

ALLEGATO 2

Origini e formazione del patrimonio edilizio

Il territorio di Pumenengo ha una struttura pianeggiante che si sviluppa da nord a sud sulla riva destra del fiume Oglio e si distende sulla balza scavata dal fiume nella pianura in posizione protetta da qualunque piena catastofica; ha tre nuclei agricoli di consistenza, Finiletti, Colombaro e Grigna e un certo numero di cascine legate ai fondi agricoli di competenza.

La struttura dei nuclei sparsi è rimasta in buona parte la stessa, mentre a nord, sud e ovest del capoluogo, intorno al nucleo storico originario si è avuta la espansione edilizia nel corso degli ultimi 50 anni.

Il territorio agricolo non è stato investito in modo massiccio da fenomeni di trasformazione produttiva o residenziale e rilevanti parti del territorio agricolo sono ancora adeguate alle necessità produttive ed il patrimonio edilizio rurale, viene recuperato o è presente in buone condizioni.

Come detto, il territorio comunale è attraversato dalle strade provinciali n. 105 da Calcio a Soncino, da cui si diparte al centro del paese la SP 106 per Fontanella; non sarà interessato dalla nuova autostrada Brebemi, né dal progetto della ferrovia ad alta velocità, che dovrebbe invece interessare il territorio comunale di Calcio a circa 2 KM. Da Pumenengo con un percorso dunque alquanto discutibile e non ancora definito, ma che si auspica attraversi l'Oglio presumibilmente "incassandosi" nell'argine destro del fiume.

Il territorio non è interessato da escavazioni di ghiaia, anche se il potenziamento-apertura della cava nel territorio di Torre Pallavicina, potrà interessare la rete viaria provinciale.

METODOLOGIA SEGUITA NELLA DEFINIZIONE DELLE ORIGINI DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Il P.R.G. vigente, pur essendo stato modificato con varianti successive negli anni, non individua zone A di cui al D.M. 2/4/1968 n. 1444, ma pur facendo appartenere i nuclei del capoluogo alle zone B del decreto, assoggetta l'operatività ad appositi piani esecutivi di risanamento conservativo, trasformazione funzionale, ristrutturazione.

In assenza del piano esecutivo sono permessi solo opere di ordinaria manutenzione esterna ed interna.

All'interno della zona B del capoluogo sono individuati immobili aventi interesse per storia, cultura, arte locale e ambiente, parte dei quali sono soggetti a vincolo specifico ai sensi della ex legge 1089/39 parte sono individuati, ma senza particolari individuate limitazioni, che devono essere invece puntualmente elencate in sede di Piano esecutivo.

Viene richiamato il rispetto da attuarsi nei piani esecutivi, del D.M. 02/04/1968 n. 1444.

La necessità di agire anche sul singolo edificio con piano Attuativo, ha comportato il ricorso allo strumento anche per i cambi di destinazione e per minime parti di costruzione nel capoluogo, mentre non esistendo classificazione per gli immobili dei nuclei sparsi e per le cascine, le norme di riferimento applicate, sono quelle delle zone agricole con le limitazioni previste dalla ex-legge regionale 93, anche se non è escluso il recupero dell'immobile anche da parte di chi non è imprenditore agricolo.

Non sempre però negli elaborati di progetto e nella normativa questi criteri vengono completamente rappresentati; in particolare la possibilità di interventi singoli dei proprietari sul proprio immobile, risulta fortemente compromessa da una serie di obblighi incrociati che condizionano e scoraggiano il recupero.

Il PGT che si presenta individua, previa analisi per singola costruzione, quanto è accaduto in questi 15 anni, al fine di potere indicare nel piano delle regole, con tavole e norme nuove la operatività possibile per il recupero degli edifici, limitata alla singola proprietà .

Sulla base della classificazione degli edifici per tipologie di appartenenza, sulla base della loro autenticità storica desunta dai catasti e desunta dagli interventi ai quali sono stati sottoposti, si fa derivare una normativa per singolo edificio, a semplice concessione e, per alcune tipologie, anche con piano di recupero.

Le prescrizioni del PGT riguardante i nuclei di antica formazione sono sostitutive delle norme vigenti e con la nuova normativa potranno recuperarsi gli immobili delle singole proprietà, svincolandosi dagli obblighi di un recupero di comparto.

INDIVIDUAZIONE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

L'individuazione dei nuclei di antica formazione è stata effettuata sulla base della tavola catastale del 1859 che è servita per analizzare il territorio non urbanizzato a quell'epoca.

Possedendo una base ancora precedente alle tavolette di prima levata, dell'istituto geografico militare risalenti all'inizio del secolo XX ,si è ritenuto più conseguente agli studi svolti utilizzare le carte catastali del 1859 per definire i perimetri del capoluogo e delle cascine e nello stesso tempo utilizzare le stesse basi per documentare la economia agricola, alla stessa data.

i

VIABILITÀ E PARCHEGGI NEL CAPOLUOGO

La vecchia struttura viaria imperniata sulla S.P. 106 Calcio –Torre Pallavicina e S.P. 105 Pumenengo –Fontanella è rimasta immutata nel tempo; è un tracciato che segue il lato destro del fiume da cui si distacca quasi ortogonale la derivazione per Fontanella ,nell'abitato di Pumenengo.

La strada 106,ora via Roma, passa tangente alla piazza della Chiesa e al Castello Barbò e costituisce il cardo lungo il quale passava la strada diretta per andare a Soncino.

In senso quasi ortogonale si distacca la strada che porta a Fontanella ora via S.Giorgio dal nome dell'omonima Chiesetta,localizzata nel capoluogo.

La struttura urbana è arrivata a noi con pochi stravolgimenti rispetto alla struttura originaria; piuttosto si assiste a inserimenti di nuove costruzioni nei broli e nei cortili, non relazionati all'edilizia storica .

Nel Capoluogo sono localizzati , la Chiesa Parrocchiale e l'oratorio,il castello Barbò,il palazzo Sauli-Scassi, la Casa Albergo ;appena fuori dal capoluogo,il municipio, le Scuole, la Banca ,gli impianti sportivi.

Tutte queste funzioni richiamano gravitazioni veicolari sul centro che inoltre deve ricevere anche le vetture dei residenti.

I parcheggi a servizio del Capoluogo sono distribuiti lungo la via XXV aprile , nella Piazzetta del Castello e, ai margini al nucleo antico lungo il viale Europa e in via S.D'Acquisto;gli impianti sportivi hanno parcheggi propri.

Nel centro del paese lungo la via Roma ,sono localizzate come in quasi tutti gli insediamenti della provincia , gli edifici della rappresentatività civile e religiosa e sono presenti ancora alcune delle botteghe e dei bar del paese; tutto ciò comporta la necessità di raggiungere i luoghi centrali per le attività di scambio e per lavorarvi.

Ad una domanda di servizio si risponde in genere con la sua istituzione, ma questo non può valere sempre come principio per gli insediamenti territoriali, che devono invece rispondere a pluralità di condizioni che interagiscono tra di loro.

Nel piano dei servizi si afferma che "il territorio deve essere usato e vissuto, ma nei limiti della compatibilità con l'ambiente; come si deve ricercare l'utilizzo compatibile di una vecchia struttura edilizia se non si vuole distruggerla per sempre, così devono essere ricercati gli insediamenti compatibili con il mantenimento delle qualità e della struttura del territorio" (relazione P.R.G. cap. Piano quadro dei servizi).

Se si condividono questi principi, deve essere attentamente considerato qualunque intervento che porti le automobili nel nucleo antico e che si inserisce in un tessuto urbanistico non certo pensato per un utilizzo massiccio di automobili.

Al centro del paese i cittadini accedono perché vi risiedono, per lavoro e per usufruire dei servizi e dei negozi presenti; al fine di non gravare il tessuto viario da richieste di livelli di servizio insostenibili per il calibro delle strade è necessario dare risposte differenziate che preservino il volto del centro, rispondendo alle richieste della cittadinanza.

Alla richiesta di parcheggi per i residenti, la cui necessità è contenuta anche nella legge 122/89, potrebbe anche risponderci con strutture interrato nei suoli pubblici e privati così come è già avvenuto in molti interventi ; in pratica l'intervento si autofinanzia, rendendo obbligatorio il posto macchina per norma comunale. Però la recente Legge Regionale 12/2005, pur eliminando la L.R.22/99 ha ribadito che lo stesso posto auto pertinenziale può essere indicato anche lontano dall'immobile di proprietà o reperito in comuni contermini, con ciò vanificando ogni programmazione razionale comunale. Si corre il rischio quindi il rischio di avere gli spazi interrati vuoti e le strade pubbliche ingombrate da auto in sosta, dopo avere speso considerevoli somme ipotizzando di liberare la strada dai parcheggi dei residenti. E' comunque una domanda alla quale il comune ha già cominciato a dare risposta con il P.I.I. Sauli-Scassi nel quale sono contenuti n.55 posti auto pubblici direttamente collegati con passaggio pedonale pubblico alla via Roma e individuando nel PGT aree private nelle quali possono essere realizzati parcheggi e box da vendere o affittare ai residenti del nucleo antico del capoluogo, oppure sui quali esercitare la sosta con parchimetro .

VINCOLI NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Nel nucleo di antica formazione di Pumenengo sono presenti i seguenti vincoli :

- A) vincoli specifici ai sensi della ex L. 1089/39
- B) vincoli ai sensi ex L. 1497/39 .

ora sostituita dai disposti del D.Lgs. 42/2004

Del gruppo A) fanno parte :
BENI VINCOLATI AI SENSI DELLA LEGGE Ex 1089 DEL 1° GIUGNO 1939.

A)Edifici vincolati ex legge 1089/39
1-Palazzo Sauli -Scassi e annessa filanda in via Dante vincolato con D.M. del 07/047/1996;

2-Santuario della Madonna della Rotonda D.M. del 26/05/1920;
3-Castello Visconteo dei Barbò del 1380 D.M. del 24/10/1910;
6-Chiesa Parrocchiale piazza Cavour- Notifica n. 362 del 7/3/1915;??????????

B) Tangente al nucleo di antica formazione passa il perimetro del vincolo ambientale relativo alle bellezze panoramiche di cui al D.lgs 42/2004 art 136 lettera d.

QUADRO NORMATIVO IN CUI SI INSERISCE ILPGT

Come si è già detto una normativa apposita per le zone A non era presente nel Piano regolatore vigente derivato dalle versioni precedenti, mentre era presente normativa per la zona B1 –ristrutturazione a destinazione residenziale dei nuclei di antica formazione.

Il piano delle regole è quindi modificativo della parte di territorio che contraddistingue i nuclei di antica formazione del capoluogo e delle cascine e si compone di una serie di tavole alle diverse scale e di norme che fissano regole per le diverse costruzioni all'interno della zona.

Le tavole sono riprodotte alla scala 1:1000 in pianta per ogni singola proprietà, sono indicate norme apposite e profili regolatori ammessi che consentono anche aumenti di volume.

Trattandosi di aggiornare e adeguare modalità di intervento sugli edifici esistenti, senza previsioni di ristrutturazione urbanistica e senza aumenti di peso insediativo superiori al 10% del volume esistente, una variante riguardante il patrimonio edilizio esistente potrebbe anche rientrare nella casistica di cui all'articolo 2 della L.R. 23/97, ammessa in fase transitoria dalla L.R. 12/2005.

Viene però compresa la nuova normativa sul patrimonio edilizio storico, nel piano delle regole che completa in senso prescrittivo gli studi fatti dal documento di piano sulle origini del patrimonio storico.

Una osservazione merita il rapporto tra L.R. 12/2005 e le leggi nazionali per quanto attiene ai nuclei di antica formazione; infatti essi devono essere individuati e regolamentati in modo prescrittivo ai sensi della L.R. 12, nel piano delle regole (art. 10); questo deve definire la consistenza volumetrica, i rapporti di copertura, le altezze massime e minime e altri parametri indicati dalla legge 12, ma comunque compatibili con il D.M. 2/4/1968 n. 1444 che fissa le disposizioni da applicare nella fase di revisione degli strumenti urbanistici vigenti e quindi dei PGT ai sensi della norma generale di riferimento contenuta nell'art. 100 della L.R. 12/2005.

Pertanto i limiti di densità edilizia per i nuclei di antica formazione, non sembra possano essere superiori a quelli preesistenti, e il recupero abitativo dei sottotetti ai sensi della L.R. 20/2005 che ha modificato la L.R. 12/2005, può avvenire nel rispetto delle altezze esistenti oppure, solo negli edifici individuati dal PGT come suscettibili di variazione in altezza a seguito di compenso volumetrico individuato.

STUDIO SUI NUCLEI ANTICHI (ZONE A) E CONTENUTI DEL PGT

Come già accennato nella premessa e negli obiettivi, la variante vuole rimuovere parte della difficoltà che si riscontrano nella lettura e applicazione del Piano vigente; in particolare modo si vuole:

- a) fornire alla normativa vigente una integrazione che permetta di recuperare immobili ancora degradati, nell'ambito del volume esistente e della singola proprietà o nell'ambito della volumetria assegnata dal P.G.T.;
- b) dettare nuove esplicite modalità di intervento per gli immobili con modalità contraddittorie o privi di modalità;
- c) chiarire e ridurre il grado di interpretabilità delle norme vigenti;

d) individuare norme praticabili per lo stazionamento degli autoveicoli in caso di recupero residenziale degli immobili.

Considerato che il Piano vigente si era proposto il recupero e che lo ha sostanzialmente promosso, considerato che devono essere condivisi alla data attuale gli obiettivi allora posti si ribadisce che il Capoluogo di Pumenengo:

- 1) non possiede una specifica vocazione di rappresentanza e terziaria negli isolati che prospettano la piazza soprattutto ai piani terra;
- 2) che la vocazione residenziale si manifesta come prevalente in modo esplicito nel capoluogo di Pumenengo e che devono porsi in essere gli strumenti per favorire questa destinazione;
- 3) che la compresenza equilibrata delle diverse funzioni (residenziale, di scambio, di servizio) è la garanzia perché il centro storico non venga abbandonato o snaturato.

Il PGT rianalizza il patrimonio edilizio e quanto avvenuto in questi ultimi anni e propone una normativa nuova nel piano delle regole, utilizzabile a semplice permesso di costruire o denuncia di inizio attività, ferma restando la possibilità di ricorrere al Piano di Recupero.

La ricerca fatta è tesa ad individuare quali "tipologie" si sono aggregate di volta in volta attorno ai modelli fissi di riferimento, "le chiese, i palazzi nobili, le case a corte" e conseguentemente, intorno alle tipologie, va ad articolare una normativa volta a salvaguardarne le caratteristiche.

IL PGT per i nuclei di antica formazione vuole individuare, al di là di ogni connotazione individuale propria di ogni edificio, una costante, una regola, la cui lettura non è facile, che unisce i diversi gruppi di edifici del nucleo storico e i "modelli" fissi di riferimento che potevano anche essere importati dall'esterno e con il tempo adattati alle esigenze e alle caratteristiche culturali del luogo, come le chiese, i palazzi nobili che davano forma a modelli di vita urbana (i saloni rappresentativi gli atri gli scaloni i porticati) che venivano ripresi e riprodotti anche dai pochi gruppi dominanti a Pumenengo, magari a scala minore, ma sempre tuttavia secondo le medesime regole distributive e formali (Sauli-Scassi ecc.).

Oppure possono essere modelli residenziali profondamente radicati nella cultura e nella tradizione contadina, come quelli delle abitazioni collettive raggruppate attorno a cortili non molto ampi per evidenti questioni di spazio di evidente derivazione dalle strutture della cascina agricola isolata.

Dal complesso modo di articolarsi di questi modelli di organizzazione edilizia (le tipologie edilizie) fra di loro e gli uni rispetto agli altri deriva, tutta la ricchezza e la varietà del capoluogo, che non è come potrebbe apparire, pura sommatoria di singoli manufatti edilizi ciascuno costruito secondo regole proprie, ma appunto il prodotto di una cultura unitaria, fatta di tradizioni costruttive di organizzazioni della residenze, degli spazi collettivi, di uso e scelta dei materiali ecc.

Il PGT vuole contribuire a capire quali siano le affinità e le costanti che legano dei gruppi di edifici, tra di loro, permettendo quindi di articolare su questi gruppi omogenei di edifici una normativa urbanistica valida per ciascuno di essi e tale quindi da rispondere da una parte alle esigenze di salvaguardarne le caratteristiche tipologiche e dall'altra di individuare con esattezza quali sono le carenze, i gradi di modificabilità, la disponibilità che ognuno di questi gruppi (o categorie tipologiche) presenta rispetto alle esigenze di riutilizzo.

La normativa che ne risulta si pone degli obiettivi di massima essenzialmente difensivi: evitare trasformazioni violente del tessuto edilizio attraverso la definizione di strumenti di intervento tali da contemplare insieme:

- il massimo rispetto per il manufatto antico (che non può essere ridotto a semplice quinta urbana, autorizzando qualsiasi trasformazione interna);
- il grado e la misura degli interventi, laddove le tipologie sono strutturalmente inadeguate, ai livelli di abitabilità necessari.

Sappiamo che tali strumenti di vincolo di fronte a processi violenti di trasformazione e modificazione dell'uso del suolo hanno efficacia limitata, e non difendono certamente i centri storici dai processi di trasformazione socioeconomica che sovente anche senza trasformazioni sostanziali del tessuto edilizio, producono radicali alterazioni nei rapporti equilibrati di attività, residenza e all'interno dei gruppi sociali che abitano i nuclei antichi. Tuttavia quando questi strumenti normativi vengono articolati sulla base delle tipologie, il loro valore non resta puramente esteriore, ma comincia ad incidere anche nelle scelte localizzative, incentivando o meno taluni modi d'uso, rispetto ad altri.

Il precedente P.R.G. ha sostanzialmente "tenuto" nel corso di questi anni di gestione, ma si sono poste difficoltà di interpretazione alle quali non sempre le norme potevano dare risposta, anche con il pericolo di dare risposte non totalmente adeguate.

E' quindi emersa la necessità di aggiornare la lettura sistematica dei nuclei di antica formazione alle diverse scale da quella urbanistica a quella del singolo isolato, fino alla più minuta delle organizzazioni delle abitazioni tipiche.

Questa lettura doveva comunque essere rigorosa e tendere a fornire un grado di certezza maggiore dello stato e della autenticità dell'organismo edilizio, per poter proporre su di esso modalità di intervento adeguate.

Ci si è quindi proposti il reperimento selettivo del materiale documentaristico storico, che costituisce una base di approccio conoscitivo metodologico alla pianificazione ed al riutilizzo del patrimonio edilizio esistente. Si possono perciò considerare essenziali nello studio la ricerca storiografica come la ricerca fotografica di archivio.

Tutto ciò ha consentito di ricostruire la storia urbana ed edilizia di Pumenengo ed è stato condotto utilizzando materiale ricavato da una serie di pubblicazioni.

Dalle tavole dei confronti catastali desunte dalle antiche mappe si è rilevata la autenticità o meno dei manufatti e le loro trasformazioni nel tempo.

La disponibilità di materiale documentaristico, oltre che essere una base di indagine estremamente interessante per la messa a punto di una metodologia di approccio conoscitivo a carattere scientifico, permette alcune osservazioni non certo marginali sulla qualità intrinseca del materiale reperito.

La provenienza eterogenea, suddivisibile in precisi filoni distinti proprio dall'interesse, dall'argomento, dalla notazione grafica, nei tempi e nello stato di aggregazione del singolo fondo, ha consentito di compiere anche un lavoro di analisi sulla struttura urbana ed edilizia e sul suo evolversi.

Quindi da un lato una ricerca storica e iconografica sugli organismi edilizi (i modelli) a noi pervenuti, dall'altro una analisi sulla struttura urbana storica.

L'indagine storica dei nuclei di antica formazione è partita recuperando dalle tavole delle sovrapposizioni dei catasti storici, da quello di Maria Teresa d'Austria del 1750, a quello del 1859, al primo catasto italiano, fino a giungere a quello attuale, per evidenziare e distinguere con chiarezza il tessuto che si ritiene storico, dagli interventi moderni che si sono inseriti e sono avulsi dal contesto urbanistico ed architettonico.

Questa indagine ha permesso di riconoscere fra gli edifici antichi quali di essi sono originali, ma non ancora quali di essi sono giunti a noi ancora integri.

Lo studio ha assunto a questo punto una valenza catastale per gli edifici, si è completata la ricerca storica con fotografie per documentare lo stato dei manufatti e gli elementi particolari da mantenere, e con una accurata ispezione sul luogo per vedere quali modificazioni hanno subito gli immobili in questi 15 anni in conseguenza dell'utilizzo delle norme del P.R.G. e quali di essi sono ancora in condizioni originali. Infatti con la tavola sugli interventi avvenuti è stato possibile chiarire, oltre che con le

fotografie, quali edifici devono intendersi contemporanei, in quanto demoliti e ricostruiti con tecniche contemporanee, ristrutturati completamente, tanto da perdere qualsiasi riferimento ad elementi storici, strutturali o di facciata.

L'incrocio tra confronti catastali, tipologie rilette, elementi particolari, interventi avvenuti permetterà di graduare, nel piano delle regole, le diverse modalità di intervento per singolo edificio e a diverse scale dando risposte più certe per gli interventi possibili.

LE TIPOLOGIE

Lo studio dei nuclei di antica formazione non si sofferma solo su alcuni elementi ed edifici che fanno parte del complesso o che hanno un valore storico tradizionalmente acquisito anche per sfatare un concetto: solo ciò che tradizionalmente viene reputato "significativo ed artistico" va salvato, cioè il "monumento".

Tutto il complesso edilizio del vecchio nucleo è un fatto da salvare e da utilizzare meglio. Va salvato per il suo significato civile, umano e sociale che porta con sé.

Non è trascurabile d'altra parte anche il riutilizzo del patrimonio esistente dal punto di vista economico, in quanto permette un grosso risparmio del territorio solitamente agricolo ed un effettivo riutilizzo delle risorse esistenti nel comune, risorse rappresentate da volumi riutilizzabili, dalla presenza di servizi tecnologici, sociali ed attrezzature già esistenti, con percorrenze molto minori per raggiungere i servizi da parte della popolazione.

Questo significa che l'uso od il riuso dell'edilizia esistente diventa il primo passo di un programma da affrontare, sviluppare e da sperimentare; non siamo di fronte solo ad aree libere da urbanizzare anche da parte pubblica, ma siamo di fronte a molteplici problemi di carattere sociale ed economico legati alle singole famiglie, che devono essere affrontati nel tempo con serietà e sperimentazione, senza illusioni, ma sicuri che tale via, è la via ottimale per molti cittadini, anche nei prossimi anni, per affrontare il problema dell'abitazione.

Per raggiungere gli obiettivi sopra descritti tecnicamente si è analizzato il nucleo del capoluogo e delle frazioni di Colombaro e Grigna e tutte le cascine, con sopralluogo casa per casa, e si sono individuate le tipologie di antica formazione.

Questa lettura alla cataloga tutto il territorio comunale e individua intorno agli edifici "modelli", tutti gli altri edifici la cui costruzione e permanenza è in qualche modo relazionata a quella dell'edificio principale.

Le tipologie edilizie che si sono riconosciute e che si ripetono nel tessuto dei nuclei di antica formazione sono in sintesi:

- le chiese,
- i palazzi, le case padronali, e i corpi accessori.
- le case a corte e le case a schiera sia agricola che urbana e rustici annessi
- le altre tipologie.

Sono poi inseriti nei nuclei di antica formazione edifici di edilizia contemporanea, oltre che corpi accessori alla residenza.

Le chiese sono gli edifici a carattere religioso.

I palazzi, le case padronali sono gli edifici che costituivano la residenza padronale delle classi agiate. Sono caratterizzati da dimensioni emergenti rispetto agli altri edifici residenziali, dalla presenza di un cortile o giardino privato, dalla presenza di elementi decorativi in facciata (pietre lavorate, balconi, sedili lungo la via, portali, statue, inferriate, dipinti ecc.), da porticati, loggiati e scaloni di particolare valore architettonico e decorativo.

I corpi accessori dei palazzi e delle case padronali sono i corpi di fabbrica che fanno parte del complesso residenziale padronale e che hanno sempre avuto una destinazione di servizio nei confronti della stessa residenza principale.

Le case a corte urbana sono le abitazioni di epoche diverse, generalmente plurifamiliari, articolate intorno ad un cortile e con uno o più fronti esterni disposti su strada.

Costituiscono il tipo di edilizia a scala urbana, della tipologia a corte chiusa della cascina agricola.

Elementi principali caratterizzanti: articolazione del fabbricato (talvolta tre piani) in corpi a L ed a C od a corte chiusa, con accessi alla corte attraverso portoni carrabili.

I percorsi di distribuzione degli alloggi sono a volte costituiti da scale e ballatoi esterni, affacciatisi sulla corte interna ; a volte sono alloggi duplex con scala interna per le camere al primo piano.

Il cortile, di dimensioni variabili, è lo spazio di uso collettivo dei residenti, utilizzato come area per le attività all'aperto.

I rustici di case a corte sono i corpi di fabbrica tuttora destinati ad attività accessorie all'abitazione principale (tettoie , lavanderie , box) .

Le case a schiera sono le abitazioni di epoche diverse, che si dispongono alla sommità della collina o lungo il pendio e prospettanti la strada che la risale; l'altro fronte prospetta in genere su un piccolo orto .

Elementi principali caratterizzanti: articolazione del fabbricato in corpi lineari a diversi livelli, con accessi singoli dalla strada. I percorsi di distribuzione degli alloggi sono normalmente costituiti da scale e ballatoi esterni a volte da scale interne e sono affacciati sulla strada, che è spazio di uso collettivo dei residenti, utilizzato come area di socializzazione e scambio.

Le tipologie fine '800 inizio '900 occupano lotti poco profondi, spesso in posizione di angolo, negli isolati dei vecchi nuclei.

Gli edifici compresi in questa categoria tipologica sono derivanti da interventi che si sono localizzati sul sedime di costruzioni originarie per fini residenziali e produttivi e che si sono incastrati nel tessuto storico.

I fabbricati per attività produttive sono quei capannoni o magazzini che sono stati costruiti per fini produttivi alla fine dell'800 o all'inizio del secolo scorso e che sono localizzati all'interno del tessuto residenziale.

L'edilizia contemporanea è rappresentata da edifici costruiti dopo la seconda guerra mondiale, che quasi sempre si presentano per caratteristiche costruttive, materiali, e in alcuni casi anche in altezza, come disomogenei rispetto ai caratteri dominanti dei vecchi nuclei . Sono altresì gli edifici sui quali gli interventi recenti hanno cancellato in gran parte le caratteristiche originarie.

I corpi accessori alla residenza sono corpi di fabbrica adibiti a tettoie, box, ricoveri autovetture e motocicli, lavanderie, cantinole, ecc.

La lettura aggiornata delle tipologie ha permesso di rilevare quali e quanti elementi architettonici di pregio ed originali sono presenti negli edifici e lungo le vie; quali strutture degli edifici sono significative ed essenziali per il mantenimento della tipologia originaria, quali destinazioni d'uso quali materiali di finitura e quali colture sono presenti attualmente nelle aree libere delle zone A.

ELEMENTI PARTICOLARI DA SALVAGUARDARE

Nell'indagine svolta oltre ad analizzare gli edifici degradati, si è approfondito il problema degli elementi particolari da salvaguardare.

Si sono così indicati nelle modalità di intervento contenute nel piano delle regole, tutti gli elementi particolari dei palazzi, delle case padronali e delle case a corte da salvaguardare con un restauro appropriato e scientifico; tuttavia si sono evidenziati anche portici di case a corte che sono da salvaguardare per la loro peculiarità e particolarità costruttiva e per i quali è ammesso solo il tamponamento in ferro e vetro o in legno e vetro.

Nelle stesse tavole si sono individuati alcuni profili che sono da mantenere quale documentazione storica ed elemento peculiare della cortina stradale, oltre a diversi particolari architettonici significativi quali portali di ingressi, banchine, fregi, i muri e gli androni da mantenere e le cortine murarie da restaurare in quanto espressioni di un modo di costruire e di tecniche particolari.

LE DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso previste in normativa, sono ricavate da una ragionevole previsione degli usi futuri.

Le destinazioni d'uso sono: la residenza, gli uffici ed i negozi, l'uso pubblico, le attività artigianali, agricole, gli accessori.

In alcuni casi si sono date indicazioni particolari per le sistemazioni a terra e per il mantenimento di colture, la cui presenza preserva l'edificazione esistente e la cui permanenza è strettamente correlata con la permanenza dei nuclei edificati.

La normativa proposta si inquadra in una ipotesi urbanistica complessiva, elaborata con speciale riferimento alla funzione dei nuclei di antica formazione che sono fulcro del sistema abitativo di Pumenengo.

Tale studio casa per casa è un contributo della Amministrazione Comunale a tutti i cittadini, i quali in ogni occasione o per qualsiasi finalizzazione, hanno un materiale di base usufruibile sul piano culturale, oltreché per i loro progetti di recupero.

MODALITÀ DI INTERVENTO (contenute nel piano delle regole)

L'analisi di tutti gli edifici dei nuclei di antica formazione (zone "A" del D.M.2/4/1968) ha permesso di arrivare ad una visione generale dell'assetto futuro in cui i singoli casi si collocano in modo più persuasivo e permette di offrire ai cittadini un quadro certo delle possibilità di trasformazione dei loro beni in base alle norme oggi vigenti ma svincolati da obblighi non facilmente riscontrabili.

Per fare questo, come si è detto, si è dovuto passare da una individuazione catastale degli edifici, ad una individuazione architettonica, attraverso sopralluoghi e fotografie.

Il rilievo delle situazioni esistenti ha permesso di precisare:

- i tipi di intervento che questi edifici hanno già subito in epoca recente,
- le destinazioni d'uso.
- gli elementi architettonici significativi.
- la condizione delle sistemazioni a terra e nelle aree libere.

La disciplina proposta per il futuro deriva dall'incrocio di tre valutazioni:

- **le tipologie edilizie,**
- **le modalità di intervento,**
- **le destinazioni d'uso**

Le tipologie sono già state descritte, derivano dalla storia passata di Castenedolo e correggono le tipologie già contenute nel P.R.G.; le modalità di intervento derivano dall'art. 31 della legge 457/78, e prevalgono su quelle degli strumenti urbanistici locali, ma acquistano la loro concreta articolazione, applicandosi alle varie tipologie (il restauro di una chiesa è diverso da quello di un palazzo, di una casa a corte, così come la ristrutturazione, ecc.).

Le modalità di intervento sono oltre la ordinaria e straordinaria manutenzione ed il restauro, consentiti in ogni caso, la ristrutturazione edilizia nelle sue varie articolazioni, fermo restando per alcune modalità d'intervento, il ricorso al Piano di recupero.

- Il restauro monumentale è previsto per le chiese.
- Il restauro tipologico è volto a conservare integralmente l'organismo edilizio ed è previsto per i palazzi, le case padronali e le vecchie fortificazioni.
- Il risanamento conservativo punta a conservare i principali elementi costitutivi dell'organismo edilizio ed è previsto per le cascine e case a corte di pregio e per edifici di epoche diverse ma con caratteristiche ben individuate .
- La ristrutturazione edilizia con mantenimento dei profili altimetrici e planimetrici è prevista per quegli edifici che hanno già subito interventi nel dopoguerra e per i quali è necessaria la ristrutturazione pur mantenendo i profili verso l'esterno.
- La ristrutturazione edilizia con mantenimento dei profili ed adeguamento funzionale punta a conservare i principali elementi costitutivi dell'organismo ed è prevista per i corpi accessori delle case a corte e per le case a corte stesse, per le quali è consentito l'adeguamento funzionale a fini abitativi di tutte le loro parti.
- La ristrutturazione edilizia con mantenimento dei profili altimetrici e planimetrici è prevista per quegli edifici che hanno già avuto significativi interventi nel corso di questi ultimi anni, che ne hanno in parte snaturato le caratteristiche o per gli edifici del secondo dopoguerra anche in sintonia con l'ambiente, ma chiaramente non storici.
- La straordinaria manutenzione è prevista per i capannoni e le attività produttive nei nuclei antichi, per i quali è auspicabile una trasformazione d'uso tramite piano di recupero o attuativo.
- La ristrutturazione edilizia è prevista per le costruzioni recenti di altre tipologie, edificate a ridosso o nei nuclei stessi e per le costruzioni accessorie, per le quali è ammessa anche la demolizione.

OBIETTIVI DEL PGT SUI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE DI PUMENENGO

Analizzato il patrimonio storico si determinano gli obiettivi di questo PGT che sono:

1) Mantenere nei nuclei storico i suoi attuali abitanti (riuso e risanamento coerente della residenza);

2) Soddisfare, anche parzialmente, la domanda di alloggi di taglio ridotto; in molti casi le nuove famiglie non possono affrontare da subito lo sforzo economico per un nuovo alloggio e il recupero di parti di edifici storici soprattutto nelle cascine, può rappresentare una soluzione per un tempo determinato.

4) Realizzare il riequilibrio urbanistico tra "servizi sociali" e residenza nel capoluogo, riorganizzando coerentemente le aree necessarie e gli immobili disponibili;

5) Risanare gli edifici e gli spazi aperti per renderli coerenti con le esigenze dell'abitare e con altre funzioni (commerciali, culturali, sportivo - ricreative - amministrative) sottraendole al lento ma deleterio processo di fatiscenza.

6) Decentrare le funzioni non coerenti con il carattere dei nuclei antichi (attività produttive, officine, magazzini, ecc.) nelle rispettive zone ad esse appositamente destinate dal P.R.G..

Un discorso a parte è già stato fatto per i parcheggi necessari per il capoluogo e per raggiungere i servizi e gli esercizi commerciali localizzati nella via Roma: attualmente le aree destinate a parcheggio sono al margine del capoluogo e la previsione del P.G.T. estende le aree a parcheggio su via XXV aprile conglobandole all'interno dell'area di influenza del centro storico.