

COMUNE DI BREGANO
- prov. di Varese -

PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO
LR. 12/2005

PIANO DELLE REGOLE

Delibera di adozione del C.C n° del

Delibera di approvazione del C.C n° del



OGGETTO: Relazione nucleo di antica formazione

Data:

IL PROGETTISTA: Arch. Balzarini Edo

COLLABORATORI: Arch. Laura Ceresa
Arch. Sara Bartoli

IL SINDACO: Fiorenzo Bina

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Arch. Laura Vernetti

P.d.R.
Nucleo di antica
formazione



1.1 Analisi della cartografia storica

L'analisi della cartografia storica ha permesso di individuare le prime tracce dell'insediamento del nucleo antico che, nel corso degli anni, sono state cancellate da una disordinata edificazione, portando alla perdita dei caratteri propri del centro e cancellando le tracce dei criteri con i quali lo stesso si è sviluppato.

Le carte analizzate sono state:

Catasto Teresiano, 1722

Cessato Catasto, 1857

Situazione edilizia nell'anno 2007

1.2 Catasto Teresiano 1722

Nella cartografia, realizzata sovrapponendo l'aerofotogrammetria del 2007 alla mappa del catasto Teresiano del 1722, si nota che alcune parti del nucleo antico che, ora, hanno mutato la loro conformazione planimetrica ampliandosi, erano comunque presenti e costituiscono la base della formazione dell'attuale centro storico.

Sono individuabili gli edifici che attualmente sono utilizzati al solo scopo residenziale e che vanno a formare alcune grandi corti consolidate nel corso degli anni.

La situazione delle strade è rimasta pressoché invariata.

Sulla mappa Teresiana compaiono le attuali via Roma, via Mazzini, via al Santuario, via per Bardello, via Travedona.

Sono identificabili nella mappa del Catasto Teresiano gli edifici o parte degli edifici identificati con il numero :

- 87 - 86 - 85 - 84 - 83 - 82 in via al Santuario che sono andati a formare quella che attualmente viene identificata come "Cort di Manete";
- 77 - 76 - 75 - 74 - 80 in via al Santuario;
- 64 - 69 - 70 - 71 - 72 - 73 in via al Santuario che sono andati a formare quella che attualmente viene identificata come "Cort Grande";
- 54 - 55 in via al Santuario che sono andati a formare quella che attualmente viene identificata come "Cort dur Pitor";
- 29 - 30 - 31 - 32 - 33 in via Mazzini che sono andati a formare quella che attualmente viene identificata come "Cort dur Rat";
- 36 - 37 - 38 - 39 - 47 - 48 - 51 in via Mazzini che sono andati a formare quella che attualmente viene identificata come "Cort di Barbè";
- 130 in via al Mot che sono andati a formare quella che attualmente viene identificata come località "Ar Mot";
- 97 - 98 - 99 - 99 a - 100 - 104 - 107 - 108 in via Roma;
- 101 - 102 - 103 - 111a - 111b in via Roma che sono andati a formare quella che attualmente viene identificata come "Cort dur Men";
- 115 - 137 - 114 - 117 - 136 in via Roma che sono andati a formare quella che attualmente viene identificata come "Cort du Munà";

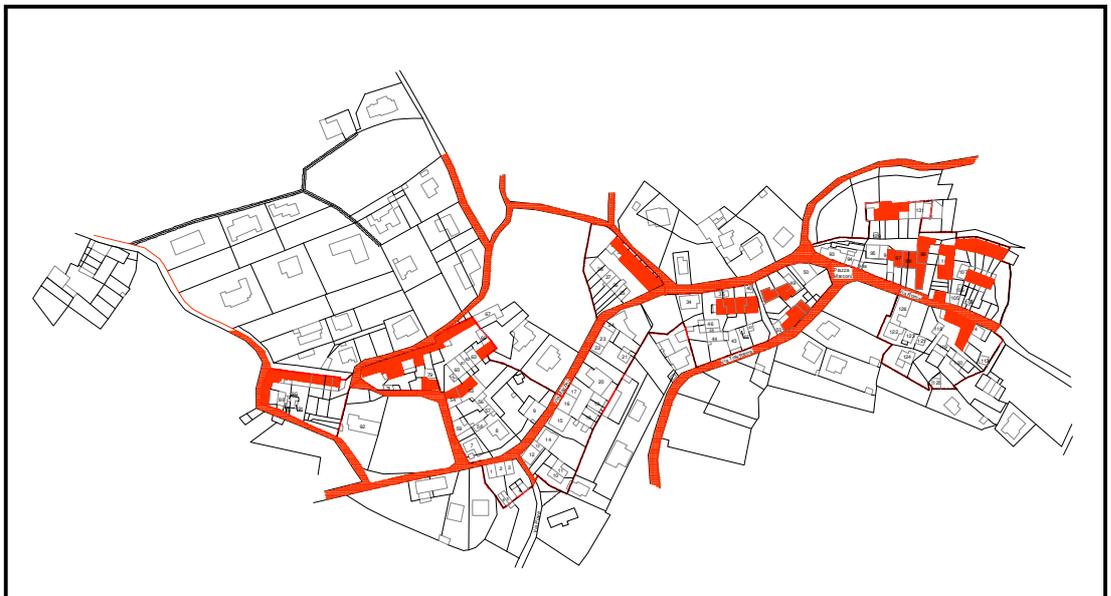


Figura 1 - cartografia dello stato attuale dell'edificato con evidenziato in rosso gli edifici e le strade presenti nel catasto di Mariateresa del 1722

1.3 Cessato Catasto 1857

La situazione dell' edificato al 1857 non si discosta notevolmente da quella presente al 1722 nel Catasto Teresiano.

Sono pochi gli edifici che si sviluppano dopo questa data e la conformazione dell' edificato rimane pressoché costante: si consolidano andando a completarsi planimetricamente alcune corti formatesi in precedenza.

- Edifici 68 – 67 – 60 – 61 - 62 in via al Santuario che hanno completato la "Cort Grande";
- Edificio 56 di Via al Santuario che ha ampliato la "Cort dur Pitor";
- Edificio 26 di via Mazzini che ha ampliato la "Cort dur Rat";
- Edificio 131 che ha ampliato la località "Ar Mot";
- Parte degli edifici 119 – 120 di via Roma.



Figura 2 - cartografia dello stato attuale dell'edificato con evidenziato in giallo gli edifici presenti nel cessato catasto del 1857

1.4 Situazione attuale

L'edificato nel corso degli anni si è notevolmente sviluppato.

Sono state completate, spesso con superfetazioni, le corti presenti nel Catasto Teresiano.

Lo sviluppo maggiore è avvenuto lungo l'attuale via Mazzini.



Figura 3 : sovrapposizione delle soglie storiche.

Il centro storico di Bregano si presenta quindi anomalo rispetto alla maggior parte dei nuclei antichi.

Alcuni agglomerati sono riconducibili ad una datazione storica sicuramente anteriore al 1722 mentre la parte consistente dell' edificato si è formata in tempi relativamente più recenti.

La quasi completa ristrutturazione anche degli edifici storicamente datati rende praticamente inesistente il nucleo antico, riconoscibile solo attraverso la morfologia e l'impianto urbanistico, consolidatosi nel tempo e ricostruibile attraverso le varie mappe.

1.5 Stato di fatto dell'edificato

Per l'analisi dello stato di fatto del centro storico al fine di ottenere una fotografia della situazione attuale si è proceduto mediante un'indagine sul campo.

L'indagine è stata effettuata su più fronti.

Innanzitutto si è proceduto alla schedatura di ogni singolo edificio in modo da formare un catalogo completo e facilmente consultabile riportante la situazione del fabbricato, gli elementi caratteristici al fine della conservazione dei caratteri tipologici storici e l'eventuale modalità d'intervento.

Ad ogni edificio corrisponde una scheda con relativo numero che si è mantenuto su ogni tavola di riferimento.

Le schede di indagine, raccolte nell'apposito allegato al Piano delle Regole, contengono indicazioni inerenti:

- la documentazione fotografica;
- la posizione dell'edificio rispetto all'intero nucleo;
- il regesto storico-grafico;
- le caratteristiche tipologiche;
- le caratteristiche dell'edificio (copertura, serramenti, finiture);
- lo stato di conservazione generale e dei singoli elementi;
- l'individuazione dei fenomeni di degrado;
- la presenza di memorie storiche;
- eventuali elementi non congrui.

Nella parte finale della scheda è stata riservata una sezione nella quale sono riportate le previsioni di piano e le modalità di intervento ammesse.

La configurazione della scheda ha permesso di effettuare un'indagine approfondita direttamente sul territorio.

La rielaborazione dei dati contenuti in ogni singola scheda ha permesso di avere un quadro generale sia su ogni singolo edificio sia sull'intero nucleo.

Scheda tipo

Via		EDIFICIO n°
REGISTRO STORICO CARTOGRAFIA		Foto	
Catasto Teresiano (1772)		
Cessato Catasto (1857)	Mappa	
CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE			
Tipologia edificio:		
n° piani fuori terra:	PERTINENZE	
Destinazione d'uso prevalente:		
CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO			
Copertura	Stato di conservazione	ACCESSORI	
Tipologia:		
Materiali:	ELEMENTI NON CONGRUI	
Serramenti			
Materiali:	Stato di conservazione	STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE	
Materiali:		
Finitura della facciata		FENOMENI EVIDENTI DI DEGRADO:	
Materiali:	Stato di conservazione		
CARATTERI ARCHITETTONICI E DECORATIVI		PREVISIONI	
		scheda n° data rilievo	

1.6 Lo stato dell'edificio

Attraverso i dati ottenuti dalla compilazione delle schede sopra citate ed allegate al presente Piano delle Regole, si sono ottenute importanti informazioni per la valutazione e la descrizione dello stato di conservazione del nucleo di antica formazione.

Le informazioni evidenziate nei paragrafi successivi riguardano:

- stato di utilizzazione degli edifici;
- altezza dei fabbricati;
- stato di degrado.

Per definire le destinazioni di utilizzo di ogni singolo edificio si è presa quella prevalente.

Per avere una visione completa ed immediata della destinazione d'uso prevalente nel nucleo di antica formazione si è proceduto alla stesura di una tavola sulla quale ogni edificio è stato qualificato attraverso un segno cromatico, nella scala dei verdi, a seconda delle varie destinazioni, come riportato in legenda.

Seguendo la metodologia precedente si è proceduto ad evidenziare l'altezza degli edifici.

Anche in questo caso l'analisi è stata completata con una tavoletta sulla quale ogni edificio è stato evidenziato con un segno grafico seguendo la scala cromatica degli azzurri.

Gli ultimi dati evidenziati riguardano lo stato di degrado presente su ogni edificio.

Attraverso una scala cromatica che va dal giallo chiaro al rosso per i casi più problematici, è possibile rilevare le situazioni più degradate e che quindi necessitano di intervento.

Il livello di degrado riassume vari aspetti: dal degrado delle facciate a quello delle finiture, della copertura e anche quello puramente estetico.

TABELLA RIASSUNTIVA DELLO STATO DI DEGRADO, DELLA DESTINAZIONE D'USO E DELLE ALTEZZE DEGLI EDIFICI DEL CENTRO STORICO

	DESTINAZIONE D'USO	STATO DI DEGRADO	ALTEZZA
1.	RESIDENZIALE	NON PRESENTE	DUE PIANI FUORI TERRA
2.	RESIDENZIALE	NON PRESENTE	DUE PIANI FUORI TERRA
3.	RESIDENZIALE	NON PRESENTE	DUE PIANI FUORI TERRA
4.	ACCESSORIO	NON PRESENTE	UN PIANO FUORI TERRA
5.	RESIDENZIALE	NELLA NORMA	DUE PIANI FUORI TERRA
6.	ACCESSORIO	NELLA NORMA	DUE PIANI FUORI TERRA
7.	RESIDENZIALE	NON PRESENTE	DUE PIANI FUORI TERRA
8.	RESIDENZIALE	MEDIO STATO DI AVANZAMENTO	DUE PIANI FUORI TERRA
9.	RESIDENZIALE e ARTIG. DI SERV.	NELLA NORMA/ ELEVATO	TRE PIANI FUORI TERRA
10.	RESIDENZIALE E ACCESSORIO	MEDIO STATO DI AVANZAMENTO	DUE PIANI FUORI TERRA
11.	ACCESSORIO	MEDIO STATO DI AVANZAMENTO	UN PIANO FUORI TERRA
12.	RESIDENZIALE	MEDIO STATO DI AVANZAMENTO	DUE PIANI FUORI TERRA
13.	RESIDENZIALE	MEDIO STATO DI AVANZAMENTO	DUE PIANI FUORI TERRA
14.	RESIDENZIALE	NELLA NORMA	DUE PIANI FUORI TERRA E SEMINTERRATO
15.	RESIDENZIALE e COMMER.	NELLA NORMA	DUE PIANI FUORI TERRA E SEMINTERRATO SU UN FRONTE
16.	RESIDENZIALE	MEDIO STATO DI AVANZAMENTO	DUE PIANI FUORI TERRA E SEMINTERRATO SU UN FRONTE
17.	RESIDENZIALE	MEDIO STATO DI AVANZAMENTO	DUE PIANI FUORI TERRA E SEMINTERRATO SU UN FRONTE
18.	RESIDENZIALE	NELLA NORMA	DUE PIANI FUORI TERRA
19.	RESIDENZIALE	NON PRESENTE	DUE PIANI FUORI TERRA
20.	RESIDENZIALE	NON PRESENTE	UN PIANO FUORI TERRA
21.	ACCESSORIO	ELEVATO STATO DI AVANZAMENTO	UN PIANO FUORI TERRA
22.	RESIDENZIALE	NELLA NORMA	DUE PIANI FUORI TERRA
23.	RESIDENZIALE	NELLA NORMA	DUE PIANI FUORI TERRA
24.	COMMERCIALE	NON PRESENTE	UN PIANO FUORI TERRA
25.	RESIDENZIALE	NON PRESENTE	DUE PIANI FUORI TERRA
26.	ACCESSORIO	ELEVATO STATO DI AVANZAMENTO	DUE PIANI FUORI TERRA

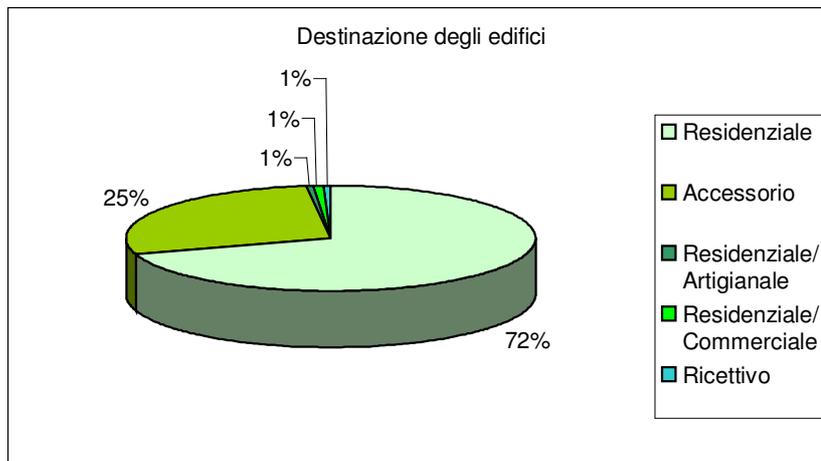
27.	RESIDENZIALE	NELLA NORMA	DUE PIANI FUORI TERRA
28.	RESIDENZIALE	NELLA NORMA	DUE PIANI FUORI TERRA
29.	RESIDENZIALE	MEDIO STATO DI AVANZAMENTO	DUE PIANI FUORI TERRA
30.	RESIDENZIALE	NON PRESENTE	DUE PIANI FUORI TERRA
31.	RESIDENZIALE	NON PRESENTE	DUE PIANI FUORI TERRA + SOTTOTETTO
32.	RESIDENZIALE	NON PRESENTE	DUE PIANI FUORI TERRA + SOTTOTETTO
33.	RESIDENZIALE	NON PRESENTE	DUE PIANI FUORI TERRA
34.	RESIDENZIALE	MEDIO STATO DI AVANZAMENTO	DUE PIANI FUORI TERRA
35.	ACCESSORIO	ELEVATO STATO DI AVANZAMENTO	DUE PIANI FUORI TERRA
36.	RESIDENZIALE	MEDIO STATO DI AVANZAMENTO	DUE PIANI FUORI TERRA
37.	RESIDENZIALE	MEDIO STATO DI AVANZAMENTO	DUE PIANI FUORI TERRA
38.	RESIDENZIALE	NELLA NORMA	DUE PIANI FUORI TERRA
39.	RESIDENZIALE	NELLA NORMA	DUE PIANI FUORI TERRA
40.	ACCESSORIO	NELLA NORMA	UN PIANO FUORI TERRA
41.	ACCESSORIO	NELLA NORMA	UN PIANO FUORI TERRA
42.	ACCESSORIO	NELLA NORMA	UN PIANO FUORI TERRA
43.	ACCESSORIO	NELLA NORMA	UN PIANO FUORI TERRA
44.	RESIDENZIALE	NON PRESENTE	DUE PIANI FUORI TERRA + SOTTOTETTO
45.	ACCESSORIO	NELLA NORMA	UN PIANO FUORI TERRA
46.	RESIDENZIALE	NELLA NORMA	DUE PIANI FUORI TERRA
47.	RESIDENZIALE	MEDIO STATO DI AVANZAMENTO	DUE PIANI FUORI TERRA
47 a.	ACCESSORIO	ELEVATO STATO DI AVANZAMENTO	UN PIANO FUORI TERRA
48.	RESIDENZIALE	NELLA NORMA	DUE PIANI FUORI TERRA
49.	RESIDENZIALE	NELLA NORMA	DUE PIANI FUORI TERRA
50.	RESIDENZIALE	NELLA NORMA	DUE PIANI FUORI TERRA
51.	RESIDENZIALE	NELLA NORMA	DUE PIANI FUORI TERRA
52.	ACCESSORIO	NELLA NORMA	UN PIANO FUORI TERRA
53.	ACCESSORIO	ELEVATO STATO DI DEGRADO	DUE PIANI FUORI TERRA
54.	RESIDENZIALE	NON PRESENTE	DUE PIANI FUORI TERRA + SOTTOTETTO
55.	RESIDENZIALE	NELLA NORMA	DUE PIANI FUORI TERRA + SOTTOTETTO
56.	RESIDENZIALE	NELLA NORMA	DUE PIANI FUORI TERRA
57.	RESIDENZIALE	MEDIO STATO DI AVANZAMENTO	DUE PIANI FUORI TERRA

58.	ACCESSORIO	ELEVATO STATO DI AVANZAMENTO	DUE PIANI FUORI TERRA
59.	ACCESSORIO	NELLA NORMA	UN PIANO FUORI TERRA
60.	RESIDENZIALE	NON PRESENTE	DUE PIANI FUORI TERRA
61.	ACCESSORIO	ELEVATO STATO DI AVANZAMENTO	DUE PIANI FUORI TERRA
62.	RESIDENZIALE	NELLA NORMA	DUE PIANI FUORI TERRA + SOTTOTETTO
63.	RESIDENZIALE	NON PRESENTE	DUE PIANI FUORI TERRA
64.	RESIDENZIALE	NELLA NORMA	DUE PIANI FUORI TERRA
65.	RESIDENZIALE	NON PRESENTE	DUE PIANI FUORI TERRA + SOTTOTETTO
66.	ACCESSORIO	MEDIO STATO DI AVANZAMENTO	UN PIANO FUORI TERRA
67.	RESIDENZIALE	MEDIO STATO DI AVANZAMENTO	TRE PIANI FUORI TERRA
68.	RESIDENZIALE	MEDIO STATO DI AVANZAMENTO	TRE PIANI FUORI TERRA
69.	RESIDENZIALE	NELLA NORMA	DUE PIANI FUORI TERRA
70.	RESIDENZIALE	NON PRESENTE	DUE PIANI FUORI TERRA
71.	RESIDENZIALE	NELLA NORMA	DUE PIANI FUORI TERRA
72.	RESIDENZIALE	NELLA NORMA	DUE PIANI FUORI TERRA
73.	RESIDENZIALE	NON PRESENTE	DUE PIANI FUORI TERRA
74.	RESIDENZIALE	NON PRESENTE	DUE PIANI FUORI TERRA
75.	RESIDENZIALE	NON PRESENTE	DUE PIANI FUORI TERRA + SOTTOTETTO
76.	RESIDENZIALE	ELEVATO STATO DI AVANZAMENTO	DUE PIANI FUORI TERRA + SOTTOTETTO
77.	RESIDENZIALE	NELLA NORMA	DUE PIANI FUORI TERRA
78.	ACCESSORIO	NELLA NORMA	UN PIANO FUORI TERRA
79.	ACCESSORIO	NELLA NORMA	UN PIANO FUORI TERRA
80.	RESIDENZIALE	NELLA NORMA	DUE PIANI FUORI TERRA
81.	RESIDENZIALE	NELLA NORMA	DUE PIANI FUORI TERRA
82.	RESIDENZIALE	NELLA NORMA	DUE PIANI FUORI TERRA
83.	RESIDENZIALE	NELLA NORMA	DUE PIANI FUORI TERRA
84.	RESIDENZIALE	NELLA NORMA	DUE PIANI FUORI TERRA
85.	RESIDENZIALE	NELLA NORMA	TRE PIANI FUORI TERRA
86.	RESIDENZIALE	NELLA NORMA	DUE PIANI FUORI TERRA
87.	RESIDENZIALE	ELEVATO STATO DI AVANZAMENTO	DUE PIANI FUORI TERRA
88.	ACCESSORIO	MEDIO STATO DI AVANZAMENTO	DUE PIANI FUORI TERRA
89.	ACCESSORIO	MEDIO STATO DI AVANZAMENTO	UN PIANO FUORI TERRA
90.	ACCESSORIO	MEDIO STATO DI AVANZAMENTO	UN PIANO FUORI TERRA
91.	CAPPELLETTA	NELLA NORMA	UN PIANO FUORI TERRA

92.	SERVIZIO- ORATORIO	MEDIO STATO DI AVANZAMENTO	TRE PIANI FUORI TERRA
92 a.	ACCESSORIO	MEDIO STATO DI AVANZAMENTO	UN PIANO FUORI TERRA
93.	RESIDENZIALE	MEDIO STATO DI AVANZAMENTO	DUE PIANI FUORI TERRA
93 a.	ACCESSORIO	ELEVATO STATO DI AVANZAMENTO	UN PIANO FUORI TERRA
94.	RESIDENZIALE	ELEVATO STATO DI AVANZAMENTO	DUE PIANI FUORI TERRA
94 a.	ACCESSORIO	NELLA NORMA	UN PIANO FUORI TERRA
95.	RESIDENZIALE	NELLA NORMA	DUE PIANI FUORI TERRA
96.	RESIDENZIALE	NON PRESENTE	DUE PIANI FUORI TERRA
97.	RESIDENZIALE	NON PRESENTE	DUE PIANI FUORI TERRA
98.	ACCESSORIO	ELEVATO STATO DI AVANZAMENTO	DUE PIANI FUORI TERRA
99.	RESIDENZIALE	MEDIO STATO DI AVANZAMENTO	DUE PIANI FUORI TERRA
99 a.	RESIDENZIALE	NELLA NORMA	DUE PIANI FUORI TERRA
100.	RESIDENZIALE	ELEVATO STATO DI AVANZAMENTO	DUE PIANI FUORI TERRA
101.	RESIDENZIALE	NELLA NORMA	DUE PIANI FUORI TERRA + SOTTOTETTO
102.	RESIDENZIALE	NELLA NORMA	DUE PIANI FUORI TERRA
103.	RESIDENZIALE	MEDIO STATO DI AVANZAMENTO	TRE PIANI FUORI TERRA
104.	RESIDENZIALE	NON PRESENTE	DUE PIANI FUORI TERRA
105.	RESIDENZIALE	NON PRESENTE	DUE PIANI FUORI TERRA
105 a.	ACCESSORIO	NON PRESENTE	UN PIANO FUORI TERRA
106.	ACCESSORIO	ELEVATO STATO DI AVANZAMENTO	DUE PIANI FUORI TERRA
107.	RESIDENZIALE	NON PRESENTE	DUE PIANI FUORI TERRA
108.	ACCESSORIO	ELEVATO STATO DI AVANZAMENTO	DUE PIANI FUORI TERRA
109.	ACCESSORIO	ELEVATO STATO DI AVANZAMENTO	UN PIANO FUORI TERRA
110.	RESIDENZIALE	NELLA NORMA	DUE PIANI FUORI TERRA + SOTTOTETTO
111 a.	RESIDENZIALE	NELLA NORMA	DUE PIANI FUORI TERRA
111 b.	RESIDENZIALE	NELLA NORMA	DUE PIANI FUORI TERRA
112 a.	RESIDENZIALE	NELLA NORMA	DUE PIANI FUORI TERRA
112 b.	RESIDENZIALE	NELLA NORMA	DUE PIANI FUORI TERRA
113.	RESIDENZIALE	NON PRESENTE	DUE PIANI FUORI TERRA
114.	RESIDENZIALE	MEDIO STATO DI AVANZAMENTO	TRE PIANI FUORI TERRA

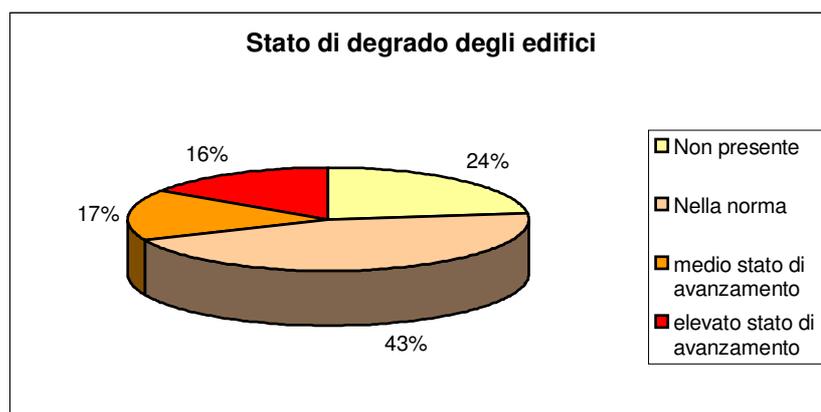
115.	RESIDENZIALE	MEDIO STATO DI AVANZAMENTO	DUE PIANI FUORI TERRA
116.	ACCESSORIO	ELEVATO STATO DI AVANZAMENTO	UN PIANO FUORI TERRA
117.	RESIDENZIALE	NELLA NORMA	DUE PIANI FUORI TERRA
118.	ACCESSORIO	NELLA NORMA	UN PIANO FUORI TERRA
119.	RESIDENZIALE	NELLA NORMA	DUE PIANI FUORI TERRA
120.	ACCESSORIO	ELEVATO STATO DI AVANZAMENTO	DUE PIANI FUORI TERRA
121.	RESIDENZIALE	NON PRESENTE	DUE PIANI FUORI TERRA
122.	RESIDENZIALE	NELLA NORMA	DUE PIANI FUORI TERRA
123.	ACCESSORIO	NELLA NORMA	UN PIANO FUORI TERRA
124.	RESIDENZIALE	NON PRESENTE	DUE PIANI FUORI TERRA
125.	RESIDENZIALE	NON PRESENTE	DUE PIANI FUORI TERRA
126.	ACCESSORIO	NON PRESENTE	UN PIANO FUORI TERRA
127.	RESIDENZIALE	NELLA NORMA	DUE PIANI FUORI TERRA
128.	RESIDENZIALE	NELLA NORMA	DUE PIANI FUORI TERRA
129.	ACCESSORIO	ELEVATO STATO DI AVANZAMENTO	UN PIANO FUORI TERRA
130.	RESIDENZIALE	NON PRESENTE	DUE PIANI FUORI TERRA
		ELEVATO STATO DI AVANZAMENTO	
131.	RESIDENZIALE	NON PRESENTE	TRE PIANI FUORI TERRA
132.	RESIDENZIALE	NELLA NORMA	DUE PIANI FUORI TERRA
134.	ACCESSORIO	ELEVATO STATO DI AVANZAMENTO	UN PIANO FUORI TERRA
135.	RESIDENZIALE	NELLA NORMA	DUE PIANI FUORI TERRA
136.	RESIDENZIALE	NELLA NORMA	DUE PIANI FUORI TERRA
137.	RESIDENZIALE	NELLA NORMA	DUE PIANI FUORI TERRA
138.	RESIDENZIALE	ELEVATO STATO DI AVANZAMENTO	DUE PIANO FUORI TERRA
139.	ACCESSORIO	ELEVATO STATO DI AVANZAMENTO	UN PIANO FUORI TERRA

Destinazione d'uso



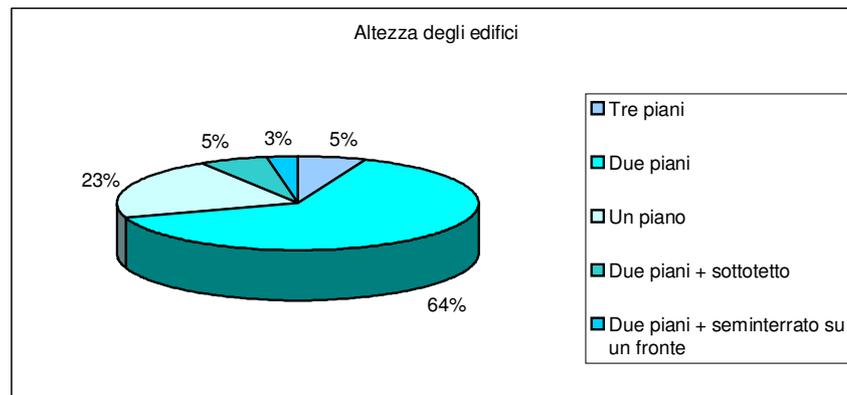
• Residenziale	72,00 %
• Accessorio	25,00 %
• Residenziale/ Artigianale	1,00 %
• Residenziale/ Commerciale	1,00 %
• Ricettivo	1,00 %

Stato di degrado



• Non presente	24.00 %
• Nella norma	43.00 %
• Medio stato di avanzamento	17.00 %
• Elevato stato di avanzamento	16.00 %

Altezza degli edifici



• Edifici tre piani fuori terra	5,00 %
• Edifici due piani fuori terra + sottotetto	5,00 %
• Edifici due piani fuori terra	64,00 %
• Edifici due piani fuori terra + seminterrato su un fronte	3,00 %
• Edifici un piano fuori terra	23,00 %

Destinazioni d'uso prevalente

-  Residenziale
-  Accessorio
-  Edificio non occupato utilizzato come cascina
-  Edificio residenziale non occupato - fatiscente
-  Residenziale/ Artigianale
-  Residenziale/ Commerciale
-  Ricettivo
-  Servizio di tipo religioso

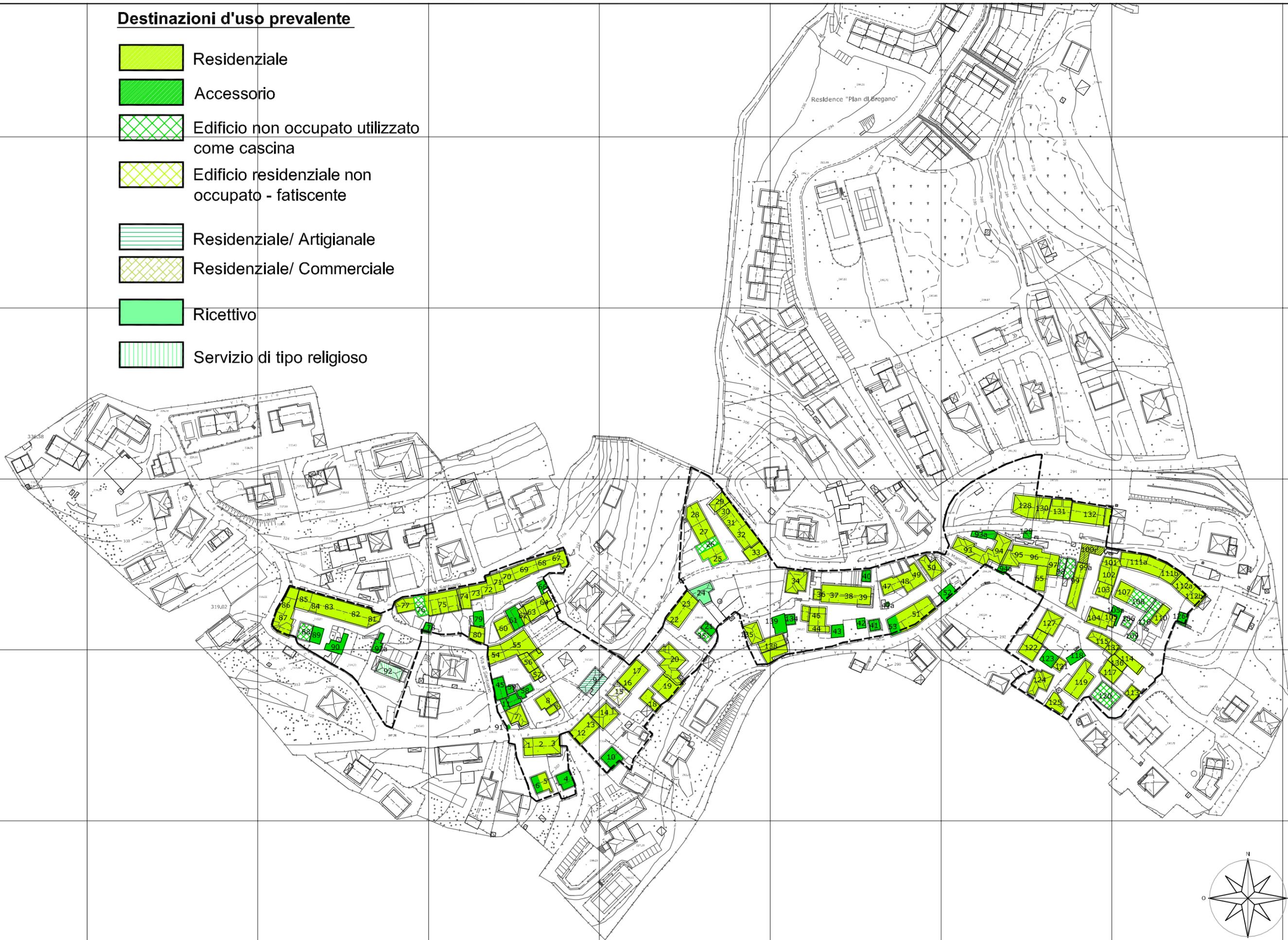
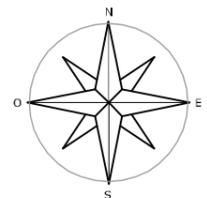


Tavola riassuntiva con le destinazioni d'uso prevalenti degli edifici

Altezza degli edifici

-  Edificio a 1 piano
-  Edificio a 2 piani
-  Edificio a 2 piani con sottotetto
-  Edificio a 3 piani
-  Edificio con seminterrato su un fronte



Livello di degrado

-  Non presente
-  Nella norma
-  Medio stato di avanzamento
-  Elevato stato di avanzamento

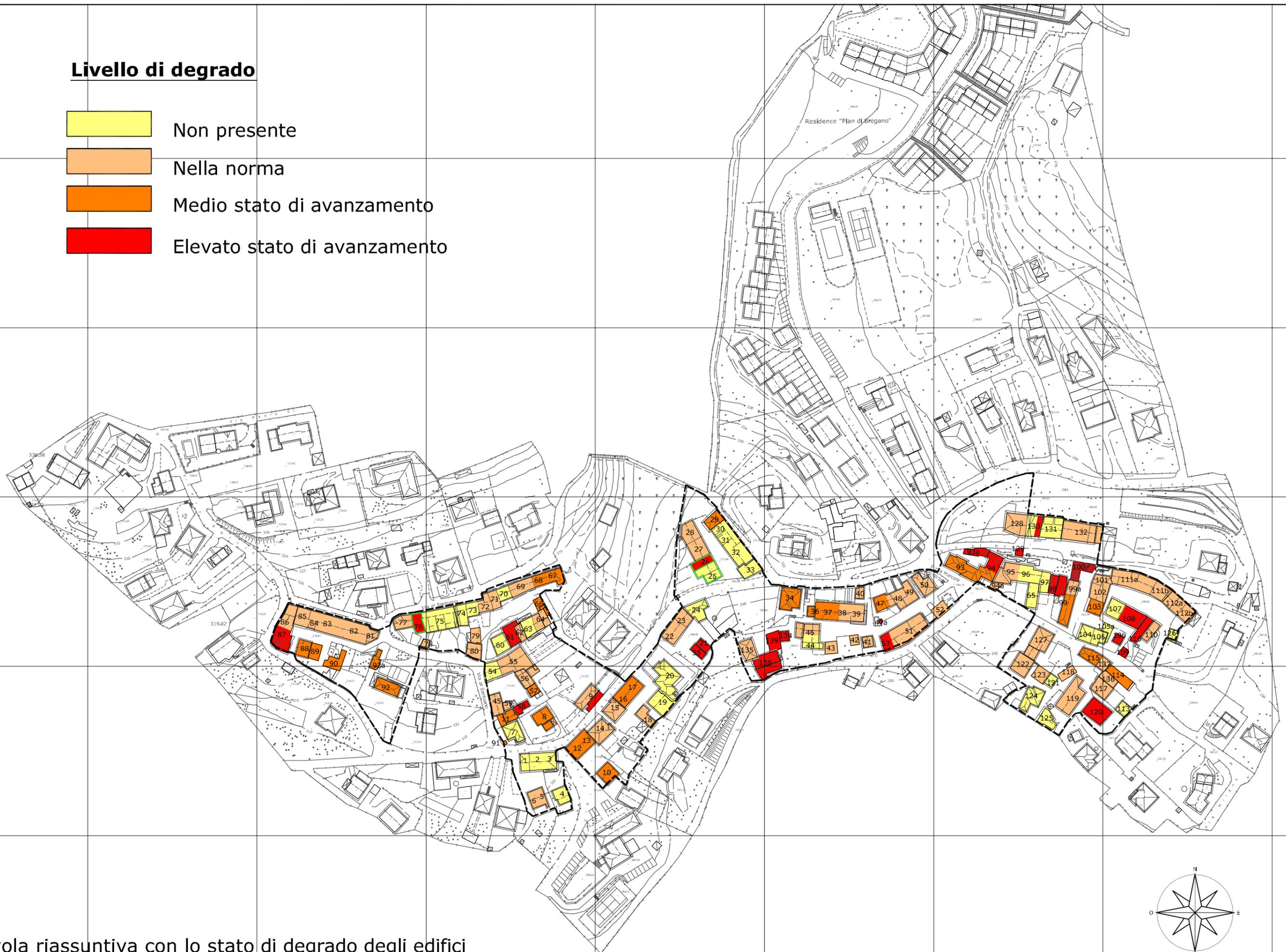


Tavola riassuntiva con lo stato di degrado degli edifici

1.7 Valutazione finale dell'edificato

Dalla elaborazione puntuale delle caratteristiche di ogni edificio, effettuata attraverso le schede di indagine, è stato possibile ottenere una visione della consistenza dell'edificato del nucleo antico, riportata anche sulla *tavola f.*

Importanti informazioni come la destinazione d'uso, l'altezza e lo stato del degrado di ogni edificio hanno permesso di ottenere una valutazione della consistenza del tessuto storico..

Dalla ulteriore elaborazione dei dati e dalle informazioni contenute nelle schede stesse si è proceduto alla valutazione finale di ogni singolo edificio, per verificare l'effettiva consistenza del patrimonio edificato allo stato attuale.

Nel determinare i parametri - OTTIMO - BUONO - SUFFICIENTE - INSUFFICIENTE - ci si è basati su una serie di componenti che hanno tenuto conto delle condizioni statiche, dello stato dei materiali di finitura, della presenza di fenomeni di degrado evidenti.

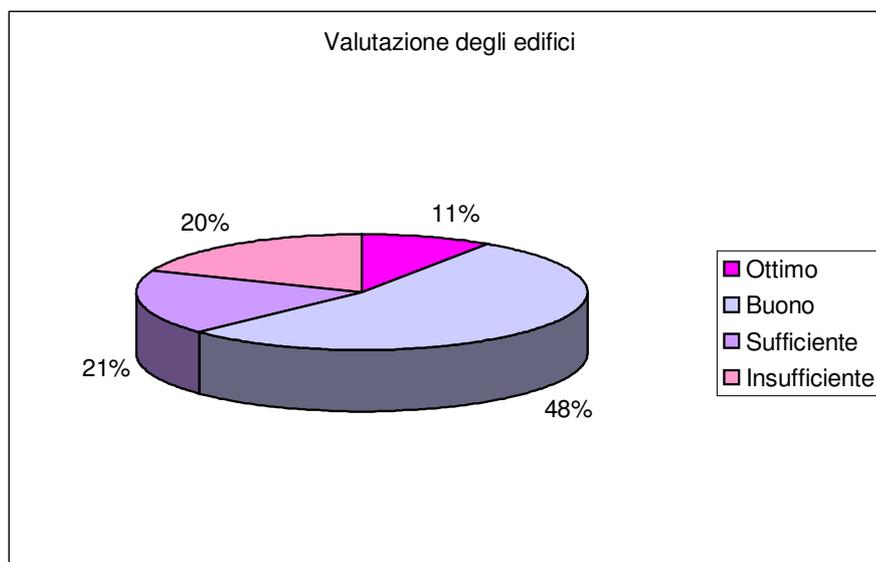
- **OTTIMO:** edificio che si trova in uno stato che non richiede alcun tipo di intervento;
- **BUONO:** Edificio che ha subito recentemente, e in maniera continuativa nel corso degli anni, interventi tali da mantenerlo in un buono stato di conservazione e necessita eventualmente di piccoli interventi esclusivamente sulle finiture;
- **SUFFICIENTE:** Edificio che si presenta in uno stato di conservazione tale da richiedere interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, anche se non sostanziali;
- **INSUFFICIENTE :** Edificio in uno stato di conservazione insufficiente e che richiede interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE	
1.	BUONO
2.	BUONO
3.	BUONO
4.	BUONO
5.	BUONO
6.	BUONO
7.	OTTIMO
8.	SUFFICIENTE
9.	SUFFICIENTE
10.	SUFFICIENTE
11.	SUFFICIENTE
12.	SUFFICIENTE
13.	SUFFICIENTE
14.	BUONO
15.	BUONO
16.	SUFFICIENTE
17.	SUFFICIENTE
18.	BUONO
19.	BUONO
20.	OTTIMO
21.	INSUFFICIENTE
22.	BUONO
23.	BUONO
24.	BUONO
25.	OTTIMO
26.	INSUFFICIENTE
27.	BUONO
28.	BUONO
29.	SUFFICIENTE
30.	BUONO
31.	BUONO
32.	BUONO
33.	OTTIMO
34.	SUFFICIENTE
35.	INSUFFICIENTE
36.	SUFFICIENTE
37.	SUFFICIENTE
38.	BUONO
39.	BUONO
40.	BUONO
41.	BUONO
42.	BUONO
43.	BUONO
44.	OTTIMO
45.	BUONO
46.	SUFFICIENTE
47.	SUFFICIENTE
47 a.	INSUFFICIENTE
48.	BUONO
49.	BUONO
50.	SUFFICIENTE
51.	BUONO
52.	BUONO
53.	INSUFFICIENTE
54.	OTTIMO
55.	OTTIMO
56.	SUFFICIENTE
57.	SUFFICIENTE
58.	INSUFFICIENTE
59.	SUFFICIENTE
60.	OTTIMO
61.	INSUFFICIENTE
62.	BUONO
63.	BUONO
64.	BUONO
65.	OTTIMO
66.	INSUFFICIENTE
67.	SUFFICIENTE
68.	SUFFICIENTE
69.	BUONO
70.	BUONO
71.	BUONO
72.	BUONO
73.	BUONO
74.	OTTIMO
75.	OTTIMO
76.	INSUFFICIENTE
77.	BUONO
78.	BUONO
79.	SUFFICIENTE
80.	BUONO
81.	BUONO
82.	BUONO
83.	SUFFICIENTE
84.	SUFFICIENTE
85.	BUONO

86.	SUFFICIENTE
87.	INSUFFICIENTE
88.	INSUFFICIENTE
89.	INSUFFICIENTE
90.	INSUFFICIENTE
91.	SUFFICIENTE
92.	INSUFFICIENTE
92 a.	SUFFICIENTE
93.	SUFFICIENTE
93 a.	INSUFFICIENTE
94.	SUFFICIENTE
	INSUFFICIENTE
94 a.	BUONO
95.	BUONO
96.	BUONO
97.	OTTIMO
98.	INSUFFICIENTE
99.	INSUFFICIENTE
99 a.	BUONO
100.	INSUFFICIENTE
101.	BUONO
102.	BUONO
103.	INSUFFICIENTE
104.	BUONO
105.	BUONO
105	BUONO
a.	
106.	INSUFFICIENTE
107.	BUONO
108.	INSUFFICIENTE
109.	INSUFFICIENTE
110.	BUONO
111	BUONO
a.	

111	BUONO
b.	
112	BUONO
a.	
112	BUONO
b.	
113.	BUONO
114.	SUFFICIENTE
115.	SUFFICIENTE
116.	INSUFFICIENTE
117.	BUONO
118.	BUONO
119.	BUONO
120.	INSUFFICIENTE
121.	BUONO
122.	BUONO
123.	BUONO
124.	BUONO
125.	OTTIMO
126.	BUONO
127.	BUONO
128.	OTTIMO
129.	INSUFFICIENTE
130.	OTTIMO
	INSUFFICIENTE LA PARTE AL RUSTICO
131.	OTTIMO
132.	BUONO
134.	INSUFFICIENTE
135.	BUONO
136.	SUFFICIENTE
137.	SUFFICIENTE
138.	INSUFFICIENTE
139.	INSUFFICIENTE

• Insufficiente	20,00 %
• Sufficiente	21,00 %
• Buono	48,00 %
• Ottimo	11,00 %



Come evidenziato dalle tabelle e dai grafici precedenti la situazione generale dell'edificato del tessuto storico si trova in buono stato di conservazione essendo, come già detto, stato rimaneggiato e ristrutturato nel tempo.

Il 10% degli edifici addirittura si trova in ottimo stato di conservazione.

Pari merito per gli edifici in sufficiente stato di conservazione e fabbricati che necessitano di interventi immediati.

1.8 La pianificazione

Dal sopralluogo effettuato lo stato di fatto dell'edificato di Bregano si presenta anomalo rispetto alla situazione generale dei centri storici.

Negli anni sessanta e settanta, infatti una edificazione intensiva ha modificato il tessuto urbano preesistente, andando ad accostare alle poche tracce rimaste delle corti storiche, edifici bifamiliari e unifamiliari e ristrutturazioni che ne hanno mutato il contesto.

Da un punto di vista manutentivo il centro storico si presenta quindi, come rilevato dalle schede di indagine, in uno stato di conservazione mediamente buono, costituito da edifici in prevalenza a due piani.

Per le stesse ragioni espresse sopra anche sotto il profilo igienico-sanitario la situazione risulta essere buona, trattandosi di edifici in gran parte ristrutturati e rimaneggiati.

Nel Piano delle Regole sono raccolte, in appositi allegati, le schede di indagine con riportate le modalità di intervento sui singoli edifici del centro storico e le norme che ne attuano la trasformazione e conservazione.

Per la pianificazione si è tenuto conto dei criteri generali dettati dalla legislazione vigente con particolare riferimento alla Lr12/2005, al PTPR e al PTCP.

Gli obiettivi di sviluppo puntano sulla conservazione dell'impianto planimetrico del nucleo storico ma anche sulla sua rivalutazione e rivitalizzazione.

Particolare attenzione viene data, nel Piano delle Regole, alla conservazione di quei pochi elementi di carattere storico, anche di non particolare valore artistico ed architettonico, presenti nel tessuto urbano.

Sono stati imposti, a questo proposito, pochi ma significativi vincoli di facciata, nonché il mantenimento dell'assetto morfologico delle corti storiche.

Accompagnando la rivalutazione del centro con una normativa consona allo stesso tempo puntuale ma non restrittiva, si auspica di ottenere una trasformazione del centro che mantenga i caratteri sopra descritti ma che allo stesso tempo porti ad avere un centro vitale ed animato, senza fenomeni di degrado e decadimento. Si auspica così che la popolazione rimanga all'interno del centro, in controtendenza rispetto all'abbandono generale dei piccoli nuclei.