


COMUNE DI CASAZZA



PIANO PARTICOLAREGGIATO

AI FINI DELLA TUTELA, VALORIZZAZIONE, RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Loc. Mologno - Casazza - Molini - Colognola

PROGETTISTI ERMES BARBA - MAURO SALVADORI ARCHITETTI ASSOCIATI P.zza Roma 3 - Villanuova S/C (Bs) TEL.0365/373650 FAX 0365/31059 architetti.associati@barbasalvadori.it <i>collaboratori</i> Francesco Brodini - Corrado Fusi - Alessio Rossi		
IL SINDACO Dott. Sergio Zappella	IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO Geom. Massimiliano Meli	
DELIBERA DI ADOZIONE D.C.C. n.08 del 26 aprile 2016	DELIBERA DI APPROVAZIONE DEFINITIVA D.C.C. n.26 del 28 ottobre 2016	
ELABORATO <h1 style="text-align: center;">A1</h1>	TITOLO <p style="text-align: center;">Relazione Tecnica</p>	
COMMESSA UR-027		
FASE Approvazione		
DATA Ottobre 2016	NOTE	
A TERMINE DELLE VIGENTI LEGGI SUI DIRITTI DI AUTORE QUESTO DISEGNO NON POTRA' ESSERE COPIATO, RIPRODOTTO O COMUNICATO AD ALTRE PERSONE O AZIENDE SENZA AUTORIZZAZIONE DELLO STUDIO PROGETTISTA		

Piano Particolareggiato

*ai fini della tutela, valorizzazione, recupero e riqualificazione
dei Nuclei di Antica Formazione*

Piano Particolareggiato
ai fini della tutela, valorizzazione, recupero e riqualificazione
dei Nuclei di Antica Formazione
Loc. Mologno - Casazza - Molini - Colognola

Relazione Tecnica

Piano Particolareggiato

*ai fini della tutela, valorizzazione, recupero e riqualificazione
dei Nuclei di Antica Formazione*

Sommario

PREMESSA	7
1. GLI OBIETTIVI DEL PIANO	8
2. LE MOTIVAZIONI DEL PIANO	9
3. IL PERCORSO PROCEDURALE	10
4. LE FASI DEL PERCORSO DI PIANO	12
5. LA FASE CONOSCITIVA E DESCRITTIVA	12
5.1. Inquadramento territoriale e sviluppo urbano di Casazza	13
5.2. I caratteri del centro storico	17
5.2.1. Analisi dei catasti storici	19
5.2.2. Analisi dello stato di fatto e tipologie edilizie	25
6. LA FASE INTERPRETATIVA	35
6.1. Vivere il centro storico	35
6.2. Percezione della "città pubblica"	36
7. LA FASE PROPOSITIVA	38
7.1. La proposta strategica	38
8. LA FASE PROGETTUALE	41
8.1. Il progetto	41
8.1.1. Disciplina puntuale degli interventi sugli edifici dei Nuclei di Antica Formazione (NAF)	41
8.1.2. Qualificazione delle zone di interesse collettivo	44
8.1.3. Ricomposizione di facciate inadeguate su spazi pubblici	47
8.1.4. Incentivazione/opportunità della destinazione d'uso "Albergo diffuso"	49
9. POTENZIALITA'/OPPORTUNITÀ ATTIVABILI MEDIANTE EVENTUALE VARIANTE AL PGT VIGENTE	51
9.1. Aree di sosta di progetto	52
9.2. Ripristino delle connessioni tra i Nuclei Antichi e i corsi d'acqua esistenti	54
9.3. Valorizzazione/realizzazione di percorsi turistico/culturali con relativi nodi di collegamento con la rete ciclo-pedonale e sentieristica locale	57
9.4. Fascia di attenzione per gli interventi edilizi limitrofi ai NAF	60
9.5. Ampliamento/ripristino del sedime dei NAF	61

Piano Particolareggiato

*ai fini della tutela, valorizzazione, recupero e riqualificazione
dei Nuclei di Antica Formazione*

PREMESSA

Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Casazza, come riportato all'art.35 delle Norme Tecniche di Attuazione, demanda la disciplina di dettaglio per il centro storico alla approvazione di uno specifico "Piano Particolareggiato dei Nuclei di Antica Formazione".

La necessità di questo strumento urbanistico per il centro di Casazza è apparsa evidente per le difficoltà legate principalmente all'applicazione della normativa di riferimento; infatti attualmente in questa porzione di territorio sono in vigore sia i criteri generali e analitici che fanno riferimento al piano urbanistico vigente (PGT) sia le Norme Tecniche di Attuazione del previgente Piano Regolatore Generale risalente al 2002.

Una situazione anomala, quindi, di sovrapposizione di piani e di doppia regolamentazione, che evidenzia il problema di compatibilità tra le modalità d'intervento riportate nello strumento urbanistico previgente e l'effettivo stato dei luoghi in relazione all'assetto delle proprietà e che deve necessariamente essere corretta.

Dall'analisi della suddetta strumentazione attualmente in vigore si evidenziano altre carenze che rendono necessaria la redazione di tale strumento. Esse riguardano:

- la necessità di completa riscrittura delle Norme Tecniche di Attuazione coerenti con i dettami della legislazione a livello sovracomunale (nazionale e regionale);
- la necessità di schedatura di ogni singolo edificio pertinente ai caratteri tipologici, ai materiali e alle tecniche costruttive, con il fine di illustrare le modalità d'intervento per ogni singolo edificio nel rapporto con il contesto e di evidenziare gli elementi che costituiscono pregio storico, architettonico, ambientale;
- la necessità legata alla diversa visione e sensibilità che si ha oggi del ruolo, funzione e percezione, del centro storico rispetto a quella che si aveva nel periodo della stesura del piano previgente per la definizione puntuale delle necessarie strategie di tutela e valorizzazione di questa porzione di territorio.

Si tratta di ripensare al centro storico traguardando i problemi a partire da una riflessione più complessiva sulla forma ed il funzionamento dei nuclei storici.

Ciò che sembra opportuno porre al centro delle politiche di governo del territorio comunale, è soprattutto l'idea che quello che si verificherà nel prossimo futuro riguarderà soprattutto il contenimento del consumo di suolo: ciò porterà ad un riuso e ad una riqualificazione del centro storico, facendo assumere (o assumere nuovamente) a quest'ultimo ulteriore valore aggiunto.

In questo senso le aree centrali possono giocare un ruolo strategico all'interno di un'ipotesi di sviluppo e crescita anche in assenza di un'espansione urbana ancorché sostenibile.

Nei capitoli seguenti cercheremo di illustrare come il “Piano Particolareggiato dei Nuclei di Antica Formazione” di Casazza persegua questo obiettivo, proponendo un'ipotesi di trasformazione di quei luoghi, in grado di garantire non solo la riqualificazione dell'ambito del centro, ma anche e soprattutto, di innescare relazioni virtuose nelle prospettive di sviluppo per l'intero tessuto urbano e dei rapporti sociali.

1. GLI OBIETTIVI DEL PIANO

Il Piano Particolareggiato assume, quale obiettivo principale, la difesa di questo ruolo attraverso la conservazione, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio storico, con la consapevolezza che i nuclei storici rivestono un importante ruolo per la rilevanza urbana e territoriale, per il carattere, il significato e la riconoscibilità che danno al territorio di Casazza nelle sue diverse articolazioni.

Lo studio è stato finalizzato alla lettura ed alla cognizione delle preesistenze storiche dei nuclei storici di Casazza al fine di comprenderne la struttura, i valori ed il ruolo all'interno dell'organismo urbano; pertanto si è privilegiato l'indagine conoscitiva inerente i principali segni dell'infrastrutturazione storica del territorio con particolare riferimento all'evoluzione dei tessuti urbanistici, edilizi nonché all'individuazione di quegli elementi che costituiscono i capisaldi architettonici consolidati della storia del centro storico.

La ricostruzione della storia urbana e territoriale è indispensabile per costruire una mappa dei valori storici ed identitari che possono rappresentare, non solo la memoria di Casazza, ma anche i segni forti sui quali riprogettare il futuro per rafforzare e creare nuove identità territoriali ed urbane.

Il metodo di lavoro proposto si è avvalso, prioritariamente, degli strumenti di analisi, dell'indagine storica e del rilievo diretto al fine di assicurare una piena conoscenza degli aspetti e dei caratteri inerenti il patrimonio storico urbano.

Oltre alla ricerca storica si è focalizzata l'attenzione anche alla struttura funzionale del centro storico per capirne compiti e relazioni nonché il carattere dei luoghi. La lettura di ciò ha permesso di porre attenzione alle situazioni specifiche senza abbandonare le finalità di un disegno generale che qualsiasi strumento urbanistico deve perseguire, con strategie di attuazione flessibili in grado di coniugarsi a livelli di problematicità differenti.

Gli obiettivi generali del piano possono essere riassunti nei seguenti punti:

- revisione integrale delle norme che regolano gli interventi nei Nuclei di Antica Formazione, finalizzata al conseguimento degli obiettivi di tutela e di valorizzazione;

- valorizzazione e recupero del patrimonio edilizio storico, la riqualificazione del suo immediato contesto e degli spazi aperti: cortili, orti, giardini, broli, ecc.;
- riqualificazione degli spazi pubblici (verde pubblico, strade e piazze) anche attraverso la ricerca di soluzioni per rafforzarne la connessione alla rete degli spazi pubblici a scala urbana affinché la trama dei percorsi, delle piazze, dei giardini e delle attività collettive sia in grado di costituire il tessuto principale.
- Recupero e riqualificazione dell'esistente anche attraverso la ricomposizione architettonica delle facciate soprattutto in relazione a quegli ambiti che ormai si ritengono, erroneamente, irrimediabilmente compromessi.

Il Piano Particolareggiato introduce un nuovo sistema di regole per la conservazione dei singoli edifici e degli spazi aperti, che pone in primo piano la qualità urbana e quindi l'interesse per gli spazi aperti, e una visione complessiva del territorio entro cui collocare le scelte future per il nucleo storico.

Lo strumento offre anche opportunità e occasioni di intervento, che in situazioni più articolate o complesse potranno essere attuate solo attraverso ulteriori strumenti urbanistici particolari. Oltre alla salvaguardia e la conservazione saranno indicati percorsi atti alla riqualificazione di quegli ambiti che compositivamente risultano essere ora elementi intrusi nel contesto.

2. LE MOTIVAZIONI DEL PIANO

Il Comune di Casazza è dotato di Piano di Governo del Territorio adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 27 novembre 2013, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 03 del 28 marzo 2014 ed è diventato definitivamente vigente con la pubblicazione sul BURL, Serie Avvisi e Concorsi, n°48 del 26 novembre 2014.

Successivamente è stato necessario un nuovo passaggio in Consiglio Comunale che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 26 novembre 2014 ha provveduto a correggere alcuni errori materiali dei precedenti atti (integrazione dell'elenco degli elaborati costituenti il PGT). Il relativo avviso è comparso sul BURL, Serie Avvisi e Concorsi, n°4 del 21 gennaio 2015.

Per quanto riguarda la tematica dei Nuclei di Antica Formazione, lo strumento urbanistico vigente ha scelto di affrontare prioritariamente gli aspetti e le problematiche di carattere più generale (dando disposizioni comuni sulla conservazione di elementi di pregio storico, sul mantenimento dei volumi in essere e vietando alterazioni dello stato di fatto), rinviando quindi ad una fase successiva la predisposizione del "Piano Particolareggiato dei Nuclei di Antica Formazione".

Ritenendo la disciplina attuativa dello strumento urbanistico vigente relativa agli interventi sul patrimonio edilizio storico e sugli spazi aperti negli ambiti di antica formazione, non sempre adeguata al perseguimento degli obiettivi individuati, l'Amministrazione ha pertanto ravvisato l'esigenza di una sua revisione attraverso l'elaborazione di una strumentazione specifica e appropriata.

Il piano vigente ha derivato e sostanzialmente confermato la disciplina urbanistica del piano precedente, precisando per ogni edificio le modalità di intervento ammesse con riferimento alla normativa generale. L'applicazione di tale normativa, da tempo consolidata, non è riuscita ad evitare la riproposizione di risultati non del tutto apprezzabili, senza offrire effettive opportunità di riqualificazione/ripristino in presenza di alterazioni, talvolta anche rilevanti.

Si è pertanto evidenziata l'esigenza di disporre di strumenti più efficaci e puntuali per la riqualificazione del patrimonio storico, che consentano un recupero funzionale, garantendo comunque di elevare il livello qualitativo degli interventi.

A tale scopo è stato individuato il Piano Particolareggiato quale strumento di maggior dettaglio, idoneo ad introdurre nel Piano delle Regole una nuova disciplina più dettagliata, integrata da criteri e prescrizioni di valenza generale e da disposizioni specifiche per l'attuazione dei singoli interventi.

3. IL PERCORSO PROCEDURALE

Il "Piano Particolareggiato dei Nuclei di Antica Formazione" di Casazza con l'obiettivo della riqualificazione intende avviare un processo di trasformazione controllata, introducendo regole e possibilità, immediatamente applicabili, che possono garantire maggiore qualità nella realizzazione degli interventi e che puntano a costruire ulteriori suggestioni per impostare nuove linee progettuali all'interno della più generale ipotesi di riqualificazione del territorio comunale.

Tutto ciò deve essere tradotto non solo in un progetto che interpreti tali mutamenti, ma anche in uno strumento che li accompagni.

La struttura avanzata per lo strumento è quella di uno strumento attuativo che renda evidenti ed esplicite le sue scelte, ma anche le modalità della sua gestione. Perciò la forma del piano si costruisce secondo un'insieme ordinato di regole, che affrontano le specifiche questioni del Piano Particolareggiato e le traducono in regole per gli edifici e per gli spazi aperti.

A questo proposito si è determinato che il Piano Particolareggiato è finalizzato principalmente ad integrare il Piano delle Regole, in funzione dell'adeguamento della disciplina urbanistica dei nuclei storici, attraverso norme precise e puntuali che regolino gli interventi in funzione della ricomposizione dell'unità degli organismi urbani antichi manomessi in tempi recenti.

Con riferimento alla procedura di approvazione del presente Piano Particolareggiato tale procedimento rientra in quei casi in cui si prevede una procedura "semplificata" per una rapida conclusione dell'iter dello strumento urbanistico, in quanto lo stesso risulta **già contemplato/programmato all'interno della Pianificazione vigente all'interno dell'art 35 delle NTA del Piano delle Regole**. Pertanto il presente Piano Particolareggiato **NON risulta in variante al PGT vigente, ne tanto meno necessita di procedure di VAS o verifica di assoggettabilità** ai sensi della D.g.r. 25 luglio 2012 n. IX/3836, essendo già valevole la valutazione ambientale dello strumento vigente.

Estratto dalle NTA del PdR del PGT vigente approvato con DCC n. 03 del 28 marzo 2014 e pubblicato sul BURL n°48 del 26 novembre 2014

NTA vigenti del PdR Art 35 - IL SISTEMA INSEDIATIVO NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

omissis[...]

Per tali zone il piano demanda la disciplina di dettaglio alla approvazione di uno specifico **piano particolareggiato**. omissis[...]

La finalità del "Piano Particolareggiato dei Nuclei di Antica Formazione" di Casazza pertanto è quella di elaborare un piano nel quale siano contenute le linee programmatiche e strategiche che l'Amministrazione Comunale intende perseguire, che riguardano sostanzialmente la valorizzazione e il recupero del centro abitato con particolare riguardo al centro storico e al tessuto urbano ad esso direttamente connesso.

Qualora l'Amministrazione Comunale ritenesse opportuno estendere tali indicazioni come previsioni attuative di intervento facenti parte del Piano Particolareggiato anche alle aree di frangia o ad edifici isolati, ma ritenuti meritevoli di attenzione ed approfondimenti, si dovrà provvedere ad avviare per la connessa variante urbanistica al Piano delle Regole la procedura di Verifica di Assoggettabilità alla VAS a seconda delle trasformazioni previste, come previsto dall'art.12 del D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152 (Norme in materia ambientale) e fatte salve le fattispecie previste per l'applicazione della VAS di cui all'art.6 comma 2 del D.Lgs. (comma 2 bis , art. 13 della L.R. 13 marzo 2012 n.4).

E' evidente che questi obiettivi, che sottendono alla costruzione del progetto del PP rimangono ad oggi solo a livello di suggestioni e sono tradotti in schemi di progetto degli spazi e di funzionamento delle parti che descrivono la misura delle scelte proponendole per la discussione e per la verifica.

Onde semplificare la comunicazione alla civica, la forma scelta è quella che mette al centro delle descrizioni gli elaborati grafici prodotti, intesi come mappe che consentono di porre sullo stesso

piano l'oggetto delle discussioni, togliendo la vaghezza rappresentata dalla sola parola e puntando a condividere indiscutibili aspetti strutturali in una logica partecipativa, piuttosto che impositiva di governo del territorio.

4. LE FASI DEL PERCORSO DI PIANO

Nel percorso di costruzione del "Piano Particolareggiato dei Nuclei di Antica Formazione" di Casazza è possibile riconoscere quattro principali fasi:

- la **fase conoscitiva e descrittiva** attraverso un'analisi della situazione di fatto e una lettura critica dei materiali raccolti per avere una conoscenza puntuale della consistenza e delle condizioni dell'edificato storico e degli spazi aperti ad esso relativi;
- la **fase interpretativa** volta a stabilire un giudizio qualitativo degli interventi avvenuti o dello stato di conservazione delle caratteristiche edilizie originarie, in funzione dell'individuazione dei margini di recupero, miglioramento e riqualificazione da definire con particolari modalità di intervento;
- la **fase propositiva** in cui si propongono soluzioni e opportunità attraverso la definizione di specifiche modifiche e possibilità di trasformazione puntuali e di sistema;
- la **fase progettuale** costituita da un progetto più ambizioso che si basi su politiche fondate su una visione più strategica. Si tratta di indicazioni per lo più rivolte all'Amministrazione Comunale, la quale dovrà valutare le priorità di intervento.

5. LA FASE CONOSCITIVA E DESCRITTIVA

La fase conoscitiva e descrittiva rappresenta il momento in cui sono state acquisite le informazioni di base ed i materiali per la ricostruzione delle tematiche oggetto del piano.

In termini operativi, inoltre, questa fase si è avvalsa in particolar modo del rilievo diretto sul campo per una conoscenza sia dei principali segni della storia (per un confronto anche con il materiale cartografico e bibliografico) sia di tutti quegli elementi che danno vita alla struttura funzionale del centro stesso.

Di fondamentale importanza è stata la raccolta delle mappe di carattere storico (aerofotogrammetrici e catastali) al fine di iniziare una lettura incrociata sull'evoluzione urbana dell'area oggetto di ricerca, per verificarne lo sviluppo della struttura e il suo grado di completezza rispetto alle fasi di stratificazione storica. In questo caso la documentazione fornita dagli Uffici Tecnici Comunali (mappe catastali dei vari periodi storici, tesi di laurea che verranno successivamente citate) ha svolto un ruolo basilare.

Sono stati così evidenziati gli elementi originari della struttura urbana: tipologie, architetture e contesto ancora oggi presenti e sopravvissuti alle trasformazioni della città riconoscendone il valore storico, architettonico e ambientale. La ricognizione della cartografia storica e delle foto di archivio ha permesso inoltre di leggere le trasformazioni non solo dei tessuti e delle tipologie ma anche del paesaggio urbano.

Proprio il tema del paesaggio urbano, congiuntamente con quello morfologico e tipologico, costituisce un momento di fondamentale importanza nella comprensione e individuazione dei criteri qualitativi dello spazio urbano sia esso inteso come spazio aperto sia come spazio costruito.

5.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E SVILUPPO URBANO DI CASAZZA

La conoscenza dei luoghi alla scala territoriale, in relazione ai sistemi di paesaggio attraversati, ha permesso di capire le relazioni paesaggistiche e visive che intercorrono tra i centri storici e il territorio circostante.

...“La Valle Cavallina è incernierata tra le prime rampe del rilievo prealpino; essa realizza un collegamento fisico tra la sezione alta della Pianura Bergamasca e le valli interne, con caratteristiche più marcatamente montane, quali ad esempio la Valle Camonica o, attraverso la sussidiaria Valle Borlezza, la Valle Seriana Superiore.

L'andamento da Nord-Est a Sud-Ovest, con un versante meno esposto alla radiazione solare, la ridotta lunghezza, lo stretto fondovalle, hanno creato condizioni per insediamenti di modesta entità; per trovare un centro con caratteristiche dimensionali di qualche rilievo, nelle varie epoche storiche, bisogna infatti spostarsi alle estremità della Valle stessa in coincidenza con l'inizio della pianura (Trescore Balneario) o, simmetricamente, nell'area dell'Alto Sebino (Lovere).

La presenza dei Laghi di Endine e di Gaiano, modesti residui dell'ultima glaciazione wurmiana, e dei relativi canneti ed ambienti umidi che ne occupano le aree limitrofe, conferisce alla media e alta Valle vivacità paesaggistica e ricchezza naturalistica, mentre il fiume Cherio, emissario del lago di Endine, contrassegna il paesaggio della parte bassa su cui si affacciano ampi terrazzi, densamente abitati”...¹

...“E' un paesaggio dinamico, in continua evoluzione, dove il fattore più potente di trasformazione è oggi rappresentato dall'uomo, mentre in epoca preistorica l'evento che maggiormente ha condizionato la morfologia attuale, lasciandoci i residui lacustri ancora presenti, è rappresentato dalla glaciazione wurmiana”...

¹ (Rif. " Casazza Vicende millenarie tra Cherio e Drione" di Alberto Bianchi, Maria Fortunati, Gabriella La Placa, Franco Macario, Silvia Rossi, Anna Rudelli, Mario Suardi, Mariagrazia Vitali) per il capitolo in oggetto le informazioni in corsivo fanno riferimento a detto testo.

...“I torrenti hanno proseguito il lavoro morfologico, scavando a monte e depositando in corrispondenza dello sbocco a valle i materiali dei conoidi sedimentari, producendo depositi di proporzione variabili in rapporto alla pendenza e all'ampiezza del bacino di raccolta”

Il tracciato che, molto probabilmente, ha generato l'abitato di Casazza, evolvendo da percorso territoriale di collegamento a percorso a supporto dell'edilizia abitativa è la Regia Strada Postale Austriaca (oggi via Nazionale o S.S. 42). Potremo quindi immaginare i primi sviluppi del paese come una serie di case allineate lungo la strada principale, segno dell'importanza che gli veniva attribuita.

...“L'insediamento sorto in epoca romana si colloca quindi nella parte centrale del conoide, in corrispondenza dell'area più stabile e leggermente sovralzata”...; ...“ciò ha forse favorito la colonizzazione del fondovalle in epoca romana, con costruzione di un adeguato asse viario e probabile avvio dei primi interventi di regimentazione idraulica”...

In seguito la convenienza a costruire lungo la strada e in una zona pianeggiante considerata adatta ad uno sviluppo abitativo, veniva meno per le esondazioni antiche che interessarono vaste aree del fondovalle su cui si è sviluppata l'odierna Casazza.

...“In questo caso l'ostacolo principale all'attività dell'uomo è rappresentato proprio dalla periodicità degli eventi alluvionali, della cui dirompente potenza si conserva memoria popolare fino ai nostri giorni”...

...“L'area subì, a partire dall'età tardo antica, almeno dieci esondazioni successive, dovute all'irregolarità dell'alveo del vicino Drione. La maggiore portata d'acqua e di detriti del torrente, con le conseguenti inondazioni, causarono la distruzione dell'abitato”...

...“La scelta insediativa di quest'area e dell'intera piana di Casazza, soggetta per la sua morfologia, ad essere colpita dalle esondazioni del Drione, fa supporre che, a monte dell'abitato, per fronteggiare il carattere torrentizio del fiume, ci fosse una organizzazione di canalizzazioni e di argini per il controllo delle acque. La cura di queste opere, di certo create e mantenute ben funzionanti durante i primi secoli dell'età romana, fu poi probabilmente trascurata in età tardo antica a seguito dei generali mutamenti storico politici e degli impoverimenti delle condizioni di vita”...

...“il Drione seppellì i ruderi dell'abitato ormai in rovina, con probabile impaludamento di tutta l'area e la creazione di condizioni poco favorevoli all'insediamento”...

Un processo lento che ci porta alla fine del XII secolo senza particolari stravolgimenti. Successivamente, invece, si verificano una serie eventi particolari che influiscono notevolmente sulla configurazione dell'insediamento di Casazza.

..." Verso la fine del XII secolo si può registrare la fondazione del primo edificio civile di rilievo, che ci sia pervenuto, nel territorio di Casazza; si tratta del palazzetto denominato La Torre, posto sulla omonima via, in corrispondenza di un terrazzo esposto a sud. E' difficile sapere se ha ridosso dell'edificio o nelle vicinanze sorgessero ricoveri più modesti, da attribuire ad un centro abitato più esteso, anche se alcune labili tracce archeologiche lo farebbero pensare"...

..."Solo qualche decennio appresso, agli albori del Duecento, si ha la fondazione del nucleo originario di Molini di Colognola; esso è costituito da un blocco compatto di edifici (m 35x25) con struttura semifortificata, pressoché unico nel suo genere in provincia di Bergamo"...

..."A questo periodo, attorno alla metà del Duecento, si fa risalire l'origine del Castello di Mologno, un castrum (almeno come tale è sempre nominato nel Quattrocento), collocato in posizione strategica e naturalmente difesa, all'imbocco delle Valli di Gaverina; è possibile che il castello di Mologno si sviluppi quale evoluzione all'interno di un villaggio fortificato, Molòneo appunto, racchiuso entro il perimetro del dosso del castello, i cui limiti esterni risultano particolarmente scoscesi e facili da difendersi"...

..."La conclusione di questa fase importante di edificazioni, che hanno segnato la natura e le caratteristiche successive dell'insediamento nel territorio di Casazza, si ha con la Torre di Colognola, costruita verso la fine del Duecento; si tratta di un edificio massiccio e imponente, sia per impostazione architettonica che strutturale, integrato da un ricetto ossia da una cortina muraria che ne rafforzava le funzioni difensive; essa si collocava sul terrazzo omonimo in posizione dominante su tutta la conca di Casazza"...

Dopo aver analizzato lo sviluppo che nel tempo ha determinato la configurazione originaria del tessuto urbano, si può eseguire uno studio successivo, considerando la condizione del paese in un periodo non precisamente determinato, ma in cui ha già assunto una forma stabile e una serie di rapporti e relazioni che lo hanno caratterizzato e lo rendono oggi interessante. Possiamo collocare questo periodo, attorno alla metà dell'ottocento, dopo una fase di "immobilità" della storia che si prolungava probabilmente dal Quattrocento.

..."Nella evoluzione della comunità locale è all'inizio del Quattrocento che si può osservare una di quelle importanti fasi di radicamento della comunità, destinate ad influenzare in modo determinante le vicende e l'organizzazione sociale per i secoli successivi"...

..."All'inizio del Quattrocento troviamo i due comuni di Mologno e di Molini di Colognola nettamente distinti e autonomi, benché riuniti nella medesima parrocchia di S. Lorenzo; è ormai dimenticato il tentativo di unificazione imposto nel 1331 dal re Giovanni di Boemia"

..."La presenza di grandi proprietà, in mano a diversi rami della famiglia Suardi, quella stessa famiglia che in Bergamo aveva goduto di un potere quasi signorile, caratterizza peraltro la maggior parte dei paesi della Valle Cavallina e ne condiziona, già dal Trecento, l'evoluzione autonoma e la produzione di propri statuti"...

..."Una differenza facilmente osservabile tra le comunità di Mologno e di Molini di Colognola risiede nei rapporti instaurati con le comunità contigue; le attività di Mologno coinvolgono di preferenza la vicina Gaverina... Molini di Colognola intrattiene invece rapporti più stretti con Monasterolo e Grone, lungo l'asse idrografico sinistro del Cherio"...

..."I rapporti tra Mologno e Molini di Colognola non mancano di momenti di attrito, quasi sempre per le incombenze relative alla gestione della comune parrocchia di S. Lorenzo"...

..."L'unificazione dei due comuni, avvenuta nel 1927 come per molti comuni della valle, si realizza quando buona parte dei fattori storici che avevano contribuito a mantenere la separazione tra le due comunità si sono realmente affievolite... Parallelamente si verrà incrementando l'edificazione nella piana di Casazza che tornerà ad essere, dopo quasi due millenni, un luogo privilegiato per l'insediamento"...

Analizzando la documentazione storica si possono estrapolare una serie di informazioni, che portano alla comprensione di tutta una serie di relazioni e di regole sul funzionamento di questo organismo urbano.

..."Già le immagini di inizio secolo ci presentano una piana alluvionale non molto diversa dalle descrizioni fornite per i secoli XVI e XVII, dove gli unici insediamenti erano la Pieve di S. Lorenzo e gli edifici della contrada de la Casazza e del molino di Brione (Briù); il resto del conoide era disseminato di murache ossia di cumuli di sassi, ricavati dal dissodamento dei terreni sottoposti alle frequenti alluvioni del Drione, il quale convogliava a valle grandi quantità di detriti, raccolti nell'ampio bacino di Gaverina"...

..."Alcuni edifici, certamente significativi e piuttosto integri, quasi da sempre furono riconosciuti importanti per il ruolo delle famiglie che vi risiedevano e si sono conservati perché fino ad epoche recenti vi mantennero la propria residenza i discendenti degli antichi proprietari; altri, pure importanti per antichità e per caratteristiche architettoniche, sono sommersi sotto incrostazioni di sovrastrutture secolari che lentamente li hanno nascosti alla nostra vista"...

..."Quando, dopo quasi un secolo, due distinti rami della grande famiglia dei Suardi si inseriranno nel territorio, acquistando anche il controllo di quasi tutte le proprietà locali, quegli edifici verranno

progressivamente declassati a residenze di fattori e massari, aprendo la strada a successive sovrapposizioni e integrazioni edilizie; meglio si conserverà la Torre di Colognola in ragione della sua destinazione quattrocentesca a residenza, inizialmente occasionale, ma in seguito anche continuativa, del proprietario"...

...“Attualmente l'abitato di Casazza ha occupato, con una forte urbanizzazione tutt'ora in crescita, il fondovalle, all'altezza dello sbocco in esso del torrente Drione (Driù), ricomponendo in unico agglomerato i nuclei precedenti: Mologno, Pieve, la Casazza, Molino di Colognola e Colognola"...

5.2. I CARATTERI DEL CENTRO STORICO

Gli ambiti oggetto del presente “Piano Particolareggiato” rientrano nel tessuto edificato esistente di Casazza e sono classificati come Nuclei di Antica Formazione dal Piano delle Regole vigente. In sostanza essi corrispondono alla parte del centro abitato di Casazza che ha conservato l'impianto urbanistico e fondiario, i caratteri tipologici degli edifici, dei relativi spazi aperti e degli spazi pubblici, formati in epoca ottocentesca.

La redazione del nuovo piano si fonda su un'indagine diretta operando attraverso un percorso che parte dall'analisi catastale come base operativa per le successive indagini tipologiche relative agli edifici. L'indagine catastale è consistita nel ridisegno digitale e nel confronto dei vari catasti: Catasto Napoleonico (1815), Catasto Lombardo-Veneto (1853), Catasto Cessato (1903) e quello riferibile agli anni Trenta. Il confronto si completa con il Catasto Edilizio Urbano del 1992 e del 2015 che individua lo stato attuale.

Da questa operazione emerge il “netto storico”, cioè tutto quello che è rimasto catastalmente inalterato nel corso degli ultimi due secoli e coincide con la parte invariata, da verificare anche con sopralluoghi per definire con maggiore esattezza i cambiamenti avvenuti.

Questo percorso, Utilizzando cioè gli strumenti dell'indagine storica e del rilievo diretto, ci ha permesso di ricostruire il processo storico di formazione e trasformazione urbanistico-edilizia del nucleo antico.

L'analisi ha preso in esame i segni dell'infrastrutturazione storica, i tessuti urbani ed edilizi, individuando quegli elementi che costituiscono i capisaldi architettonici consolidati nella storia.

Le indagini sulla morfologia urbana hanno consentito di dare una più specifica definizione della struttura interna del centro storico, necessaria nella successiva fase di analisi tipologica degli edifici.

La lettura della forma del centro storico e delle sue trasformazioni si intreccia strettamente alla individuazione dei tipi edilizi. L'analisi storico-tipologica, basata sul riconoscimento nel costruito attuale delle divisioni e accorpamenti dei tipi edilizi, è servita a ricostruire in maniera logica il processo formativo che ha condotto all'assetto attuale.

L'analisi della viabilità storica e degli spazi pubblici, rappresenta un'ulteriore lettura dell'evoluzione dei centri storici attraverso il mutamento del sistema viario e del suo rapporto con lo sviluppo dell'edificato, con particolare attenzione alle piazze, al procedere sinuoso delle strade, alle interruzioni determinate dagli incroci dei vicoli, agli slarghi che determinano una lettura panoramica della valle ecc..., e cioè quindi a tutti gli spazi pubblici. Gli assi di impianto hanno dato origine ai percorsi matrice dove è nato il primo nucleo dell'abitato, mentre gli assi di impianto dell'abitato hanno determinato la trama degli isolati.

La base di riferimento per l'elaborazione del Piano Particolareggiato è costituita senza dubbio dagli elaborati del PGT vigente, i quali forniscono una strumentazione analitica che può ancora mantenere una validità a livello generale.

Le tavole di analisi dei Nuclei di Antica Formazione del PGT offrono una visione d'insieme della consistenza e delle condizioni del centro storico e costituiscono gli elaborati di riferimento per la fase successiva nella quale la classificazione degli edifici e la normativa sono state sottoposte a una complessiva revisione.

5.2.1. ANALISI DEI CATASTI STORICI

La base di partenza dell'analisi cartografica del Piano Particolareggiato è costituita dal confronto tra i catasti storici di vari periodi a partire dal 1800 fino ai giorni nostri. ...*"La storia di Bergamo e del suo territorio è legata alle vicende di Venezia e quindi, deve aspettare l'inizio del 1800 per redigere un Catasto"...*²

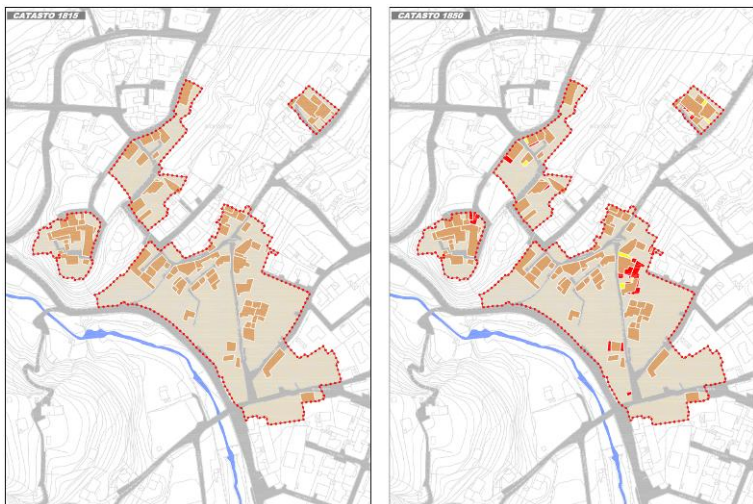
Il primo confronto si sviluppa fra il **Catasto Napoleonico del 1815 e quello Austro-Ungarico o Lombardo Veneto del 1853** *"...più completo e articolato del Catasto Napoleonico: come il precedente è geometrico e particellare, e quindi consente la lettura oltre dell'edificato, anche dell'uso del suolo e delle vie di comunicazione"*.

Osservando gli estratti catastali della prima metà dell'Ottocento, si legge una sostanziale separazione del territorio comunale in due parti ben distinte che fanno capo ai nuclei abitati di Mologno e Colognola.

"...I comuni di Mologno e Molini di Colognola sono divisi profondamente dal fiume Cherio, sia amministrativamente sia per quanto riguarda i rapporti coi paesi limitrofi"... *"La presenza della Strada regia postale della Val Cavallina che da Bergamo "mette" a Lovere, l'attuale s.s. 42, divide ulteriormente i due comuni"...*

A questo proposito dal Catasto Napoleonico del 1815 si può notare che:

"...Il comune di Mologno comprendeva un grande territorio sul fondovalle che non era edificato, presentava solo la Pieve di Mologno con la chiesa di S. Lorenzo nuova e vecchia, la "casazza" cioè tre edifici (di cui uno è Palazzo Bettoni) all'incrocio tra la Strada Regia e la strada che porta ai Molini, su cui si affacciava l'altra e unica casa dell'attuale comune di Casazza. Sul fondovalle non esistevano case o edifici, ed il nucleo di Mologno consisteva solo in edifici attestati sulle strade con numerosi vuoti interni all'attuale centro storico (è riconoscibile il Castello e località Torre).



Contemporaneamente:

"...A Colognola l'edificato è raccolto intorno alla Torre con pochi vuoti interni, distribuito su un asse centrale che attraversa tutto il nucleo. All'esterno dell'abitato ci sono poche case sparse (Casa della Vecchia e Casa della Meneghina che risale al 1400) con funzione di deposito di attrezzature contadine per il lavoro dei prati.

Il nucleo dei Molini è ben riconoscibile nella

² (Rif. Tesi di laurea di Drammissino, Introzzi, Personeni anno 1999/2000 Pol. Milano Facoltà Architettura) per il capitolo in oggetto le informazioni in corsivo fanno riferimento a detta tesi di laurea.

sua parte più antica (presenza dei mulini), e organizzato su un asse centrale che dal ponte sul fiume, l'ingresso all'abitato fino nucleo antico, con cortina chiusa ad ovest sul Fiume Cherio, e con l'espansioni degli edifici sulla riva che sale verso Colognola."

Per quanto riguarda il sistema viario ..."oltre la presenza della Vecchia strada per Colognola e della Strada detta Guizana (in parte attuale Via Gasparina) è già esistente la Strada comunale detta della Valle della Fornace che da Colognola portava alle Fornaci"...

Nei quarant'anni circa che separano i due catasti le modifiche sono lievi e riguardano soprattutto alcune aggiunte all'edificato esistente, che avviene principalmente con l'occupazione di spazi vuoti nella lottizzazione degli edifici sulla parte retrostante degli stessi.

Dall'analisi del **Catasto Austro-Ungarico o Lombardo Veneto del 1853** si può rilevare che:

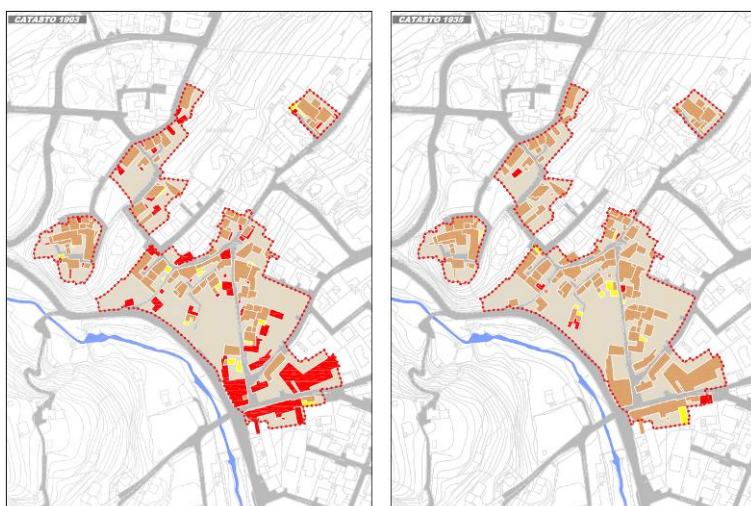
..."A Colognola il nucleo è compatto con pochi vuoti interni con un sub-nucleo a Casa Zoppi ed è simile allo stato attuale tranne la mancanza di 5 case (particelle 64, 48 e 289) e l'ampliamento di due edifici (part. 59, 54).

Nel nucleo dei Molini non si registrano grandi differenze col catasto precedente, resta organizzato su un asse centrale con cortina chiusa sul Fiume Cherio, e con l'espansione verso Colognola"...

Dal punto di vista del sistema viario ..."Il catasto riporta, come nel 1815, la Strada comunale detta della Valle della Fornace, oltre ad altre 21 strade comunali registrate in un apposito elenco allegato al catasto".

Nel secondo confronto tra il **Catasto Lombardo Veneto del 1853 e il Catasto Italiano o Cessato Catasto del 1903** si può notare come le trasformazioni all'interno dei nuclei abitati hanno comportato numerose modifiche all'edificato storico; tali interventi hanno riguardato la zona di Piazza Cesare Battisti a Mologno e la parte nord di Via Vittorio Emanuele a Molini di Colognola. In tal modo il tessuto di antica formazione si confonde con l'insieme circostante e solo una lettura attenta può portare a scoprire la ricchezza della leggibilità del nucleo originario stesso.

La più evidente è la nuova occupazione della porzione a sud del nucleo di Mologno; oltre a tale



occupazione si evidenziano ulteriori completamenti nei vuoti lasciati in precedenza negli isolati, principalmente nel nucleo di Colognola e Molini di Colognola.

A questo proposito si può rilevare che: ..."Il comune di Mologno, addensa l'edificazione nel centro antico mentre rimane ancora poco costruito la parte bassa del nucleo, realizza la strada che collega il centro alla chiesa e prosegue

fino alla strada regia. Sull'attuale statale, si alternano lotti liberi a edifici isolati, nel tratto compreso tra la chiesa e la cava Nicem, il resto del territorio rimane in edificato"...

...“A Colognola l'edificato è simile allo stato attuale tranne la mancanza di un edificio (num. mappa 226) e il completamento di due fabbricati (num. 49, 54).

Il nucleo dei Molini è ormai compatto, si costruisce all'ingresso dei Molini e nella parte a sud-ovest della piazzetta, forse per la copertura della seriola che alimentava i mulini; presenta case isolate distanti dal nucleo centrale"...

Dal punto di vista del sistema viario ...“le strade pubbliche restituite sulle mappe catastali, occupanti una superficie dieci volte quella dell'abitato, notiamo come nel 1815 e nel 1853, la Strada comunale detta della Valle della Fornace, e l'assenza della nuova strada per Colognola che è realizzata negli anni '70"...

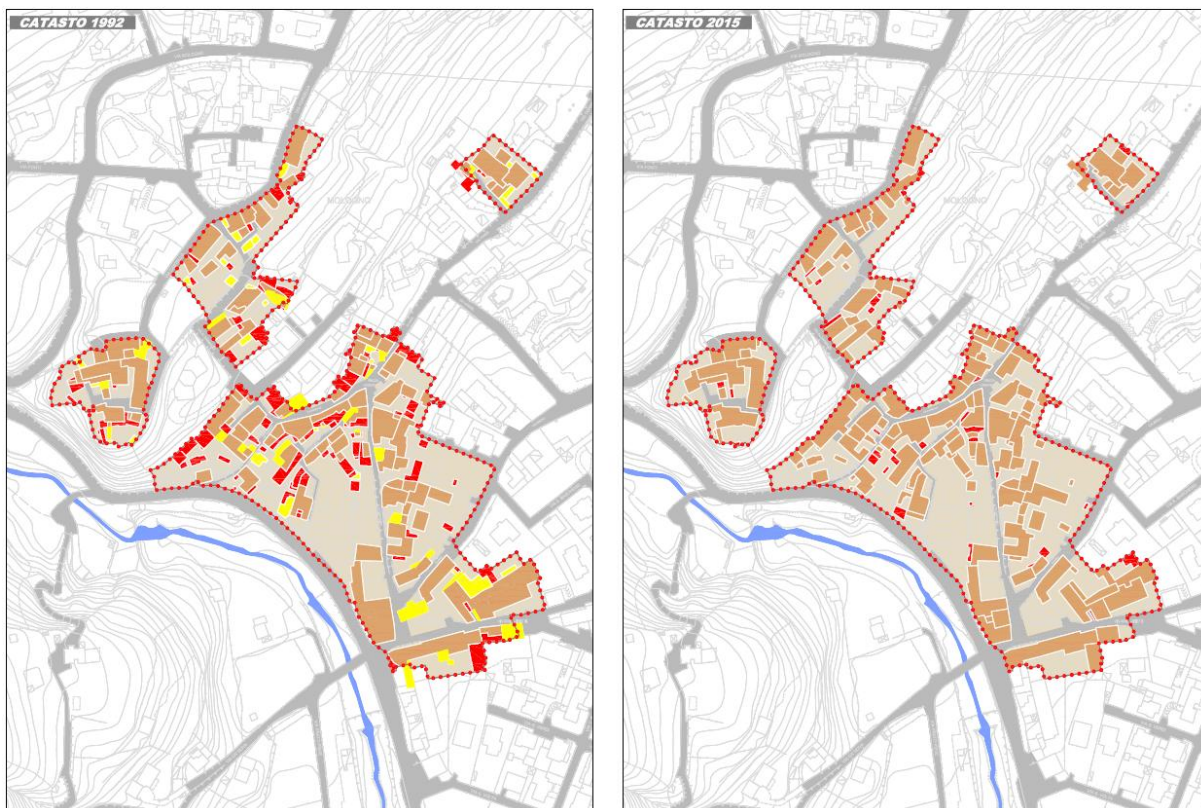
Passando al **Catasto del 1935**, nell'attesa della stesura del Nuovo Catasto Edilizio Urbano che è in via di realizzazione, è interessante constatare a questa data come l'edificato esistente all'interno dei nuclei storici sia rimasto grosso modo inalterato rispetto al disegno del Catasto del 1903. Da questo periodo storico è emerso come i due nuclei fondativi di Mologno e di Molini di Colognola si siano espansi sino ad occupare la zona più pianeggiante e un tempo paludosa del territorio comunale.

...“L'unificazione dei due comuni, avvenuta nel 1927 come per molti comuni della valle, si realizza quando buona parte dei fattori storici che avevano contribuito a mantenere la separazione tra le due comunità si sono realmente affievolite, tanto che l'unione continuerà a permanere anche dopo l'epoca fascista, contrariamente a quanto invece è avvenuto per molti casi di analoga unificazione. Parallelamente si verrà incrementando l'edificazione nella piana di Casazza che tornerà ad essere, dopo quasi due millenni, un luogo privilegiato per l'insediamento"...

Nel confronto fra il **Catasto che risale al 1935 e quello del 1992** le trasformazioni dei centri determinano ancora l'occupazione di lotti all'interno del perimetro dei Nuclei di Antica Formazione.

Negli anni lo sviluppo edilizio di Casazza, avvenuto talvolta in assenza di aree a servizi e strade di dimensioni adeguate (situazione peraltro oggettivamente e frequentemente riscontrabile anche in realtà comunali diverse), ha interessato in particolar modo la parte nord di Mologno, verso via Garibaldi e via dei Santi, la parte nord di Casazza, in corrispondenza dell'intersezione tra Viale della Vittoria e Via Nazionale, la parte sud di Colognola nelle vicinanze di Piazza A. Diaz, e la parte nord ed ovest del nucleo di Molini di Colognola, nella parte prospiciente il fiume Cherio.

Infine con il **Catasto del 2015** si completa l'evoluzione dei nuclei storici; l'ultimo confronto riportato sulla tavola grafica T2³ può dare una rappresentazione dell'evoluzione a cui sono andati incontro i centri storici di Casazza negli ultimi vent'anni.



La sintesi di questi passaggi può essere riassunta in una planimetria finale, che rappresenta il “netto storico” ovvero l'individuazione delle permanenze. Il netto storico può essere considerato il primo

³ Lo studio effettuato sull'evoluzione storico-morfologica dell'abitato, che viene riportato sulla tavola T2 e negli estratti conseguenti, è stato frutto di un'analisi che ha preso in considerazione mappe catastali storiche, Carte Tecniche Regionali (CTR) e mappe aero-fotogrammetriche digitali del Comune di Casazza, esaminando "stacchi" temporali che partono dal 1815 fino al 2015 (periodo complessivo 200 anni).

La presenza di diverse tesi di laurea, che hanno interessato i Centri Storici del paese, ha inoltre permesso un ulteriore confronto su determinati periodi, fornendo informazioni essenziali alla trasposizione del lavoro.

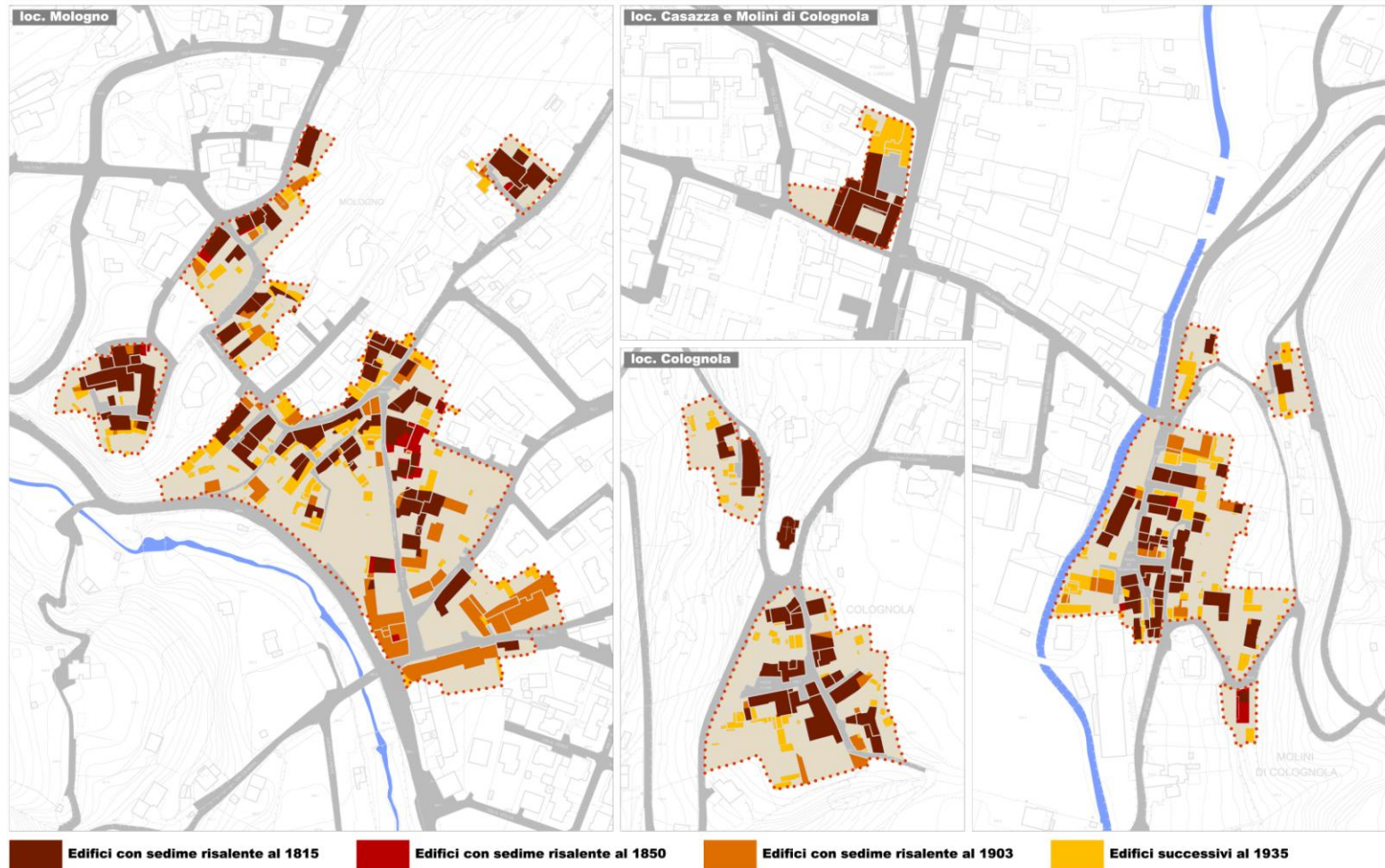
Si vuole precisare che, data la difficile restituzione su volo digitale delle informazioni provenienti dalle mappe catastali (le quali spesso non collimano mai con precisione), la rappresentazione in esame potrebbe non essere perfettamente coerente in merito a talune situazioni puntuali, che rappresentano gli edifici dei NAF di Casazza.

La tavola T2 ha come scopo principale il voler ricostruire, in via generale, le contratture/espansioni che si sono susseguite sull'edificato dei Nuclei di Antica Formazione di Casazza, non scendendo volutamente nel dettaglio puntuale di ogni singolo edificio, ma restituendo la situazione nel suo complesso.

elaborato progettuale. Detto in parole semplici, nel netto storico sono riportati tutti gli edifici (o parti di essi) rimasti catastalmente immutati rispetto alla situazione individuata nel confronto con il Catasto Napoleonico del 1815, con il Catasto Lombardo-Veneto (1853) e con il Cessato Catasto (1903), che, come sopra detto, è il momento nel quale si ritiene ultimato il nucleo di antica formazione.

In questa cartografia in marrone scuro sono individuati gli edifici storici che risultano catastalmente invariati dal 1815 ad oggi, in amaranto gli edifici modificati fra il Catasto Napoleonico (1815) e il Catasto Lombardo-Veneto (1853) e in arancio gli edifici modificati dal 1853 al 1903 (Cessato Catasto). I rimanenti edifici, in ocra in cartografia, realizzati più recentemente sono considerati avulsi dalla compagine storica; non significa però che alcuni di questi non siano da salvaguardare.

NETTO STORICO



COMUNE DI CASAZZA (BG)

A1 Relazione Tecnica

Piano Particolareggiato

ai fini della tutela, valorizzazione, recupero e riqualificazione
dei Nuclei di Antica Formazione

5.2.2. ANALISI DELLO STATO DI FATTO E TIPOLOGIE EDILIZIE

I NAF sono costituiti da nuclei urbani d'origine storica che, per caratteri tipologici (impianto, morfologia, assetto plani-volumetrico), componenti architettoniche e funzionali, stato di conservazione (inteso come integrità degli assetti originari), rappresentano il massimo grado di accumulazione di valori culturali e percettivi per l'immediato contesto o per ambiti territoriali più ampi.

Rivestono carattere identificativo fondamentale non solo gli edifici o i manufatti del NAF in sé, ma la struttura della forma urbana ed il rapporto che storicamente si è determinato con il territorio di contesto, con le infrastrutture ed in genere con le altre componenti paesistiche.











L'analisi tipologica dell'edificato del centro storico, svolta mediante il confronto tra la cartografia catastale storica, quella attuale e l'aerofotogrammetrico, integrata dalle visite sul campo, ha evidenziato un tessuto edilizio che conserva, in buona parte, le sue linee originarie, nonostante alcuni episodi che alterano di non poco la percezione dei nuclei antichi nel loro insieme. La lettura della forma urbana e delle sue trasformazioni è strettamente connessa alla individuazione dei tipi edilizi.

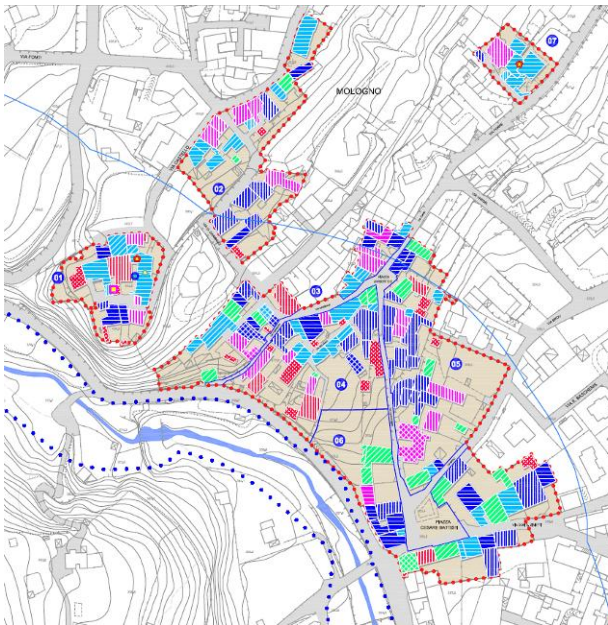
Di seguito verranno analizzate le varie località del Centro Storico, secondo la classificazione derivante dai rilievi effettuati (per la lettura delle schede di analisi si rimanda al successivo capitolo 8.1.1. *Disciplina puntuale degli interventi sugli edifici dei Nuclei di Antica Formazione (NAF)*).

Stato di conservazione: Lo stato di conservazione, non si sofferma sull'entità materica ne tantomeno è da confondere con la qualità ed il degrado, ma identifica, attraverso gradi differenti, la conservazione di elementi strutturali e architettonici significativi e rappresentativi (dall'epoca di costruzione ad oggi) della tipologia edilizia in sé, dando modo di definirne lo stato di "coerenza ed integrità tipologica".

Definendo inoltre come "trasformazione" l'alterazione nella forma o negli elementi compositivi originari dell'epoca di costruzione dell'immobile, la classificazione dei manufatti secondo un grado "compositivo-architettonico" permette di sintetizzare il grado degli interventi al quale gli edifici sono stati sottoposti nel corso degli anni.

STATO DI CONSERVAZIONE

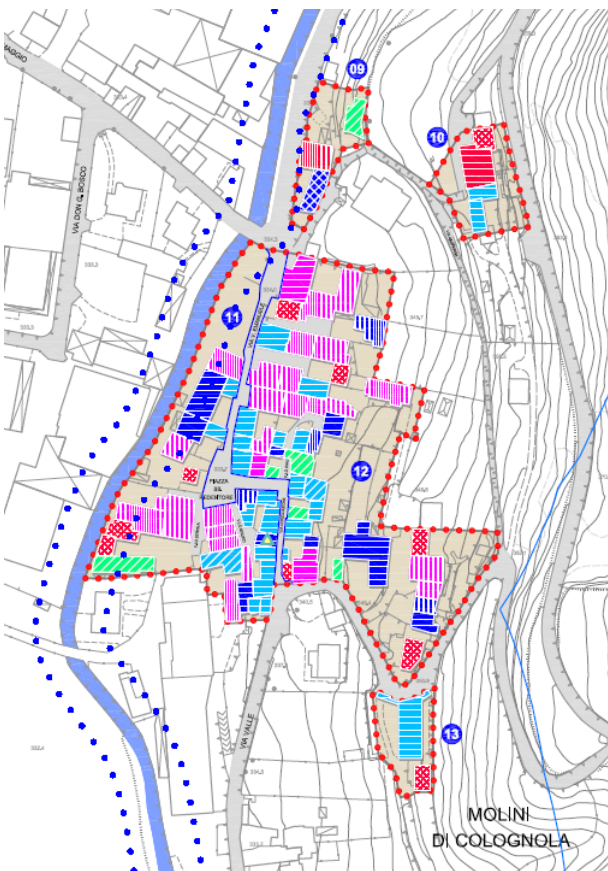
Coerenza ed Integrità tipologica		Compositivo/Architettonico	
 Integro	 Ampliato	 Integro	 Molto alterato
 Ripristinato	 Recente	 Poco alterato	 Recente
 Trasformato		 Alterato	



Mologno:

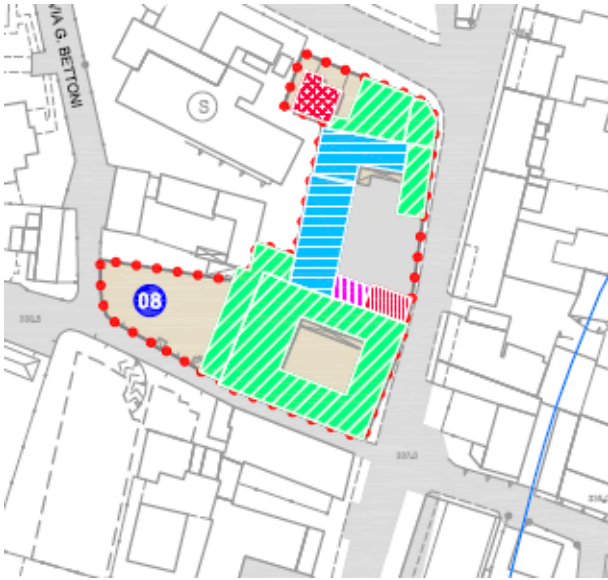
Nonostante un patrimonio edilizio che ancora lascia leggere la storicità di questi luoghi, sono numerosi gli episodi di alterazione della composizione architettonica. La coerenza e l'integrità della tipologia edilizia rilevata è spesso stata oggetto di trasformazione, talvolta tramite ampliamenti incongrui, talvolta con sostituzioni vere e proprie.

Un attento studio mirato soprattutto sulla ricomposizione in facciata di alcuni edifici prospicienti le piazze principali, potrebbe influire positivamente.



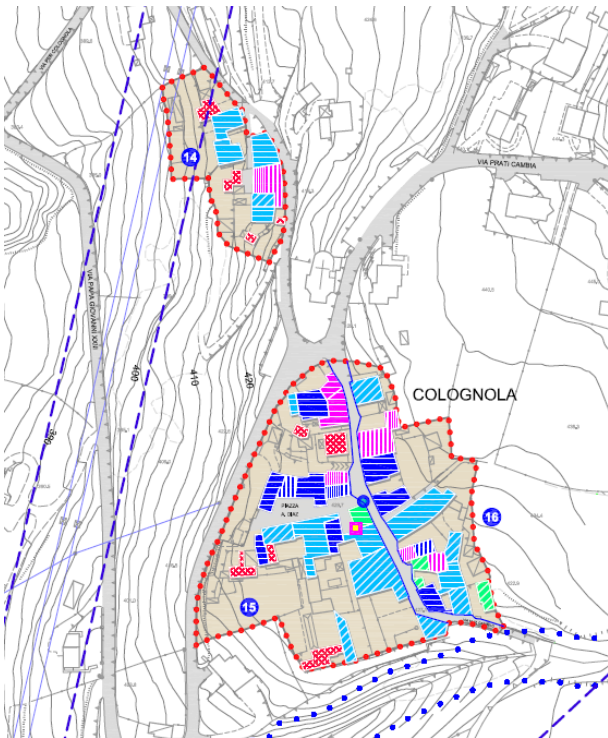
Molini:

Similmente a Mologno, anche Molini è stata alterata in termini di composizione. Non è raro che le trasformazioni effettuate non rendano più giustizia alle fattezze originarie degli edifici. Tuttavia sono riscontrabili anche buoni interventi sull'edificato, che hanno preservato la leggibilità dei caratteri distintivi della composizione architettonica originaria.



Casazza:

Eccezion fatta per alcune piccole "aggiunte" recenti, il nucleo si presenta abbastanza integro nella sua tipologia edilizia e poco alterato nella composizione architettonica. L'immobile che accoglie il museo della Val Cavallina, è stato oggetto di ripristino negli anni scorsi, preservando abbastanza la lettura delle caratteristiche che lo contraddistinguono.






Colognola:

Questo nucleo "montano" si è preservato per una buona parte dall'alterazione a cui spesso vanno incontro località storiche inglobate nel tessuto urbano consolidato moderno. Non mancano tuttavia modificazioni che necessiterebbero di un attento intervento di ricomposizione.

Stato di degrado e Valore architettonico: A differenza dello stato di conservazione, lo stato di dissesto, interessa la componente materica sintetizzando il carattere delle lesioni, presenti o meno, sulle strutture edilizie.

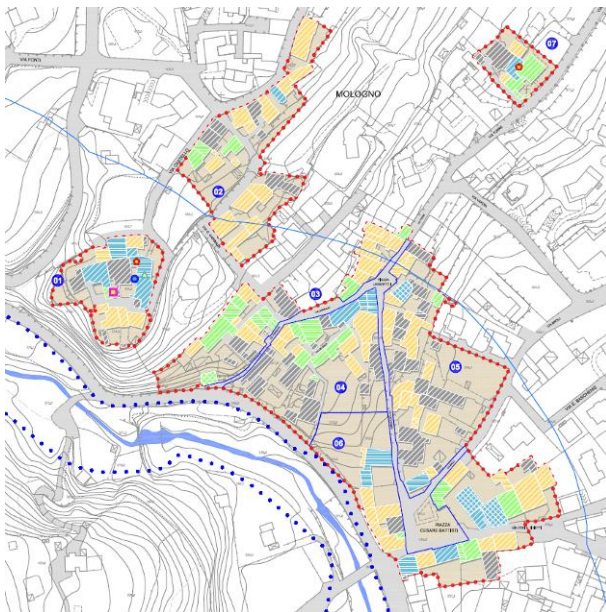
Il valore architettonico, invece, consente di specificare quanto i manufatti edilizi siano significativi in base agli elementi architettonici presenti.

STATO DI DEGRADO

	Numerosi danni
	Pochi danni
	Danni non presenti

VALORE ARCHITETTONICO

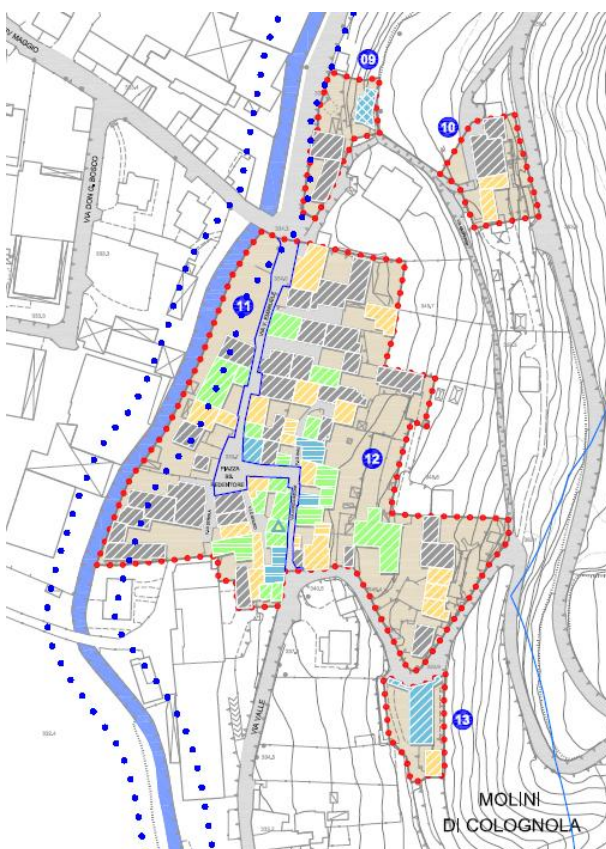
	Rilevante
	Buono
	Modesto
	Nulla

**Mologno:**

Non si rilevano situazioni di grave dissesto e tutta la località risulta in un buono stato di mantenimento.

Evidente e rilevante valore architettonico per diversi immobili che affacciano sulle piazze principali, dando notevole prestigio al nucleo storico.

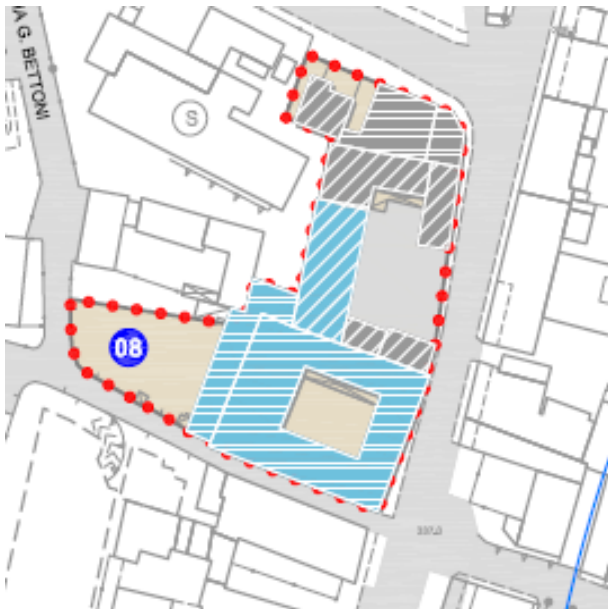
Non mancano tuttavia realtà edilizie di nullo interesse, spesso aggiunte o trasformate nel periodo post anni 50.

**Molini:**

Generale situazione di dissesto assente.

Purtroppo però, anche in questo caso, molti immobili aggiunti o eccessivamente rimaneggiati nel corso del tempo ed avulsi dal contesto, abbassano il valore complessivo del nucleo.

Nonostante ciò, immobili meritevoli di considerazione dal punto di vista del valore architettonico non mancano.

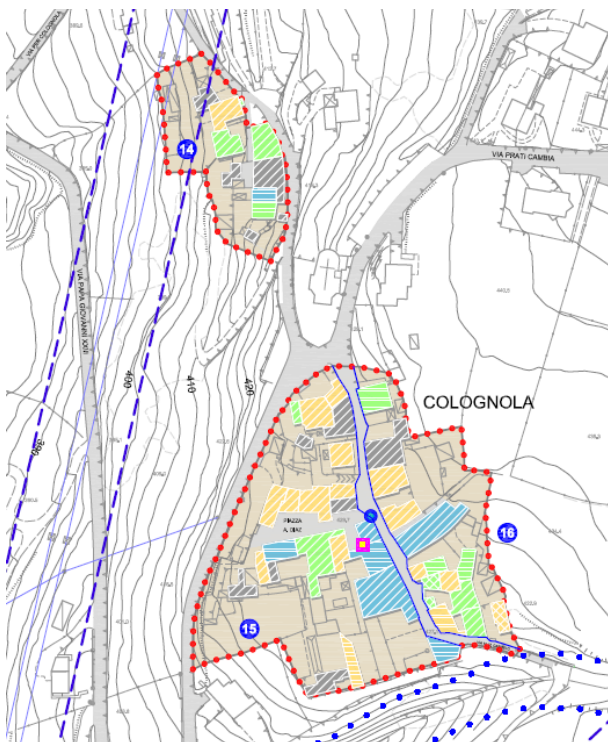


Casazza:

Decisamente rilevante il valore di questo aggregato storico, che si presenta anche in un buono stato di "conservazione materica".

Ovviamente Palazzo Bettoni in primis e indirettamente anche il museo, sono protagonisti nella presenza di elementi che ne accrescono la rilevanza.

Come specificato anche successivamente, gli edifici contigui a nord purtroppo stonano con il pregio del nucleo.



Colognola:

Molto alto il valore architettonico rilevabile in questo contesto: la parte sud in particolare "sotto" la Torre, presenta ancora oggi notevoli peculiarità che contraddistinguono questa zona.

Tranne che per qualche episodio isolato, gli edifici si presentano con uno stato di dissesto praticamente esente da danni.

Tipo di interesse e rilevanza paesistica: Il tipo di interesse indica la capacità insita nell'immobile di suscitare attenzione, attraverso le sue peculiarità.

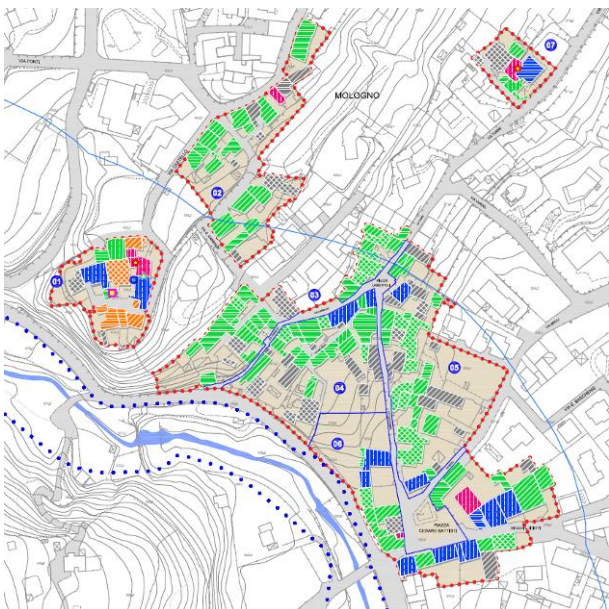
Il grado di rilevanza paesistica consente di specificare quanto le caratteristiche dei manufatti edilizi siano in equilibrio o meno con il contesto paesistico di riferimento.

TIPO DI INTERESSE

	Storico		Di contesto
	Architettonico		Nessuno - Neutro
	Tipologico		

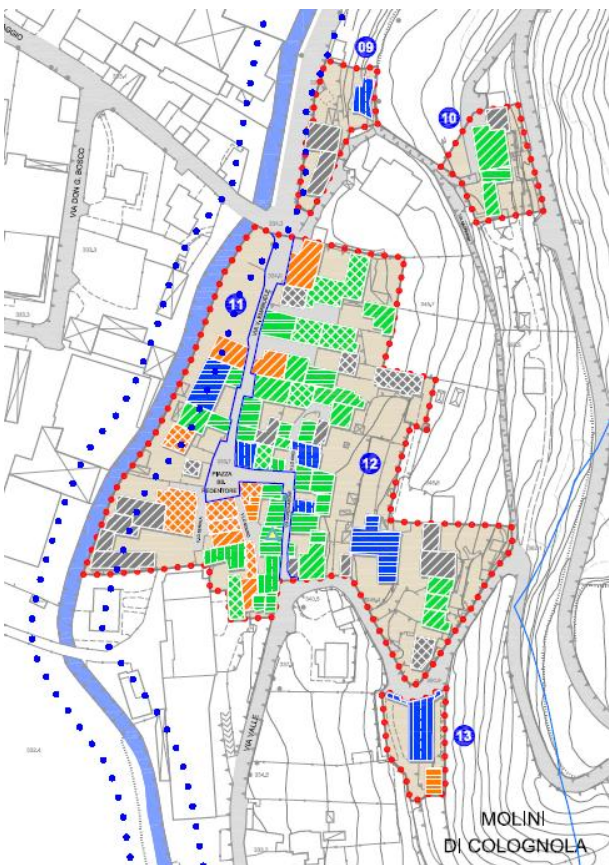
RILEVANZA PAESISTICA

	Negativa contrastante		Caratterizzante del paesaggio
	Neutra o senza rilievo		
	Complementare del paesaggio		



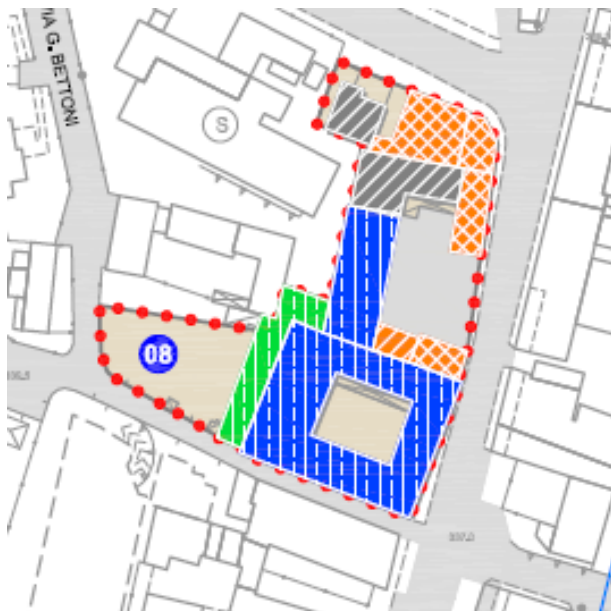
Mologno:

Numerosi gli episodi edilizi di interesse tipologico, ma anche architettonico; gli stessi si distinguono per la loro rilevanza, caratterizzando e rendendosi complementari al paesaggio. Anche qui purtroppo alcune realtà risultano estranee dal contesto, andando a comprometterne la percezione d'insieme.



Molini:

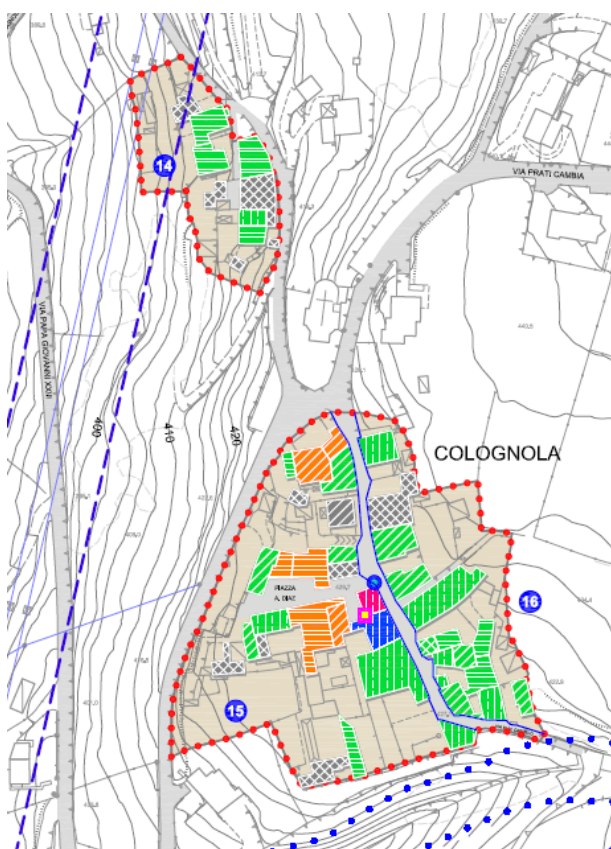
La situazione risulta piuttosto bilanciata nel suo complesso, tuttavia non mancano situazioni di compromissione dal punto di vista paesaggistico, che seppur isolate, sono collocate in luoghi di notevole importanza per la percezione della località. L'interesse tipologico è comunque il prevalente.



Casazza:

Palazzo Bettoni (omnicomprensivo del museo Cavellas) dà sicuramente enorme prestigio alla "frazione" sia sotto il punto di vista della rilevanza paesaggistica che del tipo di interesse storico-architettonico.

All'incrocio della SS42 con Viale della Vittoria, purtroppo si rilevano alcune unità edilizie malamente inserite e incongrue rispetto al pregio sopra evidenziato.



Colognola:











Molto interessante sotto il profilo tipologico, in quanto ancora presenti diversi immobili intatti e poco alterati soprattutto nella parte sud-est della località. La Torre medievale unita ai contigui palazzi, si distingue sicuramente per la caratterizzazione del paesaggio.

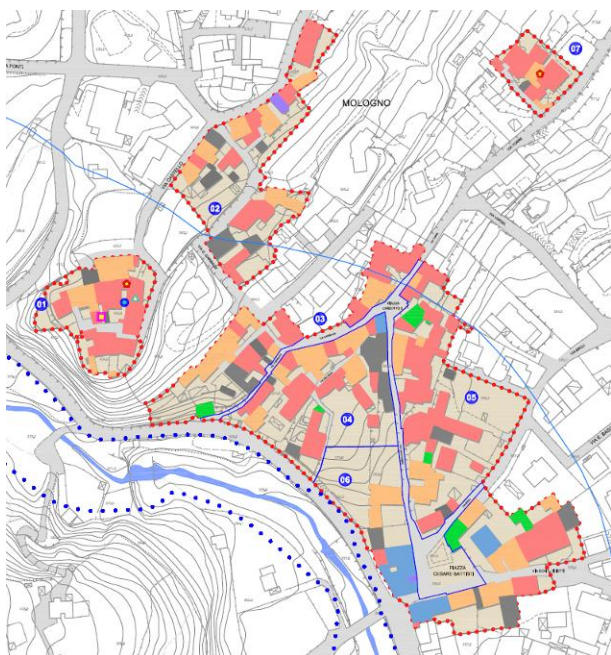
Uso prevalente: L'uso prevalente si riferisce all'effettiva funzione rilevata durante i sopralluoghi effettuati. Tale indicazione nella schedatura di analisi, viene riportata rispetto ad ogni singolo piano degli immobili. Non è da confondere con le destinazioni d'uso ammesse dal Piano, all'interno della Normativa Tecnica di Attuazione (allegato A3).

Per questioni di rappresentazione, ma anche di funzionalità, nelle tavole grafiche è stato riportato solo l'uso prevalente al piano terra degli edifici: questo perché il pian terreno è comunque, per

rigor di logica, l'ambito più vissuto e significativo per chi vive/visita/fruisce il Centro Storico e quindi quello più consono a valutazioni di tipo progettuale.

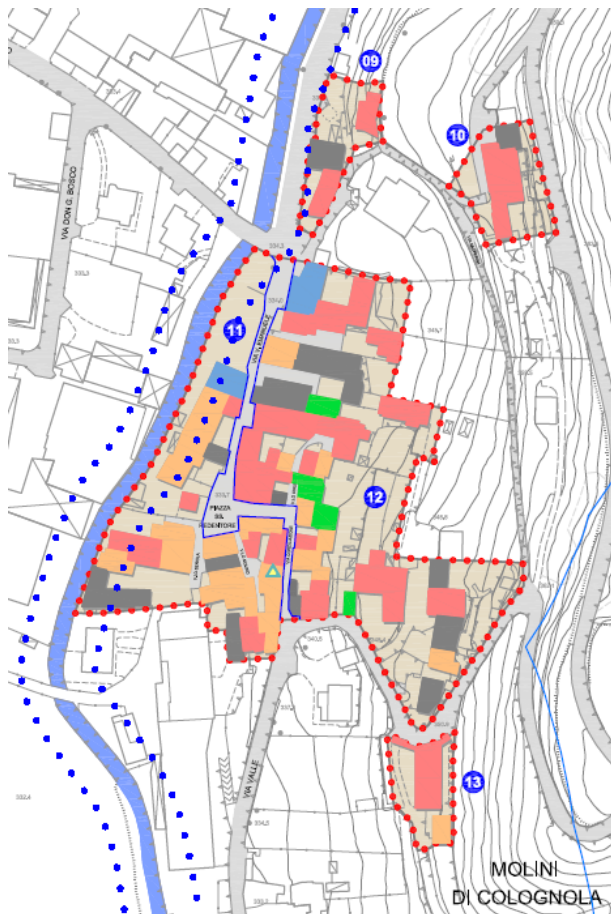
USO PREVALENTE AL PIANO TERRA

 Residenza	 Artigianale di servizio	 Deposito	 Commerciale
 Accessorio alla residenza	 Autorimessa	 Turistico ricettiva	 Associativo culturale
 Servizio agricolo		 Culto	



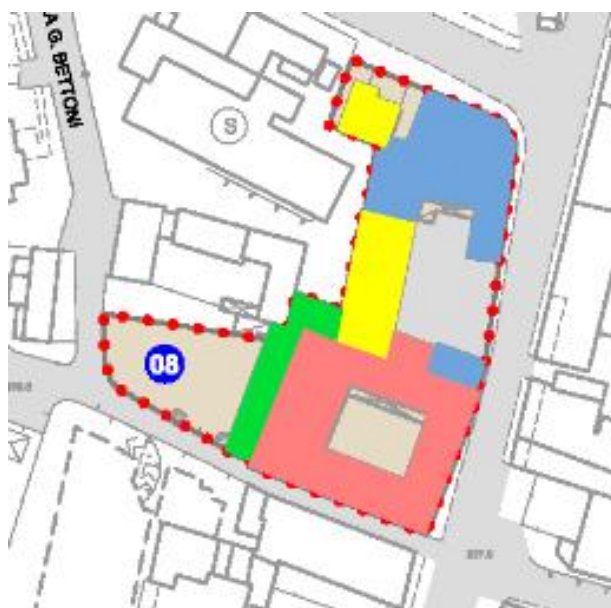
Mologno:

Ampia la presenza dell'utilizzo residenziale o comunque accessorio. Buona anche l'individuazione di autorimesse e depositi. Minimo, ma significativo l'uso commerciale presso Piazza Cesare Battisti, ad indicare come storicamente tale piazza avesse una notevole importanza per il paese (riscontrabile anche dalla presenza di ampie aperture al piano terra nelle facciate di edifici che ancora lasciano intravedere la presenza di insegne commerciali storiche).



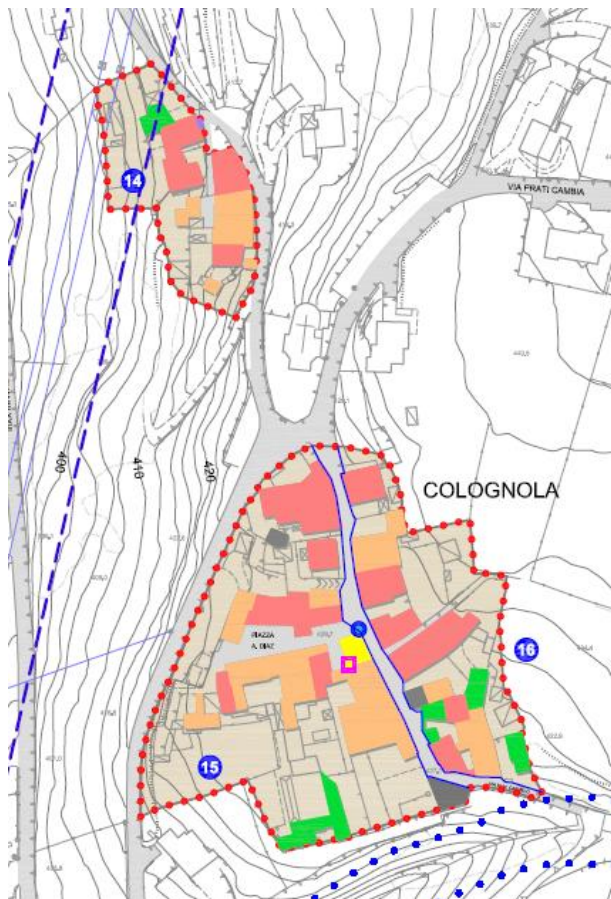
Molini:

Molto simile, se non quasi identica, anche la situazione per questa "frazione", dove però è la piazza in ingresso a via Vittorio Emanuele che sottolinea la presenza, seppur minima di esercizi commerciali.



Casazza:

Attuale sede del museo Cavellas (museo della Val Cavallina) e del prestigioso Palazzo Bettoni, questa località ubicata sulla SS 42 e praticamente al centro del paese, denota la sua predisposizione per le attività informativo-culturali e gli esercizi commerciali. Palazzo Bettoni, dimora storica, risulta attualmente in disuso.



Colognola:

Anche qui vi è una netta prevalenza dell'uso residenziale, con qualche episodio ancora legato al servizio agricolo. La Torre di Colognola, elemento distintivo della località, viene utilizzata come spazio espositivo per mostre e attività culturali.

6. LA FASE INTERPRETATIVA

6.1. VIVERE IL CENTRO STORICO

L'abbandono generale dell'edificato storico, e quindi dell'antico centro del paese, è una problematica che sta progressivamente interessando buona parte delle realtà locali e sovra-locali, diventando un episodio diffuso e quasi "culturale" del nostro secolo.

Difficoltà o "limiti" negli interventi edilizi, nonché scomodità legate alle necessità odierne del cittadino (parcheggio, servizi di qualunque entità), disincentivano il privato cittadino a prendere domicilio all'interno del nucleo storico e questa è anche l'impressione avuta durante i sopralluoghi sul territorio di Casazza.

Il problema si riscontra parallelamente non solo nell'abbandono degli immobili, ma anche nell'assenza di fruizione dei NAF: a prescindere dall'essere domiciliati o meno nel centro storico, è risultata chiara la scarsità/assenza allo stato attuale di strutture che diano motivo al privato (residente o forestiero) di fruire i centri storici. Per strutture sono da intendere sia i servizi di pubblica utilità (uffici comunali, farmacie, banche, esercizi commerciali, ecc...) che i luoghi per il soggiorno/sosta temporanea anche legati al turismo (bed and breakfast, ostelli, piccoli alberghi, ristoranti, trattorie, enoteche, botteghe, ecc...).

Anche le piazze, un tempo luogo e centro di riunione/aggregazione dei cittadini, hanno perso la loro funzione originaria, sia in conseguenza a quanto sopra riportato, sia per ragioni culturali moderne.

La situazione riscontrata è che sono presenti anche obiettivi leggibili di rivitalizzare questi ambiti, si veda ad esempio località Molini con il percorso ciclabile provinciale che passa per il centro e alla riqualificazione della piazza all'incrocio con via Vittorio Emanuele e via XXIV Maggio, oppure a Piazza Cesare Battisiti di Mologno dove una piccola area a verde, munita di parcheggio, ha preso il posto del vecchio palazzo comunale, sede anche scolastica (anni 60).



Piazza - Molini



Piazza Cesare Battisiti - Mologno

Purtroppo però episodi isolati, seppur di questa entità, non riescono da soli a riaccendere l'interesse per i centri storici se non vengono "offerte" e messe a sistema ulteriori attrattive e motivi di interesse per il privato.

“Vivere il centro Storico” riveste un'importanza fondamentale per il Comune non solo dal punto di vista urbanistico, ma anche dal punto di vista del valore monumentale - artistico, storico, socio-ambientale, commerciale, turistico, artigianale e di aggregazione sociale. I centri storici devono cessare di essere visti come soli oggetti di conservazione statica, ma devono divenire beni da rivitalizzare e non semplicemente da conservare.

Tutto ciò deve avere come unico denominatore l'importanza sociale di ricreare nel centro storico forme e momenti di aggregazione puntando soprattutto sulla qualità dei servizi.

6.2. PERCEZIONE DELLA “CITTÀ PUBBLICA”

Gli interventi a cui nel tempo sono stati sottoposti gli immobili hanno lasciato tracce a volte gravate da inopportuni orpelli (pensiline, illogiche forometrie, infissi, tinteggiature, intonacature, porzioni aggiunte, materiali, ecc...)che nulla hanno a che vedere con la storia dei luoghi lasciando irrecuperabili ed imperdonabili tracce sugli edifici.

Situazione oggettivamente riscontrabile in diverse realtà dei Nuclei Storici, è la presenza, spesso portatrice di impatti visivi poco piacevoli, di aperture disadatte con la storicità dei luoghi. L'avvento dagli anni 50 dello sviluppo economico ha portato con sé l'insediamento al piano terra degli edifici di attività commerciali con la necessità di formazione di nuove aperture, spesse volte contrastanti con le facciate esistenti. Sicuramente negativa la conseguenza della nostra subalternità culturale all'uso dell'automobile con la conseguente necessità di dotare i piani terra di edifici storici di ampie aperture con la formazione di garage. Soprattutto queste ultime ampie aperture hanno troppo spesso compromesso l'aspetto e l'architettura delle facciate degli edifici, alterandone la composizione e conseguentemente, influenzando negativamente la percezione da pubblica via dell'abitato.



Esempi di aperture incongrue al piano terra

È proprio quest'ultima la componente saliente che determina la buona base da cui partire per poter pensare a come recuperare i Centri Storici.

A fronte di quanto detto è importante far notare come un Centro Storico ben conservato, mantenuto e valorizzato (e magari opportunamente pubblicizzato), diventi automaticamente motivo attrattivo per il forestiero e la cittadinanza, innescando poi processi di interesse (sociale ed economico) che si concatenano.



Interni di Palazzo Bettoni in località Casazza

7. LA FASE PROPOSITIVA

7.1. LA PROPOSTA STRATEGICA

Il termine strategia indica *“la tecnica di individuare gli obiettivi generali di qualsiasi settore di attività”* e anche *“la descrizione di un piano d'azione di lungo termine usato per impostare e successivamente coordinare le azioni tese a raggiungere uno scopo predeterminato”*.

Dopo un'approfondita analisi, che ha tenuto conto della situazione locale in merito allo stato attuale dei Nuclei di Antica Formazione, sia sotto il profilo della conservazione degli edifici, che sulla funzionalità degli spazi pubblici presenti in essi, nonché naturalmente su come questi possano interagire con le specificità e le potenzialità di tutto il resto del territorio, si è cercato di incrociare le conclusioni scaturite con le indicazioni e le necessità che l'Amministrazione Comunale ha ritenuto fondamentali per il recupero e la valorizzazione dei NAF.

Si riporta un elenco riassuntivo degli **obiettivi strategici** per il conseguimento di tali finalità:

- Attuabili dal Piano Particolareggiato:
 - Incentivazione/ opportunità della destinazione d'uso “Albergo diffuso”;
 - Aree di sosta di progetto che ottemperino alle necessità dei residenti nei NAF;
 - Qualificazione delle zone di interesse collettivo;
 - Valorizzazione/realizzazione di percorsi turistico/culturali;

- Attuabili tramite variante al PGT:
 - Elemento connettivo legato alla viabilità esistente;
 - Fascia di attenzione per gli interventi edilizi limitrofi ai NAF;
 - Ampliamento/ripristino del sedime dei NAF;
 - Ripristino delle connessioni tra i Nuclei Antichi e i corsi d'acqua esistenti

La concomitanza, e la messa a sistema di questi elementi, potranno portare alla riqualificazione dei NAF. **Ovviamente il minimo comun denominatore dovrà essere la volontà (sia dell'Amministrazione che dei privati cittadini) di conservare l'identità storica dei nuclei antichi, evitandone la compromissione e incentivandone la fruizione piuttosto che l'abbandono.**

Sembra una banalità affermare questo, ma il paradosso di molti paesi, ricchi di storia, aneddoti e bellezze, è il disinteresse o la scarsa conoscenza/fiducia che si ha nei confronti di quanto di bello e interessante ci sia da offrire e mostrare. Comportamento questo che discende dall'abitudine di vivere in tali spazi e, vista la velocità di consumo di tutto quanto ci circonda, di non saperli riconoscere o sottovalutarli.

Un'ulteriore problema, che è poi legato parallelamente a quanto sopra-citato, è sicuramente la l'assenza o la poca fruibilità di servizi che, in queste piccole realtà, è usuale. Sintetizzando il concetto: se un tempo vivere in Centro Storico dava il senso di “appartenenza al luogo” e avere la

casa in esso era un valore aggiunto per il cittadino, ora il progressivo incedere di esigenze diverse, ha spento tutto questo.

La mancanza di spazi parcheggio (soprattutto privato) e spesso inadeguati, assenza di viabilità alternativa e comoda (collegamenti ciclo-pedonali), scarsità di esercizi commerciali/negozi, difficoltà negli interventi di ristrutturazione, ecc... sono sicuramente motivazioni forti che disincentivano il "vivere nel Centro Storico".

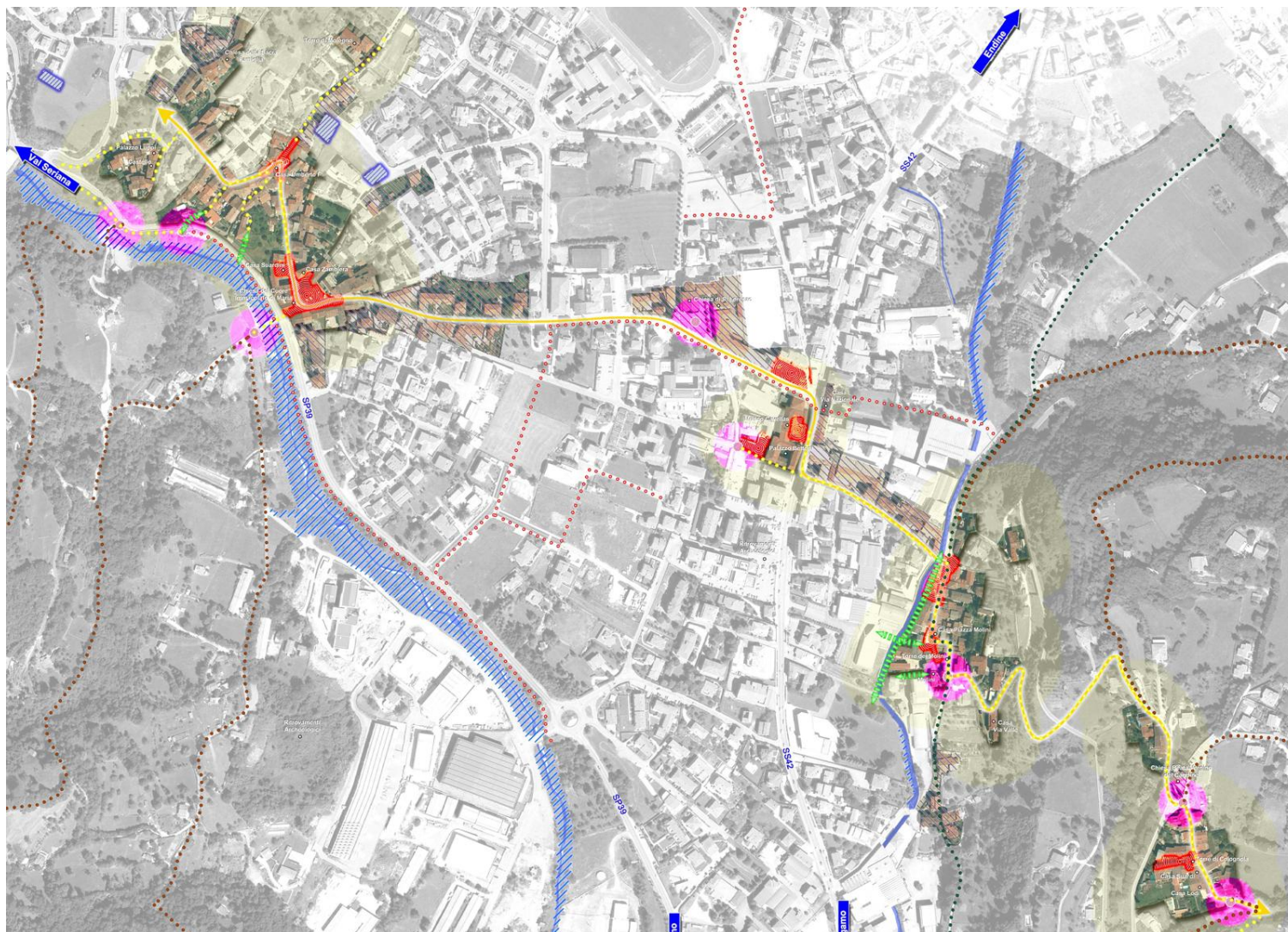
Tuttavia non bisogna prescindere da un **principio fondamentale: le persone si muovono e si aggregano se hanno una ragione valida per farlo.**

Se non viene dato modo/motivo al cittadino di muoversi/cercare/vivere e pertanto apprezzare il Centro Storico e le relazioni sociali che lo stesso genera (l'appartenere alla "civitas"), la situazione rimane in questa sorta di stallo permanente.

Le strategie proposte dal presente Piano si pongono l'obiettivo di offrire la possibilità di "muoversi", cercando di offrire spazi di relazione e accessibilità. È innegabile che il processo di sensibilizzazione che si vuole intraprendere, non potrà dare risultati immediatamente leggibili, tuttavia costituirà delle solide basi da cui partire.








Panoramica su Casazza







Estratto della Tavola strategica





ELEMENTI ESISTENTI E DI PREVISIONE DI IMPORTANZA STRATEGICA

-  Percorsi ciclo-pedonali esistenti
-  Percorsi ciclo-pedonali di progetto
-  Rete sentieristica locale
-  Elementi naturalistico/paesaggistici di notevole interesse e importanza storica prossimi al NAF (Fiume Drione e Fiume Cherio)
-  Nodi di collegamento con la rete ciclo-pedonale e sentieristica locale

STRATEGIE ATTUABILI DAL PIANO PARTICOLAREGGIATO

-  Incentivazione/opportunità della destinazione d'uso "Albergo diffuso"
-  Aree di sosta di progetto che ottemperino alle necessità dei residenti nel NAF
-  Qualificazione delle zone di interesse collettivo
-  Valorizzazione/realizzazione di percorsi turistico/culturali

STRATEGIE ATTUABILI TRAMITE VARIANTE AL PGT

-  Elemento connettivo legato alla viabilità esistente
-  Fascia di attenzione per gli interventi edilizi limitrofi al NAF
-  Ampliamento/ripristino del sedime dei NAF
-  Ripristino delle connessioni tra i Nuclei Antichi e i corsi d'acqua esistenti

8. LA FASE PROGETTUALE

8.1. IL PROGETTO

Il passaggio dalla fase strategica alla fase progettuale, avviene cercando di mettere in pratica le idee e gli obiettivi strategici della prima, attraverso azioni concrete nella seconda, che diano la possibilità di attuare quanto ci si è prefissati.

A seguito di attente valutazioni e in considerazione dei rilievi effettuati sul posto, ci si è resi conto che la messa a sistema di diversi "azioni" potrà potenzialmente soddisfare i traguardi prestabiliti. Tuttavia è corretto precisare che sono solo l'unione, la concomitanza e il rispetto di questi, ad innescare questo processo di rivitalizzazione dei Nuclei Storici, che si identifica come il "focus" centrale del presente Piano Particolareggiato.

Il presente Piano articola le seguenti azioni:

- **Disciplina puntuale degli interventi sugli edifici dei Nuclei di Antica Formazione (NAF)**
- **Qualificazione degli spazi pubblici ritenuti di notevole interesse**
- **Ricomposizione di facciate inadeguate su spazi pubblici**
- **Aree di sosta di progetto che ottemperino alle necessità dei residenti nei NAF**
- **Incentivazione/opportunità della destinazione d'uso "Albergo diffuso"**
- **Ripristino delle connessioni tra i Nuclei Antichi e i corsi d'acqua esistenti**
- **Valorizzazione/realizzazione di percorsi turistico/culturali per i NAF con relativi nodi di collegamento con la rete ciclo-pedonale e sentieristica locale**
- **Organizzazione di eventi culturali o comunque aggregativi all'interno dei NAF**

Nei capitoli successivi, le azioni di cui sopra verranno puntualmente descritte.

8.1.1. DISCIPLINA PUNTUALE DEGLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (NAF)

Per poter gestire gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nella modalità più consona possibile alle finalità emerse, si è optato per la realizzazione di due allegati di testo che ottemperino a tale scopo:

- schedatura di analisi puntuale di ogni singola realtà edilizia presente nei NAF, con assegnazione delle modalità d'intervento consentite (allegato A2)

- normativa tecnica di attuazione specifica per la disciplina degli interventi all'interno NAF (allegato A3)

La schedatura si articola sostanzialmente in tre parti: una prima parte di pura analisi dove vengono indicate epoca, caratteristiche, tipologia, vincolistica, uso, ecc dell'edificio; una seconda dove vengono indicati lo stato di conservazione, il valore architettonico, lo stato di degrado, la rilevanza e gli elementi architettonici presenti. Infine una terza ove viene assegnato un livello d'intervento e relative prescrizioni aggiuntive.

Schede di analisi e progetto di tutela del patrimonio edilizio dei NAF

Indirizzo: via Castello Link: 01_01
 Isolato: 01 Edificio: 01

Denominazione: Palazzo Lupi

Epoca storica

	A	B	C
FINO AL 1875	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
DAL 1876 AL 1880	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
DAL 1881 AL 1905	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
DAL 1906 AL 1935	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
DAL 1936 AL 1942	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
DAL 1943 AL 2015	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Caratteristiche generali

EDIFICIO PRINCIPALE
 EDIFICIO PERTINENZIALE

Tipologia architettonica

EDIFICIO A CORTE (o lavatoio paleo)
 BLOCCO (adate e non)
 EDIFICIO A SCHERVA/IN LINEA
 VILLA
 PALAZZO SIGNORILE

A = Di costruzione
 B = Di ricostruzione
 C = Di ristrutturazione, parziale o totale, con eventuali ampliamenti e/o addizionali

Sistema dei vincoli

Beni culturali ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs 42-04

Ambito di salvaguardia paesaggistica dei centri d'acqua - 150m ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42-04

Area di interesse archeologico

Fascio di rispetto del Paesaggio Idrico

Elettrocodi e d'alta tensione (fascio di rispetto o prossimità)

Uso prevalente

	Int.	P.T.	P.1*	P.2*	P.3*	P.4*	Altro
RESIDENZA	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
ACCESSORIO ALLA RESIDENZA	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
SERVIZIO AGRICOLO	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
ARTIGIANALE DI SERVIZIO	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
AUTOMESSA	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
DEPOSITO	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
TURISTICO/RIEQUILIBRANTE	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
CULTO	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
COMMERCIALE	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
ASSOCIATIVO CULTURALE	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Pagina 1

Schede di analisi e progetto di tutela del patrimonio edilizio dei NAF

Indirizzo: via Castello Link: 01_01
 Isolato: 01 Edificio: 01

Stato di conservazione

Coerenza e integrità tipologica

INTESPO
 RIFRATTATO
 INSOSPORATO
 AMPLIATO
 RECENTE

Compositivo/Architett.

INTEDITO
 POCO ALTERATO
 A. TERATO
 MOLTO ALTERATO
 RECENTE

Valore architettonico

RILEVANTE
 BASSO
 INTERMEDIO
 NULLO

Stato di dissesto

DANNO NON PRESENTI
 POCHI DANNO

NUMEROSI DANNO

Rilevanza paesistica

NEGATIVO/CONTRASTANTE
 NEUTRO/SENZA RILEVNO
 CONTRIBUENTE DEL PAESAGGIO

CARATTERIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

Elementi architettonici significativi

Arco-Vorone Colonna (soale e architrave)
 Murature Zoccolatore Affreschi
 Colonne Prospetti Decorazioni Pittoriche
 Logge Corti arcaiche Decorazioni architettoniche
 Portali Grandi finestre-torioni
 Poggioni Intonaco Intonaco
 Portali Decorazioni Nicchie
 Infissi Alzavani Ornamenti del guscio

Interventi ammessi come da N.T.A.

Intervento 1 livello Intervento 4 livello
 Intervento 2 livello Intervento 5 livello
 Intervento 3 livello PA/PR

Note e prescrizioni aggiuntive in caso d'intervento:

Estratto d'inquadramento su base aerofotogrammetrica Estratto fotografico

Pagina 2

Tale schedatura, come precedentemente segnalato, rimanda poi all'apparato normativo per la disciplina degli interventi (allegato A3 NTA).

E' opportuno specificare che gli interventi previsti nelle schede, anche se declinati sull'edificio, sono riferiti in particolare alle parti degli immobili che si rapportano con la "città pubblica" e pertanto alle facciate. Per quanto concerne "l'interno" degli edifici, anche in funzione di una tutela comune globale, sarà il progetto specifico, supportato da puntuale analisi e documentazione storico fotografica (così come definito all'interno delle norme), a definirne le opportunità che potranno anche andare oltre le indicazioni della scheda.

Anche questo apparato normativo si suddivide in tre parti: nella prima vengono stesi i criteri generali, le modalità di attuazione degli interventi, parametri, destinazioni d'uso consentite e definizione degli interventi edilizi assegnati; nella seconda vengono assegnati dei criteri operativi generali di tutela atti a preservare ulteriormente i caratteri identificativi dei NAF, non solo in merito al singolo edificio e ai suoi elementi architettonici, ma anche agli spazi privati. La terza parte dell'apparato di norma rappresenta, infine, un abaco che delinea più nel dettaglio le caratteristiche che devono essere mantenute indipendentemente dagli interventi assegnati, ovviamente prendendo in considerazione esempi e situazioni effettivamente rilevate all'interno dei NAF di Casazza.

Il puntuale rilievo di ogni singola realtà edilizia, unito ad una normativa specifica per i Nuclei Antichi, consente una gestione degli interventi più oculata, che nel tempo dovrebbe riuscire a conservare e a proteggere il patrimonio edilizio insito nella realtà storica delle località analizzate.

8.1.2. QUALIFICAZIONE DELLE ZONE DI INTERESSE COLLETTIVO

Le analisi svolte sulla situazione degli spazi pubblici nei NAF di Casazza hanno evidenziato come le piazze e strade saranno il punto di partenza per la riqualificazione dei Centri Storici.

Da sempre ritenute luoghi di ritrovo fra le persone di una collettività urbana, ove storicamente si sono svolte funzioni di commercio/scambio, politica, religione e svago, le piazze dei centri storici hanno sempre interessato chi "viveva" (nel senso stretto del termine) la comunità; spesso però le stesse hanno progressivamente perso il loro ruolo identitario, proprio a causa del generale abbandono di questa parte dell'urbanizzato e della parallela ricollocazione di determinate strutture in luoghi ritenuti più adeguati alle esigenze moderne.

In effetti le attuali necessità della cittadinanza, si muovono su di un unico filo conduttore: dotazione di servizi, che facciano risparmiare tempo, denaro e che siano facilmente raggiungibili. Tutte le attività che ruotavano attorno allo spazio comune della piazza (municipio, scuole, negozi, botteghe, studi professionali, ecc...), hanno seguito quindi il principio di ricollocazione sopracitato.

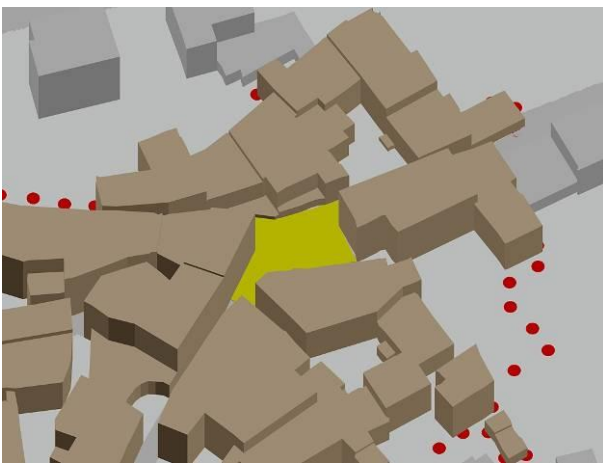
L'obiettivo che ci si è prefissati, è quello di rendere questi spazi nuovamente appetibili e per ottemperare a questo, bisogna innanzi tutto invitare il cittadino residente (ma anche il forestiero) ad avere un motivo valido per recarsi in questi spazi e fruirne. Il piano attraverso interventi di riqualificazione e incentivazione, che puntino soprattutto sulla qualità e l'esclusività, può sicuramente avviare un processo di "riappropriazione" di questi spazi, dai quali poi possano nascere nuovi stimolanti episodi urbani che incentivano il cittadino a voler vivere/abitare il Centro Storico.





Piazza Cesare Battisti (Mologno): questa piazza, un tempo luogo di centralità del Comune stesso, in quanto sede dell'antico municipio/scuole elementari nei primi del 900, ha perso tale prestigio con l'avvento degli anni 60, quando tale edificio è stato oggetto di demolizione. Sicuramente la necessità di maggiori spazi sia per la struttura scolastica che per gli uffici comunali è stata determinante. Tuttavia l'attuale

destinazione d'uso della Piazza, sostanzialmente a solo parcheggio con una minima parte di verde pubblico, non rende merito alla scelta intrapresa.

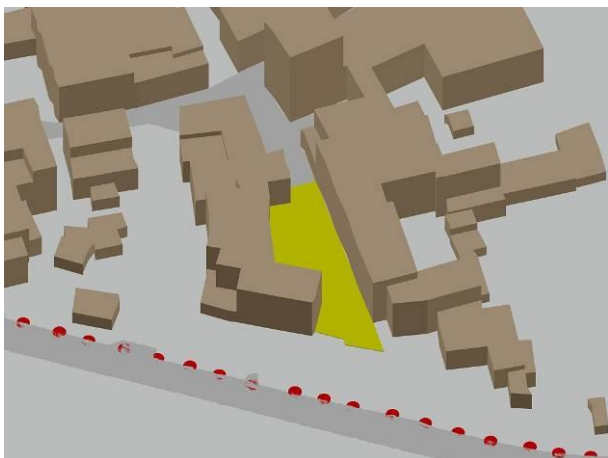


Piazza Umberto I (Mologno): al crocevia di via Garibaldi, via Torre e via IV Novembre, si apre questo slargo di circa 200 mq, attualmente mero punto di passaggio e area di parcheggio, da cui ci si può dirigere a piacimento in direzione del Castello di Mologno (ovest), della località Torre (nord-est) o di Piazza Cesare Battisti. Un tempo anch'essa comodo centro di vita del paesello, dotata di botteghe, trattorie ⁴, ecc..., oggi giorno la piazza ha perso anch'essa l'importanza di un tempo. Il rimaneggiamento incongruo di alcune situazioni storiche come l'antico pozzo di cui sono



⁴ Gli esercizi di ristoro quali le trattorie lavoravano molto durante l'estate con i villeggianti ospiti alle fonti termali del vicino Comune di Gaverina Terme (Rif. Tesi di laurea di Cambianica e Rossi anno 2002/2003 Pol. Milano Facoltà Architettura).

rimaste solo alcune tracce architettoniche, unito all'inserimento tra gli anni 50 e 90 di edifici avulsi dal contesto, soprattutto per quanto riguarda le facciate che li caratterizzano, ha sicuramente compromesso l'aspetto di questo spazio.



Piazza Diaz (Colognola): difficile situazione, ma non esclusivamente dal punto di vista degli edifici che la circondano, quanto più dalla localizzazione della piazza stessa in questa località "montana" isolata ai piedi del monte Ballerino. Contesto discretamente conservato in cui letteralmente spicca la torre di Colognola ed alcuni edifici che hanno subito poco il rimaneggiamento dell'età moderna, gode di scorci paesaggistici più che meritevoli verso il

fondovalle. Le problematiche che scaturiscono immediatamente sono l'attuale uso a parcheggio, che dequalifica lo spazio, nonché il dare maggior attrattività al luogo.

Una piazza di grande prospettiva e valore. Attualmente utilizzata quasi come un parcheggio condominiale. Gli edifici che vi si affacciano sono alcuni di assoluto interesse ed altri ormai compromessi. Circostanza quest'ultima che non riduce il valore del luogo. Da questa piazza la via prosegue verso la fine del borgo evidenziando architetture, luoghi e scorci davvero unici.

8.1.3. RICOMPOSIZIONE DI FACCIATE INADEGUATE SU SPAZI PUBBLICI

Unitamente a quanto riportato nel capitolo precedente si presenta la problematica di riqualificare quegli spazi pubblici, che a causa di interventi inadeguati sull'edificato, sono stati compromessi.

Uno studio strettamente legato al rimaneggiamento dei soli fronti di questi edifici, secondo partiture forometriche, materiali e composizione architettonica, consone alla storica identità della Piazza, costituirebbe sicuramente un fattore riqualificante di detti spazi pubblici.

Analizzando il contesto dei NAF di Casazza, Piazza Umberto I è emersa come situazione d'attenzione: gli edifici che attorniano questo spazio, in particolare quelli sul lato nord-ovest, necessitano, in caso di eventuale intervento edilizio sulle facciate, di un'attenta valutazione rispetto al contesto, agli edifici limitrofi e alle tracce storiche ancora oggi visibili.



Facciate su Piazza Umberto I

L'intervento architettonico su detti fronti deve tenere irrimediabilmente conto di tutti questi fattori, se si vuole riqualificare quest'ambito. Allo stesso tempo anche situazioni di notevole pregio, devono essere mantenute e conservate in tutta la loro unicità per poter ottenere un risultato congruo.



Facciate (da mantenere e preservare) su Piazza Umberto I

8.1.4. INCENTIVAZIONE/OPPORTUNITÀ DELLA DESTINAZIONE D'USO "ALBERGO DIFFUSO"

Negli ultimi anni la tradizionale notorietà del turismo balneare ha cominciato ad essere soppiantata da nuove modalità di fruizione. Qualità e sostenibilità ambientale della destinazione hanno sempre più stimolato l'interesse ed l'attenzione dei turisti; come conseguenza la "vacanza lunga" è passata in secondo piano a favore di periodi di soggiorno più frequenti e brevi.

Le domande "di mercato", in tal senso, si sono diversificate a favore, della voglia di approfondimento culturale, di svago e di godimento dei valori ambientali.

Il Comune di Casazza (e in generale tutta la Val Cavallina) ben si presta ad un tipo di turismo escursionistico, di scoperta ambientale e culturale, a fronte di numerose attrattive naturalistiche e culturali, che possono essere oggetto di visita anche in tempistiche abbastanza brevi.

Le possibilità/potenzialità legate al territorio comunale devono essere tenute in gran conto dando modo al paese di poterle sfruttare in maniera diversa da come si è spesso fatto negli anni passati.

Partendo dal presupposto che il turismo, soprattutto l'ecoturismo, è una componente importante dell'economia locale, uno degli obiettivi principali su cui si punta è quello di fornire servizi e dare motivazioni che attraggano i visitatori nel voler sostare in queste località e, nello stesso tempo promuovendo le tipicità del territorio, la riscoperta dell'identità del paese ed il rispetto delle tradizioni locali, dar modo di migliorare il benessere della comunità ospitante.

Pertanto, al fine di conseguire quanto sopra riportato, il sistema ricettivo su cui si vuole puntare è di tipo "diffuso", cercando quindi di far avviare un tipo di accoglienza da parte della comunità locale in grado di dare modo all'ospite di vivere esperienze di fruizione turistica basate sulla partecipazione e sulla dimensione vera, autentica e autoctona della destinazione.

Definizione di "Albergo diffuso" come definito dall'[art. 19 comma 3 LR n° 27 del 01/10/2015](#) "[Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo](#)"

Omissis [...]

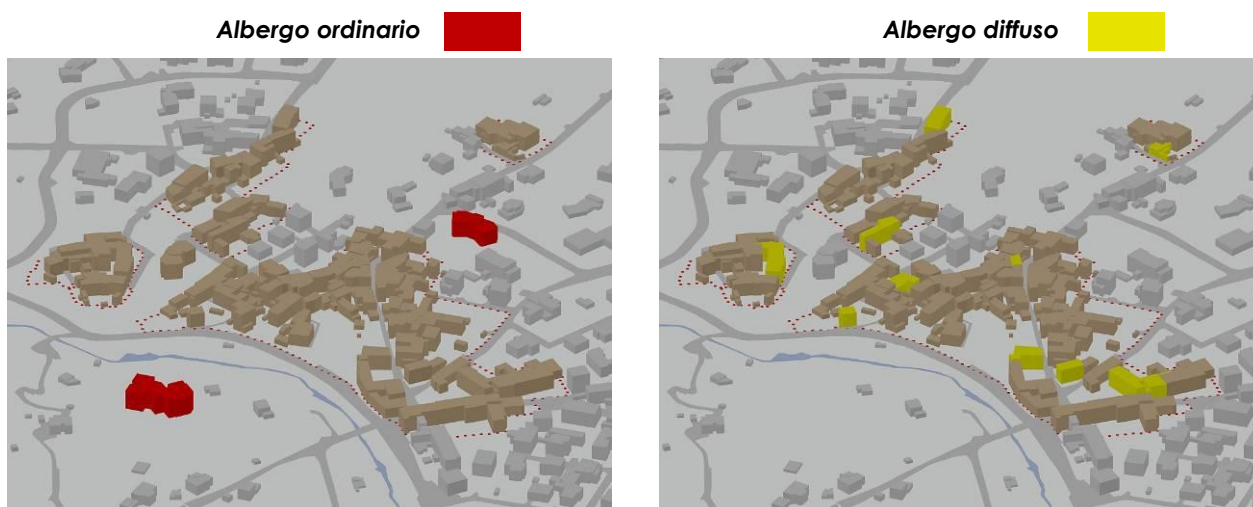
3 Sono **alberghi diffusi** le strutture ricettive caratterizzate da servizi di ricevimento e accoglienza centralizzati e dalla dislocazione degli altri servizi ed eventualmente delle sale comuni, ristorante, spazio vendita in particolare di prodotti tipici locali e delle camere o alloggi, in uno o più edifici separati, anche con destinazione residenziale, purché situati nel medesimo ambito definito ed omogeneo. Per le aree montane nella individuazione dell'ambito definito e omogeneo si tiene conto delle peculiarità del territorio e in particolare della necessità di valorizzazione degli antichi nuclei. Le strutture centrali e gli edifici adibiti a camere o alloggi possono essere di proprietà di soggetti distinti a condizione che venga garantita la gestione unitaria di albergo.

Questa forma ricettiva, già utilizzata in località italiane spesso per rilanciare e recuperare parti del paese in abbandono, permette di offrire un servizio alberghiero completo, unendo potenzialità già

presenti nel territorio, senza dover ricorrere alla creazione di una struttura apposita che le raccolga in un unico edificio.

L'albergo diffuso è una soluzione che negli ultimi anni incontra sempre più favori, soprattutto in piccoli centri, in virtù del fatto che contribuisce a coniugare il mantenimento e la valorizzazione dell'esistente, con lo sfruttamento turistico degli stessi luoghi, con particolare riferimento ai centri storici.

L'albergo diffuso punta quindi ad un modello di sviluppo turistico territoriale, rispettoso dell'ambiente e "sostenibile"; una modalità di sviluppo locale a rete che può generare filiere e che rappresenta un contributo al ripopolamento dei borghi antichi, spesso in un sempre più incalzante stato di abbandono.



Qui sopra sono stati riportati alcuni estratti grafici esemplificativi, atti ad illustrare, in maniera semplice e diretta, cosa sia l'"albergo diffuso" e come potrebbe trovare sviluppo nei Centri Storici di Casazza⁵.

Per incentivare e conseguire questo obiettivo, l'Amministrazione potrebbe optare per una riduzione degli oneri di urbanizzazione, che consenta di agevolare economicamente gli interventi di ristrutturazione.

⁵ la localizzazione con individuazione in rosso e giallo, negli estratti precedenti, è meramente indicativa

9. POTENZIALITA'/OPPORTUNITÀ ATTIVABILI MEDIANTE EVENTUALE VARIANTE AL PGT VIGENTE

Come già riportato nei capitoli precedenti, alcune situazioni urbanistiche inerenti ai NAF sono state oggetto di discussione approfondita da parte dell'Amministrazione comunale.

La volontà di perseguire gli obiettivi di riqualificazione del Centro Storico si è scontrata in alcuni casi con la pianificazione vigente, ma non tanto in termini diretti, quanto più in termini di procedura di urbanistica.

Essendo **il presente Piano Particolareggiato già contemplato/programmato all'interno della Pianificazione vigente** (vedasi estratto successivo tratto dalle norme tecniche di attuazione vigenti), tale Piano **NON risulta in variante al PGT vigente, ne tanto meno necessita di procedure di VAS** ai sensi della già citata D.g.r. 25 luglio 2012 n. IX/3836.

NTA vigenti del PdR Art 35 - IL SISTEMA INSEDIATIVO NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

omissis[...]

Per tali zone il piano demanda la disciplina di dettaglio alla approvazione di uno specifico **piano particolareggiato**. omissis[...]

Tuttavia sono state prese in considerazione alcune situazioni "secondarie" (vedasi capitoli successivi) rilevate durante la stesura del presente Piano, che possono effettivamente essere considerate come **opportunità/potenzialità** future, atte a rafforzare e salvaguardare l'identità dei Centri Storici. Dato il carattere contenutistico di tali e possibili ipotesi, è imprescindibile la necessità di un'individuazione di capisaldi specifici, soprattutto riguardanti il Piano dei Servizi.

Qualora si decidesse eventualmente di affrontarle, si renderà necessaria vera e propria Variante al PGT, con la conseguente presa in carico di tutte le procedure urbanistiche del caso.

9.1. AREE DI SOSTA DI PROGETTO

Il problema dell'accesso e della sosta sono da sempre una problema che appartiene non solo ai Centri Storici,

La possibilità di avere uno spazio privato o pubblico ove collocare/custodire i propri autoveicoli, è un'esigenza per la maggior parte dei privati, che diventa difficile da accontentare in contesti dove gli spazi sono spesso esigui. Questa situazione, nel tempo, sicuramente ha incrementato l'abbandono dei Centri Storici: in centro storico l'automobile come status sociale ha difficoltà a trovare una "casa" il che determina anche una minor autonomia di spostamenti, circostanza quest'ultima non determinata da uno stato di necessità ma comunque presente come problema . Pertanto appare necessario ricercare adeguati spazi, che consentano una comoda e sicura sosta del proprio veicolo a chiunque usufruisca del contesto storico.



Mologno



Casazza

Ad una prima analisi sembra non vi siano eccessive situazioni di carenza nei nuclei di Mologno e Casazza, in quanto la dotazione esistente nell'intorno appare adeguata a gestire il carico veicolare attuale: la morfologia dell'intorno consente comunque l'eventuale reperimento di nuove aree di sosta veicolare, peraltro già previste dal PGT vigente.

È importante segnalare l'intenzione dell'Amministrazione di voler realizzare un'ulteriore area di parcheggio nelle pertinenze del palazzo storico Suardini di proprietà comunale. Potenzialmente in tale spazio, avendo cura di non stravolgere l'andamento morfologico del terreno in questione (peraltro segnalato anche dal presente piano come scorcio visivo sensibile), si potrebbe provvedere alla dotazione di circa n°8 posti auto a cielo aperto.

In un'ipotesi invece di realizzazione di un parcheggio interrato, sempre cercando di tutelare l'andamento del terreno in questa zona, il numero di posti potrebbe aumentare di circa quattro volte raggiungendo una presunta dotazione di n°27 stalli (si precisa che le simulazioni progettuali di seguito sono meramente indicative e prudenziali).



Ipotesi parcheggio a cielo aperto

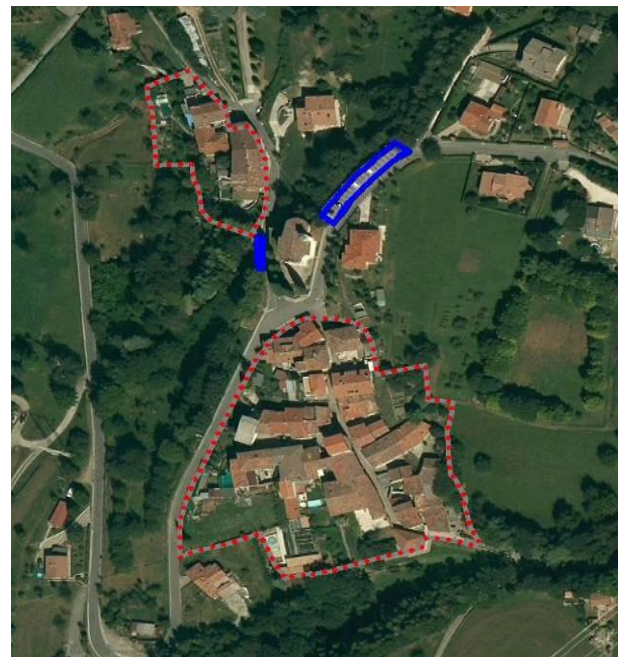


Ipotesi parcheggio interrato

Più complessa invece la situazione per i nuclei di Molini e Colognola dove la morfologia stessa dell'abitato e dell'intorno sembra aver dato poche possibilità di realizzare spazi di sosta adeguati. In realtà la bassa presenza di parcheggi pubblici può anche essere dovuta ad una effettiva mancanza di necessità allo stato attuale, in quanto o gli spazi privati già ottemperano sufficientemente a tale necessità o sempre meno persone abitano in centro storico.



Molini di Colognola



Colognola

In buona sostanza dovranno essere attentamente valutate e studiate le richieste dei cittadini che ancora abitano i centri storici, per poter effettivamente comprendere se l'attuale dotazione di

aree di sosta unite a quelle di previsione presenti anche nel PGT vigente, sia sufficiente o meno ad adempiere alle loro esigenze.

La certezza che scaturisce dal presente Piano è che qualora, nel prossimo futuro, i Nuclei di Antica Formazione dovessero progressivamente ripopolarsi o comunque diventare meta turistica, anche di solo passaggio, sarà d'obbligo porre la massima attenzione nel considerare la possibilità di potenziare il sistema delle aree di sosta pubbliche ove carenti, destinando opportune risorse economiche, soprattutto in funzione anche di eventuali carichi straordinari (ad esempio feste, manifestazioni, eventi culturali, ecc...).

9.2. RIPRISTINO DELLE CONNESSIONI TRA I NUCLEI ANTICHI E I CORSI D'ACQUA ESISTENTI

Storicamente il rapporto tra il fiume e l'uomo è sempre stato molto forte: necessario al sostentamento (acqua, pesca, irrigazione, mulini), in alcuni casi via di trasporto e a volte anche fonte di pericolo e rischi (esondazioni).

Oggigiorno alcuni aspetti di questo profondo legame , sono passati in secondo piano, tanto più che per molti un corso d'acqua prossimo alla propria abitazione non desta più molto interesse se non per il tema della sicurezza.

Da queste considerazioni si innesca il discorso legato al "recupero" di questo rapporto, ma non sul piano della necessità, quanto più sul piano della fruibilità e godimento degli scorci naturalistici che lo stesso fiume è in grado di offrire se opportunamente tutelato e valorizzato.

Il torrente Drione e il fiume Cherio, che attraversano, rispettivamente da nord-ovest a sud e da nord a sud, il territorio comunale, hanno significato molto per la comunità di Casazza: il primo forniva acqua e sostentamento agli abitanti della località Mologno; il secondo, oltre a detta funzione, era strettamente legato all'antico mulino dell'omonima località di Colognola. Attualmente tali corsi d'acqua sono in grado di fornire dei notevoli (ma spesso non considerati) scorci paesaggistici, tenendo conto anche del fatto che nelle loro immediate vicinanze si sono sviluppati (e si possono potenzialmente sviluppare) percorsi ciclo-pedonali.

La proposta progettuale punta sul sottolineare come interventi quali la realizzazione del percorso ciclo-pedonale di progetto lungo il Drione, già proposto dal PGT vigente, possano correttamente rimettere in connessione i NAF con questi corsi d'acqua, al fine di rendere gli stessi nuovamente fruibili e meta di passaggio, unitamente ai panorami naturalistici del fiume.



Possibili connessioni col nucleo di Mologno



Torrente Drione



Percorso pedonale da via dei Santi



Percorso pedonale da via Torrente

La situazione già consolidata della località Molini presenta invece alcune problematiche nell'intenzione di voler "riallacciare i rapporti" col fiume: i lavori di canalizzazione fatti per contenere e meglio indirizzare il flusso delle acque, uniti alla chiusura/mancanza di accessi pubblici al fiume, nonché la conformazione stessa del Nucleo Antico, rendono difficile una connessione diretta del contesto storico con il Cherio, perlomeno attualmente.

Tuttavia **il percorso ciclo-pedonale che attualmente passa all'interno dell'abitato di Molini, dialoga con il Cherio nei pressi della piazza lungo via Vittorio Emanuele in ingresso alla località. Tale spazio pubblico è in ottima collocazione fornendo area di sosta e svago con buoni scorci paesaggistici lungo il fiume per chi di passaggio, ma anche per i residenti.**



Attuali connessioni col nucleo di Molini



Accesso al fiume bloccato



Tracciato ciclo-pedonale interno al NAF di Molini



Piazza pubblica di Molini lungo il Cherio

9.3. VALORIZZAZIONE/REALIZZAZIONE DI PERCORSI TURISTICO/CULTURALI CON RELATIVI NODI DI

COLLEGAMENTO CON LA RETE CICLO-PEDONALE E SENTIERISTICA LOCALE

Antiche vie lungo i corsi d'acqua, sentieri, passi, mulattiere sono state per secoli l'unica maglia di connessione per la gente di montagna, data la conformazione geografica di questi luoghi spesso "isolati" rispetto a contesti di tipo cittadino o di pianura.

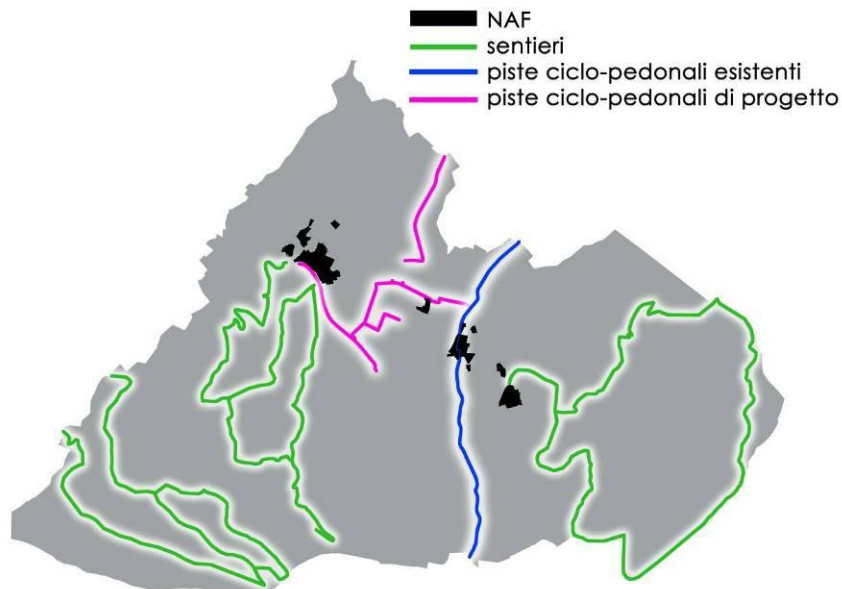
L'avvento dell'automobile, unita alle strade ad alto scorrimento e alla velocità di spostamento che consentono, ha letteralmente sorpassato la lentezza delle originarie vie montane, lasciandole per diverso tempo dimenticate.

Poi, forse più per una reale ed oggettiva necessità legata al benessere psico-fisico della persona, oramai sempre più sottoposta allo stress della frenesia lavorativa e della vita moderna quotidiana, è nato il trekking: camminare per divertirsi, per riscoprire i valori che solo la natura può trasmettere, strumento per conoscere, per ritrovare il senso delle cose.

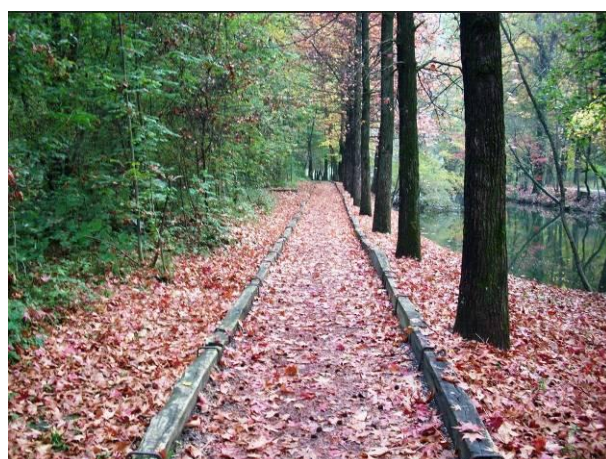
Con un percorso pressoché identico, anche il ciclo-turismo è andato via via sviluppandosi: oggi una buona parte della popolazione non disdegna l'utilizzo della bicicletta per potersi spostare, anche per lavoro. Tale mezzo consente spostamenti rapidi, ma comunque consoni alla fruizione delle peculiarità paesistico-culturali del territorio.

Partendo proprio dai Centri Storici di Casazza (in particolare Mologno/Colognola per il trekking e Casazza/Molini per il ciclo-turismo), è possibile ripercorrere una rete di sentieri montani e percorsi che permette di scoprire la Val Cavallina nel pieno delle sue peculiarità naturalistiche, ma anche culturali, riconnettendo anche luoghi di vita e di storia (i borghi antichi per primi, seguiti naturalmente da cascate, pascoli, fiumi, sorgenti e altre vallate), consentendo così al visitatore di poter valutare la sosta o la permanenza e non solo il transito in questi luoghi.

Unitamente alla rete sentieristica, la presenza della ciclo-pedonale della ValCavallina, che attraversa da Nord a Sud il Comune, consente un rapido raggiungimento di tutte le località comunali ed extra-comunali oggetto di interesse turistico. Il Comune di Casazza ha inoltre in previsione la realizzazione di una maglia ciclabile interna all'urbanizzato, che agevolerà ulteriormente anche gli spostamenti lungo l'asse Est-Ovest.



Alcuni dei principali sentieri escursionistici presenti sul territorio



Pista ciclabile della Val Cavallina



Visuale panoramica del vicino Lago di Endine dal Monte Ballerino



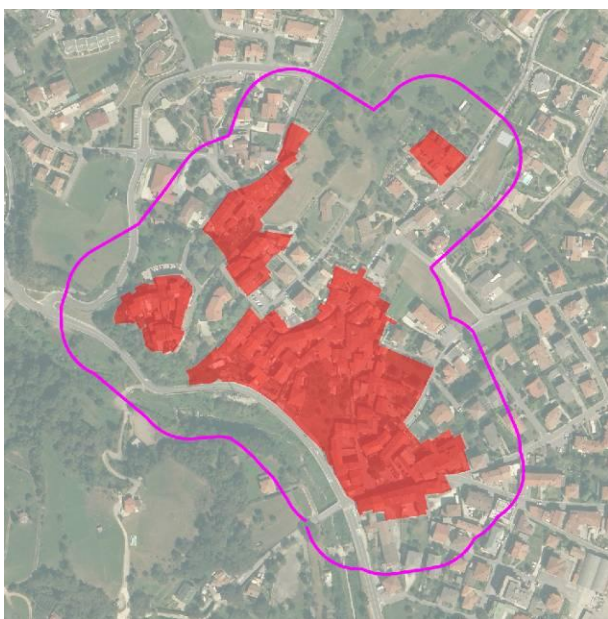
Visuale panoramica della Val Cavallina dalla località Pra dei Dont

9.4. FASCIA DI ATTENZIONE PER GLI INTERVENTI EDILIZI LIMITROFI AI NAF

E' stata sollevata dall'Amministrazione la possibilità di porre una vincolistica, che regolasse gli interventi sull'edificato circostante ai Nuclei di Antica Formazione esistenti, questo al fine di tutelare la percezione del patrimonio storico ed evitare interventi edilizi avulsi dal vicino e delicato contesto.

Durante il rilievo del territorio si sono riscontrate diverse casistiche in cui la presenza di edifici non ricadenti nel sedime dei NAF, ma immediatamente limitrofi allo stesso, comporta alcune situazioni di contrasto rendendo molto netto il salto percettivo tra una situazione edificata e l'altra. In sostanza alcuni edifici attigui al sedime storico risultano avulsi e non ben inseriti, comportando quindi un'alterazione, a volte anche sgradevole, della percezione del vicino Centro Storico.

Per poter arginare questa problematica si è ipotizzata una "fascia di attenzione/rispetto" (circa 50m), nella quale poter eventualmente dare disposizioni normative, anche di carattere generale, di corretto inserimento dei manufatti edilizi, di modo che questi, non essendo attualmente limitati da una normativa puntuale e specifica come quella dei NAF, non vadano ad identificarsi come elementi di contrasto nella percezione del vicino Nucleo Storico.



Ovviamente, come già riportato in precedenza, non trattandosi di una normativa che interessi specificatamente l'ambito urbanistico dei NAF, ciò è contemplabile solo attraverso eventuale Variante urbanistica all'azzonamento e alle norme vigenti del Piano delle Regole.

9.5. AMPLIAMENTO/RIPRISTINO DEL SEDIME DEI NAF

Altro tema considerato è stato anche relativo all'analisi del sedime storico, rilevabile sia tramite sopralluogo visivo sul posto, sia dalle mappe dei catastri antichi.

Nella Pianificazione vigente si è riscontrata una riduzione del sedime dei NAF rispetto a quanto presente nella prima levata IGM, ove per esempio anche le località Fornaci (posta a sud del territorio) e Lughisello Sotto (a nord del territorio) ne risultavano parte. Tali località risultano segnalate anche dal PTCP di Bergamo all'interno del "Repertorio 2.1 Centri Storici e Nuclei Storici" (vedasi estratto successivo).

CASAZZA

Tipologia: Centro o nucleo storico

Centro storico di Casazza

Nucleo della Contrada Fornace (Fornace)

Nucleo di Colognola (Colognola-Molini)

Nucleo di Lughisello Sotto

Nucleo di Molini di Colognola

Nucleo di Mologno



Località Fornaci 1850



Località Lughisello Sotto 1850



Località Casazza (Pieve di S. Lorenzo) 1850



Località Molini sud 1850



Località Molini nord-ovest 1850

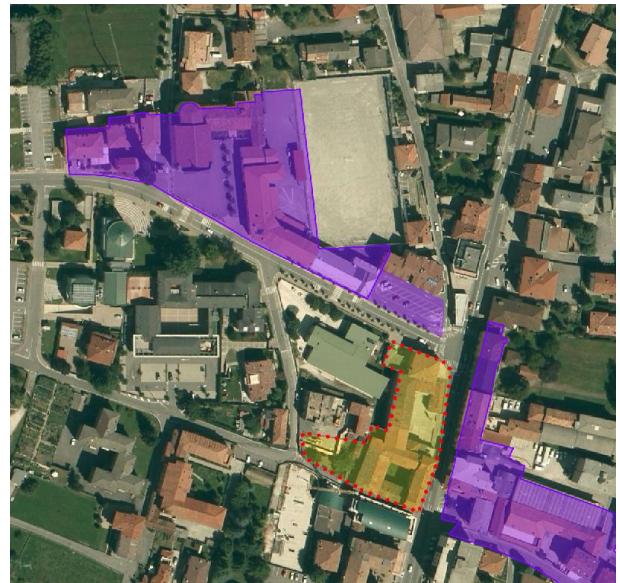
Tuttavia a seguito di verifica in loco, si è compresa la motivazione di tale esclusione di dette località: attualmente poco rimane dell'edificato antico, oramai compromesso da interventi edilizi che non hanno salvaguardato la specificità degli immobili.

Proseguendo nell'analisi dei sedimi antichi sul territorio, però, si è riscontrato come in diverse casistiche, limitrofe ai nuclei principali, sia immediatamente leggibile la presenza di edifici ancora oggi caratterizzati da elementi che appartengono alla storicità dei luoghi. La stessa conformazione morfologica dell'edificato, spesso a cortina continua, rende immediata la percezione di origini antiche. La pianificazione vigente ha comunque correttamente classificato detti ambiti, nella maggior parte dei casi, come *"Tessuto misto consolidato confermato allo stato di fatto"* (art. 37 delle NTA del PGT vigente), vietando l'intervento di sostituzione edilizia; tuttavia ciò non può essere sufficiente a tutelare taluni elementi caratteristici o taluni sedimi storici da una possibile alterazione.

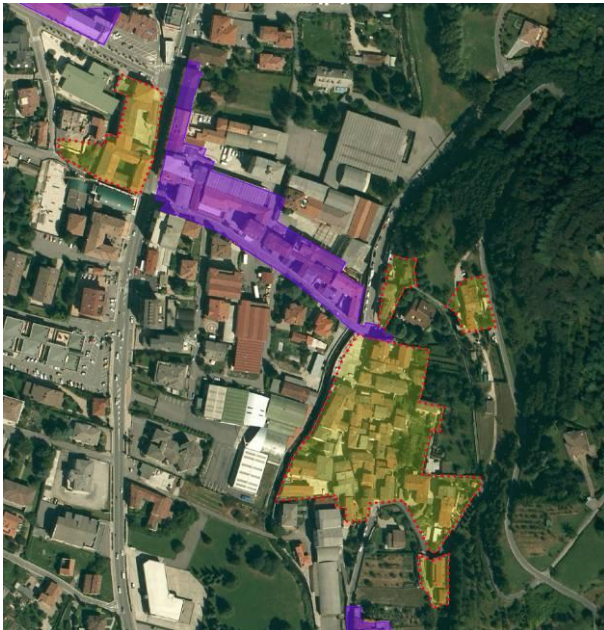
A fronte di queste considerazioni si è ipotizzata un'**eventuale futura variazione degli ambiti urbanistici dei NAF, re-inglobando le suddette parti del tessuto urbano consolidato, al fine di sottoporle ad una corretta analisi puntuale ed ad una regolamentazione che ne tuteli le particolarità ancora rilevabili**. Oltre a ciò, il reinserimento di queste aree potrebbe potenzialmente essere uno step integrativo rispetto alla messa in moto dei meccanismi di riqualificazione/potenziamento già contemplati e spiegati nei precedenti capitoli (cap. 7. LA FASE PROPOSITIVA e cap. 8. LA FASE PROGETTUALE).



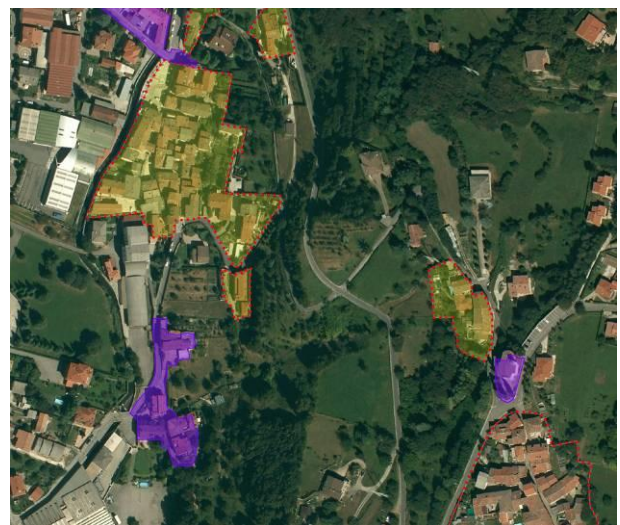
Mologno



Casazza (Pieve di S. Lorenzo)



Casazza - Molini



Molini - Colognola

In egual misura rispetto a quanto asserito nel capitolo precedente, anche questa ipotesi sarà contemplabile esclusivamente solo attraverso eventuale procedura di Variante urbanistica allo strumento vigente.