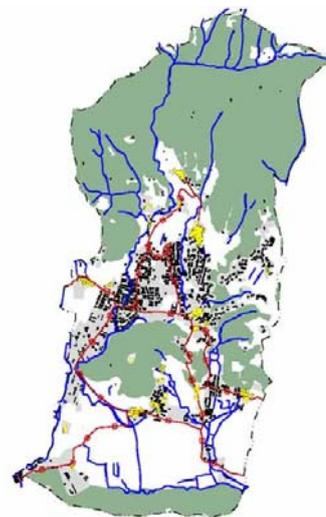


COMUNE DI MONTICELLI BRUSATI



P IANO di G OVERNO del T ERRITORIO



Piano delle Regole

(ex.art.10 L.R. 11 Marzo 2005, n.12 e s.m.i)

PROGETTISTI ERMES BARBA - MAURO SALVADORI ARCHITETTI ASSOCIATI P.zza Roma, 3 - Villanuova S/C (BS) Tel. 0365/373650 - Fax. 0365/31059 www.barbasalvadori.it	COLLAB. Fabrizio Franceschini Alessandro Martinelli Alessio Rossi Corrado Fusi Francesco Brodini Stefania Zanon Elena Leoni
SINDACO Ing. Laura Boldi	DELIBERA DI ADOZIONE D.C.C. n°34 del 27/12/2012
ASSESSORE URBANISTICA Lorenzo Corsini	DELIBERA DI APPROVAZIONE DEFINITIVA D.C.C. n°21 del 15/06/2013
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO Geom. Giampietro Fongaro	

ALLEGATO PR_5A	TITOLO Relazione illustrativa delle analisi condotte per la definizione del progetto per i Nuclei di Antica Formazione	
	ELABORATO INTEGRATO / MODIFICATO A SEGUITO DELL' ACCOGLIMENTO DEI PARERI E DELLE OSSERVAZIONI	
COMMESSA U-168	APPROVAZIONE	DATA Giugno 2013
A TERMINE DELLE VIGENTI LEGGI SUI DIRITTI DI AUTORE QUESTO DISEGNO NON POTRA' ESSERE COPIATO, RIPRODOTTO O COMUNICATO AD ALTRE PERSONE O DITTE SENZA AUTORIZZAZIONE DELLO STUDIO DI ARCHITETTURA		

PIANO DELLE REGOLE

ai sensi dell'art. 10 della legge Regionale 11 Marzo 2005 n.12.

**-Relazione illustrativa delle analisi condotte
per la definizione del progetto per Nuclei di Antica Formazione**

PREMESSA	7
PARTE I ANALISI STORICA	9
1. INTRODUZIONE	10
2. CENNI STORICI	11
2.1. LO SVIPPO ISTITUZIONALE NEI SECOLI XI-XV	11
2.2. DAL MEDIOEVO ALL'ETÀ MODERNA (EVOLUZIONE URBANISTICA E TERRITORIALE).....	13
2.3. LE FRAZIONI DI MONTICELLI.....	16
PARTE II ANALISI DELLO STATO DI FATTO	17
3. LE ANALISI EFFETTUATE	18
3.1. TIPOLOGIA ARCHITETTONICA	19
3.2. EDIFICI VINCOLATI E DI INTERESSE PAESISTICO E AMBIENTALE	20
3.3. COERENZA ED INTEGRITÀ TIPOLOGICA	22
3.4. DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE A PIANO TERRA	23
3.5. STATO DI COERENZA	24
3.6. LIVELLI D'INTERVENTO	26
4. ANALISI DELLE FRAZIONI E CONFRONTO DEI CATASTI STORICI	27
4.1. GAINA.....	28
4.2. COLOMBAIA	31
4.3. FOINA.....	34
4.4. TORRE	38
4.5. CASCINA BUISSA.....	41
4.6. BAIANA.....	44
4.7. PARMEZZANA	48
4.8. CALZANA	51
4.9. DOSSO DUCHI	54
4.10. BARONCINA	57
4.11. DOSSO COAT	60
4.12. FONTANA	63
4.13. ANTICA FRATTA	67
4.14. COSTA FRATA	70
4.15. SAN ZENONE	73
4.16. MADONNA DELLA ROSA.....	76
4.17. CALCHERA	79
4.18. BOZZE	82
4.19. VILLA.....	85
4.20. DOSSO BADINO	88
4.21. SAN FAUSTINO	91
PARTE III PROGETTO	93
5. PROGETTO PER IL MIGLIORAMENTO E LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI NEI NAF94	
5.1. DOSSO DUCHI COAT	97
5.2. FOINA.....	100
5.3. GAINA.....	109
BIBLIOGRAFIA	114
SITOGRAFIA	114

PREMESSA

Si definiscono, come ambito dei Nuclei di Antica Formazione, le parti di territorio interessate da insediamenti che rivestono carattere ed interesse storico, artistico e monumentale.

Tali aree possono essere costituite anche da intere porzioni di territorio ed essere intese come ambiti insediativi in cui il carattere unitario dell'organizzazione edilizia viene espresso sia dal pregio tipologico dell'architettura dell'edificio, sia dal pregio morfologico urbano degli edifici aggregati.

Tali luoghi della memoria e dell'identità locale costituiscono complessi culturali ed ambientali in grado di assumere un ruolo di aggregazione nel sistema territoriale e comprendono strutture insediative tipicamente urbane e di riconosciuta qualità architettonica, oltre che particolari valori sotto il profilo storico e urbanistico.

Essi rappresentano un'identità culturale da salvaguardare e promuovere, in quanto determinanti per la definizione di un luogo dell'abitare ricco di qualità ambientale e di relazioni sociali ed economiche.

Il Piano delle Regole Attraverso l'analisi di dettaglio individua gli ambiti da sottoporre a Piano Particolareggiato d'Ambito o Piano di recupero, ai sensi dell'art. 13 e seguenti della Legge 1150 del 17/08/1942 e successive modifiche ed integrazioni.

Scopo di tale scelta è di consentire una puntuale valutazione preventiva, estesa al comparto e al contesto, degli interventi di tutela, recupero e valorizzazione degli edifici interessati.

Le norme specifiche che disciplinano le modalità trasformative e conformative dei suoli nei Nuclei di Antica Formazione (NAF) sono state riportate all'interno delle NTA (Allegato PR 2A) all'art. 25 – *“Normativa di intervento per la tutela, il recupero e la valorizzazione dei nuclei di antica formazione”*.

La seguente relazione ha il compito di illustrare la struttura e la metodologia d'analisi nonché il progetto riguardante il Piano Particolareggiato per il recupero, la tutela e la valorizzazione dei Nuclei di Antica Formazione di Monticelli Brusati, ed è suddivisa in tre parti:

1. **Analisi storica**
2. **Analisi dello stato di fatto**
3. **Progetto**

L'analisi Storica: ripercorre sommariamente l'evoluzione storica del comune dal Medioevo fino ai giorni nostri.

L'analisi dello stato di fatto: per la stesura del Piano Particolareggiato si è reso necessario effettuare un rilievo fotografico con una successiva analisi avvenuta attraverso la stesura de seguenti elaborati:

Allegati

PR 3A: Schede di analisi e d'intervento per ogni singolo edificio dei nuclei di antica formazione preceduti da un'analisi della singola frazione così suddivisa:

- Cenni Storici
- Confronto fra catasti storici
- Coerenza ed integrità tipologica
- Destinazioni d'uso al piano terra
- Gradi di Coerenza
- Gradi d'intervento.

Tavole Grafiche

- PR_03.1 Nord/Sud** Analisi degli edifici: indicazione degli edifici vincolati e di interesse paesistico ed ambientale scala 1:1.000
- PR_03.2 Nord/Sud** Analisi degli edifici: restituzione sintetica del "Grado di coerenza" scala 1:1.000
- PR_03.3 Nord/Sud** Progetto: restituzione sintetica degli interventi previsti per gli edifici con individuazione delle unità minime di intervento e delle strategie per i piani attuativi scala 1:1.000

Si rinvia la spiegazione dei contenuti degli elaborati e degli allegati ai capitoli seguenti della presente relazione.

Progetto: L'analisi è servita per la stesura di un progetto che si compone dei seguenti elaborati:

Tavole Grafiche

- PR_03.4** Progetto: restituzione sintetica degli interventi previsti per gli spazi pubblici scala 1:1.000

Si rinvia la spiegazione dei contenuti dell' elaborato alla parte III della relazione.

PARTE I Analisi storica

1. Introduzione

Compito non semplice lo studio della storia di Monticelli, in primo luogo va ricordata la difficoltà legata al toponimo: il nome Monticelli o Monticello, ispirato a una caratteristica morfologica del territorio, insieme ad alcuni nomi di frazione quali Ronco, Fossa o Costa

“Brusati” viene aggiunto solo in età medioevale e deriva dalla famiglia Brusati che, come accenneremo più avanti acquisisce, alla fine del medioevo, capacità di controllo locale.

Peculiarità geografica di Monticelli sono le sue numerose frazioni distribuite su un ampio territorio; la superficie di questo comune caratteristico della Franciacorta conserva ancora grande fascino a motivo dell'asperità montuosa, del ruscellamento a valle di acque vorticoso e del verde intenso dei boschi perenni.

Colpisce l'assenza di strutture edilizie romantiche e la presenza di piccoli centri demici sparsi che, per le loro dimensioni, sono sempre rimasti ai margini dei grandi processi produttivi.

Per gran parte del medioevo il nome risulta essere semplicemente “Monticelli” senza nessun ulteriore qualifica e per questa ragione è facile fare confusione con l'Omonima Monticelli d'Oglio sita lungo il fiume Oglio nel comune di Verolavecchia.

Altro problema legato allo studio della realtà monticellese è connesso alla scarsità di documenti che si protrae ben oltre il medioevo. Uno degli aspetti che più caratterizza la storia del villaggio è costituito dall'insolito abbinamento che, per l'appunto, caratterizza il nome di questo abitato collinare, con il cognome dell'illustre casata bresciana.

Questo binomio, evidentemente non rappresenta affatto un dato casuale ma è piuttosto il prodotto di una determinata situazione storica, che si riflette nella percezione da parte dell'immaginario collettivo locale e in seguito nel nome della località.

I Brusati, similmente ai Martinengo, hanno tratto origine da famiglie della vassallità imperiale; la casata poteva vantare, a titolo di antica nobiltà, ben tre diplomi con concessioni imperiali della dinastia sassone, risalenti quindi al X secolo.

Il vertice dell'ascesa politica del catasto è toccato proprio tra la fine del XIII e l'inizio del XIV secolo quando Tebaldo Brusati ascende ai massimi vertici della scena politica bresciana, diventando insieme al sindaco Maggi uno dei punti di riferimento.

2. Cenni Storici

2.1. Lo sviluppo istituzionale nei secoli XI-XV

La vicenda insediativa di Monticelli non pare dissimile dal resto dell'area pedemontana, dove diffusi e cospicui interessi economico patrimoniali sono tenuti dalle istituzioni ecclesiastiche, dalle fondazioni monastiche e dall'aristocrazia laica.

La storia di Monticelli (per quanto concerne la documentazione cartografica) prende le mosse da poche carte alto medioevali. Una permuta della fine del secolo X fornisce dati preziosi sulle complesse trasformazioni avvenute all'inizio del secondo millennio nell'assetto territoriale e del potere signorile con la diffusione di un particolare fenomeno noto come "incastellamento".

La presenza signorile infatti fa pesare la sua influente preminenza e gruppi gentilizi come i Capitano, i Masperoni, i Richiedeì, i Montini, i Bucelleni, i Costa, intercettando fecondi rapporti con altri come i Foresti, i Negroboni, gli Averoldi, i Mazzucchelli o i Fè d'Ostiani lasciano profonde tracce nella storia di Monticelli.

La famiglia signorile più influente è per l'appunto quella dei Brusati che, alla fine del medioevo, implementa la sua capacità di controllo locale, ma mancano però tracce evidenti di un rapporto tra la famiglia ed il territorio. La prima testimonianza dell'esistenza di una relazione tra Monticelli ed i Brusati è deducibile da un registro di copie relative a documenti di pertinenza del monastero cluniacense di S.Nicolò di Rodengo.

I primi anni del XIV secolo rivestono un'importanza fondamentale in termini di contatti con il sopracitato monastero cluniacense è infatti solo grazie alla creazione di un rapporto tra gli interessi economici della realtà cluniacense e la famiglia Brusati che viene meno, anche se molto parzialmente il silenzio documentario che avvolge la località.

Si può affermare che la documentazione compare nel momento in cui si inserisce nello scenario monticellese un ente conservativo adeguato e in grado di garantire la tutela delle carte.

La famiglia Brusati ben lungi dal possedere beni solo a Monticelli, poteva disporre di vaste proprietà allodiali e feudali in tutta la franciacorta ed il Sebino; Gherardo Brusati viene registrato nel 1314 tra i proprietari interessati al possesso di decime in Rodengo.

Quello che più importava anche per una questione di rappresentanza e potere sul territorio erano gli edifici simbolici: castelli, porzioni di castelli, torri, porte fortificate e comunanze.

Nel secolo a seguire la sensazione è quella di una presenza più opprimente della famiglia Brusati che è presente sebbene in modo frammentario all'interno del territorio del villaggio fino ad una sua definitiva scomparsa datata 6 agosto 1410 quando Tebaldo Brusati aliena l'intero feudo dei Brusati favorito dall'indebolimento del gruppo parentale a causa delle ripetute persecuzioni cui era stato sottoposto nel corso degli ultimi decenni del XIV secolo.

È comunque evidente la cessione e la volontaria uscita di scena dei Brusati.

È quindi in questa complessa fase storica che d'ora innanzi sopravvivrà solo il nome "Brusati" mentre la famiglia andrà rapidamente perdendo importanza sino a scomparire definitivamente dalla scena pubblica.

Per ricavare qualche scarna indicazione sugli assetti di potere in Monticelli nei primi decenni del XV secolo bisogna fare riferimento alla documentazione fiscale urbana.

La scarsità di fonti e l'aridità dei dati fiscali non consentono di comprendere minutamente quali assetti politici e sociali abbiano caratterizzato la realtà monticellese di questo periodo.

La portata di un simile cambiamento di vertice e l'estromissione della antica famiglia egemone comportò capovolgimenti forti uniti a una probabile redistribuzione della ricchezza.

Certo è che gli strati più elevati della piccola "borghesia agraria" vissero una fase significativa di ascesa e rafforzamento e fra queste si fa spazio la famiglia dei Bozzi.

Successivamente si afferma l'imprenditore agrario della famiglia dei Lodetti.

È soltanto col tardo quattrocento che è possibile tracciare un profilo concreto dell'organizzazione della comunità, individuando la struttura e le forme di funzionamento che la caratterizzano.

La chiesa di Monticelli viene menzionata per la prima volta dalla documentazione in un atto del 1288, la carità di Monticelli appare nel 1481, ma si tratta senza dubbio di un'istituzione precedente, creata per fronteggiare la miseria diffusa tra i ceti sociali nel tardo medioevo in evidente condizione di regresso economico.

Emerge quindi un profilo di storia locale del tutto particolare, che intreccia le vicende complesse di una grande casta di rilievo regionale a quelle del piccolo villaggio franciacortino.

Dal secolo XI al tardo XIV il binomio Monticelli Brusati si rivela in concreto il tratto caratterizzante degli assetti locali. Sembra comunque evidente il radicamento forte di una Signoria "di lunga durata" che, con la sua forza è in grado di rappresentare il riferimento politico monopolistico per un periodo estremamente lungo.

Nel tardo medioevo quindi Monticelli presenta un'identità tutto sommato piuttosto labile, che non le consente di strutturarsi in forme istituzionali progredite e di dotarsi di strutture di governo interno tali da permettere di contrattare con i cittadini e di contrastare il ruolo egemone che questi, attraverso massicce campagne di acquisti fondiari, avevano sviluppato in loco.

2.2. Dal Medioevo all'età moderna (Evoluzione urbanistica e territoriale).

Monticelli, posto fuori dai grandi itinerari stradali, mantenne per molti secoli un carattere appartato e rurale, e solo a partire dal secondo dopoguerra si è manifestato un graduale aumento della popolazione e dell'attività edilizia.

Questi elementi hanno in parte modificato l'ambiente storico delle contrade originarie e, spesso, reso il paesaggio un "continuo edilizio" dove le nuove strade e le nuove urbanizzazioni sono state uniformate dalle moderne tecniche di organizzazione dei contesti abitativi.

Particolarmente massiccia è stata la trasformazione urbanistica a carattere residenziale che ha investito la zona a nord del Monte della Madonna della Rosa, tra la sede comunale di Calzana-Parmezzana e la località Mignone, mentre le aree a destinazione artigianale si sono disposte lungo la strada che scende a Camignone. Nonostante ciò, Monticelli conserva una discreta leggibilità dei centri storici originari, nella prima metà del Novecento ancora ben distinti, com'era caratteristica comune dei borghi posti nelle aree collinari bresciane, basate su un'economia rurale modesta.

I centri storici sono articolati in contrade di tipo agricolo a struttura lineare, in quanto nate in stretto contatto con la viabilità antica che, non avendo avuto sostanziali modificazioni nel corso del tempo, ancora oggi è presente sul territorio: ad essa sono da riferire l'itinerario pedemontano Rodengo-Ome-Monticelli-Provezze-Provaglio e quello che, staccandosi in località Calzana, si dirige a nord verso Polaveno.

Le contrade di Fontana, Parmezzana, Calzana e Torre sono poste lungo il primo tracciato il quale, in corrispondenza di Costa-Fratta, mostra la possibilità d'andare a Villa e da questa dirigersi verso Camignone di Passirano.

Foina e Gaina sono invece localizzate, in posizione più elevata, sul percorso che, aggirando il Monte Cimarone, attraverso strade montane conduce direttamente a Polaveno oppure, attraverso il passo di "Stalla bruciata", scende alle Piane di S.Martino, a Iseo.

Le contrade maggiori di Villa, Fontana, Torre, Foina e Gaina conservano ancora oggi quasi intatta la loro conformazione storico-urbanistica, mentre le recenti urbanizzazioni rendono più difficile il riconoscimento dei nuclei storici di Calzana e Parmezzana.

Lo strumento fondamentale per la lettura delle forme e dell'evoluzione storico-urbanistica dei centri abitati e del territorio è dato dall'analisi della cartografia antica, dalle campagne di rilevazione promosse dal Governo Napoleonico (1811) e successivamente dall'Amministrazione austriaca (1843).

La grande utilità delle mappe catastali sta nel fatto che non solo vi sono rappresentati in dettaglio tutti gli edifici esistenti all'epoca delle rilevazioni, ma anche gli appezzamenti di terreno, la toponomastica, i confini di proprietà ed in parte il tipo di coltivazione.

Descrivendo una situazione molto più vicina all'assetto che il territorio aveva in età tardo-medievale e moderna che a quello della nostra epoca le mappe del 1843 costituiscono un documento importantissimo per capire la genesi degli insediamenti e la percezione dei caratteri dei secoli precedenti, oggi spesso scomparsi dal tessuto urbano moderno.

La carta napoleonica del territorio, realizzata con colorazione ad acquarello, evidenzia in modo sommario gli edifici, ma risulta fortemente descrittiva negli elementi di paesaggio.

La sottolineatura della presenza dei fiumi è la caratteristica che più balza all'occhio a prova dell'importanza che ancora agli inizi dell'Ottocento veniva attribuita ai corsi d'acqua, per il loro impiego sia nell'irrigazione dei campi, sia soprattutto come forza motrice per il movimento delle ruote dei mulini e dei magli disposti lungo i torrenti principali: l'acqua

rappresentava la risorsa principale per le attività agricole e produttive del territorio, e per questo doveva essere messa bene in luce nella cartografia, al fine di evitare contestazioni relative al suo uso.

Un ulteriore elemento evidenziato nella rappresentazione catastale è costituito dalla disposizione a terrazzi dei versanti delle colline, presenti in particolare nella valle di Gaina e sul versante meridionale del Monte della Madonna della Rosa. La più massiccia concentrazione di terrazzamenti si verifica sui versanti occidentali della costa, risalendo dal Dosso Angelini fino alla parte più elevata della Baroncina dove tutto il pendio è disposto a gradoni che si aprono a ventaglio. La disposizione del terreno a terrazzi richiede un notevole lavoro di modellamento dei versanti che consiste nella costruzione di muri di sostegno a secco e riporto con terra da coltivo dello spazio orizzontale che si viene a creare; non è facile definire l'epoca di realizzazione di questo tipo di assetto agrario, ma la sua origine potrebbe anche essere antica, vista l'importanza e la diffusione che ebbe in età medievale la coltura della vite, adatta a questo tipo di sistemazione.

Al fine di comprendere le fasi che hanno condotto alla genesi ed allo sviluppo degli agglomerati urbani è stata condotta (da parte dell'amministrazione) una campagna di rilevazione estesa all'intero territorio di Monticelli su una base cartografica attuale in cui si sono evidenziati i fabbricati presenti nel Catasto Napoleonico, ha portato ad individuando così i complessi architettonici a partire dall'età medievale.

L'indagine è stata condotta sull'edilizia storica che è sopravvissuta alle trasformazioni del tempo, e che ancora oggi è possibile vedere ed apprezzare.

Gli edifici a carattere civile più antichi in assoluto sono rappresentati dalle torri di XIII-XIV secolo ubicate in contrada Mignone e nel borgo di Torre; a partire dal XV-XVI secolo le persistenze murarie diventano invece più diffuse e tali da far ritenere che l'impianto storico-urbanistico dei centri abitati sia da riferirsi proprio a questo periodo. La maggioranza di queste costruzioni dà luogo alla formazione urbanistica delle contrade, insieme di edifici di tipo residenziale e rurale, organizzati in schiere e affacciati su assi viari spesso di antica origine.

La zona posta a nord del Monte della Madonna della Rosa evidenzia complessi urbani con caratteristiche formali generalmente modeste; gli spazi abitativi e di servizio (le corti) sono contenuti e riflettono una situazione economico-sociale di tipo agro-silvo-pastorale spesso di sussistenza.

Non mancano comunque episodi di discreta qualità architettonica, come le case Richiedei e Rampinelli (Foina), realizzati nel corso del XVI e XVII secolo da famiglie facoltose, sovente di immigrazione.

La situazione muta radicalmente per il territorio posto a sud del Monte della Madonna, che si affaccia sulla vasta piana delimitata a sud dal Monte Delma: nelle contrade di Villa, Costa, Fontana e Torre compaiono cascinali con ampi portici e loggiati rivolti al sole, che indicano un'agricoltura di tipo estensivo a servizio di grandi proprietà terriere.

A partire dal XV secolo nelle dimore di pregio sono utilizzate, come elementi verticali dei portici e delle logge, colonne con basamento a modanature, fusto liscio e caratteristico capitello fogliato.

L'uso della pietra bianca si prolunga anche nel Cinquecento, come è attestato nei bellissimi esempi dei prospetti principali di casa Lombardi a Mignone a casa Richiedei a Foina; l'impianto architettonico abbandona però gli stelmi locali per riprendere i canoni dell'antichità, avendo come riferimento soprattutto l'ordine tuscanico.

Solo dal Seicento si afferma a Monticelli l'utilizzo dell'arenaria grigia di Sarnico, che rappresenterà la pietra maggiormente adoperata non solo per gli elementi strutturali, ma anche per le cornici delle aperture (porte e finestre) e per i particolari architettonico-decorativi.

I complessi architettonici di maggiore pregio sono senza dubbio quelli delle contrade di Torre e di Villa, sia per l'ottimo stato di manutenzione, sia per la stratificazione storica delle strutture, che passando attraverso secoli d'uso e di riuso, conservano i caratteri delle varie epoche.

Il nucleo di Villa, in particolare, rappresenta un significativo esempio della tipologia architettonica della "casa a corte", aggregato edilizio chiuso sul quale, attorno ad un cortile o "aia" centrale, si raccolgono sia gli spazi abitativi, sia quelli di servizio e di lavoro connessi all'attività agricola.

La cascina appare invariabilmente costituita da un edificio principale, a sviluppo lineare in senso est-ovest, a destinazione residenziale e produttivo-agricola, quasi sempre dotato di un'area porticata prospiciente il lato settentrionale dello spazio comune.

Il perimetro della corte si completa con volumi aperti, ad uso di deposito, chiamati "barchesse" oppure con piccoli edifici per l'allevamento degli animali da cortile.

Gli abitati di Foina e di Gaina, posti nella parte più elevata del territorio di Monticelli sono particolarmente significativi per il loro impianto micro-urbanistico: essi rappresentano le tipiche contrade agricole d'altura nelle quali l'edificazione prospetta direttamente sulla strada e la capacità di utilizzo della pietra viene applicata a corpi di fabbrica più modesti, non molto alti, ma che sono andati a sovrapporsi e integrarsi tra loro anche in relazione ai mutamenti delle loro destinazioni d'uso.

Numerosi sono anche gli edifici a carattere religioso che popolano le contrade di Monticelli.

A Calzana vi sono l'antica parrocchiale (con fasi a partire dal XIII-XIV secolo, oggi trasformata in sala-teatro) e la nuova (XVIII secolo), con dedizione ai santi Emiliano e Tirso.

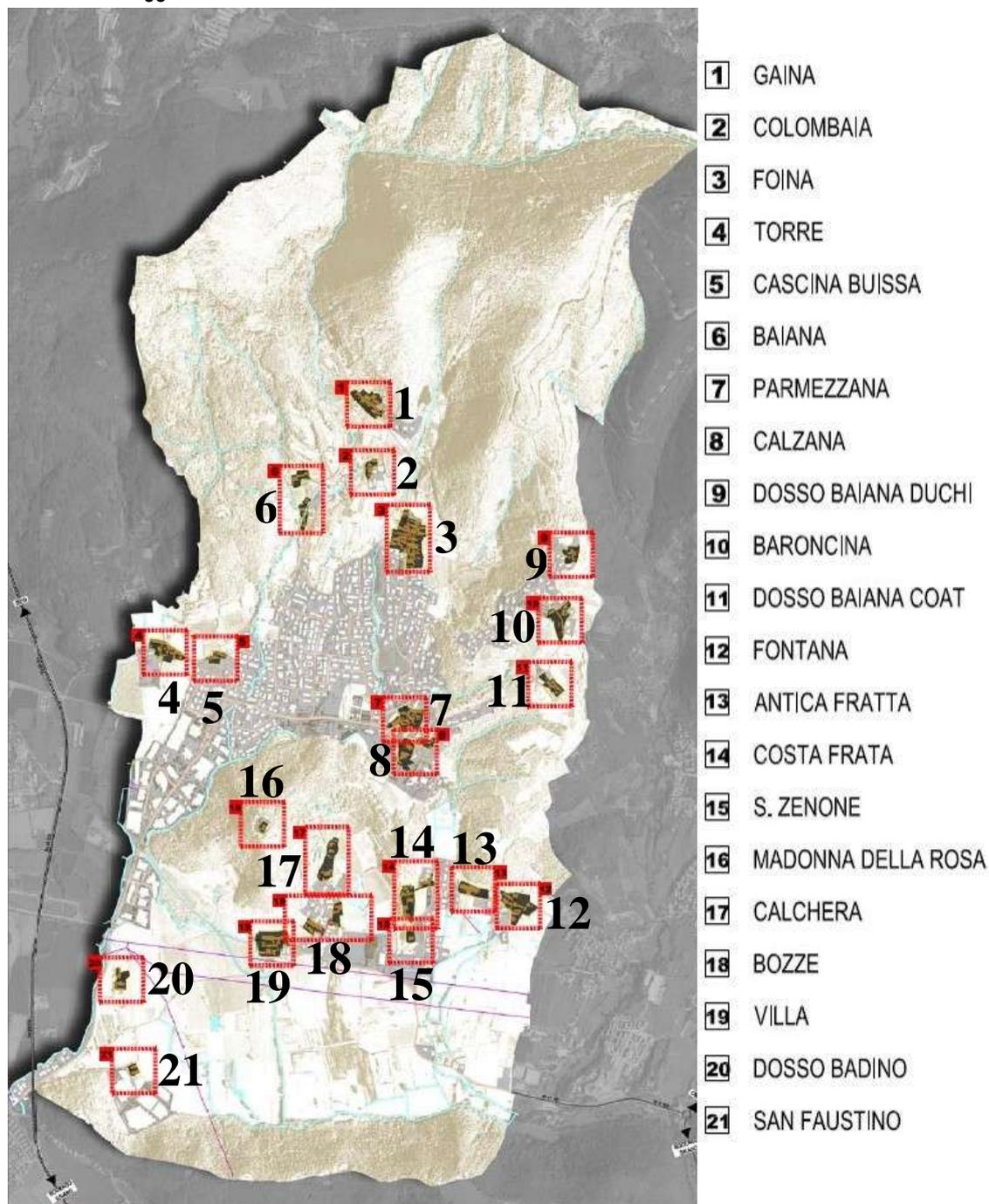
A Foina si trova la chiesetta di S. Antonio di Padova.

Su alture in posizione isolata sono invece la chiesa di S. Zenone (XV-XVIII secolo) alla Costa ed il santuario della Madonna della Rosa (XV secolo), sita sulla cima del poggio omonimo.

Come altri paesi della Franciacorta, pure Monticelli aveva un proprio castello ubicato in località Castelveder (derivazione da "Castelvecchio"), ma di esso sopravvivono solamente la traccia topografica e alcune muraglie diroccate. Nel secondo dopoguerra, l'avvio di nuove realtà, il miglioramento delle infrastrutture, della formazione scolastica e i premi letterari hanno trasformato Monticelli da zona depressa ad area in cui l'aspetto periferico a livello geografico, unito alla bellezza di uno straordinario ambiente naturale ancora incontaminato si traduce in una formidabile potenzialità turistica e polo attrattivo di nuovi insediamenti abitativi a pochi minuti dalla città, immerso nel verde dei contrafforti morenici.

2.3. Le Frazioni di Monticelli.

Le contrade, oggi frazioni di Monticelli Brusati sono 21:



Si rimanda al Capitolo 5, PATE II (Analisi delle frazioni e confronto dei catastri storici) per un'analisi approfondita di ogni singola frazione.

PARTE II Analisi dello stato di fatto

3. Le Analisi effettuate

Come precedentemente accennato l'analisi è avvenuta attraverso un rilievo fotografico sul posto compilando successivamente delle schede da noi redatte che analizzano per ogni edificio i seguenti aspetti:

- Tipologia Architettonica
- Edifici vincolati ed interesse paesistici e ambientale
- Coerenza e identità tipologica
- Destinazione d'uso prevalente a piano terra
- Gradi di coerenza
- Gradi d'intervento
- Confronto fra i catasti

3.1. Tipologia Architettonica

-Complesso a corte sono insediamenti composti di edifici la cui fondamentale caratteristica tipologica è costituita dallo spazio libero non casuale situato all'interno di un'area edificata, delimitata da un perimetro di strade. Le corti hanno una precisa collocazione e un preciso significato all'interno della struttura complessiva dell'insediamento: esse rappresentano l'elemento di collegamento tra il luogo pubblico della strada e quello privato delle case. Le corti sono però separate dalla strada e si differenziano da essa anche nella loro destinazione d'uso: assolvono cioè funzioni sia collettive che private. La singolarità dell'insediamento con case a corte consiste nel rapporto tra il fronte rivolto sulla corte e quello rivolto sulla strada e nella presenza di determinati elementi caratteristici come il portico e il ballatoio, il portale e l'androne. Il fronte loggiato con il portico al piano terreno non si volge sul lato verso strada ma è tipico dello spazio della corte e conferisce all'edificio carattere di individualità. Pertanto lo spazio libero delle corti assume un significato particolare in quanto si distingue spazialmente e formalmente dal luogo pubblico della strada e della piazza. Non rientrano nella denominazione di insediamenti con case a corte gli insediamenti che comprendono all'interno di essi aree libere di casuale costituzione, dovute all'edificazione incompleta di un'area urbana oppure alla presenza di chiostrine destinate a dar luce ai locali interni.

-Blocco isolato sono edifici la cui principale unità costitutiva è rappresentata dalla casa isolata. Le case, separate una dall'altra sia dal punto di vista spaziale, sia da quello costruttivo, sono disposte una accanto all'altra oppure una dietro l'altra. La distanza fra due case non supera di regola la lunghezza media delle stesse. Se una parete laterale non presenta aperture, questa distanza può ridursi notevolmente.

-Edificio a schiera si tratta di insediamenti compatti costituiti da più edifici collegati fra loro. Vi è una direzione, quella che corrisponde all'allineamento delle case sulla strada, secondo la quale il principio di aggregazione rimane sempre il medesimo. Per poter giungere a una definizione tipologica degli insediamenti con case a schiera è quindi di fondamentale importanza distinguere i differenti modi di sviluppo in profondità delle case che lo costituiscono: da questo dipende infatti la collocazione delle aperture e quindi anche la distribuzione delle parti costitutive dei singoli edifici e il rapporto con le aree libere circostanti. Come principio di aggregazione ogni casa è collegata a quella vicina, la parete divisoria è comune, di conseguenza le case offrono un fronte compatto verso la strada che costituisce l'elemento primario determinante per l'allineamento.

-Villa: edificio isolato sul lotto con pertinenza (giardino, verde privato) di particolare rilevanza architettonica

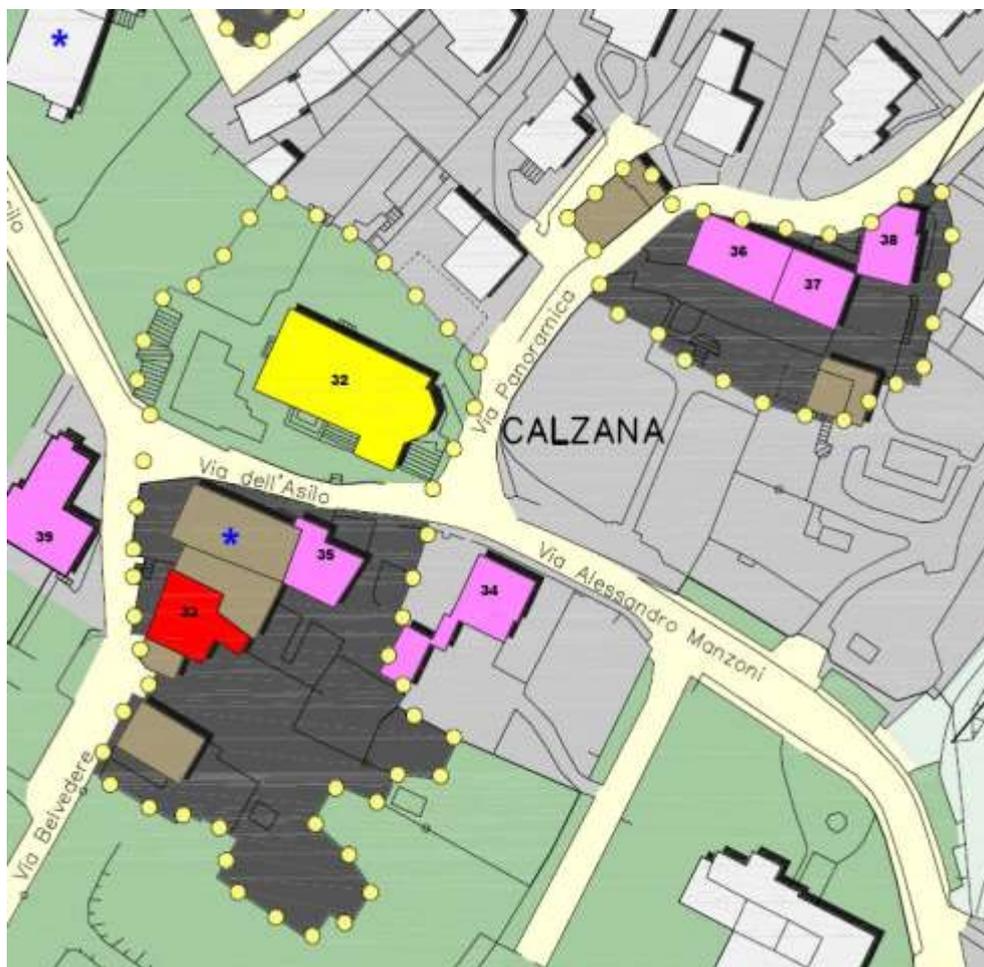
-Palazzo signorile: edificio che si distingue per le maggiori e imponenti dimensioni ed è costituito, generalmente, da un'armoniosa e compatta struttura geometrica, la cui superficie esterna era suddivisa in vari piani per mezzo di cornici orizzontali. Solitamente all'interno del palazzo si apre un ampio cortile, circondato nella parte inferiore da un portico sostenuto da colonne, ispirate alle costruzioni antiche, greche e romane.

3.2. Edifici vincolati e di interesse paesistico e ambientale.

La tavola "Analisi degli edifici" nasce con l'intenzione di evidenziare graficamente i beni immobili di interesse paesistico ed ambientale e degli edifici vincolati che come da legenda si dividono in:

- 1) Architetture religiose e rituali
- 2) Architetture per la residenza il terziario e i servizi (Case, ville e palazzi)
- 3) Architetture e manufatti rurali
- 4) Vincoli (Beni culturali D Lgs 42/2004 Parte II titolo I)

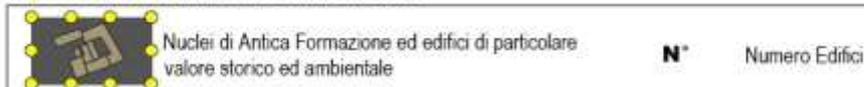
Indicazione degli edifici vincolati e di interesse paesistico ed ambientale



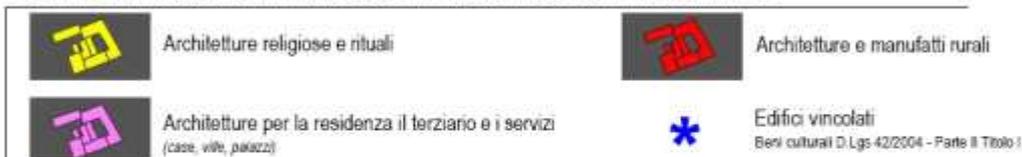
Si rimanda alle schede PR_04A (Schede di analisi e d'intervento per ogni singolo edificio dei nuclei di antica formazione) per l'analisi di ogni singola frazione.

Legenda della tavola PR_03.1 Analisi degli edifici: indicazione degli edifici vincolati e di interesse paesistico ed ambientale

NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE



BENI E IMMOBILI DI INTERESSE PAESISTICO ED AMBIENTALE



Architetture religiose e rituali

9	Cimitero via Caduti	43	Santuario dei Morti
24	Chiesa di S. Antonio	50	Santuario Madonna della Rosa
32	Parrocchiale di SS. Tiroso ed Emiliano		

Architetture per la residenza il terziario e i servizi (case, ville, palazzi)

1	Villa Via Costa	36	Palazzo via Mangolini 4
14	Casa del Casale Località "Buisso"	37	Villa Zanetti
16	Casa della Villa Baiana	38	Casa del Curato Via Panoramica
18	Villa Baroncina	39	Oratorio S. Giovanni Bosco
22	Casa Via Foina 54	40	Palazzo Via Manzoni
23	Casa del Casale via Foina 51	42	Cantina Fratta
25	Palazzo Via Foina	44	Casa Via Manzoni 1
26	Villa Via Foina	45	Palazzo Via Costa
28	Casa del Palazzo Via Gaina	46	Casa Via Costa 8
34	Palazzo via Mangoni 3	47	Casa Via Costa
35	Palazzo via Mangolini 4	48	Palazzo Via Costa

Architetture e manufatti rurali

2	Casale Via Fontana 25	15	Stalla della Cascina Via Sturzo 9
3	Cascina Via Fontana	17	Cascina Via Baiana
4	Casale Via Fontana	19	Cascina Via Dosso
5	Casale Via Molino della Fontana	20	Casale Via Dosso
6	Casale Via Molino della Fontana 40	27	Casale Via Foina
7	Casale Via Molino della Fontana 41	29	Casale Via Gaina 30
8	Casale Via Caduti	30	Casale Via Gaina 32
10	Casale Via Mognine	31	Roccolo di Palazzo Colombaia
11	Casale Località Torre	33	Cascina Via Belvedere
12	Casale via Torre 27	49	Casale di Via Costa
13	Casale via Torre		

PROGETTI SPECIALI

	Aziende Vitivinicole	06	Cà dei Colli		Attività ricettive - agriturismo
		07	Il Pendio		
		08	Ravarini	01	Dosso Badino
01	Villa Franciacorta	09	Del Bono	02	Villa Gradoni
02	Lo Sparviere	10	Ciapel		
03	Antica Fratta	11	Ciapel		
04	Castelveder	12	La Montina		
05	Manessi	13	Boniotti		

3.3. Coerenza ed integrità tipologica

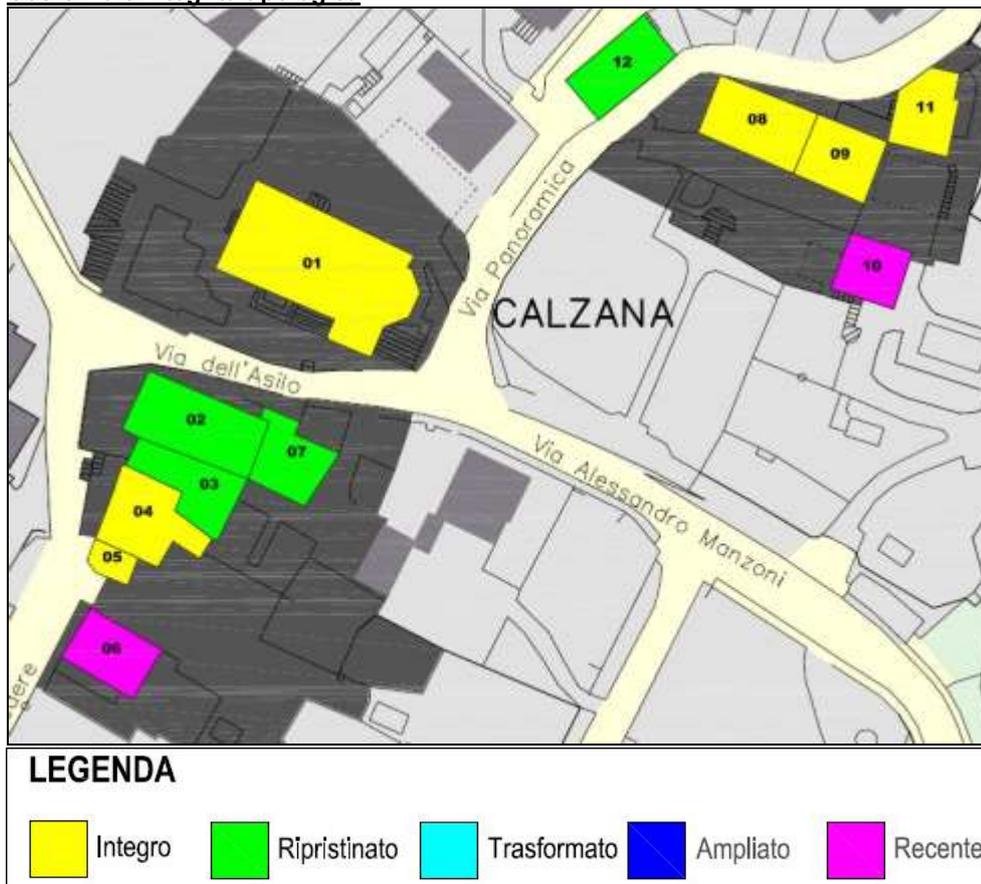
Si definisce trasformazione l'alterazione nella forma o negli elementi compositivi originari dell'epoca di costruzione dell'immobile.

La classificazione dei manufatti secondo lo stato di trasformazione, permette di sintetizzare il grado degli interventi ai quali gli edifici sono stati sottoposti nel corso degli anni (coerenza e integrità tipologica):

Le valutazioni, come da legenda si dividono in:

- integro**: si identificano con questo grado gli edifici che all'oggi conservano le caratteristiche e gli elementi costruttivi strutturali originari dell'epoca di costruzione;
- ripristinato** parti dell'edificio sono state sostituite nel tempo; variazione dei rapporti forometrici voto/pieno; l'impianto strutturale principale è rimasto invariato;
- trasformato** variazione nella forma dell'impianto strutturale;
- ampliato** aumento delle volumetrie;
- recente** edificio di nuova costruzione

Coerenza e integrità tipologica



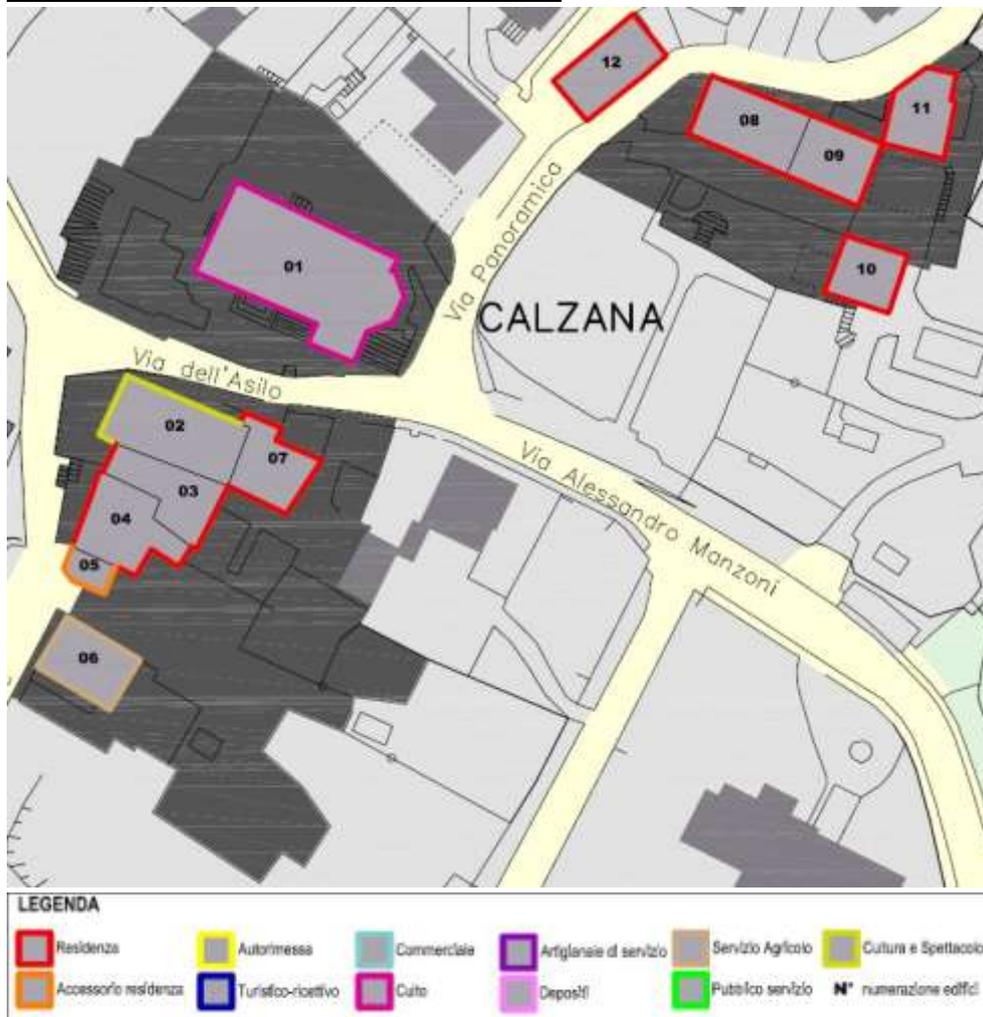
Si rimanda alle schede PR_4A (Schede di analisi e d'intervento per ogni singolo edificio dei nuclei di antica formazione) per l'analisi di ogni singola frazione.

3.4. Destinazione d'uso prevalente a piano terra

La destinazione d'uso prevalente, come inequivocabilmente consolidata alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio, è riferita ad edifici od a porzioni degli stessi puntualmente identificati per tipologia nell'estratto aerofotogrammetrico, e prevede la seguente classificazione al piano terra:

- accessori residenza
- residenza
- artigianale di servizio
- autorimesse
- depositi
- servizio agricolo
- cultura spettacolo
- culto
- turistico-ricettivo
- commerciale
- pubblico servizio

Destinazione d'uso prevalente al piano terra



Si rimanda alle schede PR_4A (Schede di analisi e d'intervento per ogni singolo edificio dei nuclei di antica formazione) per l'analisi di ogni singola frazione.

3.5. Stato di coerenza

Lo stato di coerenza è un'analisi più complessa che unisce più fattori in un unico risultato; è una sommatoria di quattro analisi precedentemente effettuate nelle "Schede di analisi e progetto di tutela dei nuclei di antica formazione":

- 1) **Coerenza ed integrità tipologica**
- 2) **Compositivo/Architettonico**
- 3) **Stato di dissesto**
- 4) **Rilevanza Paesistica**

A loro volta questi quattro studi effettuati sono così suddivisi e ad ogni valutazione viene applicato un punteggio:

- 1) **Coerenza ed integrità tipologica**
 - Integro (1 Punto)
 - Ripristinato (2 Punti)
 - Trasformato (3 Punti)
 - Ampliato (4 Punti)
 - Recente (5 Punti)
- 2) **Compositivo/Architettonico**
 - Integro (1 Punto)
 - Poco Alterato (2 Punti)
 - Alterato (3 Punti)
 - Molto Alterato (4 Punti)
 - Recente (5 Punti)
- 3) **Stato di dissesto**
 - Danni non presenti (1 Punto)
 - Pochi danni (2 Punti)
 - Numerosi danni (3 Punti)
- 4) **Rilevanza Paesistica**
 - Caratterizzante del Paesaggio (1 Punto)
 - Complementare del Paesaggio (2 Punti)
 - Neutro o senza rilievo (3 Punti)
 - Negativo Contrastante (4 Punti)

Di conseguenza lo stato di Coerenza nasce dalla sommatoria, che va da un minimo di 4 ad un massimo di 17, dei punteggi relativi alle rispettive quattro analisi effettuate ottenendo tre valori principali (più il risultato sarà basso migliore sarà lo stato di Coerenza):

- Buono da 4 a 7 punti
- Mediocre da 8 a 12 punti
- Scarso da 13 a 17 punti

Affrontiamo adesso un esempio pratico, un edificio che nelle “Schede di analisi e progetto di tutela dei nuclei di antica formazione” otterrà i seguenti valori:

Coerenza ed integrità tipologica

Integro (1 Punto)

Compositivo/Architettonico

Poco Alterato (2 Punti)

Stato di dissesto

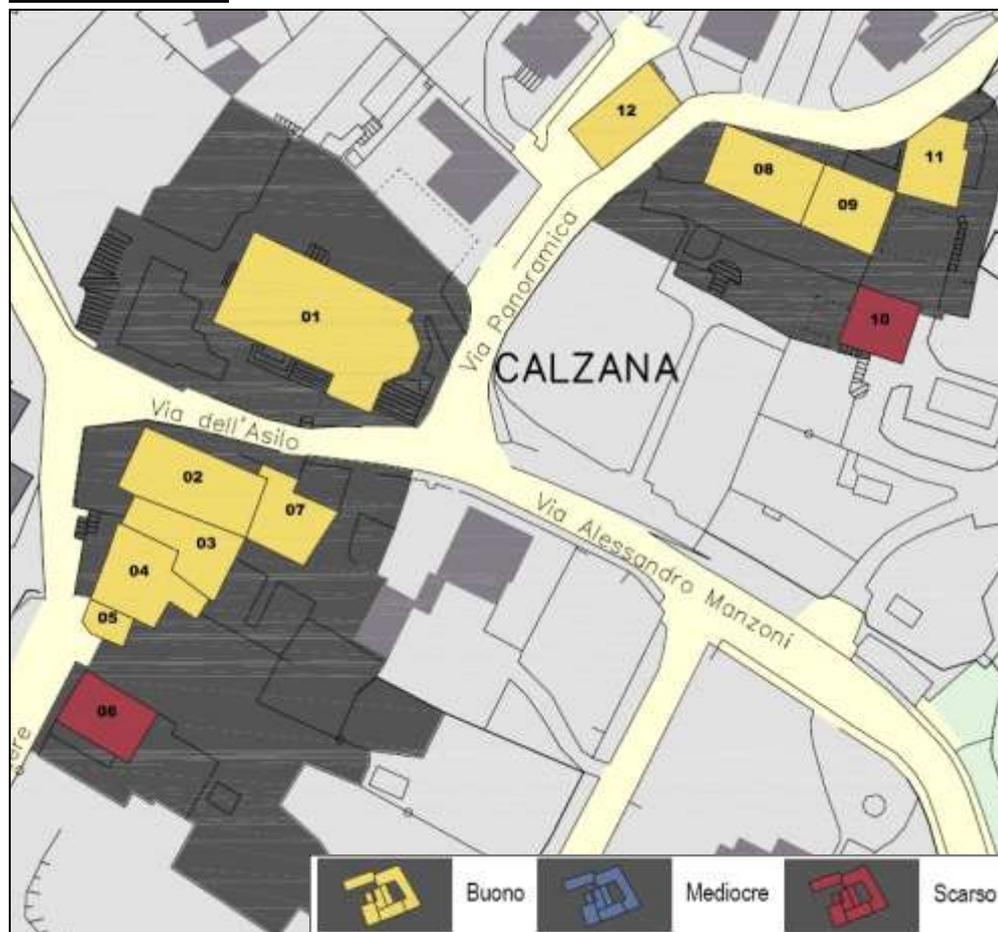
Pochi danni (2 Punti)

Rilevanza Paesistica

Complementare del Paesaggio (2 Punti)

Otterrà un punteggio di 7 e di conseguenza il suo stato di Coerenza rientrerà nella valutazione di Buono (da 4 a 7 punti)

Stato di coerenza



Si rimanda alle schede PR_4A (Schede di analisi e d'intervento per ogni singolo edificio dei nuclei di antica formazione) per l'analisi di ogni singola frazione.

3.6. Livelli d'intervento

Per ogni edificio o porzione dello stesso riconosciuta è stata specificato il livello d'intervento ammissibile al fine di garantire la tutela, il recupero e la valorizzazione dei nuclei di antica formazione.

Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio sono definiti nelle specifiche schede dell'allegato PR_4A.

Le norme specifiche che disciplinano le modalità trasformative e conformative dei suoli nei Nuclei di Antica Formazione (NAF) sono state riportate all'interno delle NTA (Allegato PR 2A) all'art. 24 – "Normativa di intervento per la tutela, il recupero e la valorizzazione dei nuclei di antica formazione".

Gli interventi di cui al Livello primo sono sempre consentiti su tutti gli edifici; per gli interventi di cui ai livelli successivi previsti puntualmente per ciascun edificio o porzione, saranno sempre consentite le modalità di cui ai livelli precedenti (es. per edifici ove è consentita la ristrutturazione di livello terzo sono comunque consentiti gli interventi di livello primo e secondo).

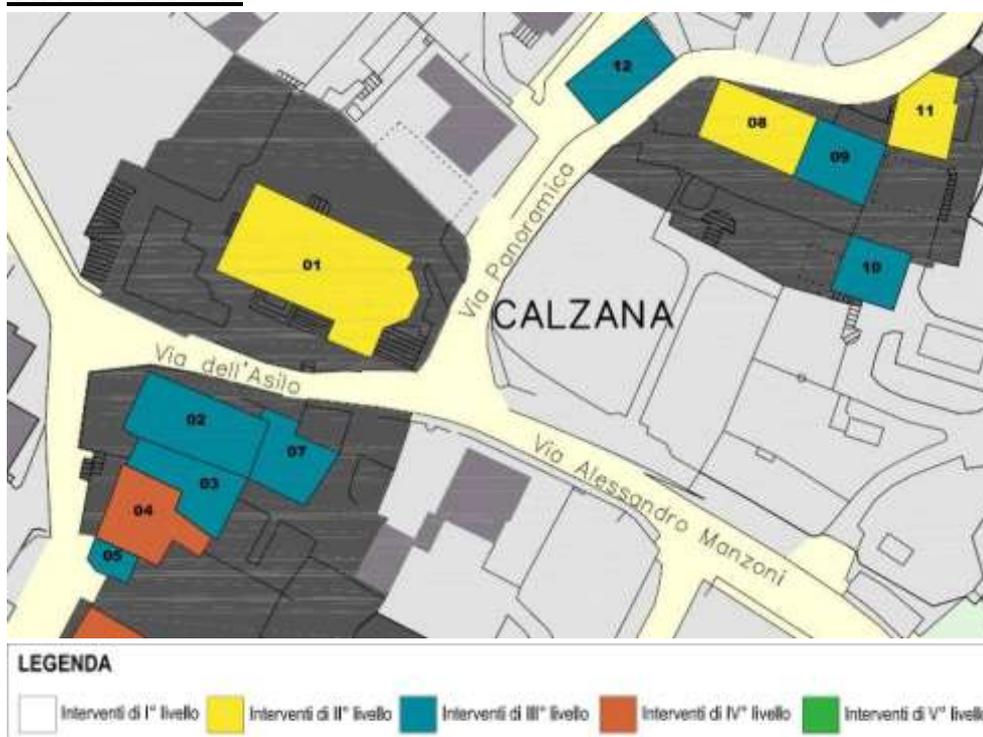
Per la specifica si rimanda all'art.25 delle NTA del Piano delle Regole.

Le definizioni degli interventi edilizi di cui all'art.3 del D.lgs 380/2001 all'art. 27 della l.r. 12/05 vengono fatte proprie dalle presenti norme e ricondotte ai vari livelli d'intervento.

Interventi su edifici vincolati

Per gli edifici già vincolati ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 42/2004 compresi gli edifici di cui all' articolo 10 della stessa è necessario acquisire (con l'esclusione delle sole opere di manutenzione ordinaria) il preventivo nulla osta della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.

Gradi di intervento



Si rimanda alle schede PR_04° (Schede di analisi e d'intervento per ogni singolo edificio dei nuclei di antica formazione) per l'analisi di ogni singola frazione.

4. Analisi delle Frazioni e confronto dei catasti storici.

Il seguente capitolo ha lo scopo di sintetizzare per ogni singola frazione i contenuti d'analisi delle schede e delle tavole analizzanti i singoli edifici dei nuclei di antica formazione.

Al fine di non risultare ridondanti si è deciso di descrivere le frazioni aggiungendovi solo l'analisi dei rispettivi catasti, per meglio evidenziare l'evoluzione della frazione stessa nella sua storia, evitando di ripetere tutte le analisi frazione per frazione e rimandando per questo alle già sopracitate schede PR_04.

Gli edifici sono stati classificati in base alla documentata presenza degli stessi all'interno dei catasti storici analizzati.

Per quanto concerne gli elaborati grafici PR 04 il confronto è stato effettuato su:

- **Catasto Napoleonico 1809**
- **Catasto 1925**
- **Catasto Odierno**

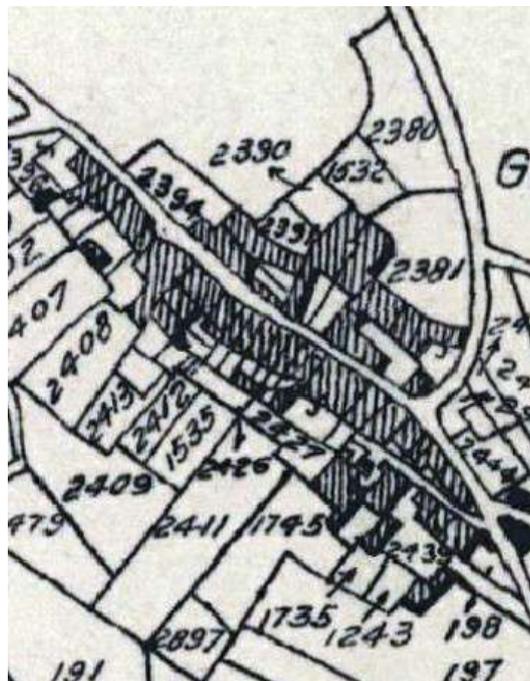
4.1. Gaina



Vista Aerea Gaina



Catasto Napoleonico 1809



Catasto 1925

Il nucleo di Gaina è posto nella parte più alta del territorio comunale, sul sentiero che conduceva a Polaveno, già segnalato nel Settecento, e da questi alla Val Trompia. Il territorio è attraversato dalla Valle di Gaina o Valle delle

Cascate e l'abitato rappresenta la tipica contrada agricola d'altura nelle quali l'edificazione prospetta direttamente sulla strada.

I fabbricati, prevalentemente a carattere rurale, si dispongono lungo la strada secondo il consueto schema delle case a corte: sulla via prospettano i portali e gli androni che introducono ai cortili interni, il retro dei fabbricati residenziali del complesso posti a valle e gli ambienti di servizio, o il muro di cinta, di quelli posti a monte.

Confronto fra i catasti storici



La contrada non è provvista di edifici di culto (faceva capo alla parrocchiale e, a partire dal Seicento, alla chiesa di S. Antonio a Foina): a segnalare la devozione alla Vergine e ai santi vi è una santella a nicchia, collocata al bivio tra la strada che attraversa l'intero abitato e quella che, distaccandosi verso il monte, porta a Polaveno.



Foto 1 Sinistra: vista della Ex Chiesetta

Destra: ingresso nel parcheggio principale

Il nucleo è caratterizzato da tipologia prevalente a corte, derivata dall'aggregazione successiva dei fabbricati in linea. I singoli edifici si sono aggregati seguendo l'allineamento dei percorsi, con prevalente affaccio verso via Gaina. In particolare, è il lato sud della strada ad essere maggiormente costruito.

Il nucleo conferma la forma aggregativa originaria: impianto lungo l'asse di attraversamento nord-ovest e sud-est, affaccio fronte continuo verso via Gaina con parte retrostante aperta sullo spazio agricolo.

L'edificato si consolida e si amplia soprattutto nella porzione di nucleo storico a nord dell'asse viario di via Gaina.



Foto 2 Sinistra e Destra: via Gaina

4.2. Colombaia



Vista Aerea Colombaia



Catasto Napoleonico 1809

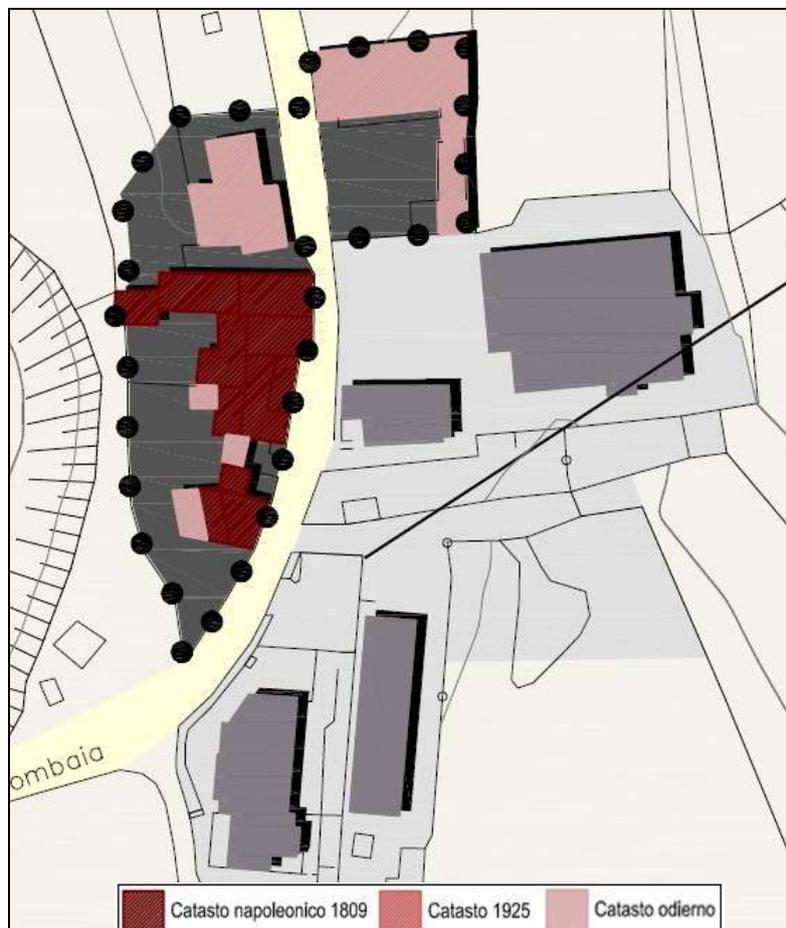


Catasto 1925

Pur in mancanza di strutture architettoniche precisamente individuabili, il nome Colombaia sembra ricondurre alla presenza in loco di una costruzione a torre utilizzata per l'allevamento dei piccioni, tipologia ampiamente attestata in ambito franciacortino.

Il nucleo originario dell'abitato di Colombaia, collocato tra la strada che conduce a Gaina e la strada del Maglio, si compone di almeno due edifici a corte, uno dei quali accessibile dalla strada tramite un portale ad arco ribassato.

Confronto fra i catasti storici



L'ultimo fabbricato in alto a destra (nel confronto fra i catasti), oltre prefigurarsi come tra i più antichi del caseggiato (XVI secolo), mostra elementi architettonici di un certo pregio.



Foto 3 Da sinistra: Vista di via Colombaia

Il nucleo originario si struttura prevalentemente lungo l'asse di attraversamento nord-sud dove si evidenzia fronte urbano continuo.

L'insediamento composto da tre fabbricati uniti e da un adiacente fabbricato rustico vengono a formare un nucleo composto da una corte interna rivolta ad ovest.

Il nucleo originario si consolida nella forma dei due edifici a corte e nella struttura viaria.



Foto 4 Da sinistra: Vista di via Colombaia

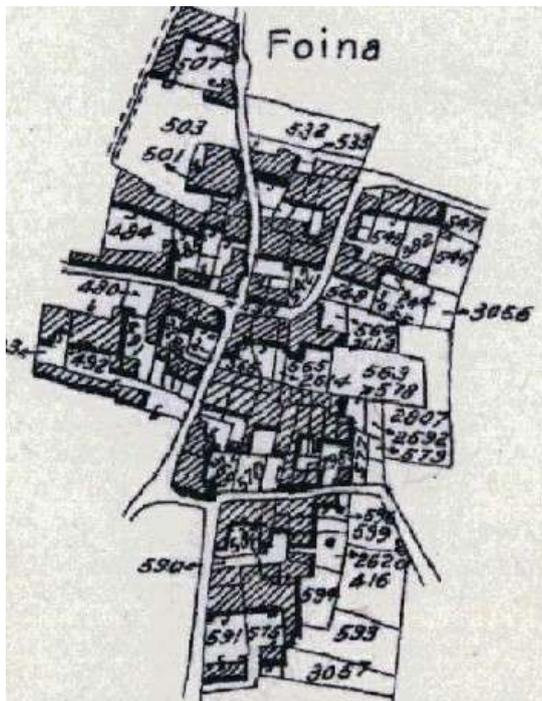
4.3. Foina



Vista Aerea Foina



Catasto Napoleonico 1809



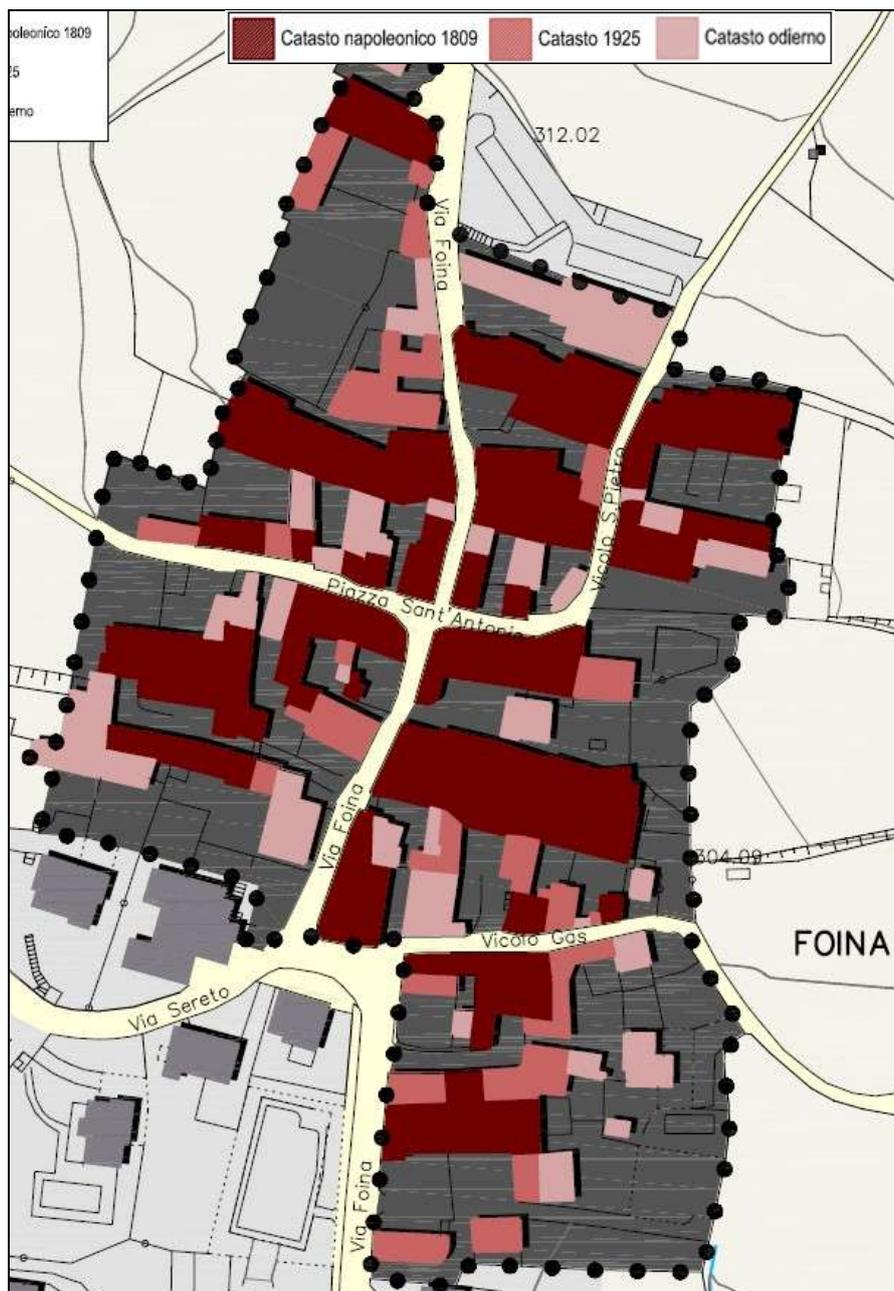
Catasto 1925

Nonostante alcuni edifici abbiano avuto interventi di ristrutturazione edilizia che hanno comportato la stesura di nuovi intonaci ed il conseguente occultamento delle murature originarie, Foina si qualifica per il centro storico che meglio ha

conservato le caratteristiche di borgo agricolo di montagna con le sue strette strade idonee al transito pedonale o di carretti.

L'impianto urbanistico, certamente d'origine basso medievale, è attestato intorno ad un quadrivio posto in corrispondenza della chiesa di S. Antonio: la strada principale attraversa l'abitato con andamento sud-nord, e le due vie laterali di S. Pietro, ad oriente, e di S. Antonio, a occidente, escono verso la campagna. L'edificato si dispone a pettine rispetto alla via principale in modo da consentire ai corpi di fabbrica l'orientamento est-ovest che garantisce il soleggiamento dei prospetti porticati.

Confronto fra i catasti storici



A Foina la maggior parte dei contesti edilizi è strutturata secondo lo schema della cascina lombarda: i volumi residenziali e di servizio all'agricoltura si affacciano su una corte chiusa, alla quale si accede mediante grandi portali ad arco disposti lungo la via.



Foto 5 Via Foina

Il nucleo si struttura prevalentemente lungo l'asse di attraversamento est-ovest dove si evidenzia fronte urbano continuo, mentre verso via Foina, direzione nord-sud, l'affaccio è caratterizzato da alcune corti aperte.

Nella lettura urbanistica della contrada, effettuate sulla carta del Catasto Napoleonico, emergono chiaramente almeno nove impianti a corte chiusa, oggi non tutti facilmente individuabili per le successive trasformazioni a cui sono stati sottoposti.

Vi sono però anche edifici a corte che evidenziano tipologie architettoniche di pregio, come nel caso del fabbricato che contorna l'angolo sud/est del quadrivio con ingresso in via Foina.

In posizione baricentrica, all'incrocio delle due strade principali del paese, è situata la chiesa di S. Antonio da Padova già esistente nel 1677.



Foto 6 Sinistra: Piazza S. Antonio, Destra: Vicolo San Pietro

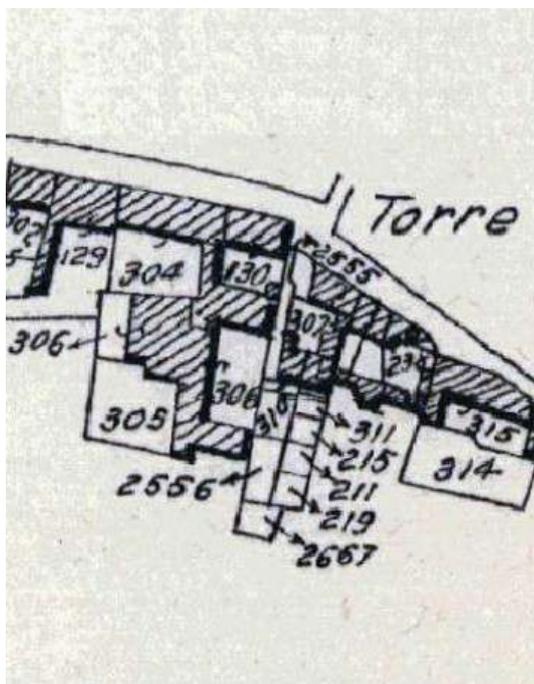
4.4. Torre



Vista Aerea Torre



Catasto Napoleonico 1809



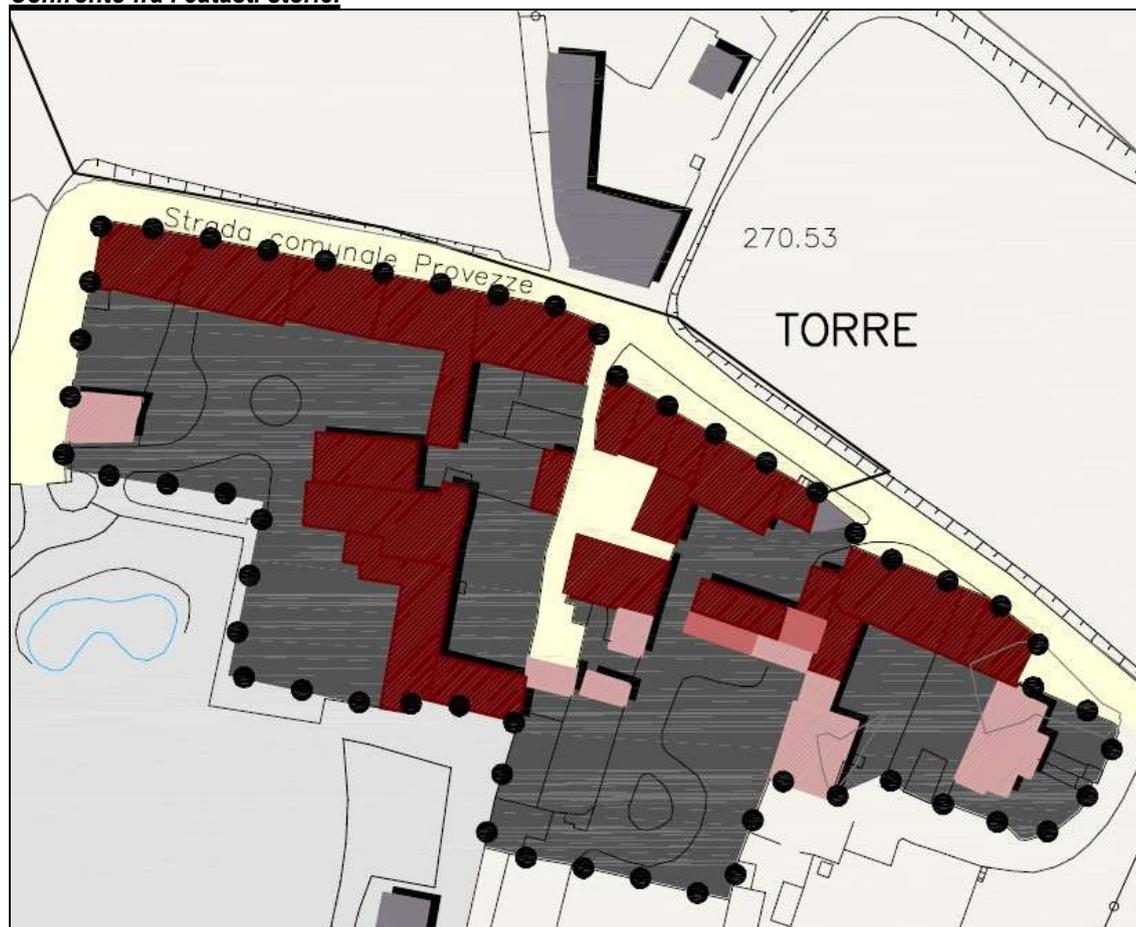
Catasto 1925

Il nucleo di Torre è posto al limite occidentale del territorio comunale sulla strada per Provezze. La contrada conserva ancora oggi quasi intatta la sua conformazione storico-urbanistica.

L'aggregato urbano è formato da vari corpi di fabbrica d'epoche diverse: il comparto verso Monticelli ha una tipologia agricola con case a corte (XVI-XVIII secolo) tradizionali, l'edificato occidentale mostra invece un'articolazione di tipo signorile con ariosi porticati e loggiati.

La parte orientale del borgo è strutturato intorno a tre corti, ciascuna delle quali ha un fabbricato principale con portico e loggia rivolti al sole e, lateralmente, i locali di servizio. Le corti e gli edifici sono stati ampiamente ristrutturati e solo la cascina di mezzo conserva un bel fabbricato dal sapore antico.

Confronto fra i catasti storici



Il nucleo più rappresentativo del borgo è sicuramente quello occidentale, che si coglie in tutta la sua imponenza e peculiarità architettonica soprattutto giungendo da ovest. La struttura più antica è costituita da una torre, posta in posizione baricentrica del comparto, i cui caratteri tipologici consentono una datazione a fine XIII - inizi XIV secolo. La torre e gli annessi corpi di fabbrica separano due vasti cortili: quello a nord ha una funzione di servizio all'attività agricola, quello a mezzodi a carattere di residenza padronale.



Foto 7 A Sinistra: Strada comunale Provezze

Il nucleo si struttura lungo la parte inferiore dell'asse di attraversamento est-ovest (Strada della Torre) dove si evidenzia fronte urbano continuo; verso sud l'affaccio verso il monte è caratterizzato da corti aperte.

La parte ad ovest del borgo è costituita da un sistema di edifici con un'articolazione di tipo signorile posti attorno ad un'area centrale, mentre quella ad ovest è strutturata intorno a tre corti.

Il nucleo conferma la situazione dell'edificato ottocentesco: impianto lungo l'asse di attraversamento est-ovest con fronte urbano continuo verso strada comunale Provezze.



Foto 8 Da sinistra Interno Borgo

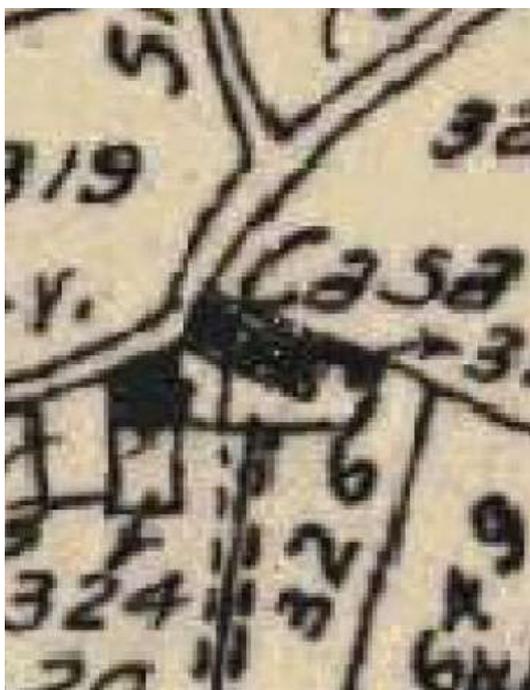
4.5. Cascina Buissa



Vista Aerea Cascina Buissa



Catasto Napoleonico 1809



Catasto 1925

La località di cascina Buissa è posta sulla strada che da Parmezzana prosegue verso ovest in direzione Torre, a metà strada tra quest'ultima e la località Mignone.

Confronto fra i catasti storici

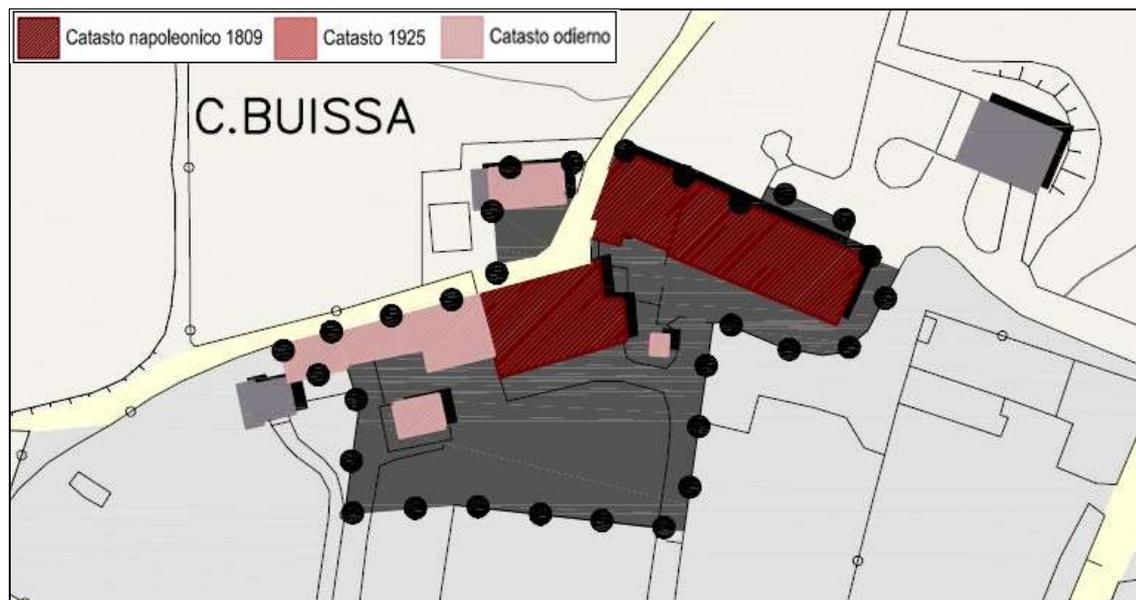




Foto 9 Vista Cascina Buissa

L'insediamento rurale originario, composto da un edificio principale in ed un fabbricato rustico a sud, si struttura lungo la Strada comunale della Buissa..



Foto 10 Vista Cascina Buissa

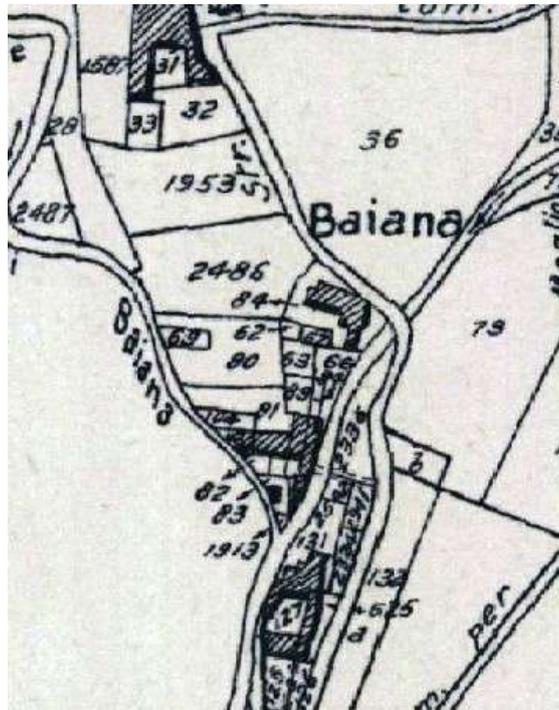
4.6. Baiana



Vista Aerea Baiana



Catasto Napoleonico 1809

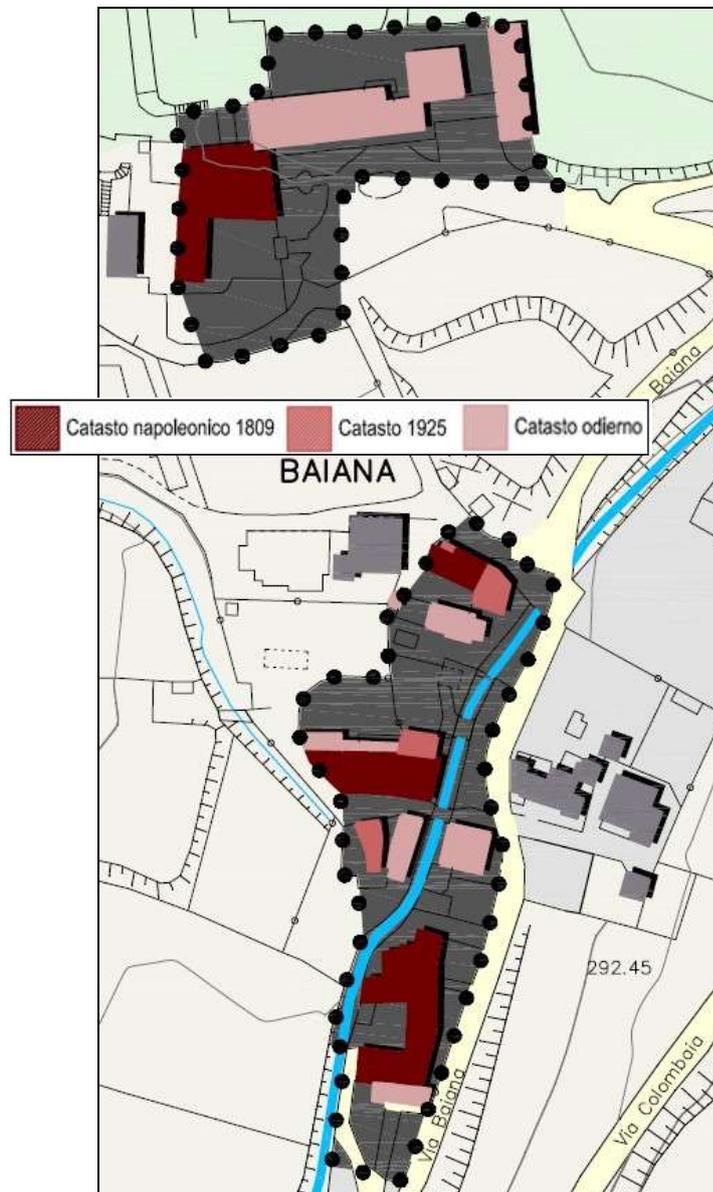


Catasto 1925

Il nucleo di Baiana è sito alle pendici del poggio che degrada a occidente nella valle Mugnina.

La costruzione di maggior pregio della contrada è costituita dalla palazzina, ora inserita nell'azienda vinicola "La Montina". Agli inizi dell'Ottocento il complesso edilizio, confinante con la strada comunale del Maglio, era disposto a corte chiusa con un fabbricato principale rettangolare e due ali laterali di corpi rustici.

Confronto fra i catasti storici



Rispetto a quanto rilevato dalla cartografia ottocentesca, l'abitato ha incrementato il numero delle costruzioni più a sud, dove il torrente Gaina s'incontra con il fosso proveniente dalla Valle dei Dossoni. Qui vi sono degli interessanti edifici, che propongono una parete direttamente esposta sul corso d'acqua, sfruttato, a partire almeno dal Cinquecento, per attività di molitura o legate alla lavorazione del ferro. Si riconoscono in particolare dei complessi "a corte", provvisti di portico e loggia, disposti su entrambi i lati del torrente.

Sebbene i fabbricati abbiano avuto interventi di ristrutturazione per essere adibiti a residenza, conservano ancora le tracce della loro funzione originaria di mulini inseriti in cascine a corte.



Foto 11 Viste da Via Baiana

Il nucleo si struttura all'interno di due centri abitati: il primo ad est della Valle di Bajana e il secondo ad ovest lungo il torrente Gaina.

L'insediamento fondante del nucleo storico è costituito dal sistema di fabbricati che connotano tutt'oggi l'azienda agricola "La Montina".

L'insediamento originario a sud è condizionato dall'andamento del torrente Gaina; gli edifici agricoli (mulini) che connotano questo nucleo storico sfruttavano il corso d'acqua. Particolarmente significativo è il contesto posto a nord della confluenza dei due corsi d'acqua al quale si accede mediante un ponticello posto sul torrente Gaina.

Nei nuclei di antica formazione si riconosce, nel complesso, la forma aggregativa originaria con ampliamento dell'insediamento a sud. Per Baiana i temi fondanti sono la palazzina sita alle pendici del poggio che degrada a occidente nella valle Mugnina ed il torrente Gaina.



Foto 12 Viste interne di Villa Montina

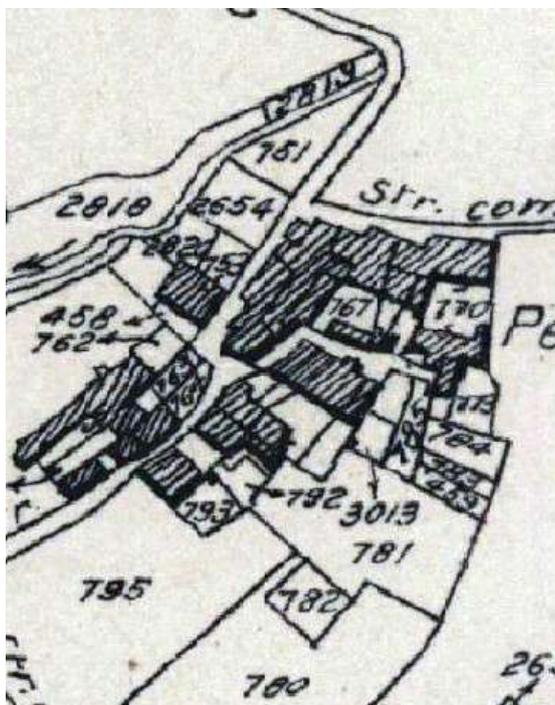
4.7. Parmezzana



Vista Aerea Parmezzana



Catasto Napoleonico 1809



Catasto 1925

Il nucleo storico di Parmezzana è articolato secondo il consueto schema delle case a corte; il complesso più significativo, posto a nord della piccola contrada, è raccolto intorno ad un grande cortile chiuso.

Il nucleo di Parmezzana è costituito da un piccolo borgo disposto lungo la strada che conduceva a Foina.

La strada per Foina, che un tempo attraversava il borgo, venne nel Novecento spostata verso ovest, con la tombinatura dell'impluvio che scendeva dai dossi e lungo di essa fu realizzata la nuova sede comunale.

Il nucleo storico di Parmezzana è articolato secondo il consueto schema delle case a corte; il complesso più significativo, posto a nord della piccola contrada, è raccolto intorno ad un grande cortile chiuso.

Confronto fra i catasti storici



Immagini fotografiche di fine Ottocento e dei primi decenni del Novecento mostrano un agglomerato compatto, con corpi di fabbrica in pietra e malta a raso sasso; le moderne ristrutturazioni volte ad adeguare gli antichi edifici alle moderne funzionalità dell'abitare, hanno in gran parte cancellato qualsiasi connotato originario.



Foto 13 Viste Piazza IV Novembre

Il nucleo è organizzato attorno ad una piazza centrale (piazza IV Novembre) alla quale convergono due assi viari provenienti da sud-ovest e da nord-est. In esso si riconosce, nel complesso, la forma aggregativa originaria sia per quanto attiene alla maglia viaria, sia per la consistenza dell'edificato.

A nord si riconosce un insediamento composto da fabbricati uniti a formare un fabbricato a C con corte rivolta verso sud-est, mentre a sud lungo via dei Caduti troviamo un edificio in linea e due fabbricati a corte.

Il nucleo conferma la forma aggregativa originaria lungo l'asse di attraversamento sud-ovest e nord-est.

L'edificato si consolida e si amplia con aggiunte e nuovi edifici soprattutto a nord del nucleo attraverso l'accostamento di edifici all'esistente e la realizzazione di nuovi che si aggregano seguendo l'allineamento dei percorsi con prevalente affaccio verso via Foina.



Foto 14 Viste Piazza IV Novembre

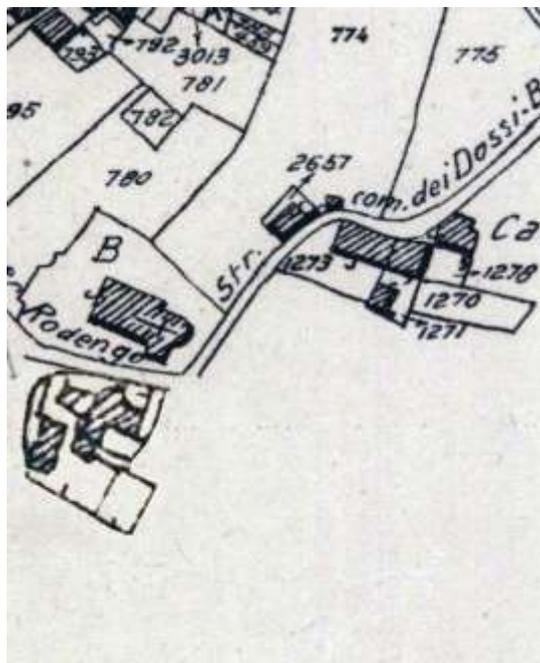
4.8. Calzana



Vista Aerea Calzana



Catasto Napoleonico 1809



Catasto 1925

L'importanza della contrada deriva dall'aver sul proprio territorio il nucleo religioso più antico, rappresentato dalla chiesa dei Santi Emiliano e Tirso.

L'abitato ospitava in età moderna la casa del comune di Monticelli, citato per la prima volta nel 1280 nell'elenco dei comuni della "Franzacurta"

Il nucleo di Calzana non forma un nucleo edilizio vero e proprio ma è piuttosto una località, posta in cima alla rampa che saliva da Fratta, identificata con l'area della vecchia e della nuova parrocchiale e con la zona posta a nord di essa.

Non è facile riconoscere la contrada nel contesto abitato attuale sia per le ridotte dimensioni dei centri storici originari, sia per le urbanizzazioni moderne che hanno saturato gli spazi liberi esistenti un tempo.

Confronto fra i catasti storici

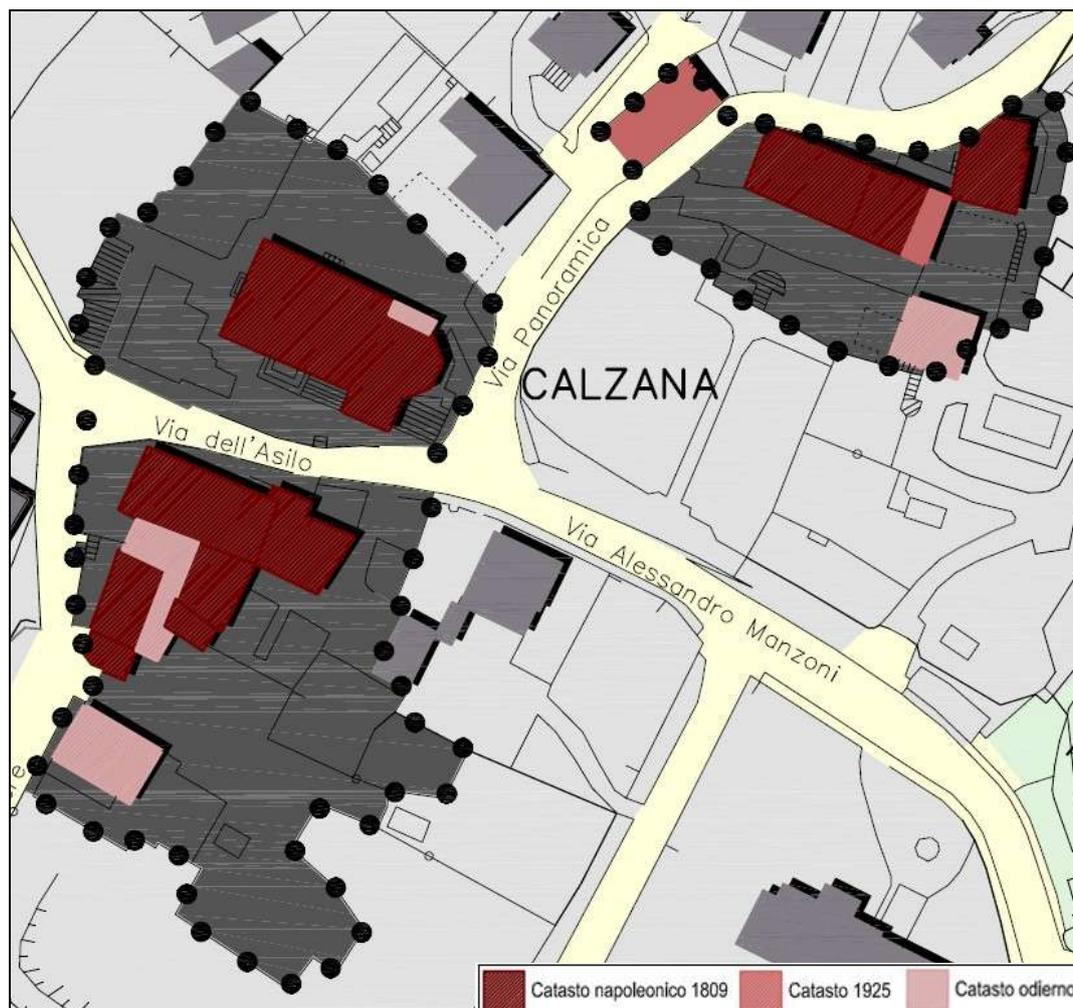




Foto 15 Vista da Via Dell'Asilo

Il nucleo originario si sviluppa lungo la strada comunale che ad ovest volge a Torre e, verso est, porta a Costa. Alla convergenza della strada comunale e della strada proveniente da nord sono posizionati i due edifici religiosi (antico e nuovo) sotto il titolo dei santi Tirso ed Emiliano. Per quanto riguarda il nucleo più a nord si distinguono edifici con andamento parallelo alla strada a formare una cortina urbana continua, con corte retrostante aperta sullo spazio agricolo.

Si nota, a nord della nuova chiesa parrocchiale, un complesso rurale, diviso in più proprietà ed articolato come una casa a corte. A est di questo fabbricato compare un edificio isolato, la cui documentazione storica risale al XVII secolo e che don Svanera nel suo Zibaldone identifica come la "casa del curato"

Il nucleo conferma la forma aggregativa originaria lungo la strada comunale dei Dossi con ampliamento del nucleo a nord della nuova chiesa parrocchiale.

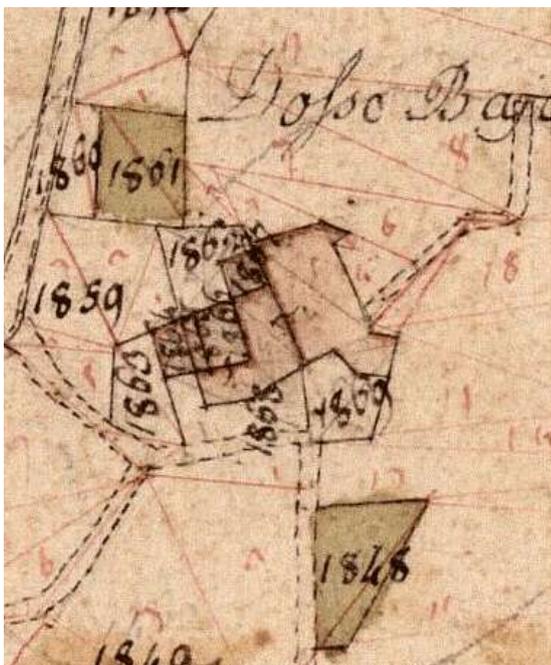


Foto 16 Villa in Via Panoramica

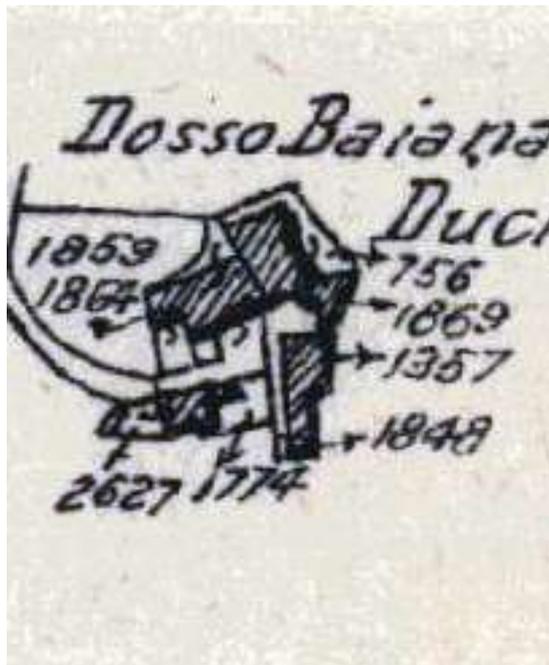
4.9. Dosso duchi



Vista Aerea Dosso Duchi



Catasto Napoleonico 1809



Catasto 1925

Il nucleo di Dosso Baiana Duchi è uno degli abitati, dislocati lungo il poggio, di cui si compone Dosso Baiana ed è posto sulla parte più settentrionale delle colline.

Confronto fra i catasti storici



Relativamente alle strutture architettoniche, si segnala l'antichità di alcuni fabbricati di Baiana Duchi, tra cui alcune aperture databili tra XV e XVI secolo presenti in un'abitazione della contrada stessa.



Foto 17 Vista centro Dosso Duchi

Il nucleo è caratterizzato da una serie di edifici in linea posti per lo più perpendicolarmente alla Strada del Dosso Bajana che corre sul crinale della collina.

Il nucleo conferma la forma aggregativa dell'insediamento rurale con edifici a schiera e presenta due nuovi fabbricati posti a sud dell'edificio ottocentesco.

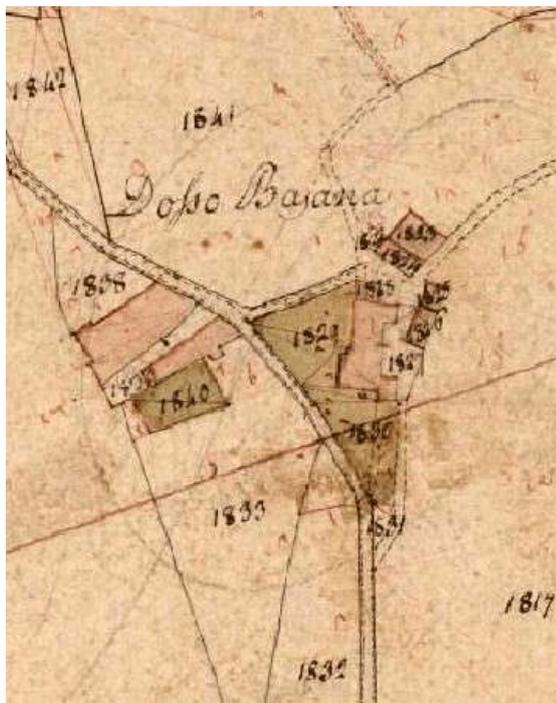


Foto 18 Vista centro Dosso Duchi

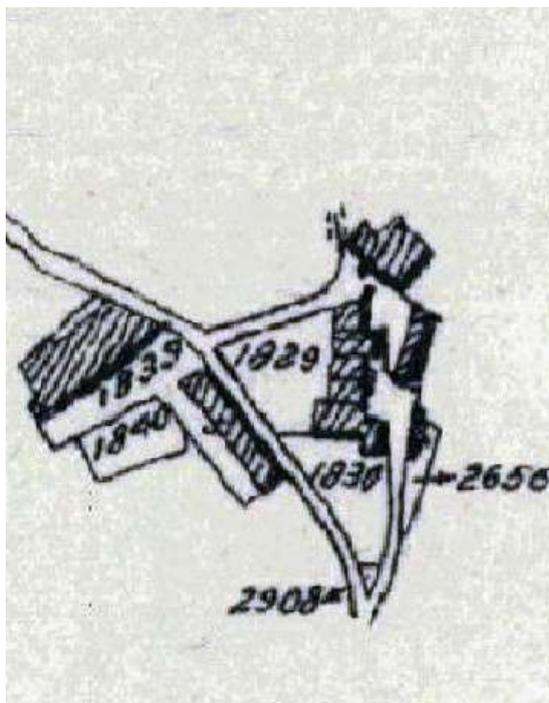
4.10. Baroncina



Vista Aerea Baroncina



Catasto Napoleonico 1809



Catasto 1925

Il nucleo di Baroncina è l'abitato di maggior rilevanza di Dosso Baiana ed è posto sul versante orientale delle colline e sulla strada che dal nucleo di Baiana Coat sale verso Baiana Duchi.

Risalendo da sud fino alla parte più elevata della Baroncina si verifica la più massiccia concentrazione di terrazzamenti.

Confronto fra i catasti storici



La disposizione del terreno a terrazzi, che si aprono a ventaglio, richiede un notevole lavoro di modellamento dei versanti consistente nella costruzione di muri di sostegno a secco e riporto con terra da coltivo dello spazio orizzontale che si viene a creare: la coltura viticola è qui praticata da secoli e in modo estensivo.

Relativamente all'edificato si segnala l'antichità di alcuni fabbricati tra cui Villa Baroncina, elegante residenza signorile d'età moderna e i fabbricati posti a nord della strada dei Dossi, articolati attorno a due spazi cortilizi.

Collocata in posizione di assoluta preminenza, l'ultimo proprietario ha donato l'edificio al comune di Monticelli che ha provveduto a trasformarla in casa di riposo per anziani.



Foto 19 A Sinistra Vista di Villa Baroncina



Destra: Vista da Via Panoramica

Il nucleo fondante dell'insediamento storico è costituito dalla residenza signorile di Villa Baroncina, mentre nell'intorno troviamo episodi sparsi di origine rurale.

Il nucleo si consolida nella forma della residenza signorile e con ampliamento a nord dell'abitato mediante aggiunta di nuovi edifici.

Rispetto alla situazione precedente, il complesso di Villa Baroncina risulta privo di un corpo di fabbrica disposto parallelamente alla costruzione principale, di cui, forse, ne costituiva la pertinenza rustica, mentre ha aggiunto il lungo fabbricato prospiciente la strada.

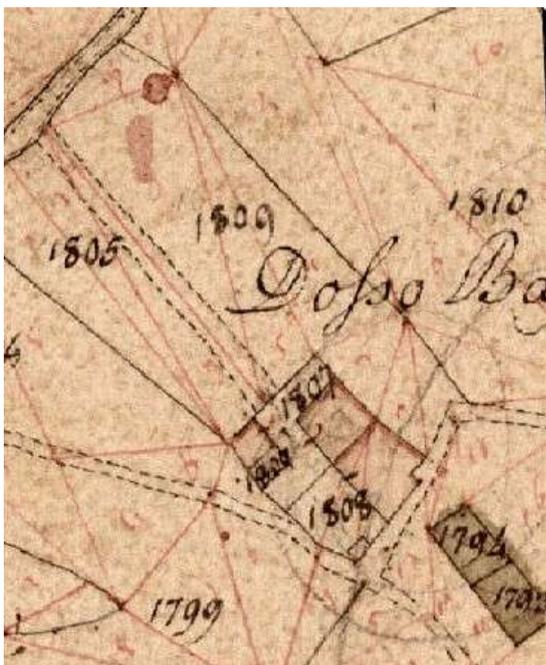


Foto 20 Vista da Via Panoramica

4.11. Dosso Coat



Vista Aerea Dosso Coat



Catasto Napoleonico 1809



Catasto 1925

Il nucleo di Dosso Baiana Coat è uno degli abitati, dislocati lungo il poggio, di cui si compone Dosso Baiana ed è posto sulla parte più meridionale delle colline.

Confronto fra i catasti storici



Il nucleo di Coat, posto all'incrocio tra la strada dei Dossi e lo stradello che conduce a Baiana Angelini, si caratterizza per la presenza di una santella, eretta in antico ma restaurata nel 1971 e di un portale, inserito nell'edificio fortemente sviluppato in altezza posto a nord della strada, provvisto di un concio di chiave databile al XVIII secolo. Sempre sullo stesso lato della via si colloca un'ampia scalinata e il vasto spazio porticato che chiude ad est il caseggiato.



Foto 21 Vista da strada comunale degli angelini

Il nucleo è caratterizzato da una serie di edifici in linea a carattere rurale posti nelle vicinanze dell'incrocio tra la strada dei Dossi e lo stradello che conduce a Baiana Angelini.

Il nucleo conferma la situazione dell'edificato originario ottocentesco e l'ampliamento avviene attraverso l'accostamento di nuovi fabbricati a formare un fronte continuo.



Foto 22 Vista da strada comunale degli angelini

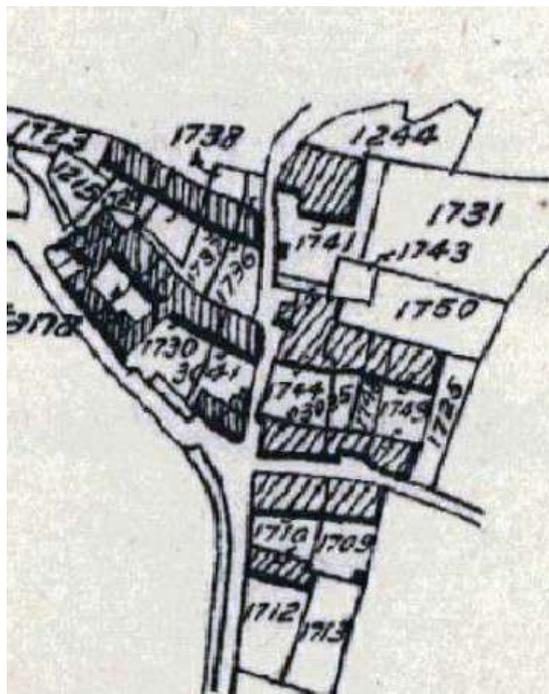
4.12. Fontana



Vista Aerea Fontana



Catasto Napoleonico 1809



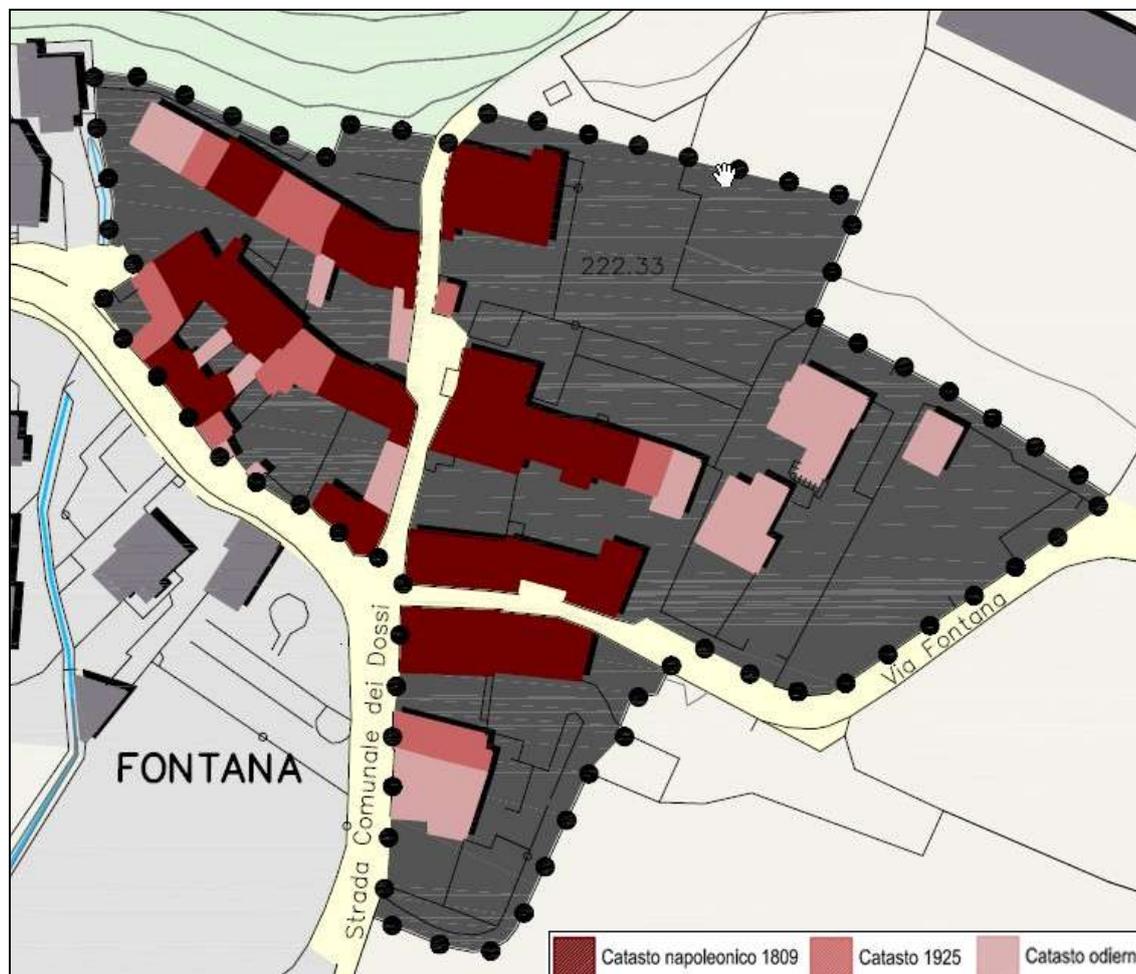
Catasto 1925

Il nucleo di Fontana è posto sulla strada che conduce a Cerezzata di Ome, ai limiti del territorio comunale. Il corso d'acqua che costeggiava un tempo alcune case per dirigersi poi a sud a formare la Valle dei Mulini. L'aggregazione

urbanistica è tipica della contrada lineare disposta lungo la strada con le facciate degli edifici posti parallelamente ad essa.

La struttura dei complessi è quella delle case a corte con il casamento principale verso monte e rustici vari localizzati dalla parte opposta del cortile.

Confronto fra i catasti storici



L'orientamento dei corpi di fabbrica è rigidamente est-ovest per favorire il soleggiamento degli spazi di vita e di lavoro, le corti sono piuttosto ampie, indizio di un'attività agricola estensiva che si praticava nella piana che si spinge a sud fino al monte Delma.

I cascinali hanno conservato generalmente il portico e la loggia e qua e là si notano pregevoli particolari architettonici.



Foto 23 Vista da strada comunale dei Dossi

Il nucleo si struttura prevalentemente lungo l'asse di attraversamento est-ovest dove si evidenzia fronte urbano continuo, mentre lungo il proseguimento della Strada comunale dei Dossi l'affaccio è caratterizzato da alcune corti aperte.

Nel nucleo si riconosce, nel complesso, la forma aggregativa originaria sia per quanto attiene alla maglia viaria, sia per la consistenza dell'edificato. L'ampliamento del centro è avvenuto attraverso l'accostamento di nuovi fabbricati, con il conseguente rafforzamento della tipologia prevalente a corte, soprattutto nel comparto a nord-ovest.

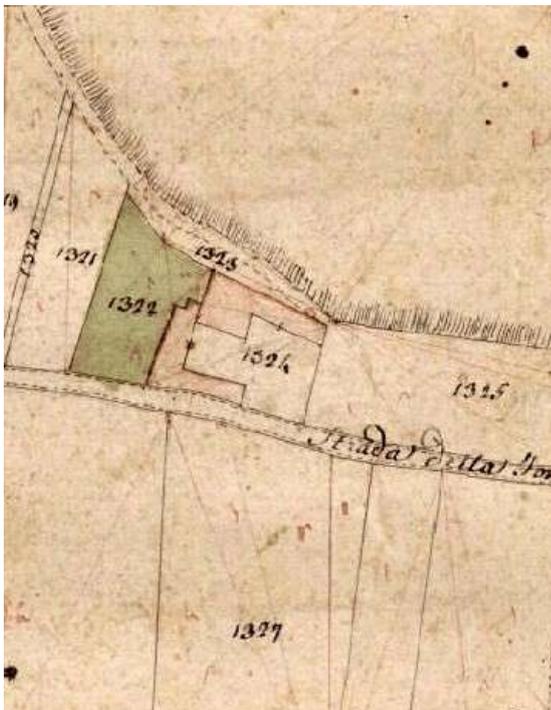


Foto 24 Vista da strada comunale dei Dossi

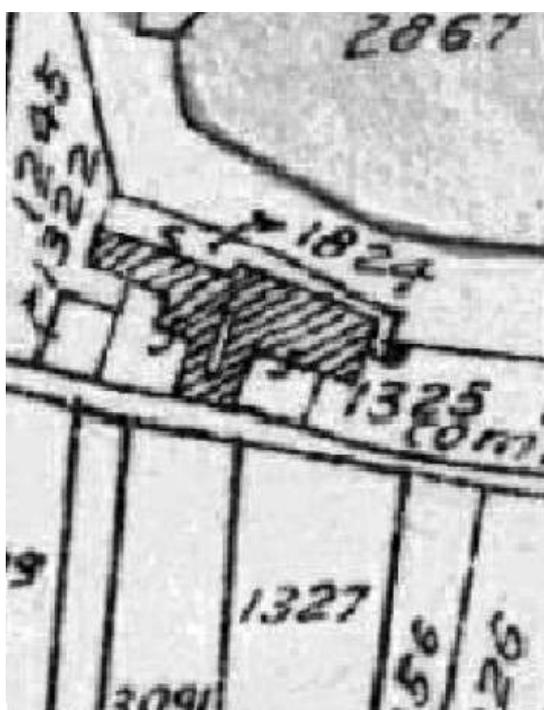
4.13. Antica Fratta



Vista Aerea Antica Fratta



Catasto Napoleonico 1809



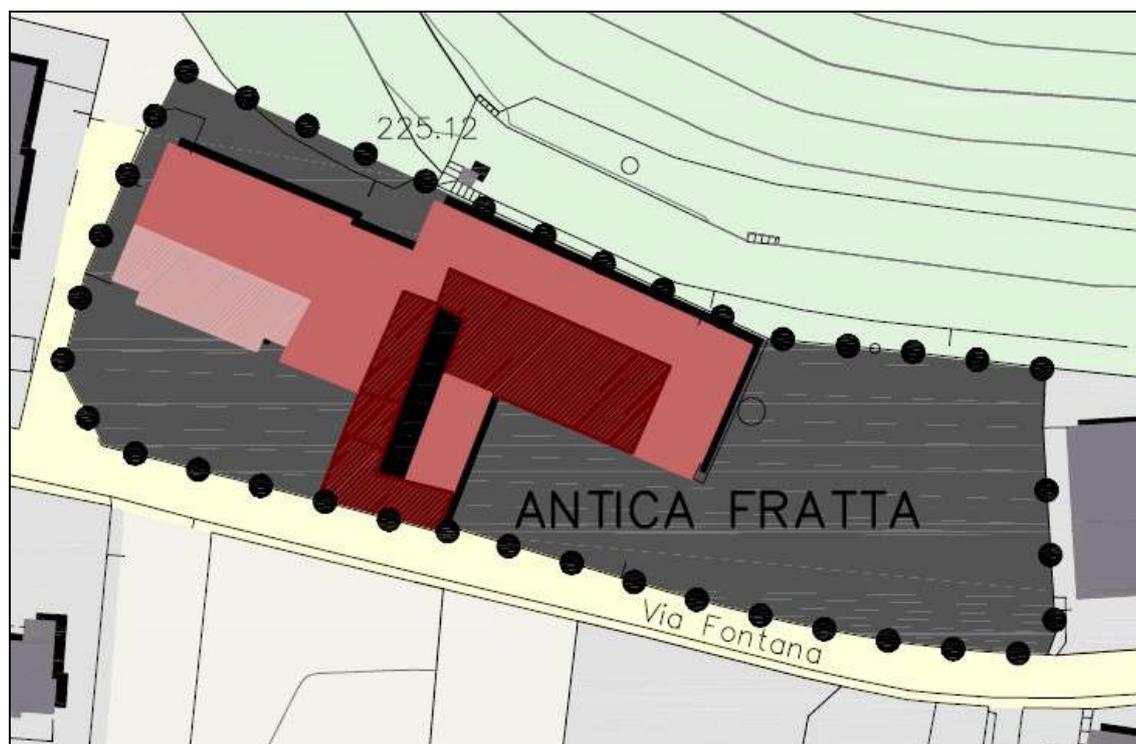
Catasto 1925

Il nucleo di Fratta, posto sulla strada per Fontana, è composto da poche case ubicate all'incrocio con la rampa che conduce a Calzana.

La sua storia, iniziata nell'Ottocento, anticipa lo sviluppo della coltura della vite in Franciacorta. Nelle carte del Catasto napoleonico (e anche austriaco) appaiono due fabbricati, costituiti presumibilmente da una casa padronale e da un corpo rustico a L.

Il complesso non subì modificazioni negli anni seguenti quando cambiò più volte di proprietà.

Confronto fra i catasti storici



Tra il 1868 e il 1878 gli originari edifici vennero ampliati in direzione est-ovest con la formazione di un grande locale adibito a cantina, di altri locali per la lavorazione delle uve e di un suggestivo tunnel, a volto stretto e alto, che correva parallelo alla costa della collina.

Nel 1880 i lavori interessarono la parte padronale del complesso, con la demolizione dell'edificio posto in fregio alla strada e con l'abbellimento della casa padronale secondo le forme architettoniche neoclassiche.



Foto 25 Vista di Cantina Fratta

Insediamiento composto da due fabbricati uniti a formare un fabbricato a C con corte rivolta ad est, costituiti presumibilmente da una casa padronale e da un corpo rustico.

Attorno alle costruzioni ottocentesche si articolano nuovi edifici, costruiti per lo più in rapporto all'andamento di via Fontana, che andranno a contenere un locale adibito a cantina, altri locali per la lavorazione delle uve e di un suggestivo tunnel che correva parallelo alla costa della collina.



Foto 26 Vista di Cantina Fratta

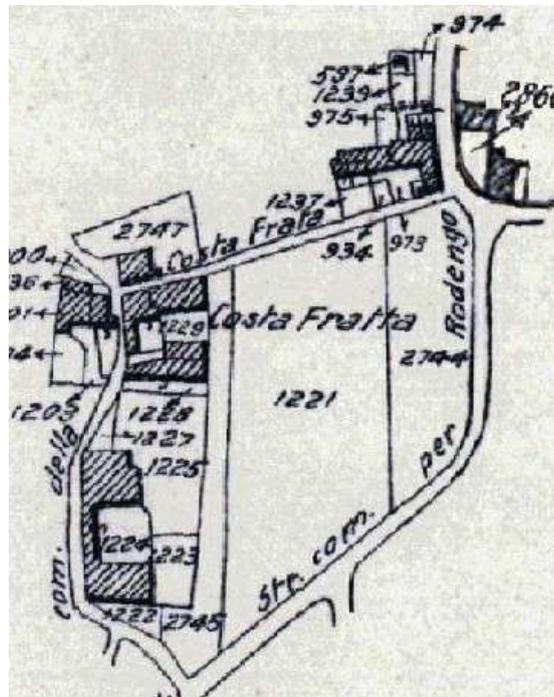
4.14. Costa Frata



Vista Aerea Costa Frata



Catasto Napoleonico 1809



Catasto 1925

Il nucleo di Costa Frata è posto lungo l'itinerario che sale verso il nucleo di Calzana, nella zona posta tra le contrade di Fontana e Calchera. L'abitato è suddiviso in due nuclei ben distinti: Costa posto sul dosso e Frata lungo via San

Zenone. Il toponimo Costa ben si addice alla morfologia di questo luogo posto lungo la dorsale che dalla sommità di Castelveder scende verso la piana di Villa e Fontana.

La contrada residenziale, posta poco più a nord della chiesa di S. Zenone, è attraversata dalla strada comunale delle Gere ed è formata da tre case a corte. Proseguendo a nord, oltre le ultime case, la via diviene uno stradello che salendo verso nord conduce ad un dosso dal significativo toponimo di Castelveder (Castelvecchio), mentre ad est verso l'abitato di Frata.

Confronto fra i catasti storici



Il complesso architettonico più significativo della contrada Costa è però costituito dalla dimora signorile meridionale ora proprietà della famiglia Gussalli Beretta. Si tratta di un insieme di corpi di fabbrica con volumi ben definiti che si accostano gli uni agli altri a formare una corte, chiusa sulla strada e aperta sul lato orientale dove forma una terrazza sulla piana sottostante.



Foto 27 A Sinistra l'edificio 01_004, a destra l'edificio 01_077

Il nucleo fondante dell'insediamento storico è costituito dalla dimora signorile meridionale, in cui l'elemento più rappresentativo è fornito dalla torre, che fa da contraltare al campanile di San Zenone.

Vi sono poi due nuclei consolidati ben distinguibili, l'uno di edifici a corte con giardini poco più a nord del nucleo principale e l'altro costituito da un sistema di edifici organizzato attorno ad un incrocio viario scendendo verso l'abitato di Fontana.

Il nucleo conferma la genesi ottocentesca nell'edificato e nell'impianto viabilistico.

L'edificato si consolida e si amplia soprattutto a nord dei due nuclei consolidati in precedenza analizzati, mentre in corrispondenza della dimora signorile l'insieme dei corpi di fabbrica rimane invariato.

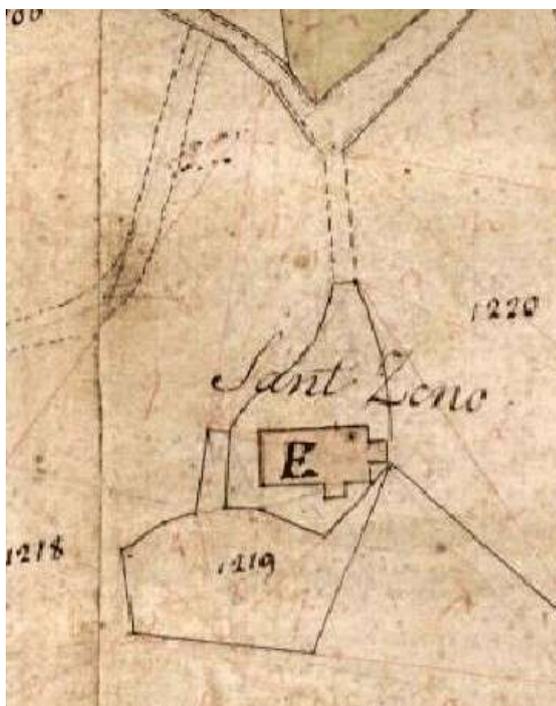


Foto 28 Da sinistra l'edificio 01_074, 01_009

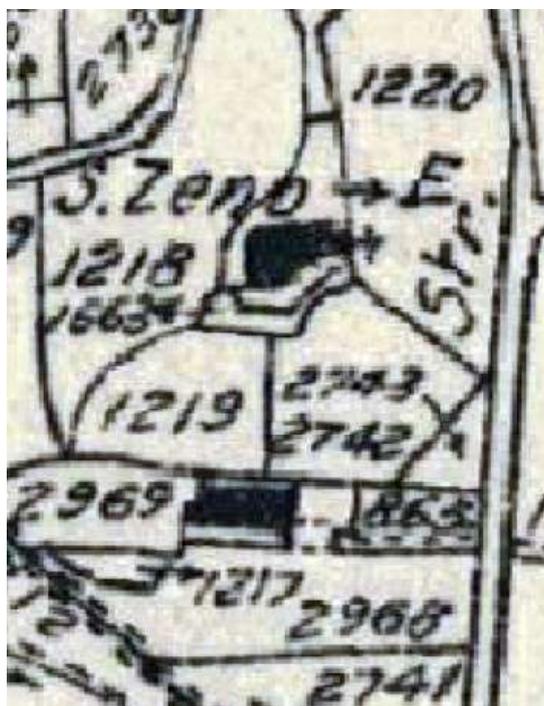
4.15. San Zenone



Vista Aerea San Zenone



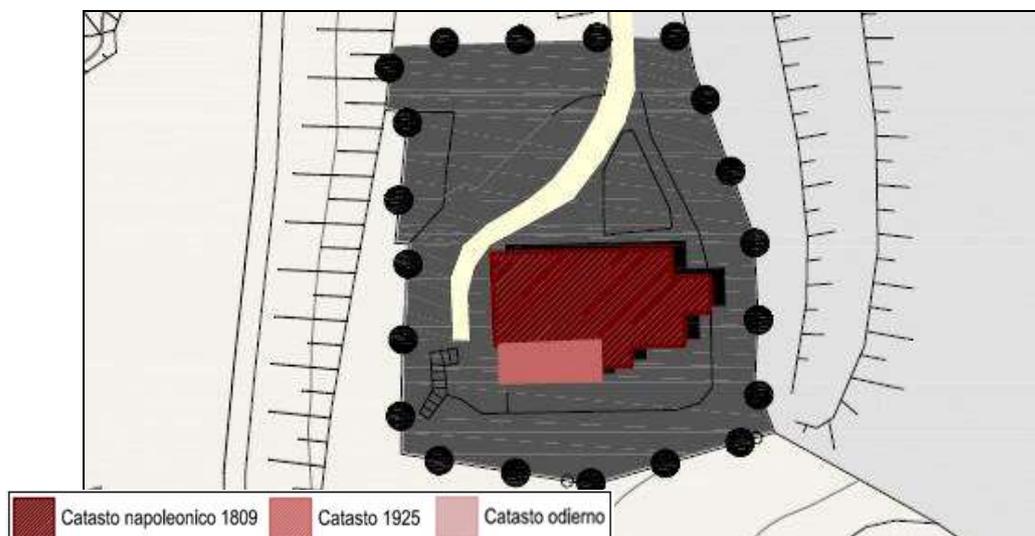
Catasto Napoleonico 1809



Catasto 1925

La chiesa di San Zenone è ubicata in posizione panoramica sull'ultimo dosso meridionale in località Costa che, per la sua particolare collocazione, è visibile da tutto il circondario.

Confronto fra i catasti storici



Tra la metà del XVIII e gli inizi del XVIII secolo diverse fonti indicano in San Zenone la vecchia parrocchiale, notizia che forse nasce dal diritto di questa chiesa di suonare le campane ai funerali. E' verosimile che l'edificio sia sorto invece come chiesa sussidiaria della parrocchiale dei Santi Tirso ed Emiliano, probabilmente come riferimento culturale per gli abitanti di Monticelli inferiore.



Foto 29 Da Sinistra Chiesa di San Zenone

Insedimento costituito da un edificio religioso disposto parallelamente rispetto alla strada che corre ai piedi della collina.

L'impianto planimetrico della chiesa primitiva, ascrivibile al Quattrocento, non doveva presentare significative differenze rispetto a quello attuale, il cui disegno risale agli inizi del XVII secolo: si ipotizza che, come oggi, l'edificio canonicamente orientato si articolasse in un'aula unica rettangolare.

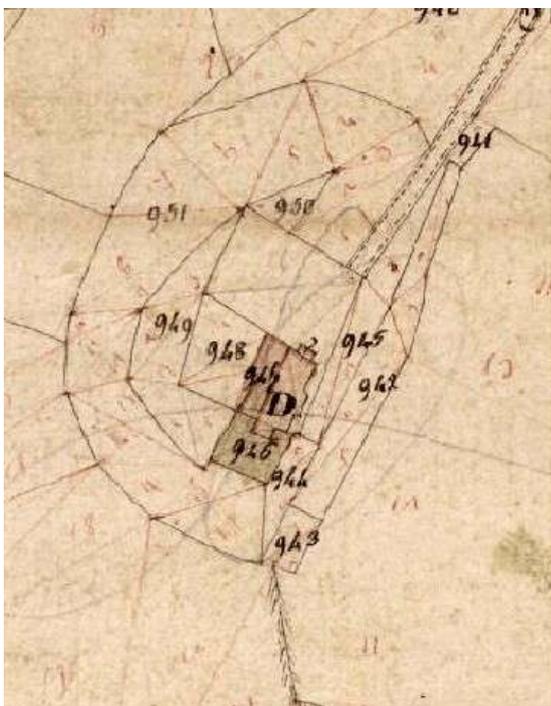
Il complesso appare delineato come nel catasto napoleonico con ampliamento a sud dell'edificio.

Lo Zibaldone di don Svanera data al 1827 la costruzione sul fianco meridionale della chiesa della casa del cappellano.

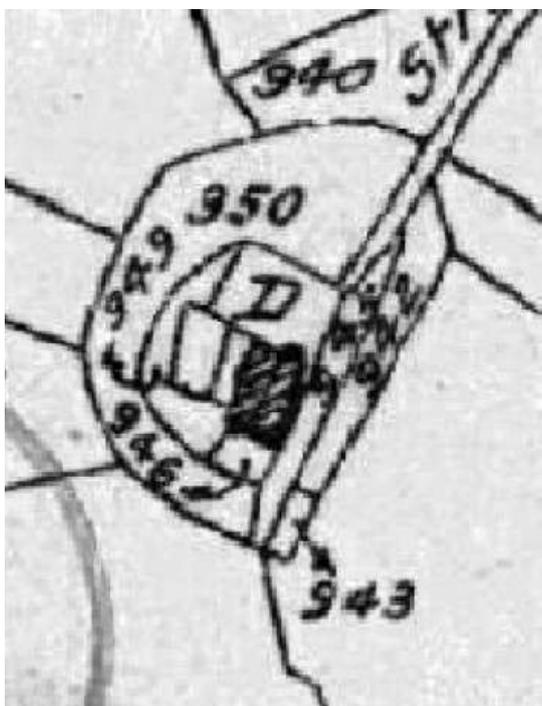
4.16. Madonna della Rosa



Vista Aerea Madonna della Rosa



Catasto Napoleonico 1809

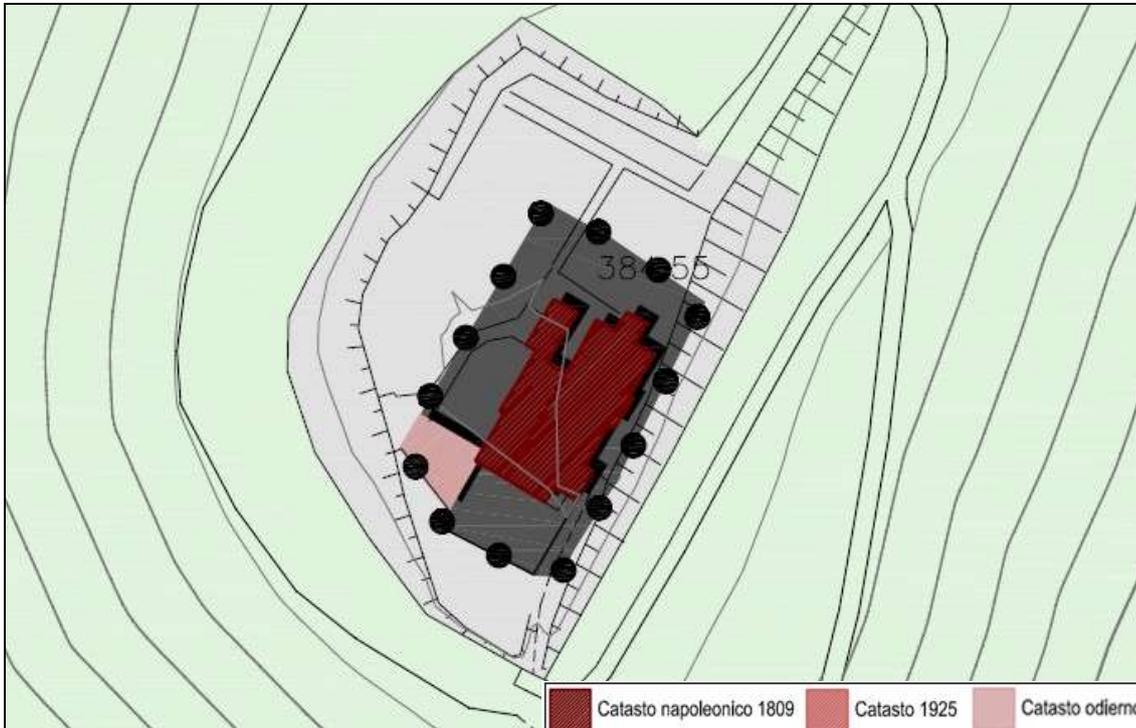


Catasto 1925

Donazione del 841 fatta dal vescovo Rampetro al Monastero della silva chiamata Monte, ossia di un'estesa area boschiva, confermata nella bolla di Innocenzo II del 1133.

Il Santuario della Madonna della Rosa è posto sulla cima del poggio omonimo, che aveva una torre d'avvistamento con vasto panorama e fu probabilmente costruita nel secolo XV sviluppandosi poi nel tempo.

Confronto fra i catasti storici



Comunemente si crede che il santuario abbia dato il nome al colle su cui sorge, invece, contrariamente a quanto si pensa, si deduce dagli atti delle visite pastorali di XVII e XVIII secolo che sia stato il complesso culturale a desumere la propria intitolazione dal toponimo del colle, topograficamente situato in posizione centrale rispetto alle frazioni che compongono il comune.

Il santuario si articola in modo che al corpo chiesastico quattrocentesco, che subisce trasformazioni in epoche successive, si addossino dal XV a XX secolo diversi ambienti ad uso abitativo.



Foto 30 Viste del Santuario della Madonna della Rosa

Edificio religioso isolato in cui l'impianto planimetrico non subisce variazioni rispetto a quello originario.

Sul fianco occidentale della chiesa, già nel XV secolo esisteva un piccolo edificio a pianta rettangolare costituito da un piano terra ed un piano primo: era l'abitazione dell'eremita laico, attestato nelle fonti in qualità di custode e responsabile del santuario.

Il complesso appare delineato come nel catasto napoleonico.

Gli spazi interni situati a nord e ad ovest del campanile subiscono un'importante modifica.

Ad ovest, l'area recintata coperta adibita a rustico viene sostituita da un'opera in muratura, in cui a scopo abitativo si ricavano altri due ambienti. Anche l'area recintata ubicata a nord del campanile viene risistemata, mediante la costruzione di un portico

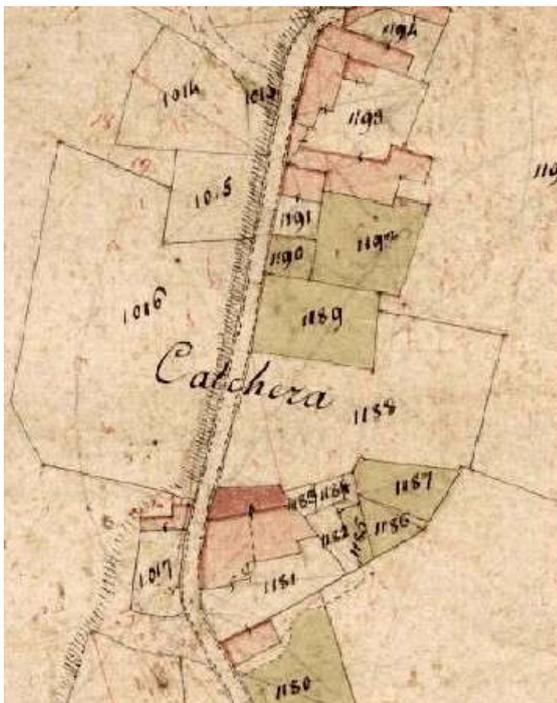


Foto 31 Viste del Santuario della Madonna della Rosa

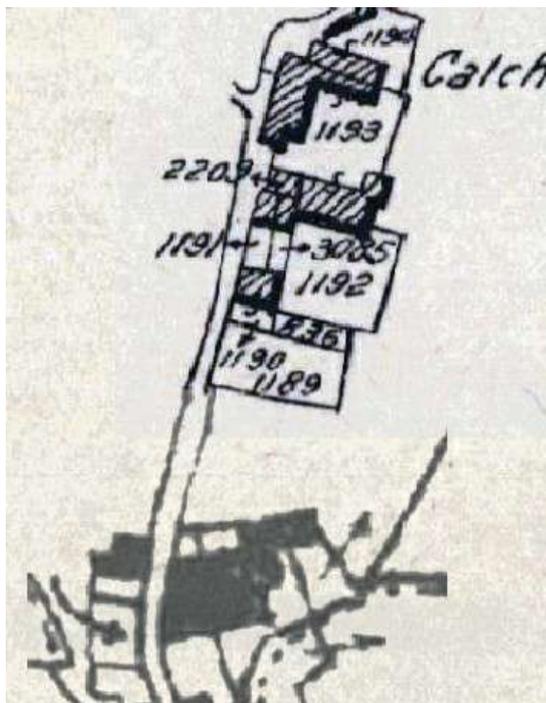
4.17. Calchera



Vista Aerea Calchera



Catasto Napoleonico 1809



Catasto 1925

Il nucleo di Calchera è posto in una porzione di territorio localizzata ai piedi del versante meridionale della collina della Madonna della Rosa e prospetta sull'ampia pianura alluvionale delimitata a sud dal rilievo del Monte Delma.

Confronto fra i catasti storici



L'abitato è suddiviso in due nuclei ben distinti: gli edifici rustici collocati ai due lati della strada delle Bozze, uniti da una struttura a ponte, e il complesso di casa Nulli, situato al termine della via in posizione preminente.

Nel complesso di casa Nulli, formato da più corpi di fabbrica disposti a corte, l'elemento architettonico che maggiormente la caratterizza quale dimora signorile è la torre colombaia, collocata a monte dell'accesso principale.



Foto 32 Viste da via Bozze Calchera

I due nuclei ben distinguibili sono organizzati lungo un asse viario nord-sud, in prevalenza di edifici in linea con andamento ortogonale alla strada. Per quanto riguarda la forma aggregativa il complesso a nord, che è quello più significativo, si struttura con corte retrostante aperta sullo spazio agricolo.

Il nucleo conferma la forma aggregativa originaria: impianto lungo l'asse di attraversamento nord-sud, affaccio a corte verso lo spazio agricolo della dimora signorile presente a nord e ampliamento nucleo ottocentesco a sud.



Foto 33 Viste da via Bozze Calchera

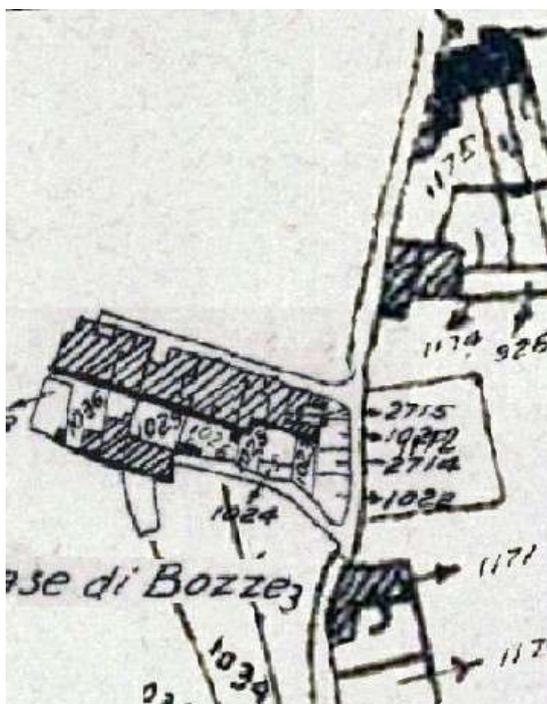
4.18. Bozze



Vista Aerea Bozze



Catasto Napoleonico 1809



Catasto 1925

Il nucleo di Bozze è posto sulla strada che dal bivio tra via Villa e la strada delle Bozze sale verso Calchera, ed è costituito da due nuclei distinti separati dall'omonima strada.

Il nucleo più antico di Bozze, costituito da diverse case a corte allineate secondo un orientamento est-ovest, si colloca perpendicolarmente alla strada per Calchera e a valle dello stradello che conduce ai nuovi complessi residenziali realizzati ai piedi della collina della Madonna della Rosa.

Confronto fra i catasti storici



Il fabbricato più prestigioso dell'abitato è senza dubbio costituito dal palazzo seicentesco posto nel nucleo a destra della strada di Bozze, segnalato nelle mappe di primo Ottocento come "Casa Montana". La costruzione si presenta come un insieme di ambienti residenziali e di servizio, disposti a formare una corte aperta sul lato orientale verso la campagna. A sud del palazzo, nel 1926 fu realizzata la filanda, prima struttura di tipo industriale impiantatasi in Monticelli.



Foto 34 Viste da via Bozze Calchera

Il nucleo principale è organizzato lungo un asse viario nord-sud (da Villa a Calchera), in prevalenza con edifici in linea con andamento ortogonale alla strada; vi è poi un altro nucleo consolidato ben distinguibile formato da edifici con andamento parallelo alla strada a formare una cortina urbana continua, con corte retrostante aperta sullo spazio agricolo; vi sono anche episodi di fabbricati isolati a sud.

Il nucleo conferma la forma aggregativa originaria: impianto lungo l'asse di attraversamento nord-sud, nucleo principale con affaccio a corte ed edifici in linea posti per lo più parallelamente alla strada.



Foto 35 Viste da via Bozze Calchera

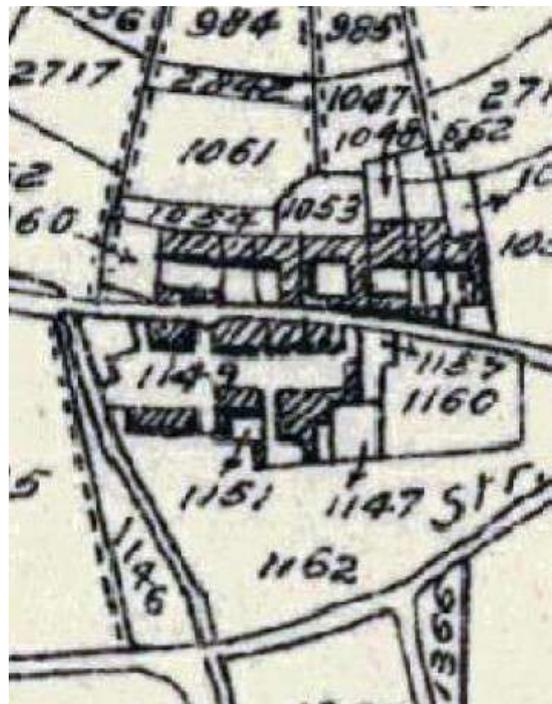
4.19. Villa



Vista Aerea Villa



Catasto Napoleonico 1809



Catasto 1925

Il nucleo di Villa è formato da un insieme di corpi di fabbrica disposti sulla strada che, provenendo da Costa-Fontana, si dirige direttamente a Camignone. Il toponimo Villa, nel latino medievale, indicava l'abitato rurale sparso nella campagna e ben si addice al nucleo storico, isolato rispetto agli altri centri del territorio comunale

Gli edifici di maggior interesse sono localizzati sul lato nord della via e rappresentano rilevanti esempi di "case a corte", aggregato edilizio chiuso sul quale, attorno ad un cortile o aia centrale, si raccolgono sia gli spazi abitativi, sia quelli di servizio e di lavoro connessi all'attività agricola.

Confronto fra i catasti storici



Questa tipologia assume a Villa una connotazione particolare, soprattutto per quanto riguarda i prospetti rivolti a mezzogiorno che mostrano, oltre al portico del piano terra, un doppio loggiato sovrastante.

L'attuale impianto urbano è riconducibile a numerosi interventi edilizi messi in opera a partire dal XVI fino a tutto il XIX secolo, ma l'osservazione attenta dei paramenti murari dei diversi corpi di fabbrica mostra la presenza di tracce di aperture molto più antiche, databili al XIV e XV secolo.



Foto 36 Viste da Via Villa

Il nucleo originario è caratterizzato da una serie di edifici in linea posti per lo più parallelamente alla strada est-ovest che corre ai piedi della collina e da questa sono separati dalle aree cortilizie e dai rustici.

Le tracce di corpi di fabbrica basso medievali (XIV-XV secolo) consentono di ipotizzare un primitivo insediamento (forse un cortivo) strutturato con un edificio più importante a nord ed altri volumi rustici a sud.

Tutto il comparto a nord della strada si formò nel XVII secolo e così si conservò fino all'Ottocento. Il comparto urbano ubicato a mezzogiorno rispetto alla strada appariva invece, fino agli inizi dell'Ottocento, come un insieme di edifici, senza caratterizzazioni particolari, disposti intorno ad un'unica corte forse attraversata da un corso d'acqua.

Il nucleo conferma la forma aggregativa originaria lungo l'asse di attraversamento est-ovest. L'edificato si consolida e si amplia soprattutto all'interno della tipologia a corte dell'insediamento a sud.

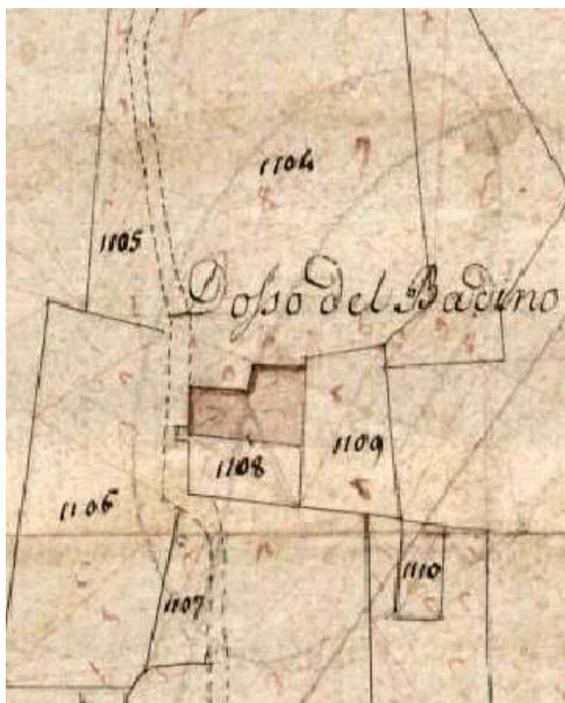


Foto 37 Viste da Via Villa

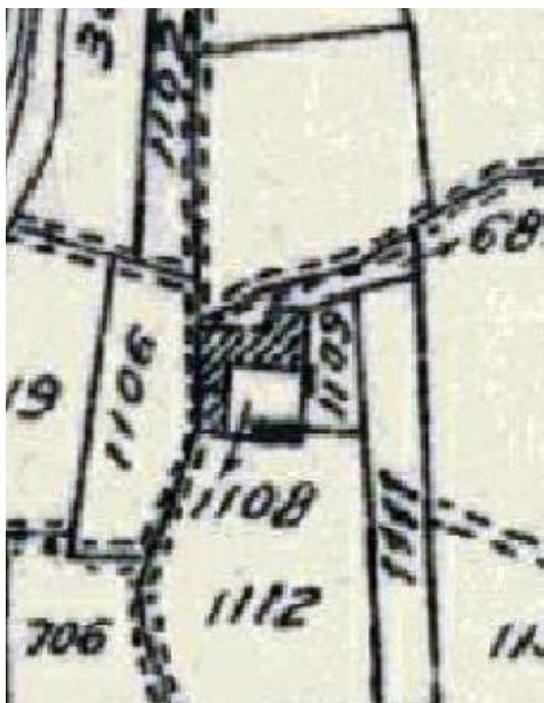
4.20. Dosso Badino



Vista Aerea Dosso Badino



Catasto Napoleonico 1809



Catasto 1925

Il nucleo di Dosso Badino è posto sulla strada che dal centro di Monticelli scende verso Camignone, subito dopo le aree a destinazione artigianale.

Confronto fra i catasti storici



Il complesso rurale, antica badia di fine '700, è posizionata sopra un ampio dosso (da qui il nome Dosso Badino) in una bella conca immersa nel verde della Franciacorta. La realtà agricola all'interno della cascina è presente da sempre, ma la svolta è avvenuta nei primi anni '90 con l'avvio dell'attività agrituristica.



Foto 38 Vista del Complesso Dosso Badino

L'insediamento originario è composto da unico edificio rurale isolato.

Nel nucleo si riconosce l'edificio rurale originario e successivamente si compone di due nuovi edifici posti l'uno ortogonalmente all'altro che vengono a formare insieme all'edificio originario una corte interna.

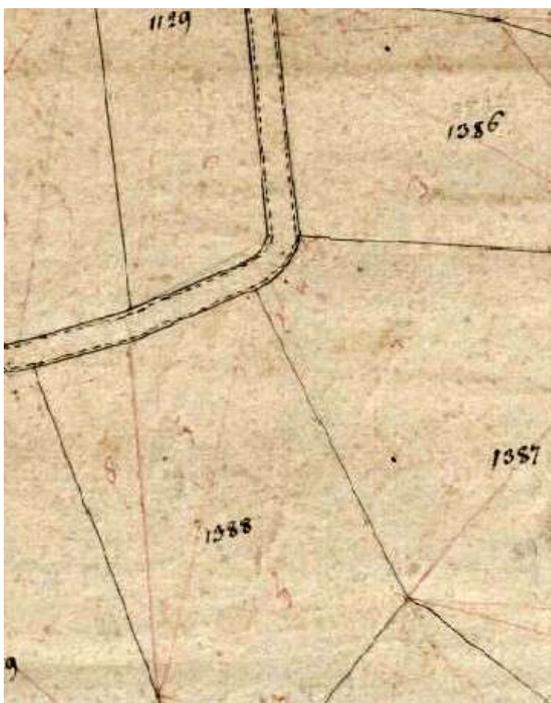


Foto 39 Vista del Complesso Dosso Badino

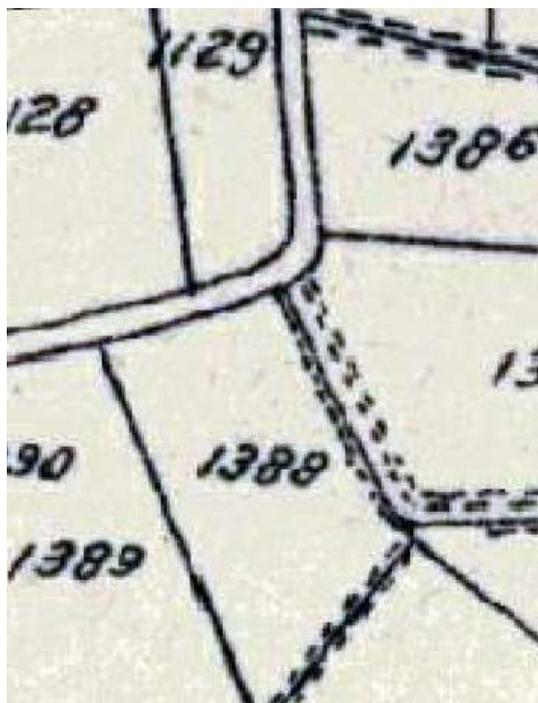
4.21. San Faustino



Vista Aerea San Faustino



Catasto Napoleonico 1809



Catasto 1925

San Faustino è un edificio agricolo legato ad attività di tipo agrario ed è il nucleo di dimensioni più ridotte di Monticelli.

Confronto fra i catasti storici

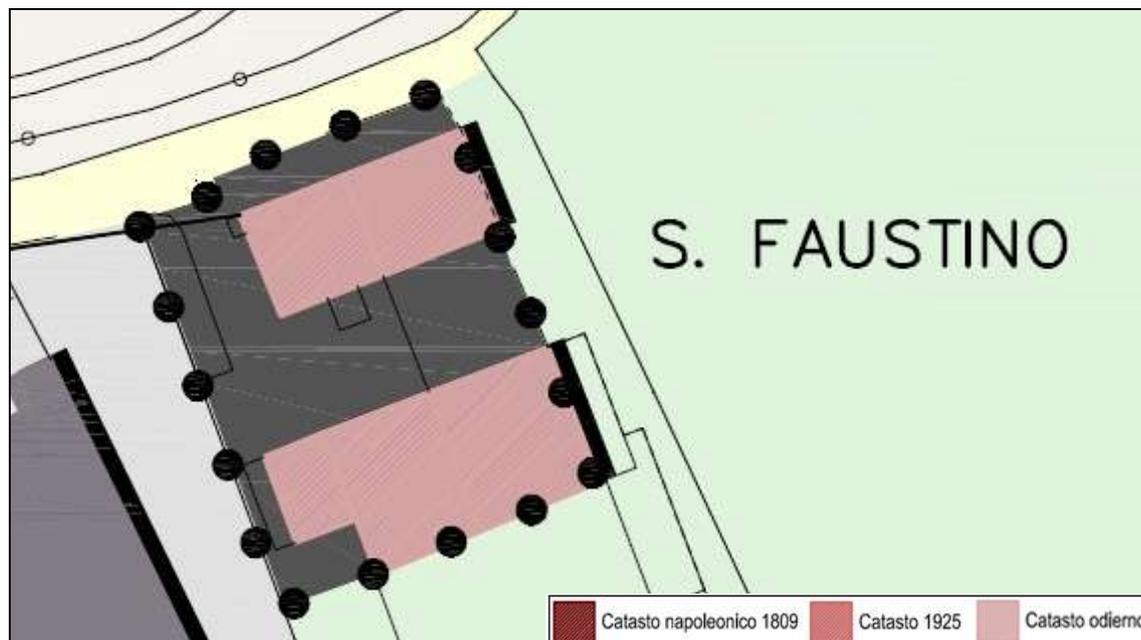


Foto 40 Viste del Complesso di San Faustino

Il nucleo di San Faustino è posto in una porzione di territorio a destra della strada che dal centro di Monticelli scende verso Camignone, poco più a sud di Dosso Badino e ai margini dell'ampia pianura alluvionale delimitata a sud dal rilievo del Monte Delma.

PARTE III Progetto

5. Progetto per il miglioramento e la riqualificazione degli spazi pubblici nei NAF

Il progetto per il miglioramento e la riqualificazione degli spazi pubblici dei nuclei di antica formazione si divide principalmente in due parti:

- 1) La fase di analisi dei singoli nuclei di antica formazione
- 2) Gli interventi di riqualificazione alla luce della precedente analisi.

1) Nella prima fase è stato analizzato lo stato di fatto rilevando le principali caratteristiche dei singoli centri storici: dai servizi legati alla viabilità, alle informazioni storiche.

Nello specifico, quindi, gli elementi utilizzati, serviti a stilare un metodo di giudizio (per ipotizzare eventuali migliorie) e che possono a loro volta incrementare la capacità attrattiva dei singoli nuclei sono:

- 1) **I sentieri d'interesse paesaggistico e i percorsi ciclabili escursionistici**, i quali sono legati a un'attività sia sportiva sia semplicemente ricreativa.
- 2) **Cartellonistica informazioni storiche**, per una più precisa e puntuale descrizione del singolo nucleo che per l'appunto spesso si distingue per identità storica.
- 3) **Gli esercizi privati aperti al pubblico** che contengono categorie quali turistico-ricettivo e commerciale
- 4) **Gli spazi pubblici d'aggregazione**, che spesso si identificano in piccole piazze che fanno da collante a tutti quegli esercizi ricettivi, turistici o commerciali che creano il cuore della singola frazione.
- 5) **Manufatti architettonici di pregio**, che sono presenti su tutto il territorio e caratterizzano per importanza sia storica che architettonica i singoli nuclei.

Legenda

NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

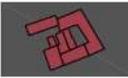
NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

 Nuclei di Antica Formazione ed edifici di particolare valore storico ed ambientale	 Informazioni Storiche
 Ingresso al centro storico	 Punto Panoramico
 Segnalazione sentieri di interesse paesaggistico o percorsi ciclabili escursionistici	 Spazio pubblico d'aggregazione di Progetto

DESTINAZIONI A APIANO TERRA

 Esercizi privati aperti al pubblico (turistico e ricettivo)	 Edifici Religiosi
---	--

BENI E IMMOBILI DI INTERESSE PAESISTICO ED AMBIENTALE

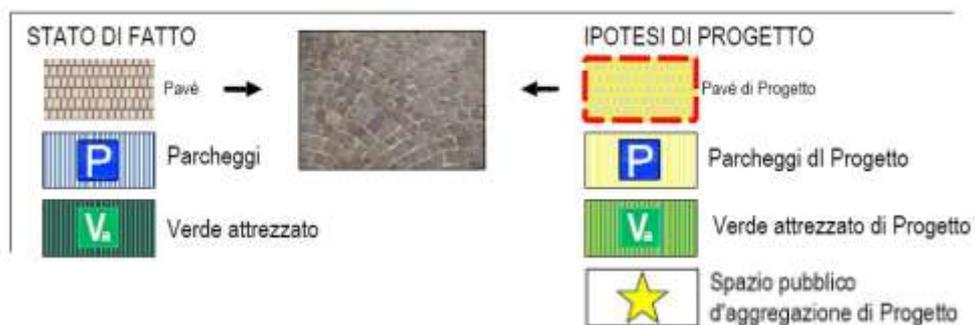
 Architetture religiose e rituali	 Architetture e manufatti rurali
 Architetture per la residenza il terziario e i servizi (case, ville, palazzi)	 Edifici vincolati Beni culturali D.Lgs 42/2004 - Parte II Titolo I

<p> Architetture religiose e rituali</p> <p>24 Chiesa di S. Antonio</p>	<p> Architetture per la residenza il terziario e i servizi (case, ville, palazzi)</p> <p>22 Casa Via Foina 54</p> <p>23 Casa del Casale via Foina 51</p> <p>25 Palazzo Via Foina</p>
<p> Architetture e manufatti rurali</p> <p>29 Casale Via Gaina 30</p> <p>30 Casale Via Gaina 32</p> <p>31 Roccolo di Palazzo Colombaia</p>	<p> Edifici vincolati Beni culturali D.Lgs 42/2004 - Parte II Titolo I</p> <p>26 Villa Via Foina</p> <p>28 Casa del Palazzo Via Gaina</p>

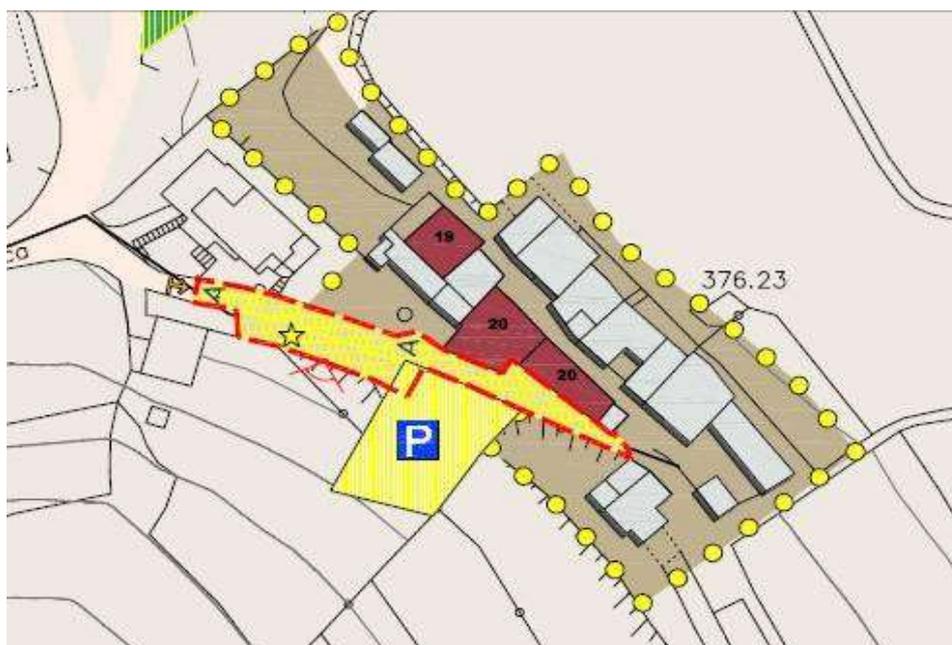
II) La seconda fase è quella relativa alle ipotesi d'intervento:

Gli interventi proposti al fine di riqualificare gli spazi pubblici dei centri storici sono principalmente:

- 1) La riqualificazione legata all'inserimento di una nuova pavimentazione in pavé
- 2) L'inserimento di parcheggi di progetto per una migliore offerta legata alla gestione del territorio per quanto concerne i centri storici
- 3) L'inserimento di verde attrezzato di progetto.
- 4) La riqualificazione degli spazi pubblici di aggregazione.



5.1. Dosso Duchi Coat



Dosso Duchi Coat è un nucleo relativamente piccolo ma si è scelto di ipotizzare un intervento per meglio contestualizzare gli edifici più antichi e di conseguenza enfatizzare la percezione di nucleo storico.

Gli interventi proposti sono di due tipi:

- 1) La riqualificazione della strada comunale degli Angelini (Pavé).
- 2) La riqualificazione del parcheggio d'ingresso ricavandone un punto d'aggregazione inserendo anche un miglior arredo urbano, preferibilmente in ghisa (Pavé).



Foto 41 Strada comunale degli Angelini ((Stato di fatto-Stato di progetto)

Via Angelini è anche l'ingresso alla frazione di Dosso Duchì Coat e ben si presterebbe a una pavimentazione più consona al contesto ricavando anche un punto panoramico, nonché spazio d'aggregazione.

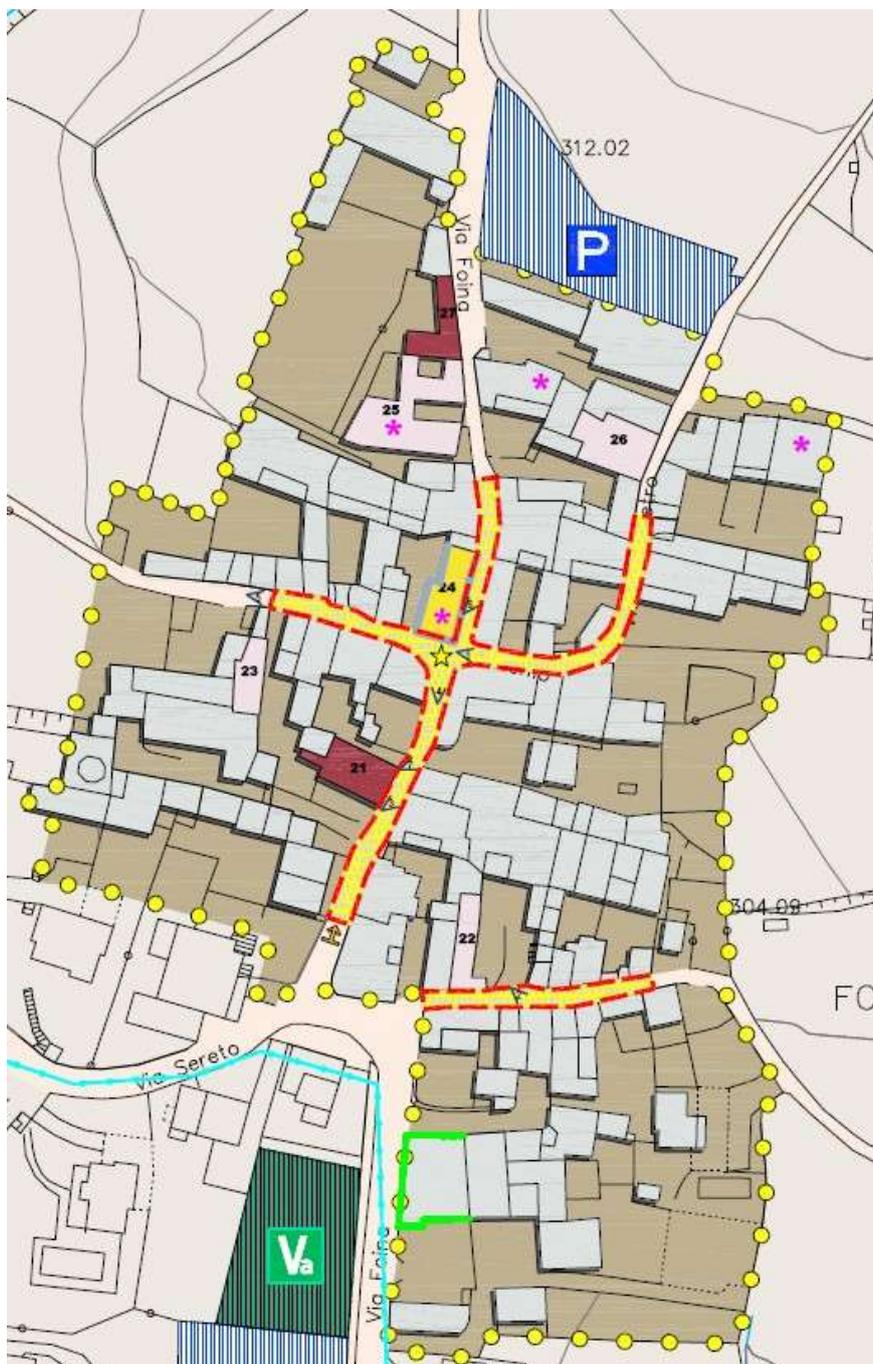


Foto 42 Strada comunale degli Angelini (Stato di fatto-Stato di progetto)

Gli edifici in pietra ben si prestano ad essere accompagnati da una pavimentazione in Pavé

5.2. Foina





Foina è la frazione più densa di tutto il comune di Monticelli Brusati e gli interventi previsti sono diversi:

- 1) Piazza S. Antonio (Pavé)
- 2) Vicolo S. Pietro (Pavé)
- 3) Via Foina (Pavé)
- 4) Vicolo Gas (Pavé)



Foto 43 Vicolo Gas (Stato di fatto-Stato di progetto)

Vicolo Gas è relativamente separato dalle altre vie ma possiede al suo interno edifici storici che se accompagnati da una pavimentazione in pavé ne trarrebbero giovamento da un punto di vista di enfasi storica.



Foto 44 Via Foina (Stato di fatto-Stato di progetto)

Via Foina è la via principale dell'omonima frazione e una sua ripavimentazione in pavé conferirebbe una storicità più consistente.



Foto 45 Vicolo S. Antonio (Stato di fatto-Stato di progetto)

Anche Vicolo S. Antonio ripavimentato in pavé conferirebbe un'atmosfera più consona ad un contesto storico.



Foto 46 Piazza S. Antonio (Stato di fatto-Stato di progetto)

La Piazza S. Antonio allo stato di fatto non rende merito alla attuale chiesa mentre un disegno di pavimentazione, in questo caso ipotizzato in pavé, oltre ad accentuare il suo valore storico ricaverebbe uno spazio d'aggregazione più accogliente che meglio si confà al fronte di una chiesa.

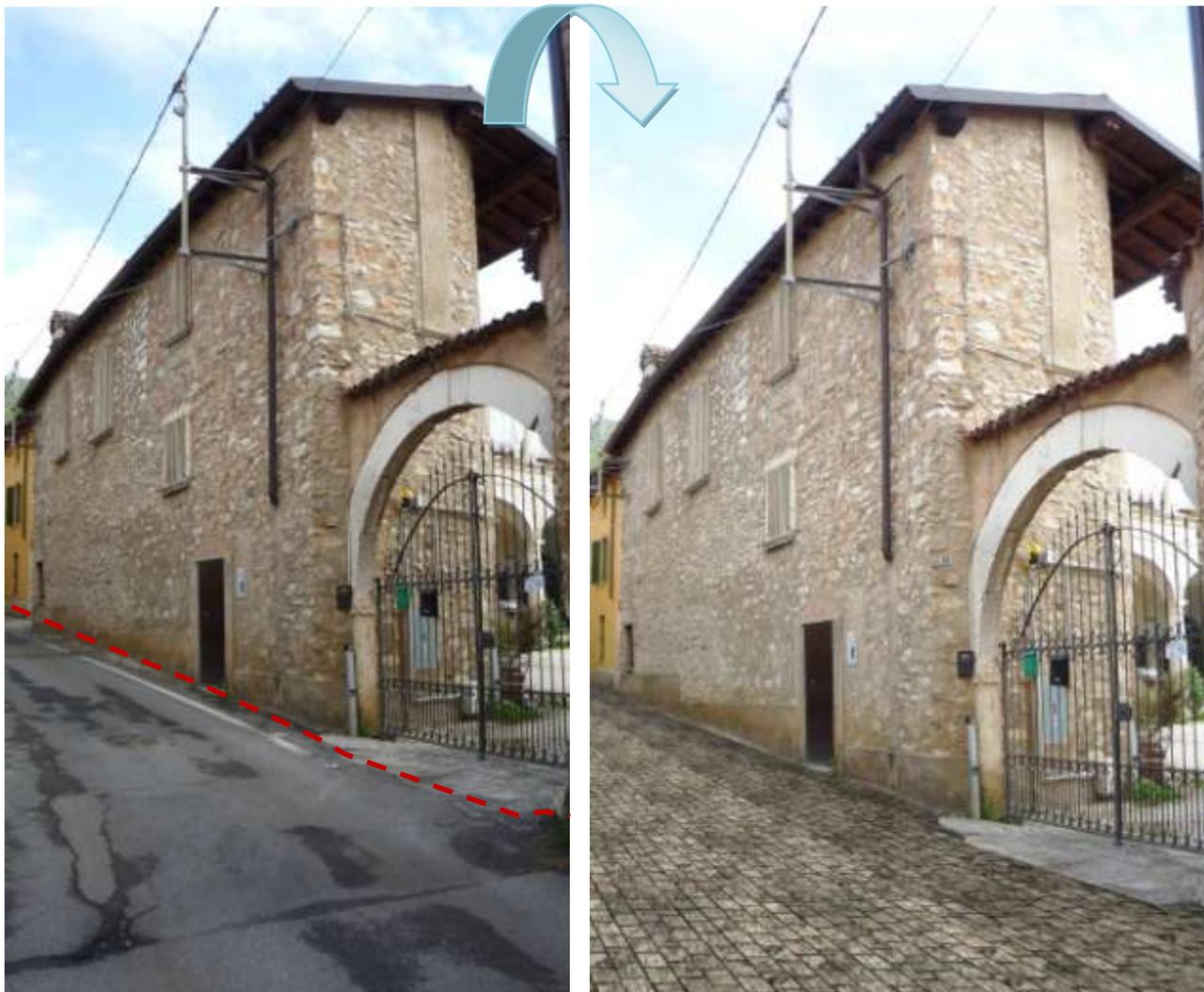


Foto 47 Via Foina (Stato di fatto-Stato di progetto)

Via Foina vede la presenza di edifici segnalati da PTCP e con una pavimentazione in pavé la loro valenza storica ne verrebbe amplificata.



Foto 48 Vicolo San Pietro (Stato di fatto-Stato di progetto)

Anche Vicolo San Pietro con una pavimentazione in pavé accentuerebbe i materiali degli edifici più storici conferendo un tono più storico e meno disordinato.



Foto 49 Vicolo S. Antonio (Stato di fatto-Stato di progetto)

Vicolo Sant'Antonio è una delle vie più caratteristiche di Foina e ben si accompagnerebbe ad una pavimentazione in pavé.

5.3. Gaina



Gli interventi previsti a Gaina sono 2:

- 1) Via Gaina (Pavé).
- 2) Il parcheggio residenti in via Gaina (Pavé).



Foto 50 Parcheggio residenti Via Gaina (Stato di fatto-Stato di progetto)

Inserire il Pavé nel parcheggio per residenti conferirebbe un tono che meglio si abbina a materiali quali la pietra e ricaverebbe un spazio più consono anche come punto d'aggregazione.

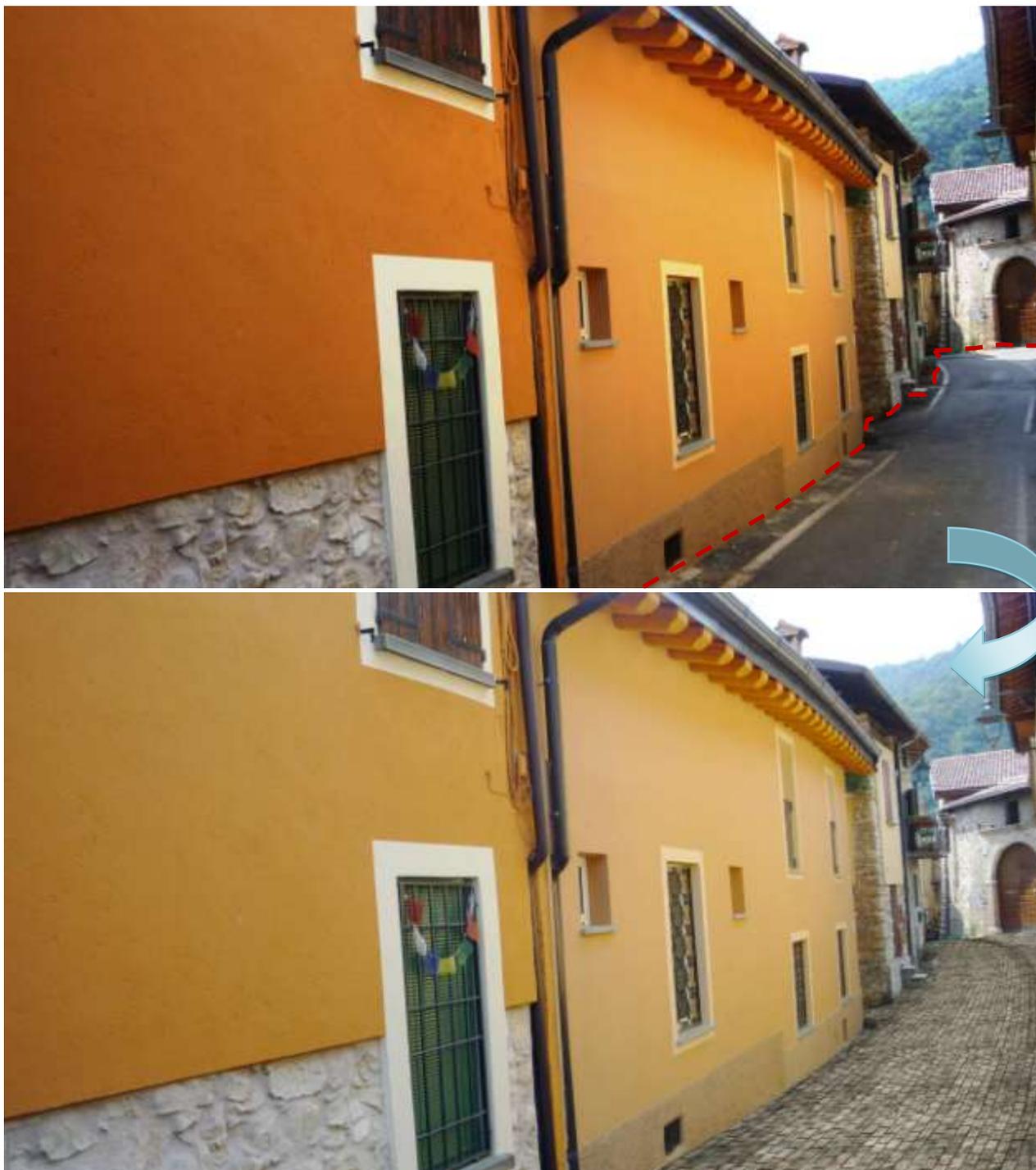


Foto 51 Via Gaina (Stato di fatto-Stato di progetto)

Anche in via Gaina il pavé meglio accompagna il percorso escursionistico che porta alle cascate di Gaina.



Foto 52 Via Gaina (Stato di fatto-Stato di progetto)

Come da stato di progetto il pavé meglio si rapporta con gli edifici che anche se ristrutturati mantengono le caratteristiche originali



Foto 53 Ingresso in via Gaina (Stato di fatto-Stato di progetto)

Una pavimentazione in Pavé meglio accentuerebbe l'ingresso nel centro storico.

Bibliografia.

- A cura di Gabriele Archetti Angelo Valsecchi, *“Monticelli Brusati, dall’abitato sparso al comune”*, Fondazione Civiltà Bresciana, 2009

Sitografia

(Siti consultati Luglio 2012)

- **Sito del Comune di Monticelli Brusati:** <http://www.comune.monticellibrusati.bs.it/>
- **Informazioni Cascate di Gaina:** <http://www.vieferrate.it/>
- **Informazioni Turistiche:** <http://www.italiapedia.it/>