compatibili con il tessuto residenziale prevalente. Per concludere il quadro di indagine funzionale, una piccola percentuale (il 5,49%) è destinata a servizi pubblici, mentre gli edifici destinati a terziario rappresentano il 7,79% del totale, segno di una modesta predisposizione e tendenza dei NAF ad ospitare tali attività nonostante un'impostazione tradizionale dell'abitato. Si ha una certa diminuzione degli esercizi di vicinato, poiché subiscono comunque l'influenza della grande distribuzione presente sulla terraferma. Tendenzialmente comunque sopravvive quella preziosa rete di relazioni che si instauravano quotidianamente, quelle abitudini che soprattutto per alcune categorie di persone, come ad esempio per gli anziani, costituivano un momento di socialità.

analisi storico ambientale



<i>asa</i>	<i>descrizione</i>	<i>numero</i>	<i>%</i>
1	edifici emergenti dal tessuto urbano con carattere autonomo	71	9,07
2	edifici di interesse ambientale senza particolari emergenze	264	33,72
3	edifici di interesse ambientale già sottoposti a modificazioni	210	26,82
4	edifici in contrasto con l'ambiente o di recente costruzione	238	30,40

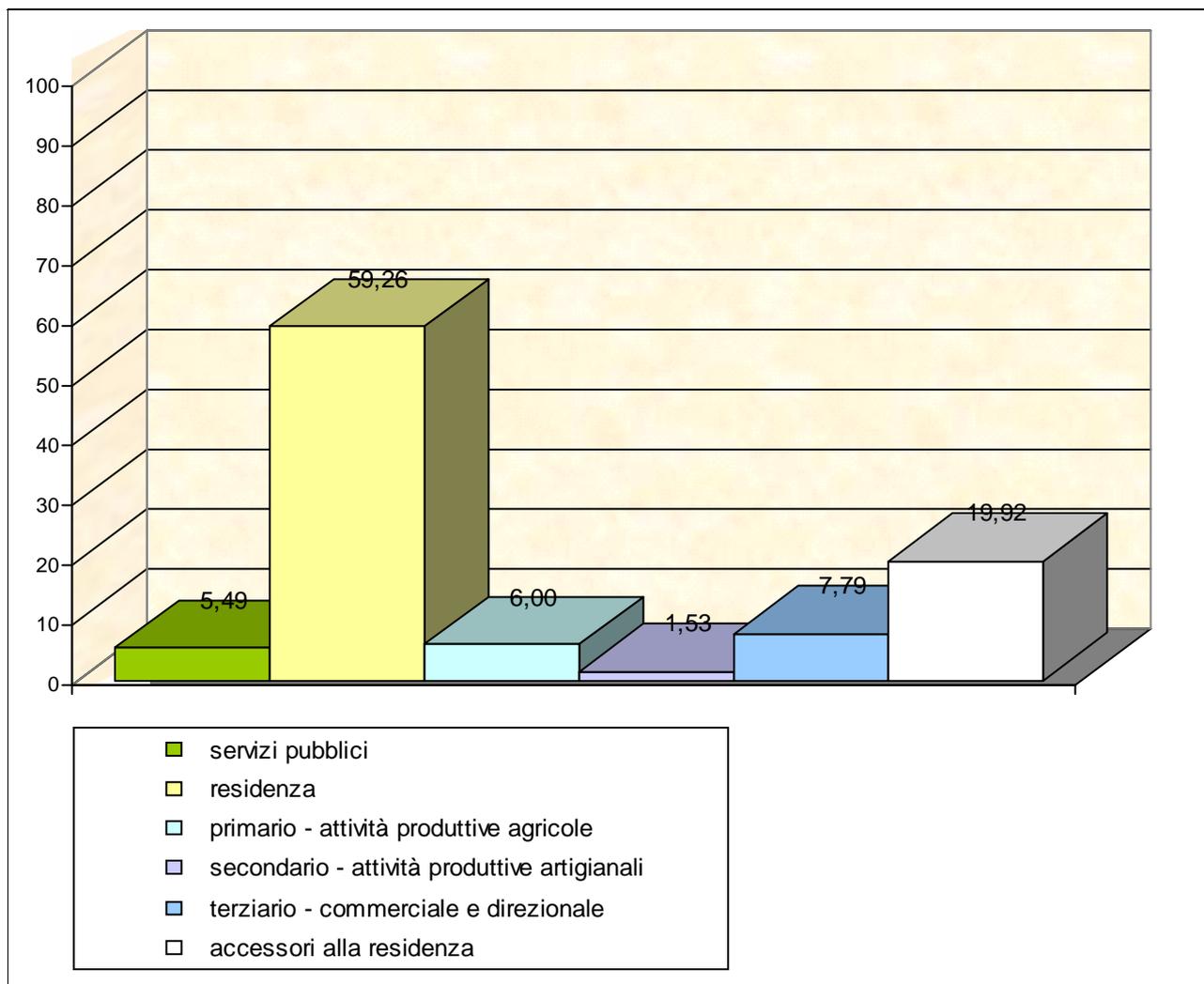
analisi tipologica



<i>at</i>	<i>descrizione</i>	<i>numero</i>	<i>%</i>
A	edifici ecclesiastici, palazzi, case padronali	93	11,88
B	edifici a cortina	264	33,72
C	edifici d'angolo	46	5,87
D	edifici di completamento	372	47,51
E	edifici a corte	8	1,02

Analisi delle tipologie rilevate sul territorio comunale

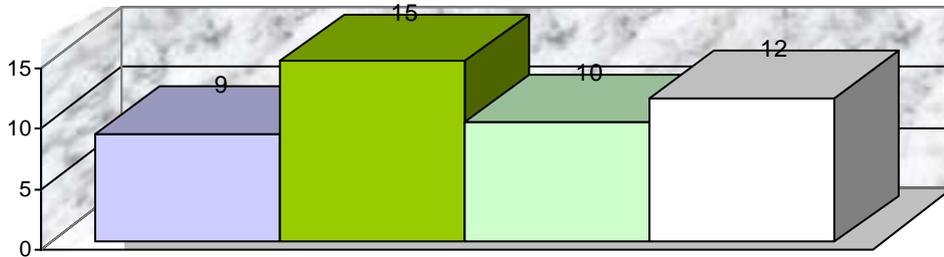
analisi funzionale



af	descrizione	numero	%
1	servizi pubblici	43	5,49
2	residenza	464	59,26
3	primario - attività produttive agricole	47	6,00
4	secondario - attività produttive artigianali	12	1,53
5	terziario - commerciale e direzionale	61	7,79
6	accessori alla residenza	156	19,92

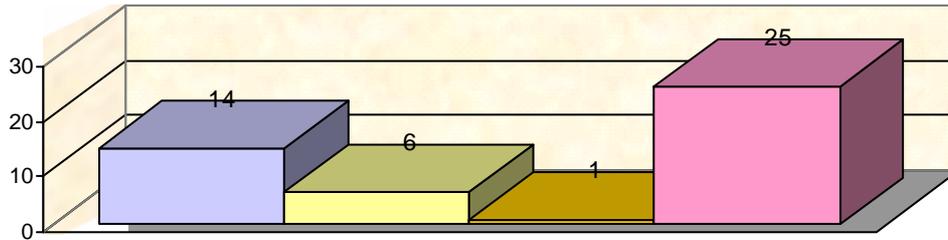
Porto di Siviano - isolato 01

analisi storico-ambientale



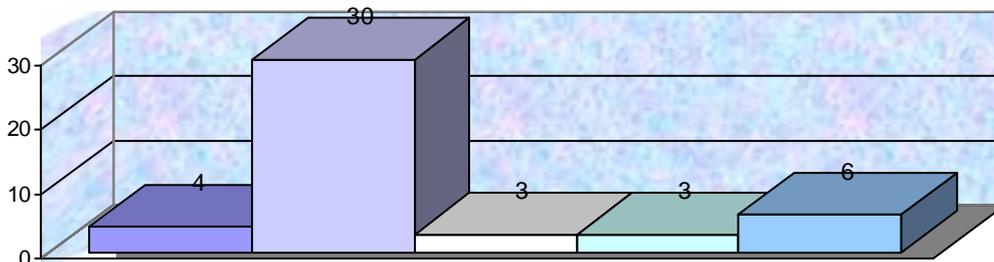
- edifici emergenti dal tessuto urbano con carattere autonomo
- edifici di interesse ambientale senza particolari emergenze
- edifici di interesse ambientale già sottoposti a modificazioni
- edifici in contrasto con l'ambiente o di recente costruzione

analisi tipologica



- edifici ecclesiastici, palazzi, case padronali
- edifici a cortina
- edifici d'angolo
- edifici di completamento

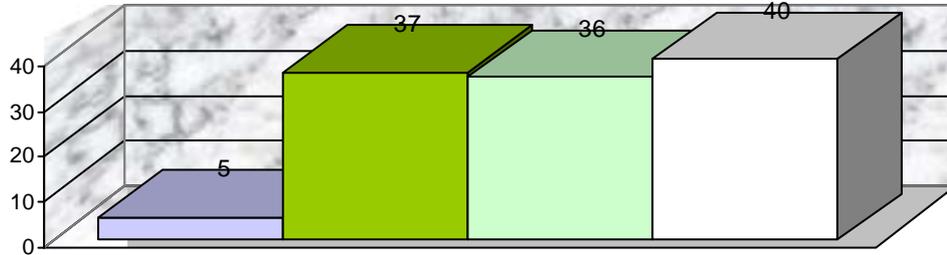
analisi funzionale



- servizi pubblici
- residenza
- primario - attività produttive agricole
- secondario - attività produttive artigianali
- accessori alla residenza

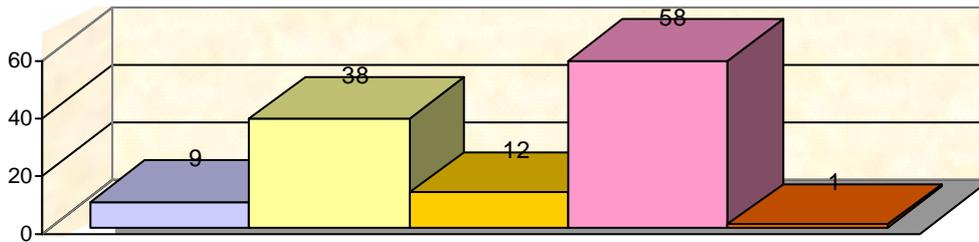
Siviano - isolato 02

analisi storico-ambientale



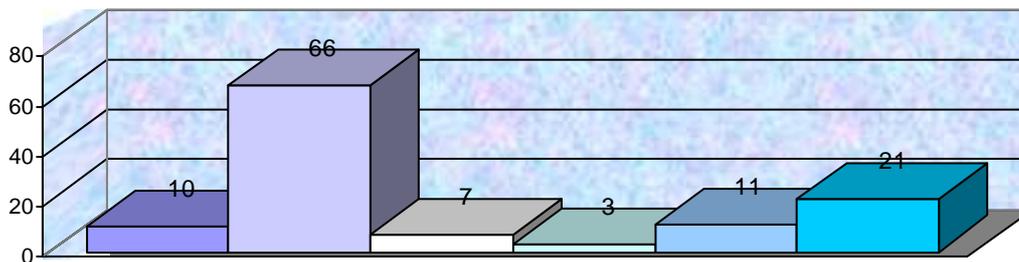
- edifici emergenti dal tessuto urbano con carattere autonomo
- edifici di interesse ambientale senza particolari emergenze
- edifici di interesse ambientale già sottoposti a modificazioni
- edifici in contrasto con l'ambiente o di recente costruzione

analisi tipologica



- edifici ecclesiastici, palazzi, case padronali
- edifici a cortina
- edifici d'angolo
- edifici di completamento
- edifici a corte

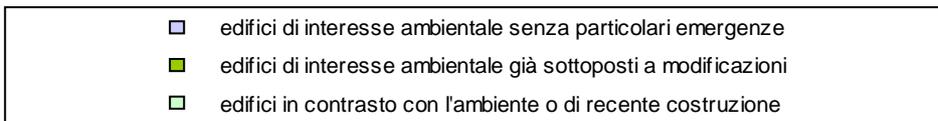
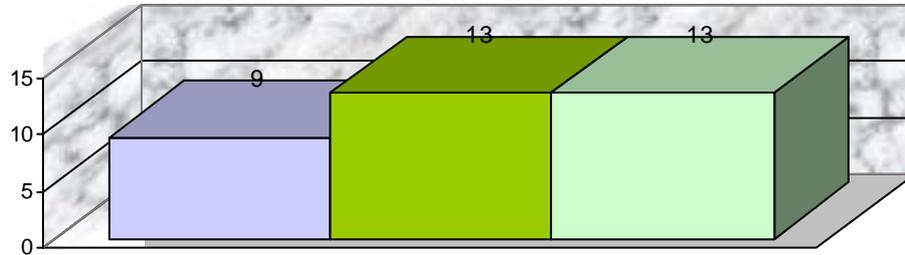
analisi funzionale



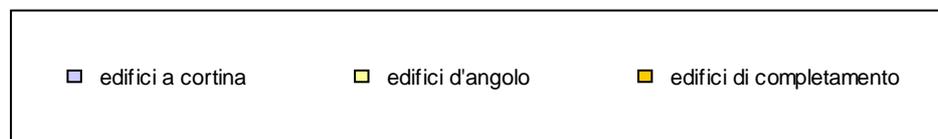
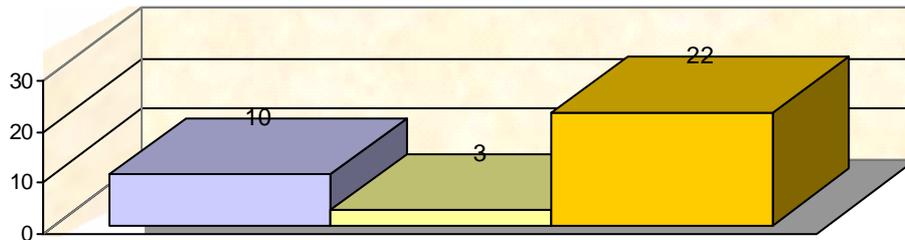
- servizi pubblici
- residenza
- primario - attività produttive agricole
- secondario - attività produttive artigianali
- terziario - commerciale e direzionale
- accessori alla residenza

Olzano - isolato 03

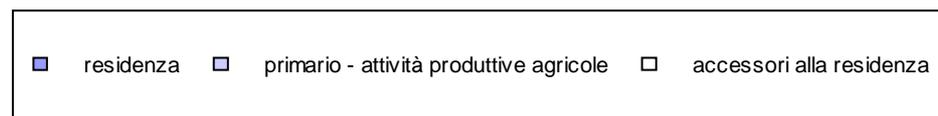
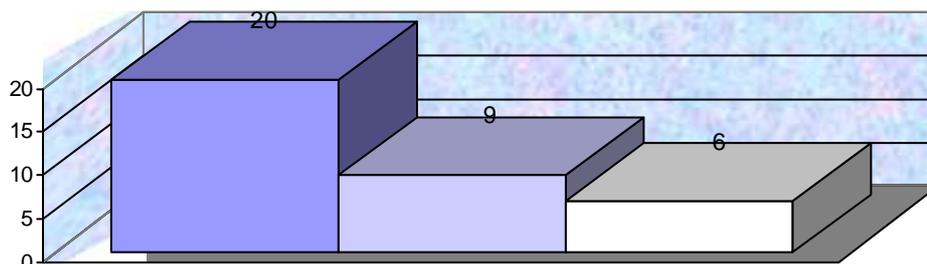
analisi storico-ambientale



analisi tipologica

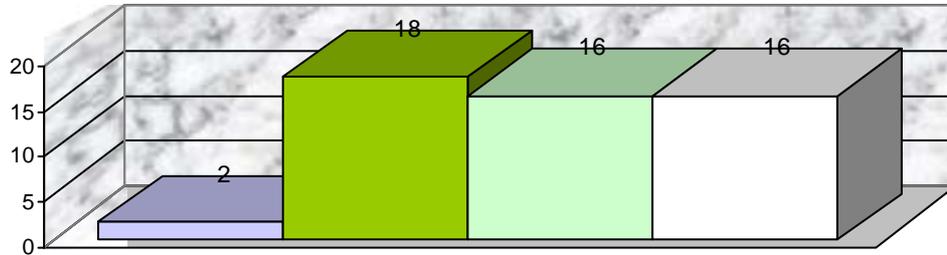


analisi funzionale



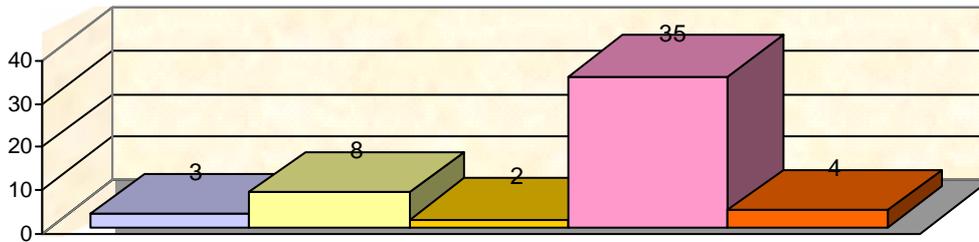
Masse - isolato 04

analisi storico-ambientale



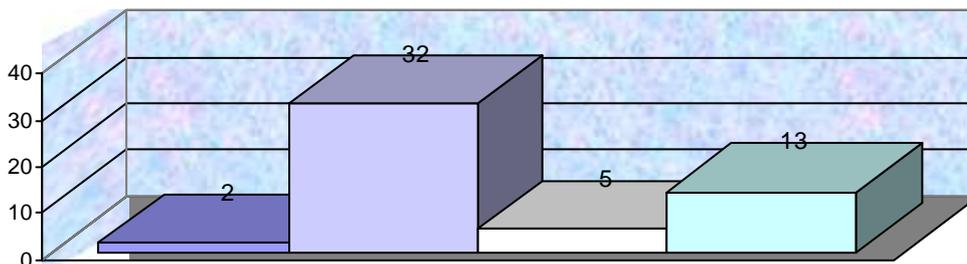
- edifici emergenti dal tessuto urbano con carattere autonomo
- edifici di interesse ambientale senza particolari emergenze
- edifici di interesse ambientale già sottoposti a modificazioni
- edifici in contrasto con l'ambiente o di recente costruzione

analisi tipologica



- edifici ecclesiastici, palazzi, case padronali
- edifici a cortina
- edifici d'angolo
- edifici di completamento
- edifici a corte

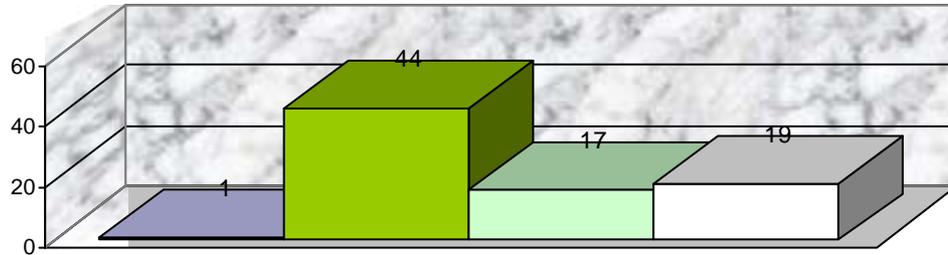
analisi funzionale



- servizi pubblici
- residenza
- primario - attività produttive agricole
- accessori alla residenza

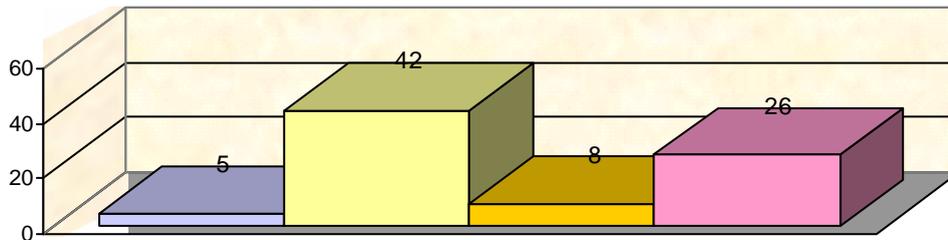
Carzano nord e Novale - isolato 05

analisi storico-ambientale



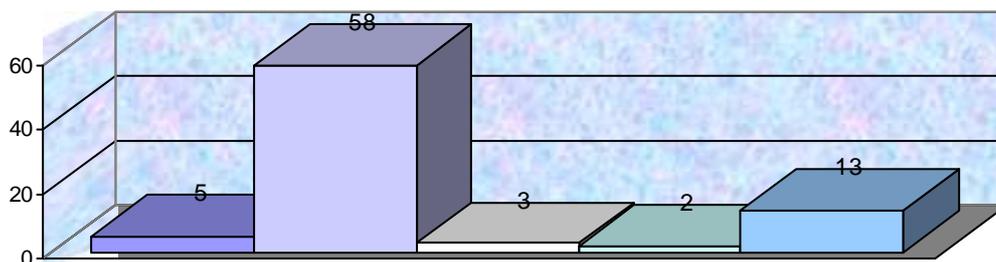
- edifici emergenti dal tessuto urbano con carattere autonomo
- edifici di interesse ambientale senza particolari emergenze
- edifici di interesse ambientale già sottoposti a modificazioni
- edifici in contrasto con l'ambiente o di recente costruzione

analisi tipologica



- edifici ecclesiastici, palazzi, case padronali
- edifici a cortina
- edifici d'angolo
- edifici di completamento

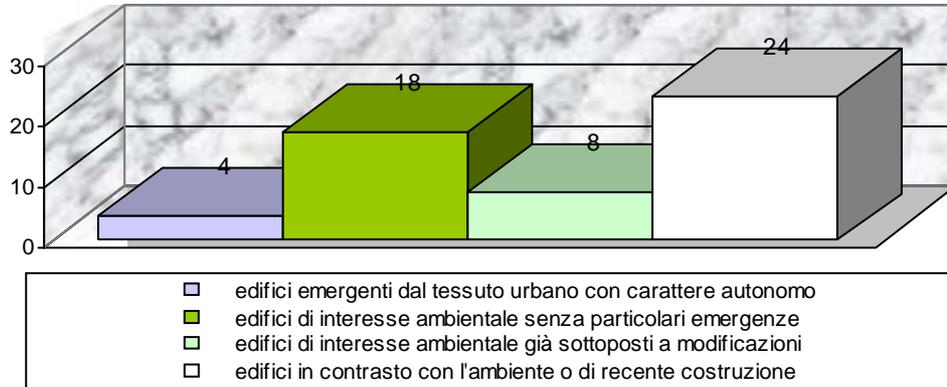
analisi funzionale



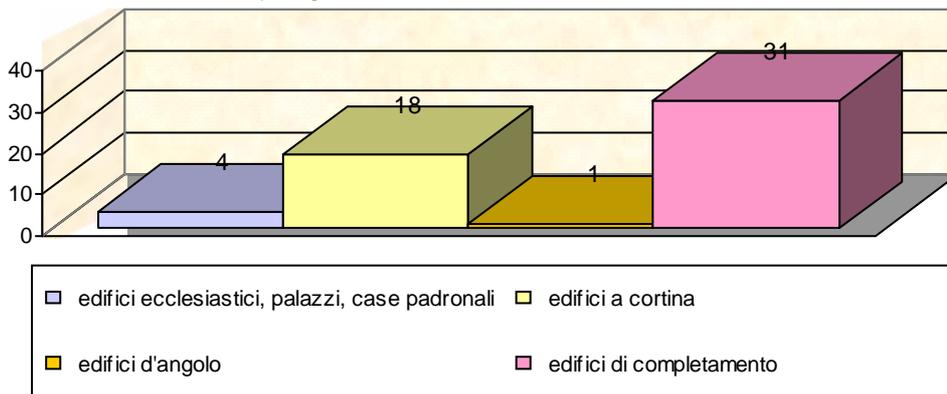
- servizi pubblici
- residenza
- primario - attività produttive agricole
- terziario - commerciale e direzionale
- accessori alla residenza

Carzano sud - isolato 06

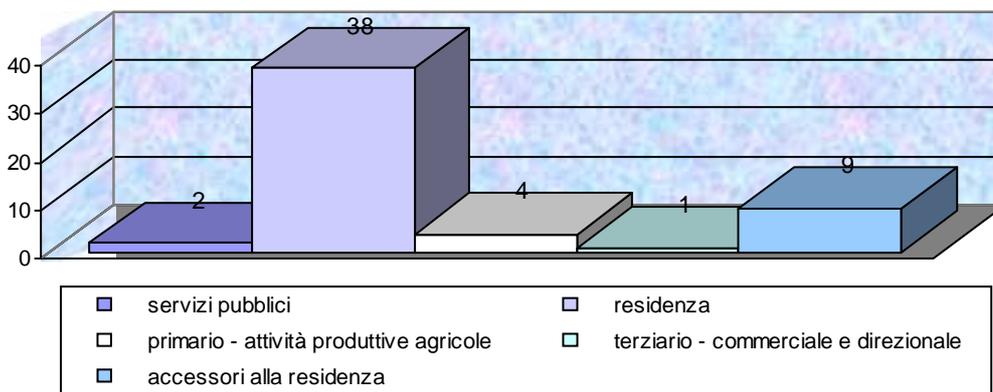
analisi storico-ambientale



analisi tipologica

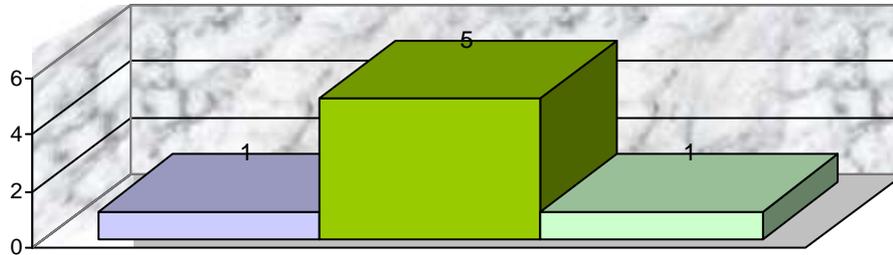


analisi funzionale



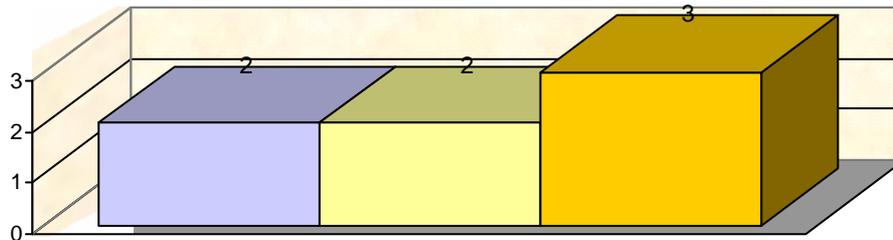
Sinchignano - isolato 07

analisi storico-ambientale



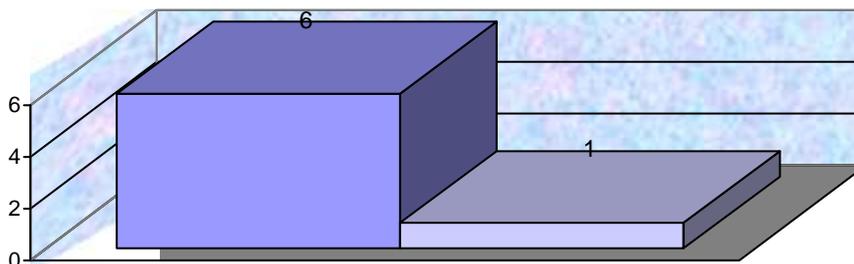
- edifici emergenti dal tessuto urbano con carattere autonomo
- edifici di interesse ambientale senza particolari emergenze
- edifici di interesse ambientale già sottoposti a modificazioni

analisi tipologica



- edifici ecclesiastici, palazzi, case padronali
- edifici di completamento
- edifici a corte

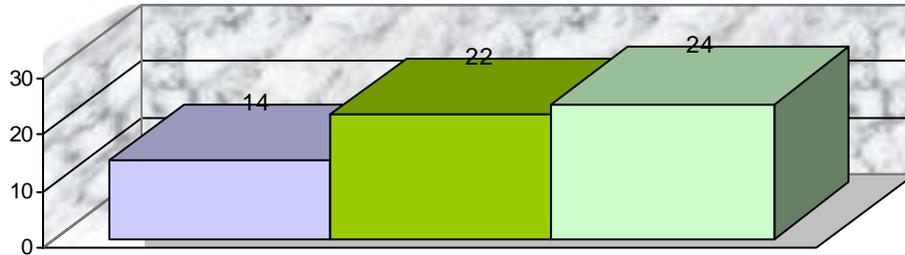
analisi funzionale



- residenza
- terziario - commerciale e direzionale

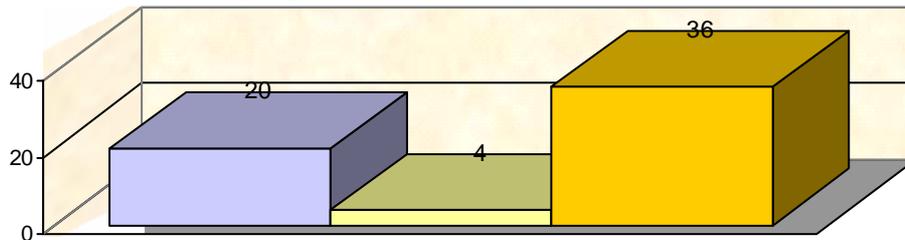
Cure - isolato 08

analisi storico-ambientale



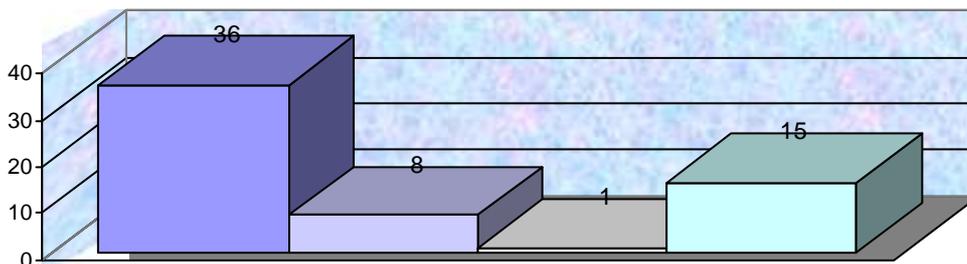
- edifici di interesse ambientale senza particolari emergenze
- edifici di interesse ambientale già sottoposti a modificazioni
- edifici in contrasto con l'ambiente o di recente costruzione

analisi tipologica



- edifici a cortina
- edifici d'angolo
- edifici di completamento

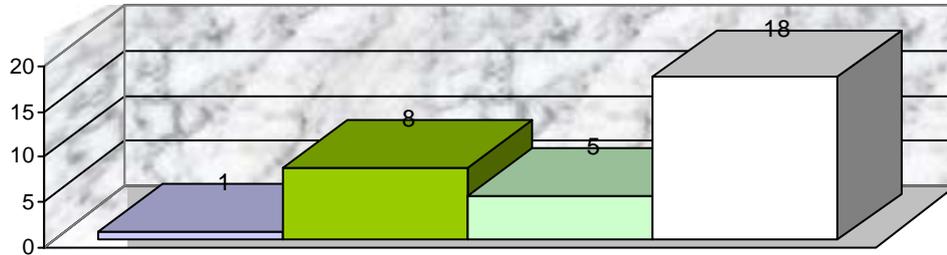
analisi funzionale



- residenza
- primario - attività produttive agricole
- terziario - commerciale e direzionale
- accessori alla residenza

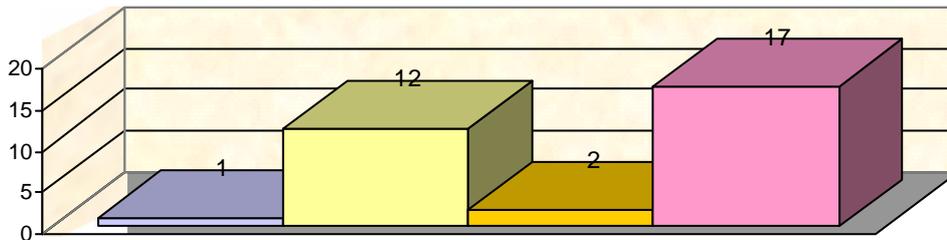
Menzino - isolato 09

analisi storico-ambientale



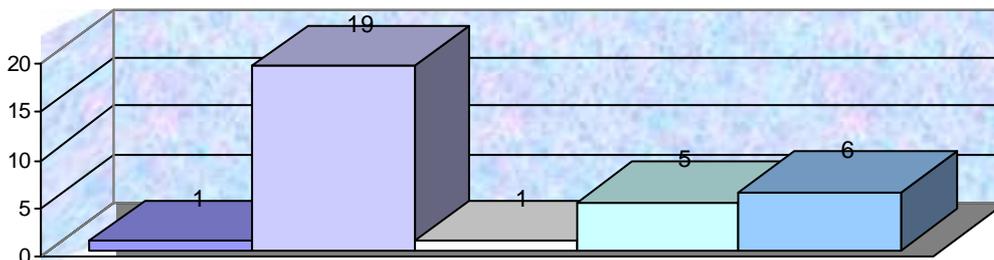
- edifici emergenti dal tessuto urbano con carattere autonomo
- edifici di interesse ambientale senza particolari emergenze
- edifici di interesse ambientale già sottoposti a modificazioni
- edifici in contrasto con l'ambiente o di recente costruzione

analisi tipologica



- edifici ecclesiastici, palazzi, case padronali
- edifici a cortina
- edifici d'angolo
- edifici di completamento

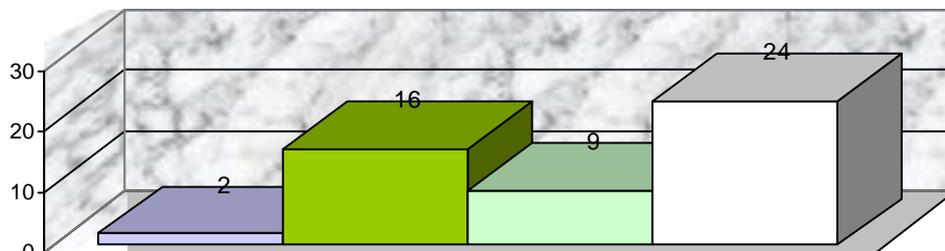
analisi funzionale



- servizi pubblici
- residenza
- primario - attività produttive agricole
- terziario - commerciale e direzionale
- accessori alla residenza

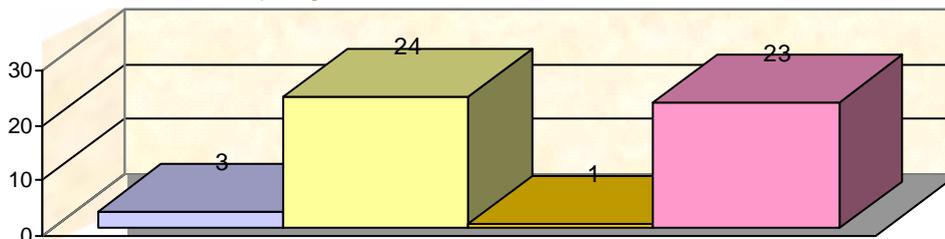
Senzano - isolato 10

analisi storico-ambientale



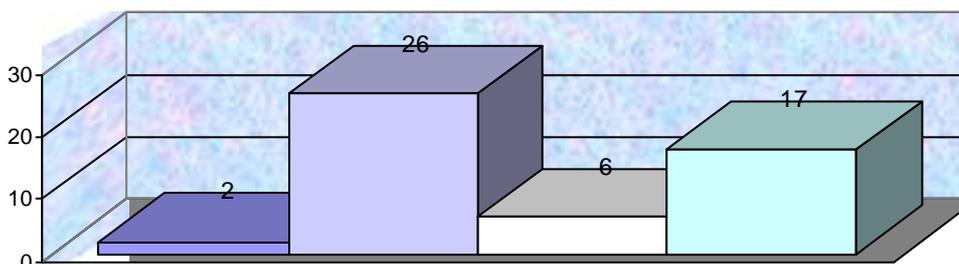
- edifici emergenti dal tessuto urbano con carattere autonomo
- edifici di interesse ambientale senza particolari emergenze
- edifici di interesse ambientale già sottoposti a modificazioni
- edifici in contrasto con l'ambiente o di recente costruzione

analisi tipologica



- edifici ecclesiastici, palazzi, case padronali
- edifici a cortina
- edifici d'angolo
- edifici di completamento

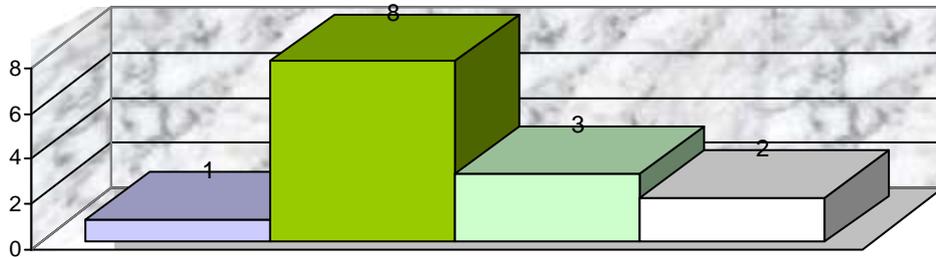
analisi funzionale



- servizi pubblici
- residenza
- primario - attività produttive agricole
- accessori alla residenza

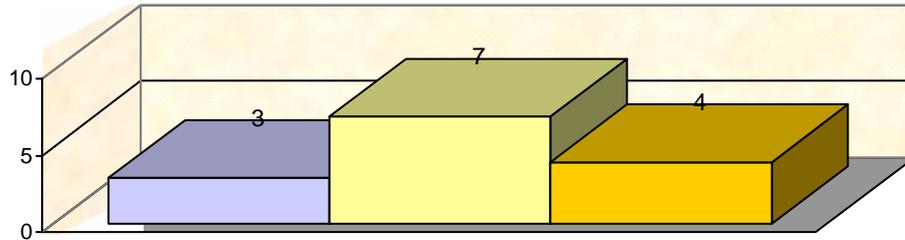
Sensole - isolato 11

analisi storico-ambientale



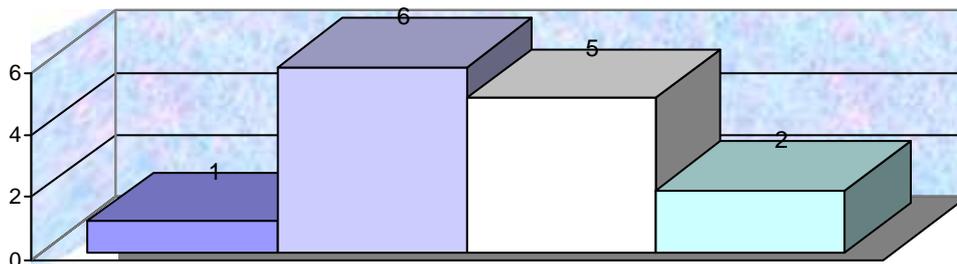
- edifici emergenti dal tessuto urbano con carattere autonomo
- edifici di interesse ambientale senza particolari emergenze
- edifici di interesse ambientale già sottoposti a modificazioni
- edifici in contrasto con l'ambiente o di recente costruzione

analisi tipologica



- edifici ecclesiastici, palazzi, case padronali
- edifici a cortina
- edifici di completamento

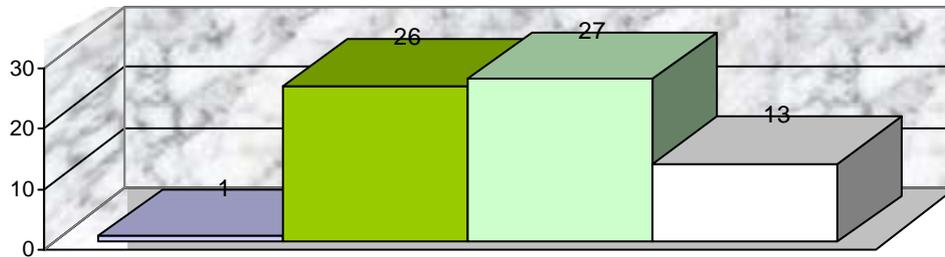
analisi funzionale



- servizi pubblici
- residenza
- terziario - commerciale e direzionale
- accessori alla residenza

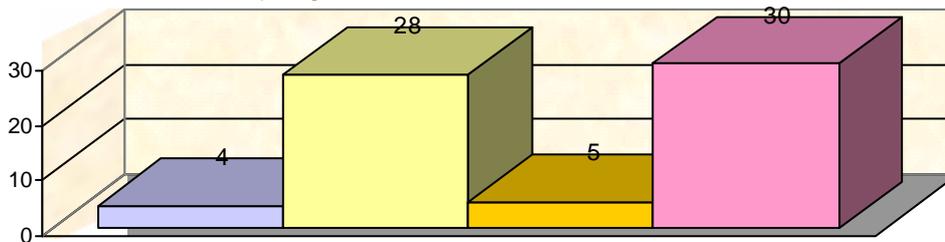
Peschiera Maraglio - isolato 12

analisi storico-ambientale



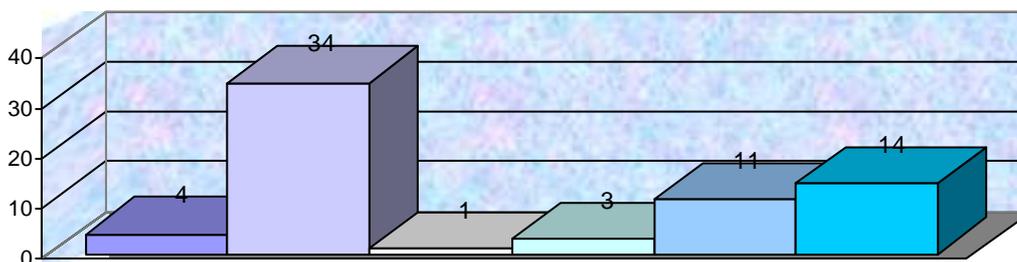
- edifici emergenti dal tessuto urbano con carattere autonomo
- edifici di interesse ambientale senza particolari emergenze
- edifici di interesse ambientale già sottoposti a modificazioni
- edifici in contrasto con l'ambiente o di recente costruzione

analisi tipologica



- edifici ecclesiastici, palazzi, case padronali
- edifici a cortina
- edifici d'angolo
- edifici di completamento

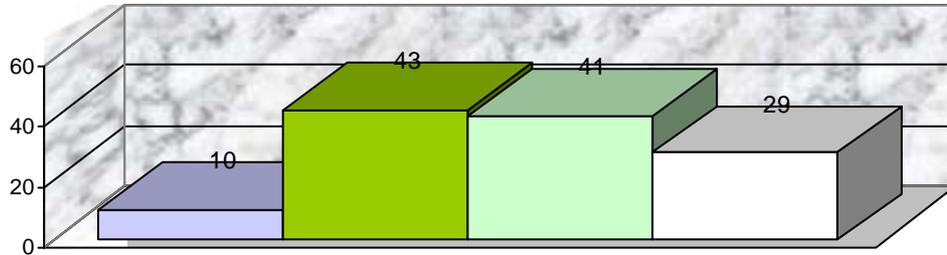
analisi funzionale



- servizi pubblici
- residenza
- primario - attività produttive agricole
- secondario - attività produttive artigianali
- terziario - commerciale e direzionale
- accessori alla residenza

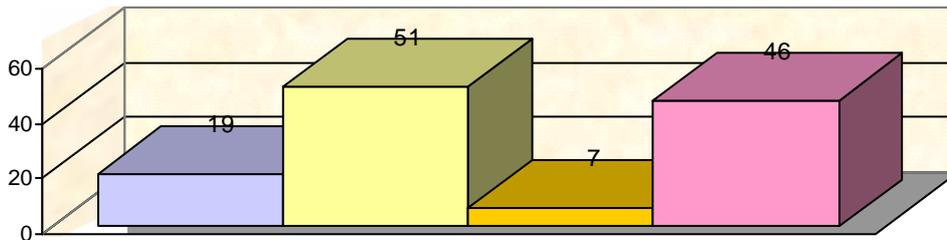
Peschiera Maraglio - isolato 13

analisi storico-ambientale



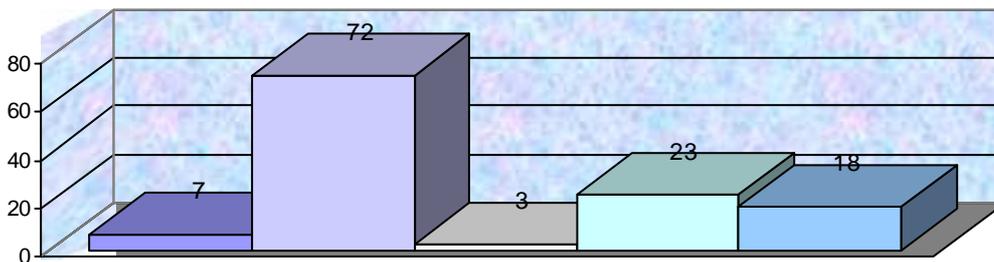
- edifici emergenti dal tessuto urbano con carattere autonomo
- edifici di interesse ambientale senza particolari emergenze
- edifici di interesse ambientale già sottoposti a modificazioni
- edifici in contrasto con l'ambiente o di recente costruzione

analisi tipologica



- edifici ecclesiastici, palazzi, case padronali
- edifici a cortina
- edifici d'angolo
- edifici di completamento

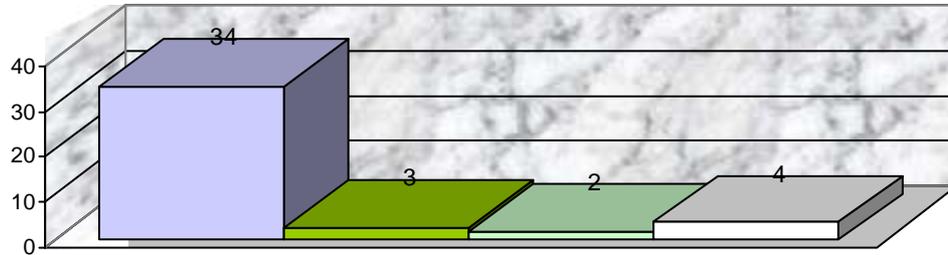
analisi funzionale



- servizi pubblici
- residenza
- secondario - attività produttive artigianali
- terziario - commerciale e direzionale
- accessori alla residenza

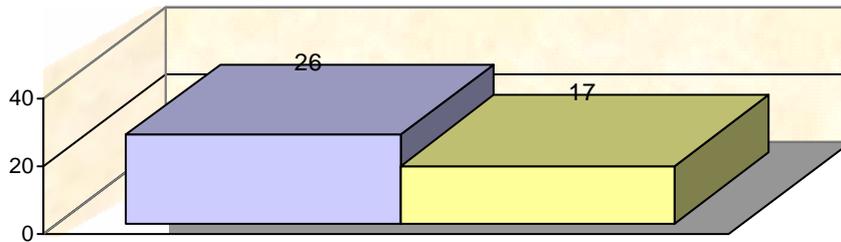
Elementi storici isolati

analisi storico-ambientale



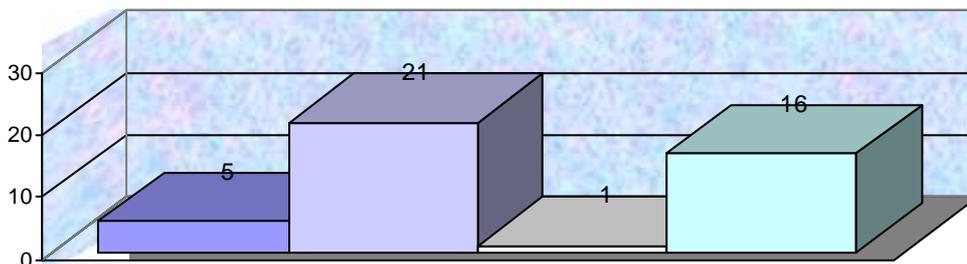
- edifici emergenti dal tessuto urbano con carattere autonomo
- edifici di interesse ambientale senza particolari emergenze
- edifici di interesse ambientale già sottoposti a modificazioni
- edifici in contrasto con l'ambiente o di recente costruzione

analisi tipologica



- edifici ecclesiastici, palazzi, case padronali
- edifici di completamento

analisi funzionale



- servizi pubblici
- terziario - commerciale e direzionale
- residenza
- accessori alla residenza

Stato di conservazione dei fabbricati

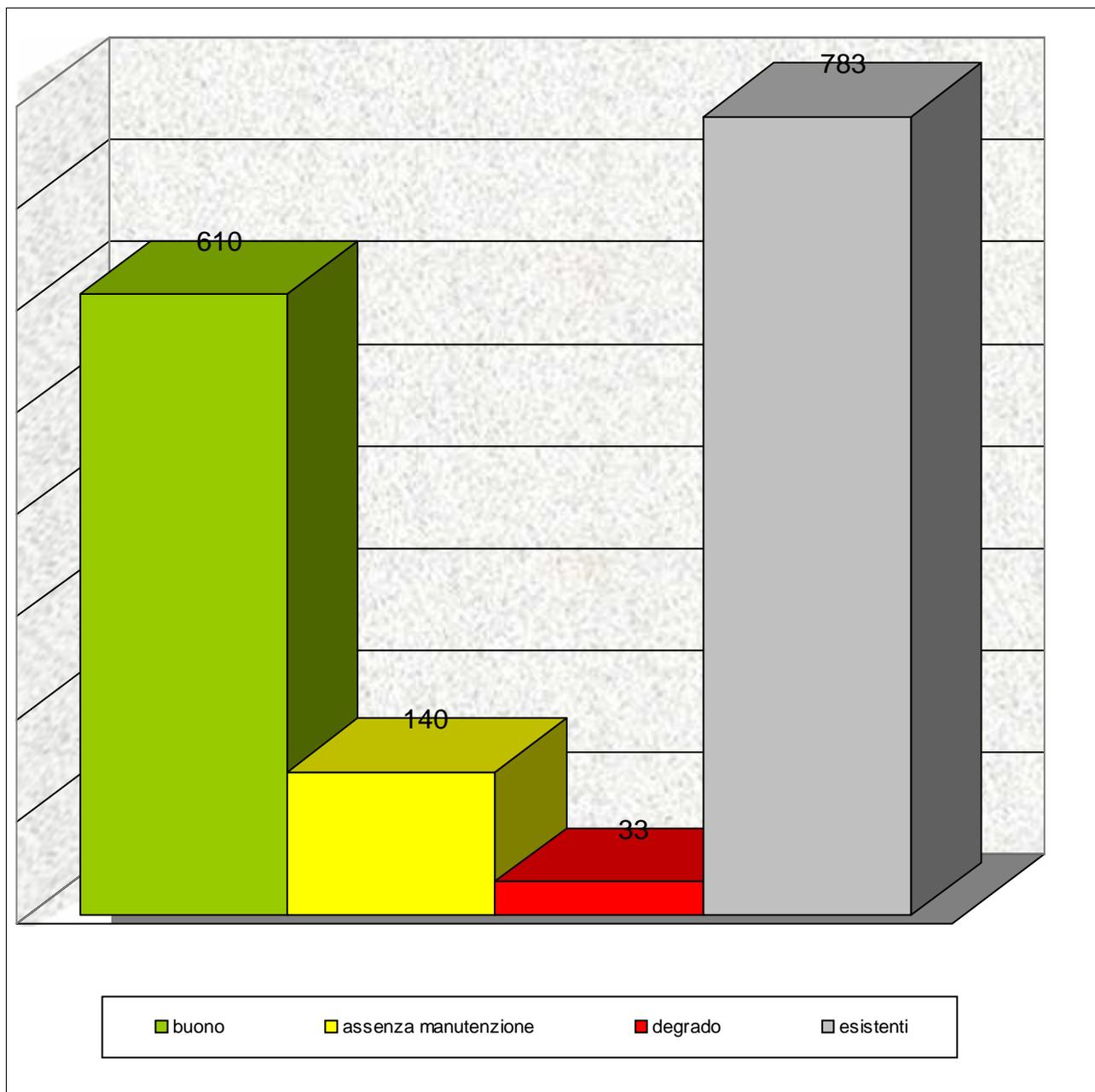
Da una valutazione complessiva sullo stato di conservazione dei fabbricati compresi all'interno del Nucleo di Antica Formazione, emerge che la percentuale maggiore, il 54,4%, sono in buono stato, il 31,2% in assenza di manutenzione ed il 14,4% in condizioni di degrado. Per le specifiche valutazioni riferite ai singoli nuclei vengono riportati in seguito i grafici riferiti ad ogni singolo isolato.

Grafici delle analisi e dello stato di conservazione degli edifici per luogo

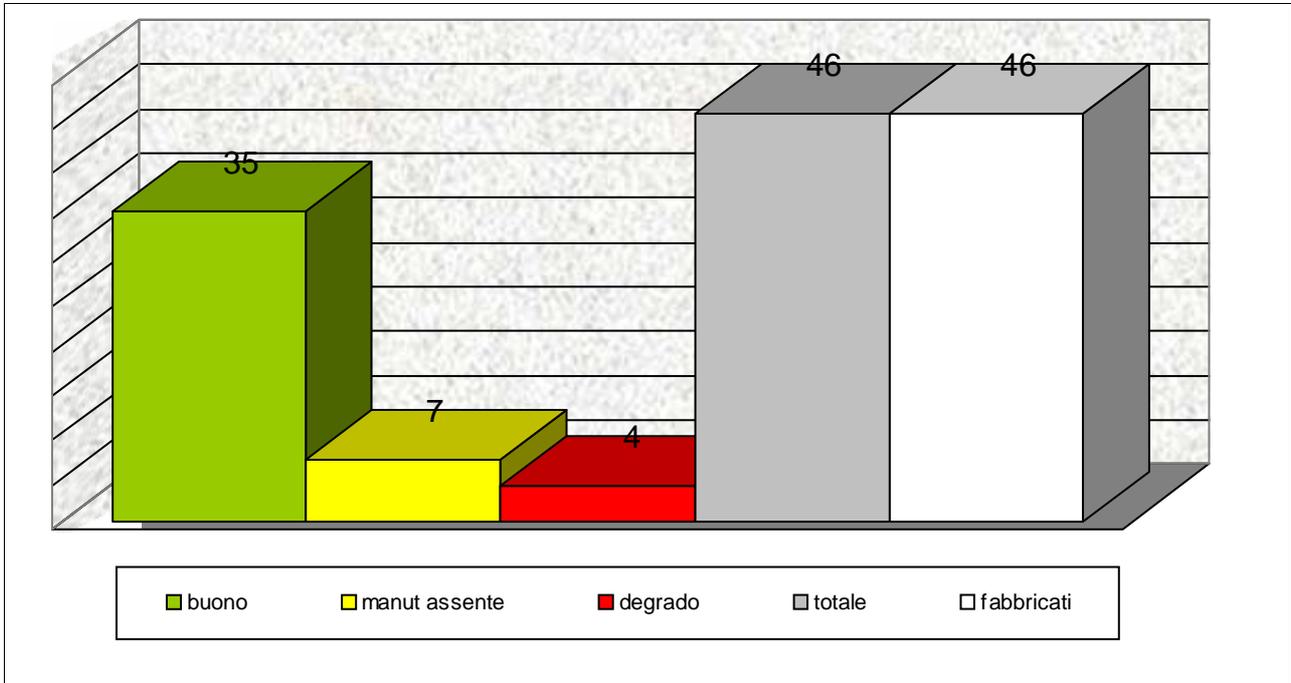
Di seguito vengono riportati i grafici relativi ad ogni singolo Nucleo di Antica Formazione affinché possa essere valutato per ognuno, con una certa immediatezza, per ogni singola analisi e per lo stato di conservazione dei fabbricati, lo stato di fatto del patrimonio edificato.

Analisi dello stato di conservazione per luogo rilevato

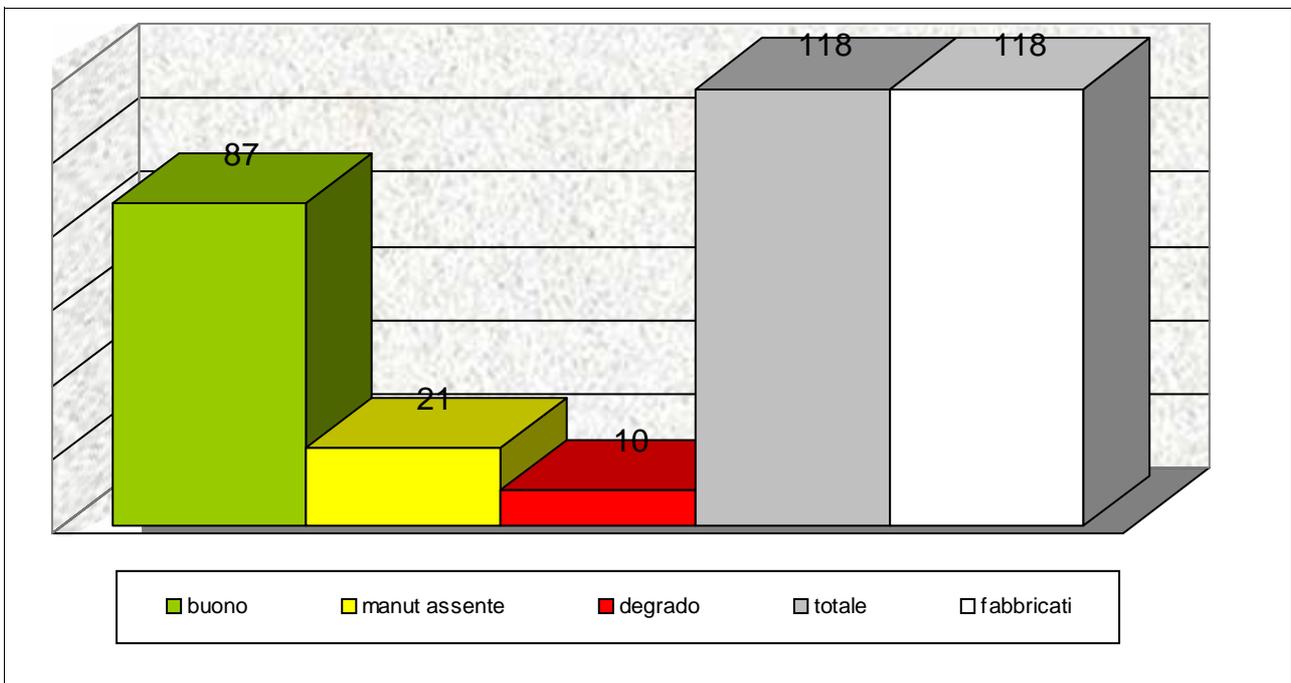
Riepilogo dello stato di conservazione per il territorio comunale



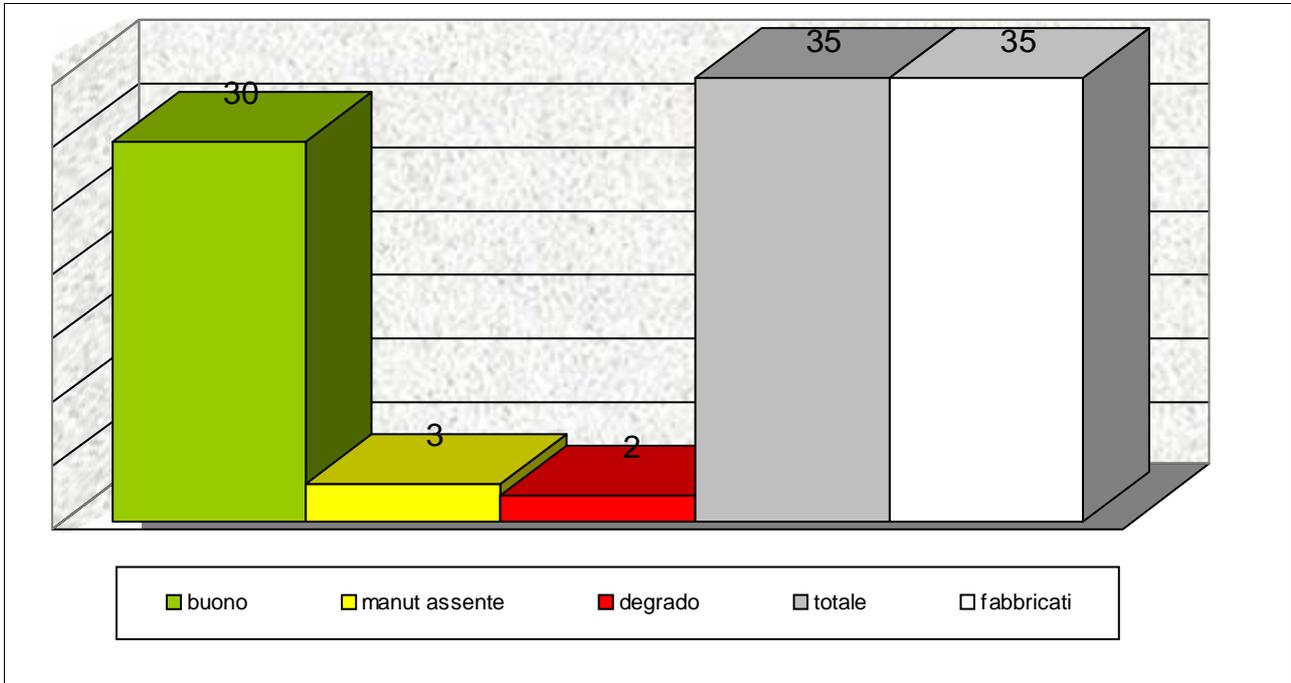
Porto di Siviano - isolato 01



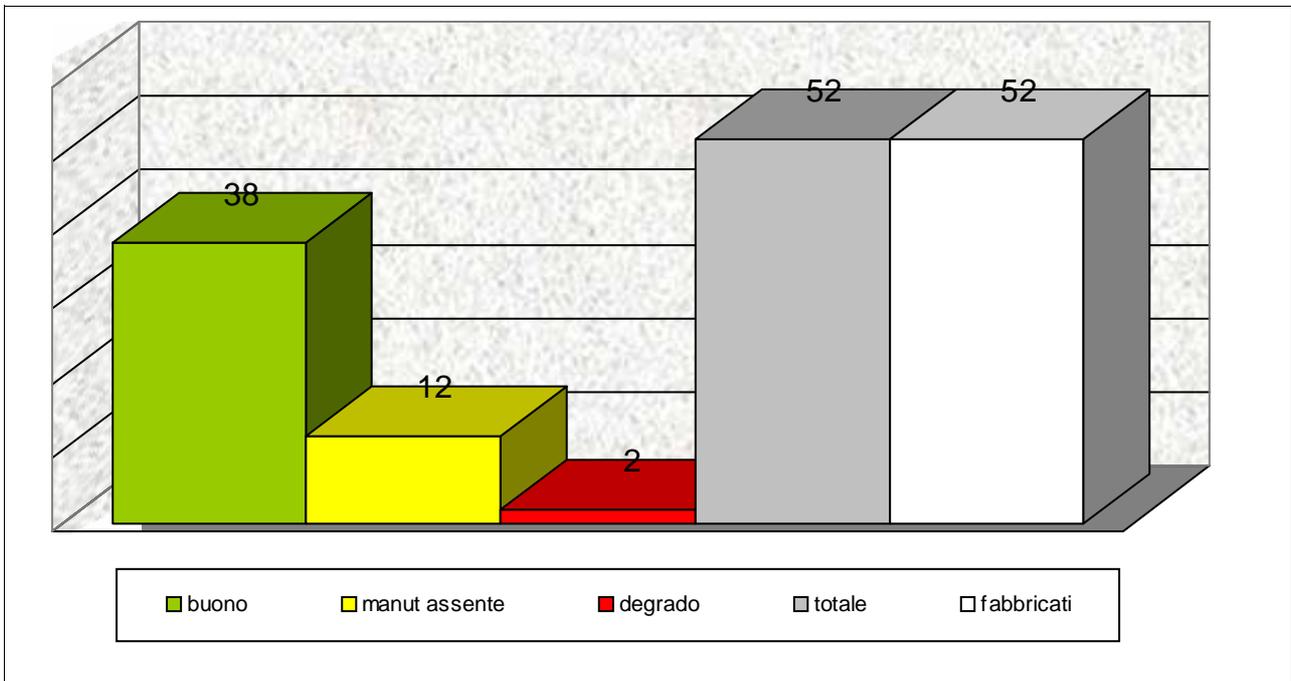
Siviano - isolato 02



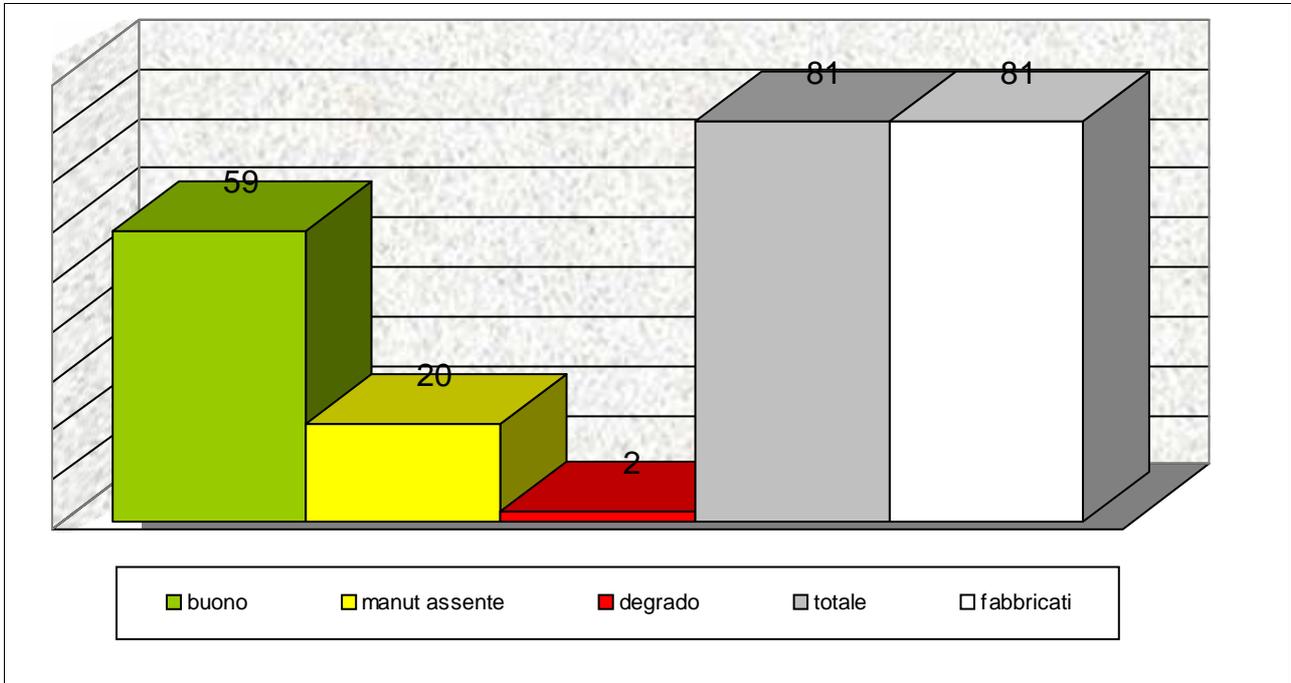
Olzano - isolato 03



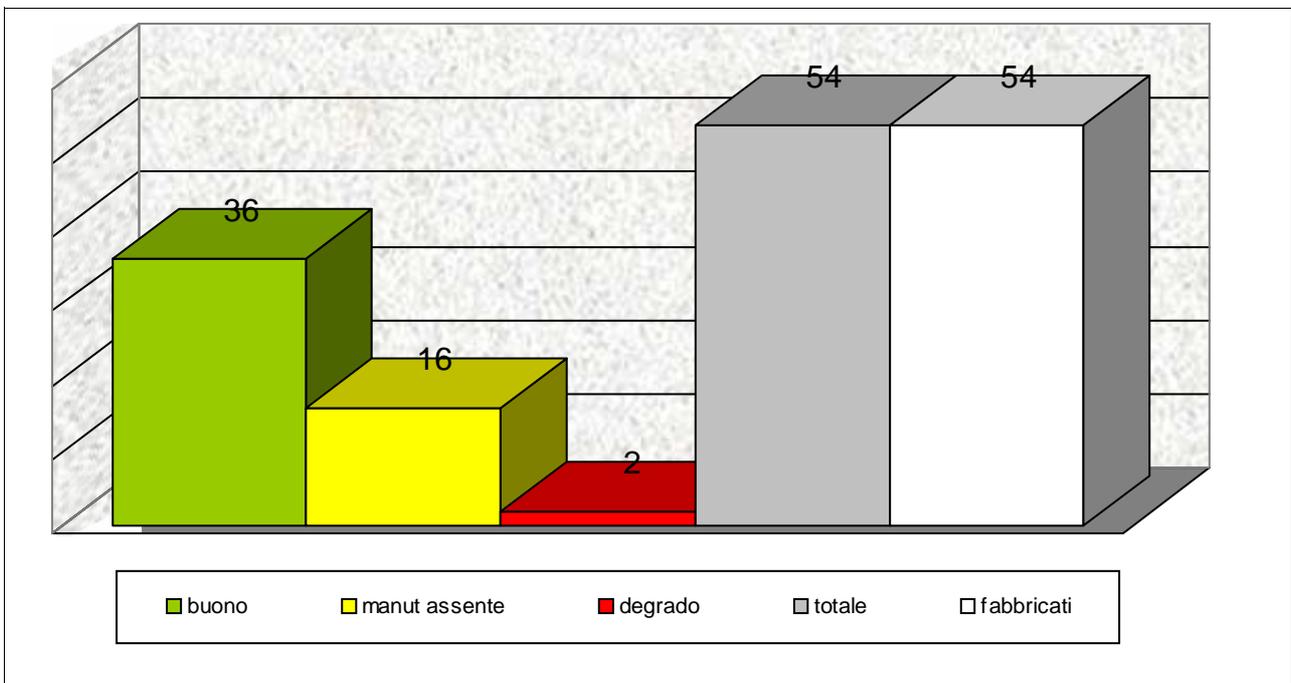
Masse - isolato 04



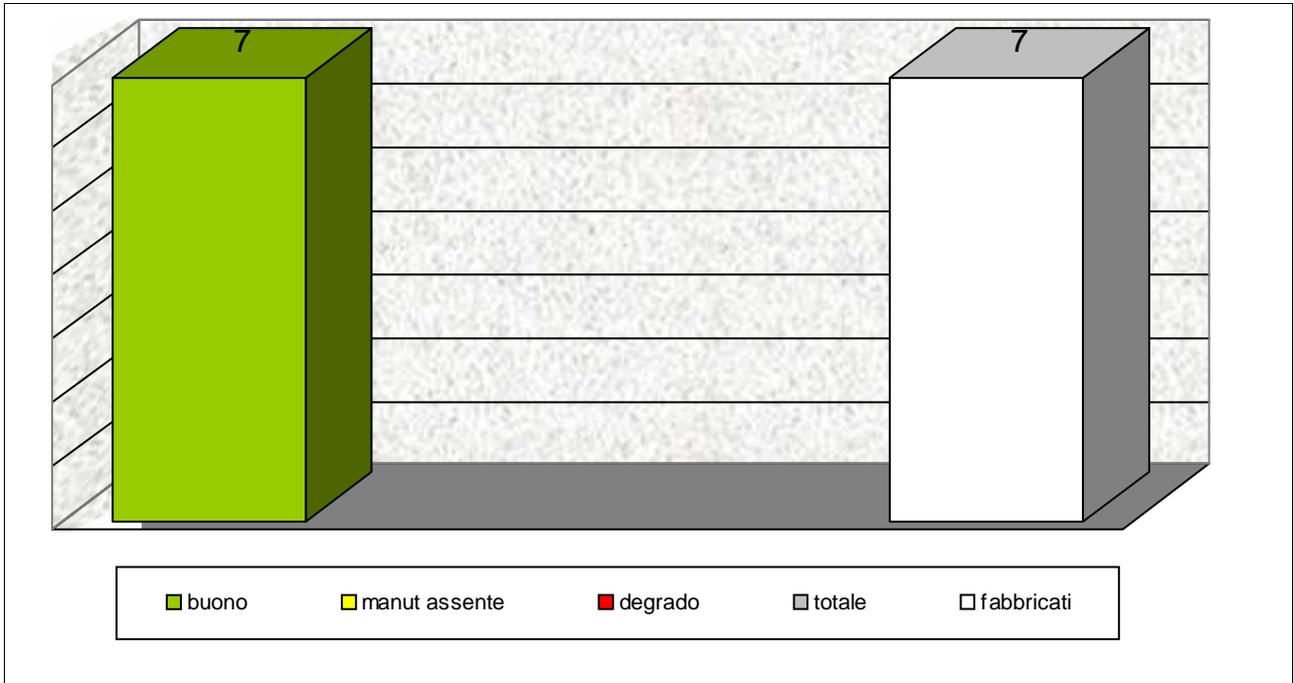
Carzano nord e Novale - isolato 05



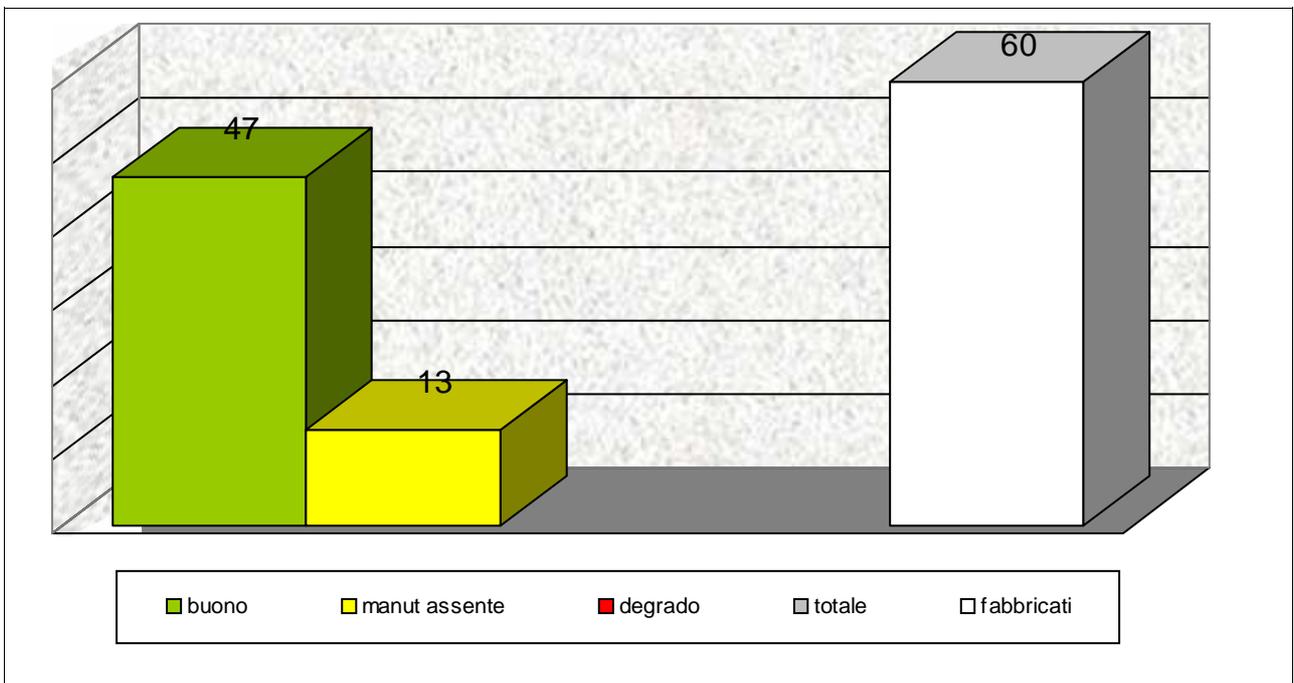
Carzano sud - isolato 06



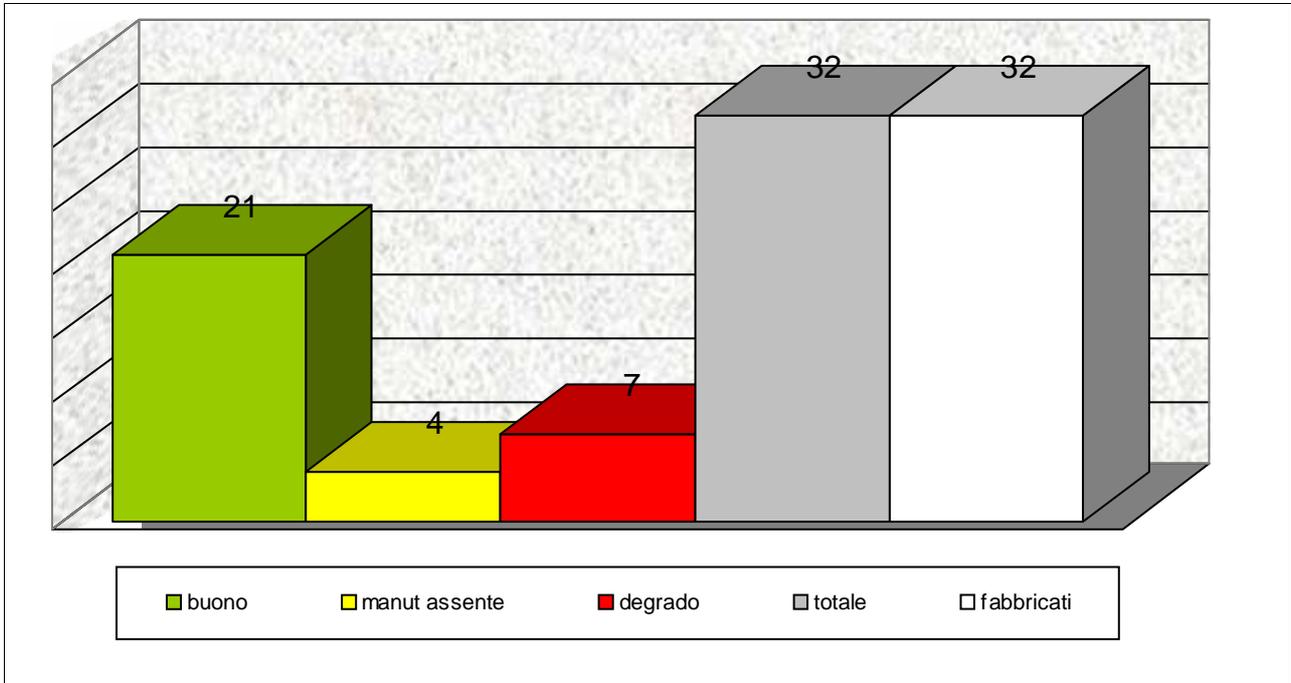
Sinchignano - isolato 07



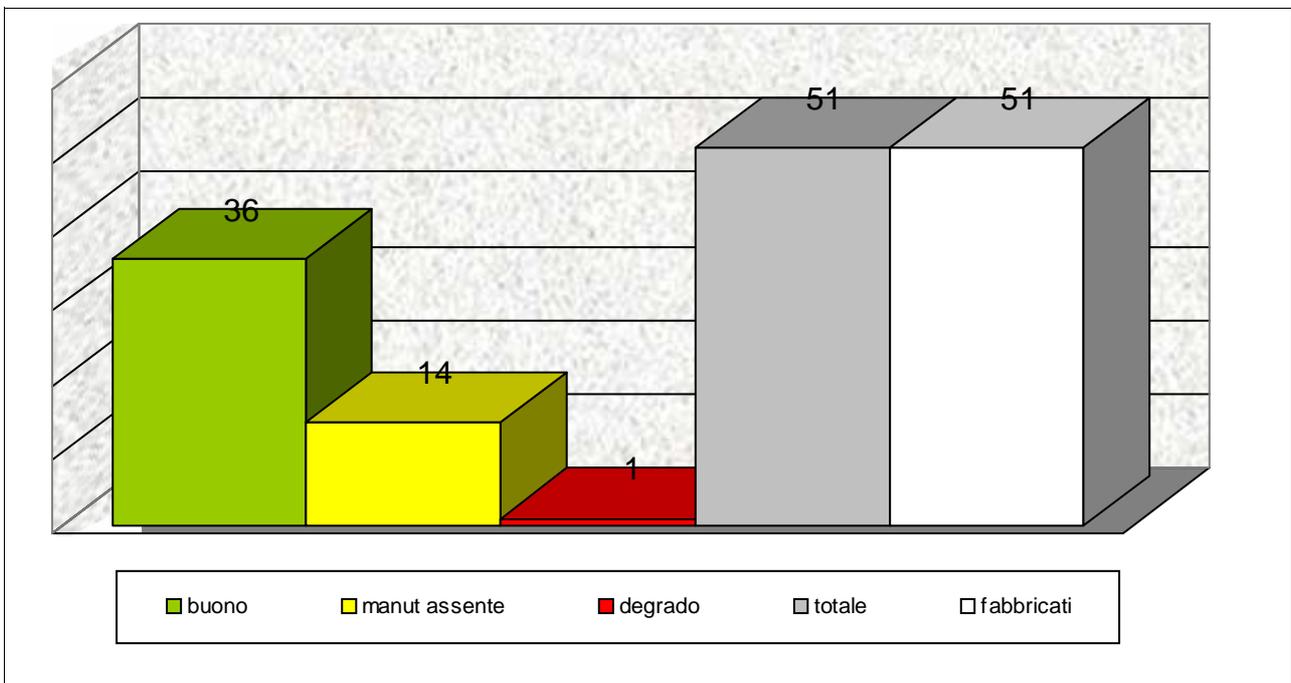
Cure - isolato 08



Menzino - isolato 09



Senzano - isolato 10

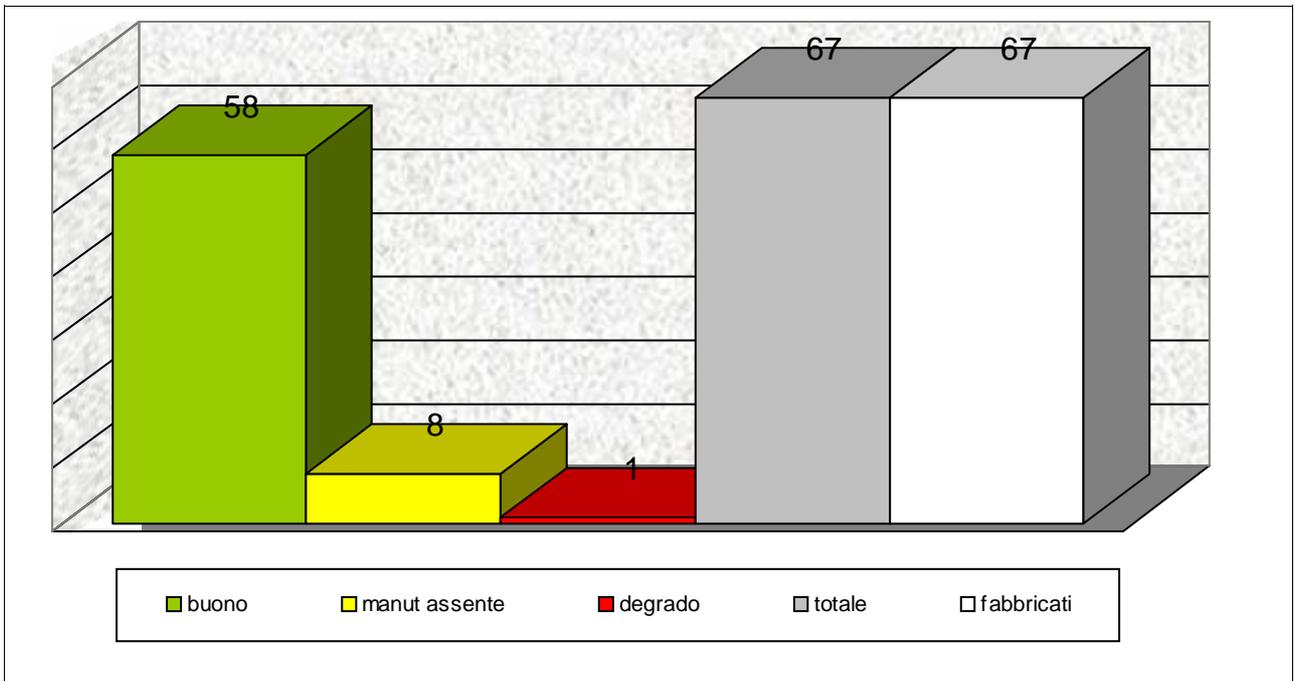


Analisi dello stato di conservazione per luogo rilevato

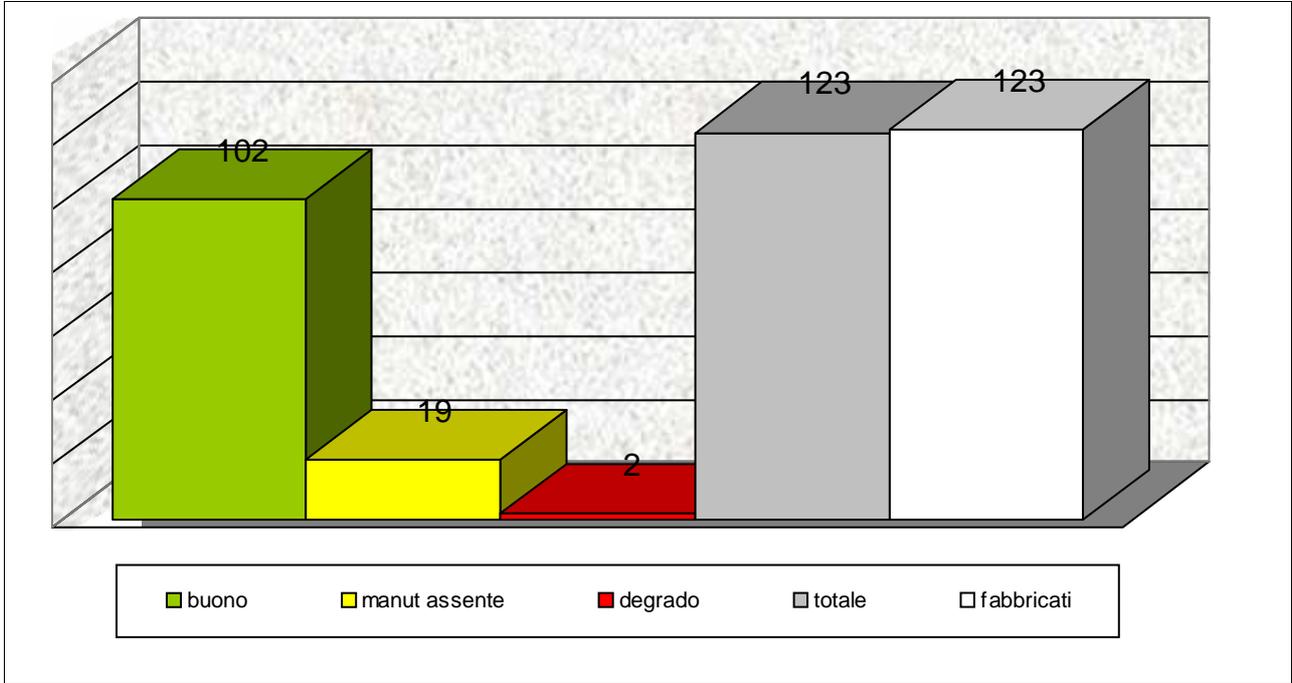
Sensole - isolato 11



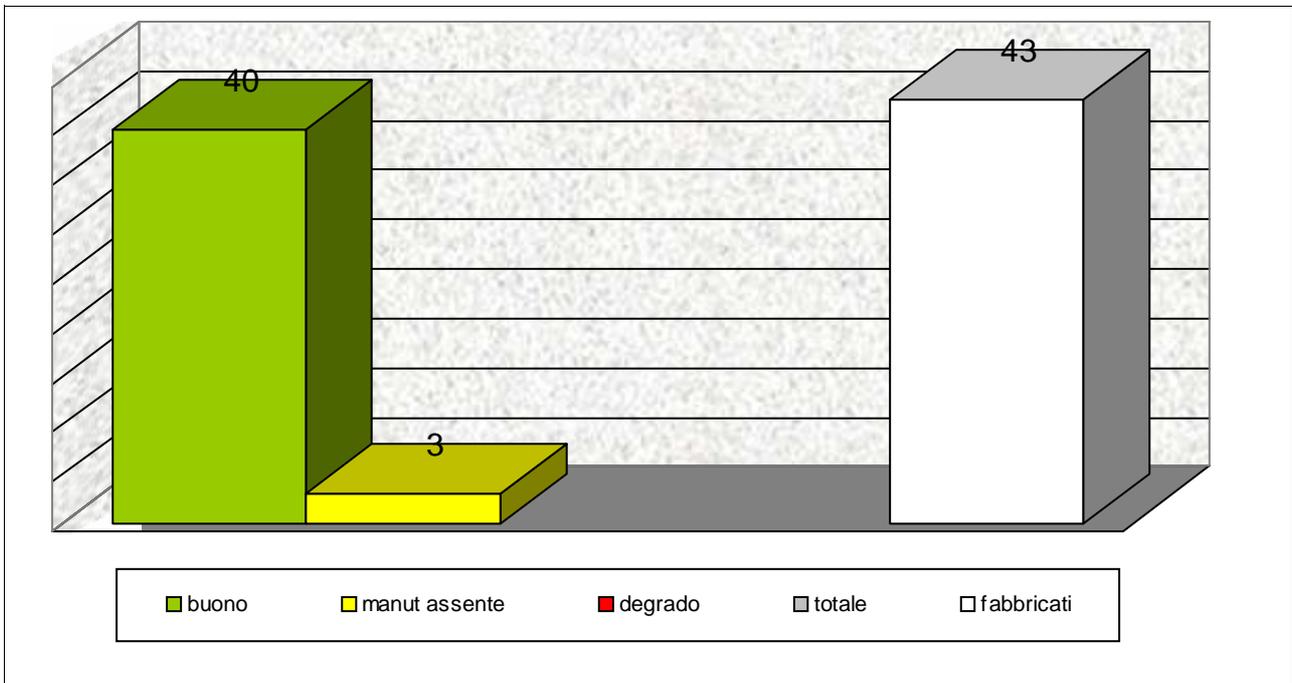
Peschiera Maraglio - isolato 12



Peschiera Maraglio - isolato 13



Elementi storici isolati



Volumi non utilizzati e nuovi volumi

Si è provveduto a stimare gli immobili (o porzioni di essi) non utilizzati ai fini residenziali, sia perché in disuso, sia perché attualmente finalizzati a destinazioni non compatibili con la funzione residenziale prevista, in via prioritaria, per i Nuclei di Antica Formazione.

La stima dei volumi riconvertibili ai fini residenziali è stata determinata, in linea di massima, dal prodotto della superficie del fabbricato desunta dalla cartografia di base aerofotogrammetrica per un'altezza media teorica per ogni singolo piano di 3,00 m.

Ragionando sulle percentuali desunte, emerge che tendenzialmente si investe poco sul recupero dei vecchi fabbricati, operazione che comporta delle spese decisamente superiori rispetto all'acquisto di nuovi edifici con caratteristiche costruttive e dimensionali in linea con nuovi standards quantitativi e qualitativi. I vecchi manufatti, oltre a comportare (nella maggior parte dei casi) una rivisitazione del distributivo e la sostituzione dei vecchi impianti idraulici ed elettrici, richiedono, talvolta, anche opere di consolidamento sulle strutture, rifacimento dei tetti e recupero o sostituzione dei vecchi serramenti esterni.

Appartenendo ad un nucleo antico, i fabbricati sono soggetti a Norme Tecniche di Attuazione che ne condizionano le modalità di recupero, nell'intento di valorizzare il patrimonio storico locale. In questo modo, si assiste (purtroppo con frequenza sempre maggiore) all'abbandono delle vecchie abitazioni da parte dei proprietari. Chi possiede tali beni non sempre intende investire nel loro recupero, sentenziandone così un prevedibile futuro stato di degrado che verrà a riflettersi sull'intero sistema storico ed ambientale.

Decidendo di orientarsi sulla scelta coraggiosa del recupero, sono presenti episodi significativi per quanto riguarda edifici storici volti alla riqualificazione della tipologia, della struttura e delle caratteristiche materici-formali degli stessi, seguendo le indicazioni date dalle norme; si possono comunque trovare nel medesimo contesto episodi di recupero non particolarmente edificanti. I motivi possono ricondursi prevalentemente a due casistiche, per cui ci si può confrontare con interventi eseguiti in assenza totale di normativa (dove venivano seguiti criteri del tutto arbitrari anche nella riproposizione di elementi architettonici in contrasto con le caratteristiche di quella particolare tradizione costruttiva), oppure ci si può trovare di fronte a manufatti che sono stati recuperati seguendo una normativa che prestava un'attenzione insufficiente alla loro natura.

Un ulteriore elemento deterrente per gli interventi di recupero, specie se su una singola porzione di cortina, può essere legato all'incertezza sui tempi d'intervento per le parti adiacenti o sull'organizzazione dell'uso del suolo del contesto, molto spesso vario e disordinato.

Inoltre, non sempre alla condizione di buono stato di un edificio corrisponde anche la qualità dello stesso o la riconoscibilità del manufatto come appartenente alla tradizione costruttiva del luogo: ci vorrà del tempo prima che edifici recentemente ristrutturati con modalità discutibili possano vivere un'ulteriore opportunità di recupero che possa ripristinarne e valorizzarne le originarie caratteristiche.

Con la classificazione dei fabbricati del nucleo antico in relazione alle categorie storico-ambientale, tipologica e funzionale, si è provveduto a segnalare episodi architettonici meritevoli di particolare conservazione e tutela.

Solo una piccola percentuale di manufatti edilizi, e quindi non di accessori alla residenza, risultano emergenti rispetto al restante tessuto urbano; tuttavia, alcuni fabbricati, pur non avendo caratteri di autonomia e prestigio, si possono apprezzare per la traccia di cultura formale e materiale tipica degli edifici rurali di queste zone.

In ogni nucleo antico si è provveduto a segnalare, nell'analisi puntuale dei fabbricati, i molti portali presenti su fronte strada che costituiscono elementi di interesse storico da tutelare e da conservare, così come altri particolari, quali la tessitura muraria, le forometrie, le banchine, le inferriate, le santelle, le lapidi.