

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ANALISI DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

NUOVO DOCUMENTO DI PIANO VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI E PIANO DELLE REGOLE

adozione delibera C. C. n° del .2023 approvazione delibera C. C. n° del .2023

il tecnico il Sindaco Resp. Area Tecnica

dott. arch. Marielena Sgroi Ing. Diego Manzi Ing. Anna Ragni

INDICE

- 1. Inquadramento territoriale
- 2. Cenni storici
- 3. Le Chiese
- 4. Le ville storiche edifici di pregio
- 5. Gli insediamenti del centro storico
- 6. Gli ambiti d'indagine
- 7. Catasti storici
- 8. Le analisi effettuate sul centro storico
- 9. Tavole allegate
 - Catasto Teresiano
 - Catasto Lombardo Veneto
 - Catasto Cessato aggiornamenti
 - Soglie storiche dell'edificazione
 - Visuali fotografiche dei comparti di studio

1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Cremia è un comune della provincia di Como, facente parte della Comunità Montana Valli del Lario e del Ceresio. Il paese sorge sulla sponda occidentale del lago di Como, nella regione settentrionale denominata Alto Lario, ed include gran parte del versante orientale del Monte Bregagno.

Da un documento dell'archivio del 1134 Cremia risulta essere stata la prima nella zona dell'Alto Lario, a darsi una propria automia di amministrazione.

Nei pressi della Chiesa di San Vito, nell'omonima frazione, sul tracciato dell'antica strada militare romana che da Milano conduceva a Chiavenna e Coira, si rinvennero nel secolo scorso resti archeologici di epoca romana quali vasi, embrici ed un'anfora vinaria.

Cremia fu possedimento di feudatari del luogo nei secoli XII e XIII.

Come parte del territorio del feudo di Nesso fu concessa a Lucrezia Crivelli da Ludovico il Moro, per passare, agli inizi del XVI secolo, a Gian Giacomo de Medici (detto Medeghino), che aveva preso possesso del vicino castello di Musso. Nella seconda metà dello stesso secolo entrò a far parte del contado delle Tre Pievi (le tre circoscrizioni religiose di Dongo, Gravedona e Sorico), che il cardinale di Como, Tolomeo Gallio, aveva ricevuto da Filippo II di Spagna.

Il suo territorio si estende dalla riva del lago (quota 201 slm) lungo le pendici del monte Bregagno, fino alla cima dello stesso (quota 2107 s.l.m.)

Il paese, caratterizzato da insediamenti sparsi, è costituito da piccole frazioni situate tutte sulle pendici del monte Bregagno, attorno a torrente della Val Quaradella, che nei periodi di piena forma una cascata.

Il territorio del Comune di Cremia è caratterizzato da una morfologia dei luoghi che si distingue in una fascia a lago, in una fascia di mezzacosta e nel territorio montano ed è caratterizzato da diverse frazioni, di cui Vignola è sede del comune e dell'attuale parrocchia San Michele.

Le frazioni erano già esistenti nei secoli XII-XIII: San Vito (1134), Cadreglio (1134), Colceno (1172), Pusgnano (1243), Semurano (1285), nel 1456 vi sono citazioni di Vezzedo e Somano, nel 1700 di Ghiano, Motto, Marnino, Samaino. Le dimore

temporanee che si trovano nella zona montana testimoniano l'antichità dei nuclei tuttora esistenti di Marte, Volpinè, Lenaso, Naro, Porta Livera. Queste ultime erano località dove le famiglie soggiornavano nei mesi estivi per i lavori di fienaggione. Le costruzioni erano molto semplici con muri in pietra e coperte di "piode" con al piano inferiore la stalla e a quello superiore un unico locale al quale si accedeva da una scala esterna. A quota 1140 m., in un punto panoramico, si trova la chiesetta di San Domenicio, simile ad una baita per la sua estrema semplicità architettonica, con vista sulla Valtellina ed il Lago di Como sino a Bellagio ed oltre.

Nella Zona del prato pascolo naturale sopra i 1.100 metri di quota, troviamo l'Alpe di Mero (1500 m.) con attiguo il rifugio "La Canua" e a quota 1825 m. e l'Alpe Palù.

I centri storici ed i nuclei di antica formazione, diffusi sull'intero territorio comunale, hanno preservato la loro identità e sono localizzati per lo più nel territorio di mezza costa nella parte centrale del territorio comunale partendo da sud verso nord si identificano nei borghi di Vezzedo, Lumera, Cheis, Marnino, Semurano, Somano, Cadreglio, Colcenolio, Vignola, Cremia, Ghiano, Somaino, Cantone, Pusgnano, Motto, mentre a lago il nucleo di San Vito.

Grazie ai numerosi vigneti e boschi di castagni, il territorio offre una notevole varietà di paesaggi e ambienti naturali che gli escursionisti e gli amanti della natura possono scoprire tramite i numerosi percorsi che attraversano le vallate.

Il territorio del Comune di Cremia si caratterizza per diversa qualificazione degli ambienti, dagli ambiti che si affacciano sul Lago di Como, ai nuclei storici di mezza costa, attorno ai quali si è sviluppata una edificazione più recente, sino ad arrivare alle quote montane con gli alpeggi e i nuclei e le architetture rurali montane sparse.

La differenziazione delle peculiarità proprie del territorio, interamente sottoposto a tutela paesaggistica, lo rendono, unitamente alla realtà dei comuni contermini, un unicum, sotto il profilo della percezione delle visuali panoramiche rispetto ai diversi punti di percezione del paesaggio (dal lago, dalla montagna, dagli ambiti di mezza costa, dalle percorrenze sensibili).

I nuclei storici, sparsi su territorio, ove, rispetto a quelli piu' importanti, si sono sviluppati dei nuclei abitati, si distinguono gli ambiti agricoli terrazzati e le aree prative sulle sommità montane con gli alpeggi e gli ambiti boscati.

Il paese è attraversato dalla S.S. Regina che costituisce anche una linea dividente tra le porzioni di territorio a lago rispetto a quelle di mezzacosta e montana, le quali si raggiungono attraverso la strada provinciale S.P. 6 di Cremia - via Roma che giunge sino alla frazione di Vignola per poi proseguire come viabilità comunale via della Laga e via Monte Bregagno sino a raggiungere le frazioni piu' a nord di Cadreglio e Samaino.

La viabilità extraurbana poi prosegue, fino a raggiungere il Monte Bregagno, l'Alpe Sumero, l'Alpe Rifugio Palu' ed il Belvedere di San Domenico.

Il tessuto economico del paese evidenzia l'emergere di due categorie prevalenti quella agricola e dell'allevamento e quella turistico-ricettiva, mentre un importante numero della popolazione svolge la propria attività lavorativa nella Confederazione Elvetica.

I principali servizi di Cremia sono ubicati nella frazione di Vignola ed in particolare nell'edificio ove ha sede il municipio vi è anche la scuola materna "Don Luigi Lucca" ed oltre la piazza antistante l'edificio comunale vi è la Chiesa Parrocchiale di San Michele con l'oratorio ed il campo sportivo. In prossimità del municipio e di fronte al campo sportivo vi è il cimitero.

La Chiesa di San Vito, ex parrocchiale è a lago, nelle vicinanze dell'attracco alla navigazione.

2 - CENNI STORICI

Tratto da LIBRO: Cremia frammenti di storia

Antico paese della sponda occidentale dell'alto Lario, Cremia è formato da frazioni sparse sulle pendici del Monte Bregnano, attorno al bacino imbrifero della Val Quadrella il cui torrente, in periodi di piena, forma una bella cascata.

La vita di una volta, per la gente di Cremia, era simile a quella di tutti gli abitanti dei paesi limitrofi: una vita di stenti, legata ai lavori nei campi, all'allevamento del bestiame, alla lavorazione del latte, all'utilizzo dei boschi e dei pascoli e alla pesca, attività scandite dal susseguirsi delle stagioni. Si viveva di quello che si produceva e l'attività agricola costituiva la base dell'economia locale, un'economia di sussistenza. Ci si occupava degli animali, provvedendo al taglio e alla raccolta del fieno per l'alimentazione delle bestie e procurando la legna per riscaldare le case.

Dopo aver tagliato il fieno nei campi attorno al apese, ci si alzava di quota, popolando le cascine montane e portandosi dietro gli animali che si possedevano: galline, conigli, maiali, pecore, capre, qualche mucca.

Si raccoglievano i frutti dei boschi mentre si portavano le bestie a pascolare e si tenevano pulite le selve raccogliendo le foglie cadute utili a fare da strame per animali. Ci si occupava anche della coltivazione dell'ulivo per la produzione dell'olio. Un altro

olio alimentare lo si otteneva dalla spremitura del gheriglio delle noci. Le piante di noci

e nocciolo, nelle nostre zone erano molto diffuse.

La cura delle viti era assidua dato che il vino non poteva mancare sulla tavola di nessun cremiese. Il vino era considerato un alimento a tutti gli effetti e veniva consumato da tutti, ragazzini compresi, anche se diluito con l'acqua.

Nel territorio di Cremia ogni famiglia coltivava la propria terra, facendosi aiutare, in caso di necessità, da uomini a "giornata".

Fin dall'inizio dei tempi la pietra è legata ad un significato di sacralità. Da sempre l'uomo ha trovato riparo negli anfratti rocciosi e ciò che hanno trovato e maneggiato sono stati i sassi, usati per molteplici usi e come forme d'arte e preghiera.

Questi reperti sono noti come massi cupelliformi o pietre a scodella recano solchi concavi o semisferici, chiamati anche coppelle, incisi su rocce affioranti e su grossi sassi di origine alpina trascinati a valle dai ghiacciai pleistocenici, tra loro comunicanti grazie a canaletti scavati.

Altre forme di ritualità sono date da incisioni figurative e non e scivoli di fertilità.

Il significato delle coppelle non è ben chiaro ma la finalità era di celebrazione e rituale. Le coppelle probabilmente dovevano contenere l'acqua piovana o di fonte, oppure latte o sangue di animali sacrificali o sangue umano fatto gocciolare da piccole ferite provocate volontariamente per iniziazione di giovani, purificazione di adulti, sacrificio agli dei o propiziazione di fecondità.

Piccole coppelle poco profonde e situate ai lati dei sentieri sarebbero state deputate a segnare il percorso, come una segnaletica, o, contendendo stoppini vegetali o grasso animale, con la loro accensione avrebbero guidato u fedeli ai luoghi di culto, in genere su massi-altari, per lo più isolati e in posizioni panoramiche ben visibili da chi arrivava dal pendio sottostante o addirittura dall'altra parte della vallata.

Altre coppelle sono incise su lastre di pietra in posizione verticale, in file parallele e per esse si ipotizza il solo aspetto artistico o, in particolari casi, la riproduzione di costellazioni.

Cremia conserva diffusamente sul suo territorio gli antichi segni rupestri risalenti al periodo preistorico lasciati dai remoti abitatori delle nostre valli, a testimonianza di una religiosità pre-cristiana. Significativi sono soprattutto quelli che ancora si trovano nelle frazioni di Vezzedo, Semurano e Samaino.





A Cremia esistevano strutture utilizzate dalle singole famiglie, come cantine o stalle, altre regolate da usi civici, come l'alpeggio e il roccolo, altre ancora utilizzate per tutta la comunità, come i forni per il pane, la "centralina", o i mulini, questi ultimi gestiti da singole famiglie che venivano compensate con una parte del prodotto ottenuto dalla macinazione.

I mulini potevano essere di proprietà oppure, come detto, gestiti da mugnai che in questo caso dovevano pagare un affitto al proprietario che solitamente deteneva una concessione per la derivazione e lo sfruttamento delle acque.

L'esistenza di una fonte continua di energia idraulica, garantita dal torrente Quadrella, consentì l'installazione di diversi mulini: per certo ne esisteva uno a Samaino, gestito da Galdino Magnoni (Mulinée); uno a Cantone, gestito dalla famiglia Manzi (Tugnai);

uno più piccolo a Pusgnano, gestito dalla famiglia Amadeo (Tunalu) (notizie gentilmente fornite da Carolina Bellati).

Sopra la frazione di Pusgnano vi è una sotto-frazione detta Mulinett, il cui toponimo avvalora l'ipotesi che anticamente altri mulini fossero presenti in questa zona.

D'altro canto, nel passato, il lavoro dei mulini era un'attività molto diffusa poiché le farine (di frumento, mais, segale, castagne, miglio) costituivano la base del sistema economico-sociale tendente all'autosufficienza.





Le limitate dimensioni dei terreni coltivabili, il frazionamento delle proprietà, la difficoltà ad estendere le aree agricole per motivi altimetrici e climatici, indirizzarono il sistema economico locale verso altri settori, quali il commercio e l'industria, che tuttavia non raggiunsero mai un pieno sviluppo.

Anche se la tradizione popolare vuole che la costruzione della Strada Regina sia da attribuirsi alla grande regina longobarda Teodolinda (628 d.C.), in effetti, a lei si deve solo il ripristino di questa strada, il cui nome deriva appunto dall'aggettivo latino regia: così infatti i romani definivano le loro vie imperiali, ovvero statali. In età romana, da Como si poteva facilmente giungere a Milano attraverso la Pianura Padana. Infatti, sin dall'antichità, per chi dalla pianura lombarda intendesse raggiungere il nord europeo, in alternativa alla via lacustre, si presentava la necessità di utilizzare la strada Regina o Rezina, cioè quella che conduceva alla Rezia, transitando per l'Alto Lago, proseguendo per la Valchiavenna, per la Rezia e quindi raggiungendo l'alta Valle del Reno. Con Augusto, le popolazioni alpine trovarono una certa stabilità e questo giovò ai traffici commerciali. Como, nel III secolo d.C. divenne più importante di Milano proprio perché controllava i traffici commerciali da e per il Nord. All'inizio del Quattrocento, con la signora Filippo Maria Visconti, Como allargò ulteriormente il proprio commercio lacuale e terrestre favorendo, in questo modo, l'esportazione dei pannilani.

Il Cinquecento per l'Alto Lario fu un secolo tormentato, iniziato con l'invasione dei Grigioni, che, dopo aver saccheggiato Sorico, si erano spinti sino a Musso, finché non ne furono stati cacciati dai francesi. Dopo pochi anni, nel 1523, comparve sulla scena Gian Giacomo de' Medici, detto il "Medeghino, iniziò a spadroneggiare sulle terre del Lago, anche grazie alla sua forte lotta. Questi, nel tempo, cercò di allargare i propri confini estendendo la sua giurisdizione in Valtellina, Valchiavenna, Valsolda e sul lago di Lugano, mettendo di volta in volta a ferro e fuoco zone limitrofe all'Alto Lario.

Pur in questo scenario di guerra e di conseguenti difficoltà oggettive per le popolazioni, l'attività economica, grazie ai commerci, non si arrestò e oltre alla produzione dei pannilani, iniziò ad affermarsi anche l'importante produzione serica, che da questo momento in poi, caratterizza l'intera economia lariana.

All'inizio del Seicento sopraggiunse una grave carestia, seguita nel 1629 dalla calata dei Lanzichenecchi, che saccheggiarono Colico e Vercana, incendiando diversi borghi lungo il loro passaggio e diffondendo la peste.

In tutto l'alto Lago le popolazioni erano allo stremo, sia nei paesi rivieraschi che in quelli in mezza costa. A un paio di chilometri da Stazzona, si trovava il piccolo borgo di Vergosio, abitato già nel XII secolo. Fu completamente abbandonato intorno al 1630 poiché, secondo la tradizione, la peste uccise tutti i suoi abitanti trasformandolo un borgo fantasma.

Con la dominazione Spagnola, l'intera Lombardia ebbe una regressione con rapida perdita dei mercati di esportazione per i suoi prodotti e un contestuale massiccio fenomeno di disinvestimenti di capitali nel commercio.

Lo sconquasso dell'economia lombarda, e la fine di quel processo di sviluppo dell'artigianato tessile, specialmente laniero, portò la regione a ripiegare nuovamente verso il settore agricolo.

Queste zone, non essendo in grado di attrarre capitali in fuga dalle città, soffrirono particolarmente a causa degli eventi e della pressione fiscale. Iniziò così un periodo di miseria ed emigrazione. Si lasciava il proprio paese per andare lontano. Le mete di questa emigrazione erano le più diverse, dalla Torino sabauda, all'Italia meridionale, alla Mitteleuropa; questo stato di cose perdurò per almeno un secolo e mezzo.

Le secondo metà di Settecento e Ottocento possono essere considerate nella storia locale un lungo passaggio tra la dominazione spagnola, che aveva prodotto per

l'evidente mal governo un deturpamento di queste zone, e la modernità di cui si avrà sentore tra la fine dell'Ottocento e gli inizi del Novecento.

Gli Austriaci, con Maria Teresa d'Austria e suo figlio Giuseppe II, sovrani illuminati, riuscirono, di fatto, a far ripartire l'economia della Lombardia che divenne una tra le più prospere regioni d'Italia. Ripresero così vigore attività tradizionali, come ad esempio la lavorazione della seta, in particolar modo nel comasco e in Alto Lario.

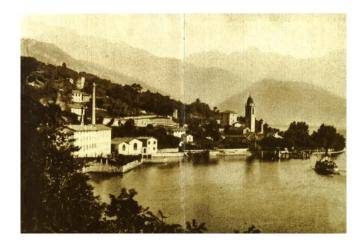
Proprio in virtù di questa ripresa economica, dalla seconda metà del Settecento, in Alto Lario, si andò intensificando la coltivazione dei gelsi per la bachicoltura, dato che allevare i bachi da seta costituiva in effetti l'unica vera fonte di guadagno per la popolazione locale.

In questo territorio l'industria serica, direttamente legata all'agricoltura, che forniva il cibo per i bachi, fino alla fine dell'Ottocento fu di importanza fondamentale.

Sorsero così, in riva al lago e lungo alcuni corsi d'acqua, lunghe costruzioni a due pinai, le filande, oppure a tre, quattro piani, i filatoi.

L'Ottocento ha dunque consegnato al nuovo secolo una realtà socioeconomico a connotazione ancora prevalentemente rurale, ma ricca di nuovi stimoli che l'accompagneranno verso un lento, ma certo, sviluppo che cambierà il volto del nostro territorio.

In Cremia, esisteva anche un commercio minuto legato alle botteghe artigiane (come quella del calzolaio, del sarto, del fabbro) e alle attività di alcuni esercizi pubblici quali osterie, mulini con annessi piccolissimi pastifici, prestino, macelleria e rivendita di generi vari.











3 - LE CHIESE

Nel territorio montano vi sono radure con agglomerati di edifici rurali che definiscono i nuclei di architettura rurale montana, un tempo utilizzati ai fini agricoli e della pastorizia, nella contemporaneità in parte riconvertiti per un uso stagionale. All'interno del comune non sono presenti un'elevata quantità di Chiese tra cui: Chiese di San Vito, di San Michele Vignola e di San Domenico.

Chiesa di San Vito- località San Vito

La chiesa di San Vito, un tempo parrocchiale, fu costruita tra il 1025 ed il 1050 ed è considerata una delle chiese piu' antiche del Lario. E' un esempio di architettura romanica comacina; la costruzione del campanile piccolo è attribuita alla metà del XI secolo. Nel 1400, la chiesa di San Vito fu ingrandita e venne costruito un nuovo campanile in stile gotico. Divenuta parrocchiale la chiesa di San Michele, in San Vito venivano officiate le sacre funzioni in occasione delle feste dei santi Fabiano e Sebastiano, Santa Agnese, Santa Apollonia, san Rocco e santa Lucia.

Nel 1441 si ebbe il distacco dalla chiesa "plebana" di Dongo e la sua costituzione in parrocchia autonoma.

La chiesa è in parte celata dalle case addossate, ma ben evidenti sono i due campanili, famosi in tutto il lago, che raccontano una storia dal sapore del passato: si narra che anticamente gli abitanti del borgo fossero poco praticanti e avessero per tal motivo costruito la chiesa molto lontano dall'abitato, in riva al lago. Per far giungere il suono delle campane venne costruito il campanile più piccolo.

In San Vito si accede attraverso il portone aperto sul lato a ponente della chiesa; appena entrati, sulla destra si trova l'altare dedicato alla Vergine Maria. L'altare è alloggiato in una navatella con volta a crociera che è decorata con quadrature tardobarocche simulanti stucchi.

All'interno della chiesa si conservano affreschi quattrocenteschi e la pala raffigurante la Madonna in trono con il Bimbo del Bergognone raffigurante una dolce Madonna dall'abito scuro, seduta su un trono ligneo intagliato che tiene con la mano destra un libro chiuso e con la sinistra il Figlio seduto, vestito con un abitino color salmone.

La chiesa dista poche decine di metri dalla riva del lago e attualmente è inglobata dalle case di più recente edificazione.





Chiesa di San Michele Vignola- località Vignola

La Chiesa di San Michele Vignola, sita nella frazione di Vignola, si affaccia sulla piazza del municipio in posizione elevata e panoramica. Un tempo appartenente al Convento delle Umiliate divenne parrocchiale nel 1551 in sostituzione a quella di S. Vito. Presenta la facciata preceduta da pronao ed il portale sormontato da una lunetta con l'immagine ridipinta della Madonna con il Bambino tra i santi Vito e Domenico. Essa divenne parrocchia al posto di San Vito quando l'edificio, già citato in un documento del 1456, fu probabilmente ricostruito. Al suo interno si trova la pala dell'altar maggiore, raffigurante il patrono San Michele attribuita a Paolo Veronese e donata nel 1586, e un polittico raffigurante una Pietà, la Madonna e quattro santi attribuito al Bergognone. Nel 1856, in località Vignola, veniva fatta ricostruire dal prof. Luigi Marchetti la "Torre" sulle rovine di un'antica torre che preesisteva nel 1536. La torre dell'ottocento, che con la sua mole si affaccia su un poggio in posizione panoramica, è denominata anche monumento dei Marchetti, la famiglia che aprì a Cremia un'industria per la lavorazione della seta oltre che una centrale elettrica.



Chiesa di San Domenico- località Vignola

La Chiesa di San Domenico si trova a 1.115 m di altitudine su una dorsale del Monte Bregagno, sui Monti di Cremia. L'oratorio, di piccole dimensioni, si sviluppa in un'unica aula con breve navata e minuscolo presbiterio e conserva in una nicchia sopra l'altare una modesta statua lignea. All'esterno, accanto all'ingresso, vi è una campanella, che richiama alla funzione in occasione della festa del Santo, celebrata ogni anno la prima domenica di agosto.

La chiesa, nota per la vista meravigliosa sul lago, è situata a pochi passi dalla Via dei Monti Lariani, il famoso sentiero che costeggia il lato occidentale del Lago di Como.



4 - VILLE STORICHE - EDIFICI DI PREGIO

Sul territorio sono presenti sparsi sul territorio in prossimità dei nuclei storici degli edifici di particolare rilevanza architettonica – storica – ambientale, per gli edifici in aderenza o all'interno dei nuclei di antica formazione, sono presenti anche dei giardini di pregio ambientale.



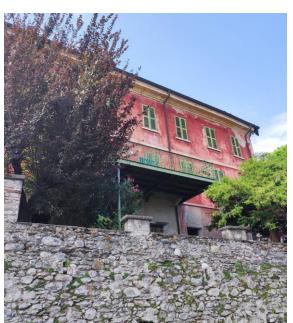




















5 – GLI INSEDIAMENTI DEL CENTRO STORICO

I nuclei storici, sparsi su territorio, ove, rispetto a quelli piu' importanti, si sono sviluppati dei nuclei abitati, si distinguono gli ambiti agricoli terrazzati e le aree prative sulle sommità montane con gli alpeggi e gli ambiti boscati. I centri storici ed i nuclei di antica formazione, diffusi sull'intero territorio comunale, hanno preservato la loro identità e sono localizzati per lo più nel territorio di mezza costa nella parte centrale del territorio comunale partendo da sud verso nord si identificano nei borghi di Vezzedo, Lumera, Cheis, Marnino, Semurano, Somano, Cadreglio, Colcenolio, Vignola, Cremia, Ghiano, Somaino, Cantone, Pusgnano, Motto, mentre a lago il nucleo di San Vito.

Lo stato del patrimonio storico – culturale dei centri storici rilevato nell'indagine preliminare rileva che alcune porzioni dei nuclei storici sono stati oggetto di interventi di recupero, mentre alcune porzioni risultano essere totalmente dismesse ed oggetto di abbandono; si rileva altresì la presenza di alcuni nuclei che sono totalmente abbandonati, interessati da vegetazione ed in parte crollati.

Risulta altresì di significativa importanza l'articolazione del patrimonio costruito esistente che, per la maggior parte afferisce ai nuclei storici, attorno ai quali, nel corso di epoche, pressochè recenti si è sviluppata una edificazione con tipologia di villa con ampio spazio a giardino e/o edificazione mono – bifamigliare con spazi pertinenziali a verde.

Le caratteristiche del centro storico rilevano la presenza di un articolato frazionamento delle proprietà che rende difficile la realizzazione di interventi organici che coinvolgano delle parti di edifici o che possano essere rappresentative per la riqualificazione dei contesti.

E' altresì poco appetibile il recupero dei contesti ai fini residenziali poiché risulta difficile poter dotare gli edifici oggetto di recupero degli accessori funzionali alla residenza e dei posti auto necessari ed indispensabili per un utilizzo quotidiano delle abitazioni, anche in considerazione del fatto che l'accesso agli edifici piu' interni avviene attraverso una viabilità di ridotto calibro oppure attraverso scalinate in acciotolato e pietra per lo piu' transitabile pedonalmente.

Gli interventi in centro storico hanno altresì dei costi superiori rispetto alla edificazione in ambiti territoriali appartenenti al tessuto urbano consolidato, sia per la esecuzione degli interventi di ristrutturazione che per gli oneri aggiuntivi derivanti dalle fasi progettuali che prevedono una progettazione urbanistica intermedia tra il P.G.T. ed il

titolo edilizio, oltre alla monetizzazione delle aree standard, da aggiungere agli oneri concessori.

La situazione attuale del centro storico rileva la presenza di un'occupazione da parte di una fascia di utenza in prevalenza straniera e un utilizzo stagionale di tipo turistico/ricettivo, in prevalenza della porzione di edifici che possono godere della vista del lago.

Non si registrano nel corso della vigenza dello strumento urbanistico degli interventi significativi di recupero degli immobili ubicati in centro storico, se non connessi come anzidetto ad un recupero e/o un utilizzo ai fini turistici quali affittacamere e B&B.

In attuazione delle strategie di rigenerazione, già indicate nella deliberazione di cui all'art. 8 bis della L.R. 12/2005, il centro storico sarà interessato da un progetto particolareggiato di dettaglio volto a semplificare le procedure per intervenire e sarà correlato da un elaborato di dettaglio, ove verranno date delle indicazioni puntuali di intervento per ogni singolo edificio, anche in relazione agli elementi di pregio che devono essere mantenuti e agli elementi in contrasto che debbono essere eliminati. La semplificazione delle modalità di intervento, limitare gli interventi sottoposti a piano di recupero, consente altresì di introdurre la non richiesta di monetizzazione delle aree standard, incentivo economico che si aggiunge a quanto già previsto dalla L.R. 12/2005 così come modificata dalla L.R. 18/2018 per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Un ulteriore agevolazione, sempre in attuazione dei principi introdotti dalla L.R. 18/2019, è l'ampliamento delle destinazioni funzionali introducendo la possibilità di insediare oltre ad esercizi di vicinato, uffici, altre destinazioni oltre quella residenziale quali ristorazione, bar, para - turistico- ricettive quali: B&B- affittacamere etc...., artigianato di servizio alla persona etc...

L'estensione delle sopra citate destinazioni funzionali pone le condizioni di poter incentivare un recupero poiché ci si rivolge ad un uso del costruito che prevede una frequentazione dei luoghi differenziato e che non rileva le esigenze che può avere una riqualificazione con la funzione residenziale.

Nell'ambito di una strategia rivolta ad incentivare il recupero del centro storico rientra la previsione di implementare i parcheggi posti a raggiera rispetto ai centri storici così da agevolare la fruizione sia ai fini turistico- ricettivi che ai fini residenziali. Il progetto di rigenerazione del centro storico pone le condizioni per incentivare il recupero attraverso semplificazioni procedurali e progettuali, incentivi economici, ampliamento delle destinazioni d'uso, creazioni di spazio a parcheggio tuttavia solo nella fase di

monitoraggio del progetto urbanistico si potrà avere un riscontro in merito alla efficacia delle azioni introdotte dal nuovo progetto urbanistico.

Un ulteriore agevolazione che consente di rendere maggiormente agevole l'accesso alle frazioni consiste nell'adeguamento della viabilità esistente al fine di riqualificare i collegamenti storici, nel rispetto dell'ambiente di elevato valore ambientale.













6 – GLI AMBITI D'INDAGINE

Il piano particolareggiato dei singoli nuclei storici attraverso un rilievo puntuale, metterà in evidenza gli edifici di valore storico ed architettonico, gli elementi di pregio architettonico ed ambientale e gli elementi di contrasto, nonché gli edifici oggetto di interventi di ristrutturazioni improprie ed avulse dal contesto di appartenenza, volto ad individuare modalità di intervento semplificate per l'esecuzione degli interventi.

Il Comune si è già avvalso della facoltà di azzerare gli oneri concessori per i soggetti che intervengono con delle ristrutturazioni nel centro storico, le quali hanno dei costi maggiormente elevati in considerazione anche delle condizioni non agevoli con le quali possono essere portati i materiali ed eseguiti gli interventi.

7 – I CATASTI STORICI

Per una migliore comprensione dell'evoluzione dell'edificazione sul territorio, alla presente relazione sono allegate le immagini fotografiche delle **mappe catastali** nella loro evoluzione storica:

- Catasto Teresiano, risalente al 1722
- Catasto Lombardo-Veneto, risalente al 1859
- Catasto Novecento aggiornamenti, risalente al 1904

Il confronto tra le mappe catastali dei diversi censuari dei nuclei di Semurano, San Vito, Samaino, Cadreglio, Vezzedo, Pusgnano, Cantone, Motto, Colceno, Cheis, Lumera, Marnino e Ghiano alle tre soglie storiche ha permesso di leggere l'evoluzione del territorio e dei suoi insediamenti.

Esaminando in modo dettagliato i diversi nuclei e facendo un confronto tra le diverse soglie storiche riconducibili ai catasti storici Teresiano, Lombardo Veneto e aggiornamenti del Novecento, emerge che la quasi totalità degli insediamenti storici di Cremia erano già presenti nel corso del Settecento.

La maggior parte dei borghi identificati come nuclei di antica formazione del comune di Cremia compaiono, infatti, per la prima volta nelle planimetrie del Catasto Teresiano. In generale solo una minima parte dell'edificazione oggi inserita all'interno dell'ambito di centro storico è riconducibile al Catasto Lombardo Veneto, al Catasto Cessato - aggiornamenti o ad epoche successive. Gli edifici apparentemente di nuova costruzione sono perlopiù ristrutturazioni, più o meno invasive, di edifici esistenti.

Gli immobili riscontrabili all'interno delle rappresentazioni del **Catasto Teresiano**, non è esatto definirli "abitazioni", in quanto, viste le notevoli dimensioni dell'edificato, è più corretto considerarli come piccoli nuclei. Molti di questi centri erano originariamente circondati da ambiti agricoli, in parte terrazzati, alternati ad ambiti boscati e prativi. Le caratteristiche della vegetazione sono descritte attraverso una simbologia cartografica astratta. La tecnica di rappresentazione utilizzata, con colorazione ad acquarello, è molto accurata. La lettura di questa mappa fornisce utili informazioni sullo stato dell'ambiente, sull'idrografia, sulla vegetazione e sulle colture dell'epoca, in alcuni casi scomparse.

Nel Catasto Lombardo Veneto si ha una rappresentazione più chiara dei fabbricati esistenti, della loro dislocazione lungo gli stretti viottoli e in generale della morfologia del luogo. Le mappe, rispetto a quelle del Catasto Teresiano, sono colorate ad acquarello in modo sommario con l'unico scopo di evidenziare gli edifici, i corsi d'acqua e il reticolo stradale. I terreni che circondano i nuclei abitati non presentano né la colorazione, né i simboli grafici che nelle mappe settecentesche consentivano di differenziare le colture e la tipologia di vegetazione.

Dato il maggior grado di accuratezza nella rappresentazione dell'edificato è possibile leggere quali erano le tipologie edilizie maggiormente utilizzate all'epoca. Si rileva la presenza in larga parte di costruzioni "in linea", mentre meno diffusa è quella "a corte".

8 – LE ANALISI EFFETTUATE SUL CENTRO STORICO

Le analisi effettuate hanno consentito di **catalogare il patrimonio edilizio esistente**, con la rappresentazione e classificazione dello stato di fatto degli edifici presenti nei vari comparti, articolato in varie tavole per ogni ambito, relative a:

- destinazioni d'uso
- condizioni dell'edificazione e caratteri architettonici ambientali.

Le analisi sono, inoltre, corredate da apposita documentazione fotografica per un'opportuna lettura e verifica delle tavole stesse.

La **destinazione d'uso** maggiormente riscontrabile all'interno dei centri storici è quella residenziale, con una consistente presenza di **box auto** in corrispondenza della fine delle strade carrabili agli ingressi dei centri storici, dove le auto non possono transitare. Innumerevoli sono gli **edifici di tipo rurale** in sasso, in alcuni casi dimessi, in altri riconvertiti ad uso abitativo.

Una caratteristica importante da sottolineare è la quasi totale **assenza di esercizi di vicinato** all'interno degli impianti storici, contraddistinti da antiche attività dimesse di cui rimane traccia scritta sulle facciate degli edifici. Da segnalare, invece, la presenza di alcune **attività commerciali** strettamente connesse alla **valenza turistico-ricettiva** del territorio, ossia bed and breakfast, bar e ristoranti collocate soprattutto nella frazione di San Vito.

Vi è inoltre una significativa presenza di **accessori** (rispostigli, baracche per orti, piccoli magazzini) a supporto delle unità abitative residenziali.

Le **pavimentazioni** presenti all'interno dei nuclei storici sono di diverso tipo: dal semplice piastrellato a quello con inserti di lastroni in pietra, utilizzate in prevalenza nelle vie; da quelle con inserti di autobloccanti a quelle in cemento, diffuse nei cortili di pertinenza delle abitazioni ecc. Non mancano, inoltre, vaste aree prative ubicate verso gli ambiti esterni soprattutto nella frazione di Cantone.

Dai sopralluoghi eseguiti all'interno dei nuclei di antica formazione è stato riscontrato che parte del patrimonio edilizio è stato oggetto di **interventi di ristrutturazione** in diverse epoche: in alcuni casi si denota la tendenza a conservare la testimonianza del

costruito storico, con interventi che non alterano tipologie e caratteristiche degli edifici; in altri casi, invece, sono state rilevate evidenti aggiunte superfetative, con l'assorbimento nella sagoma dell'edificio delle sporgenze realizzate per contenere ad esempio wc, nonché l'utilizzo di materiali spesso in contrasto con i caratteri tipici del centro storico, come travi e pilastri in metallo.

La maggior parte del patrimonio edilizio è in **discrete e/o buone condizioni**. Lo stato di conservazione, come abbiamo detto, non sempre corrisponde ad interventi rispettosi delle caratteristiche proprie del centro storico, a volte alterate con finiture che si pongono in forte contrasto con l'ambiente circostante. Tuttavia un buon numero di edifici conservano ancora le caratteristiche e gli elementi di pregio risalenti alla loro edificazione (archi, portali, balconcini, balaustre, nicchie, dipinti ecc.).

La rimanente parte dell'edificato versa in uno stato conservativo **mediocre** e solo pochi casi rientrano in uno stato **pessimo**. Questi ultimi, in condizioni di degrado accentuato per mancanza di manutenzione, conservano ancora il loro aspetto originario, seppur profondamente compromesso.

Alcuni **rustici**, per la maggior parte in sassi, presenti all'interno degli ambiti dei nuclei storici a monte, versano in condizioni mediocri/pessime pur conservando la struttura e gli elementi originari. Il loro recupero è quindi prioritario in quanto determina il mantenimento della testimonianza storica.

Nell'analisi svolta si sono individuati sia gli **elementi in contrasto** con i caratteri del centro storico, sia quelli **di valore storico-artistico** e le **cortine edilizie significative** da conservare.

Nelle **tavole** di analisi relative alle **condizioni dell'edificazione**, sono stati quindi individuati visivamente gli elementi di valore artistico e/o architettonico presenti, oltre a quelli in contrasto con i caratteri tipologici tipici del centro storico.

- Elementi di valore artistico o architettonico: sono gli elementi qualificanti, quali archi, portali, lesene, camini, balaustre, lapidi, balconcini in ferro battuto, edicole, icone, decorazioni, colonne, logge, porticati, lavatoi, cappelle ecc.
- Elementi in contrasto architettonico con i caratteri del centro storico: sono gli elementi in contrasto con i caratteri tipologici tipici del centro storico, quali

scale esterne in cemento armato, tettoie, balconi con solette in cemento armato di dimensioni sproporzionate rispetto all'edificio, cancellate variopinte, elementi aggiunti superfetativi, ecc.

ALLEGATI

- Catasto Teresiano 1722 1757 dei comparti di studio
- Lombardo Veneto 1859 1891 dei comparti di studio
- Novecento aggiornamenti 1904 1905 dei comparti di studio
- Soglie storiche dei comparti di studio
- Documentazione fotografica dei comparti di studio

Centri storici e nuclei di antica formazione oggetto di studio:

- 1 Cremia Vignola
- 2 Semurano Somano
- 3 Cheis
- 4 Vezzedo
- 5 Cadreglio
- 6 Samaino
- 7 Cantone
- 8 Pusgnano
- 9 Motto
- 10 Ghiano
- 11 San Vito
- 12 Marnino
- 13 Colceno
- 14 Lumera

FONTI

- https://www.northlakecomo.net/866-Arte-e-Cultura-Chiesa-di-San-Domenico
- www.google.it
- -www.comune.cremia.co.it/

Comune di Cremia

Centri storici e Nuclei di Antica Formazione



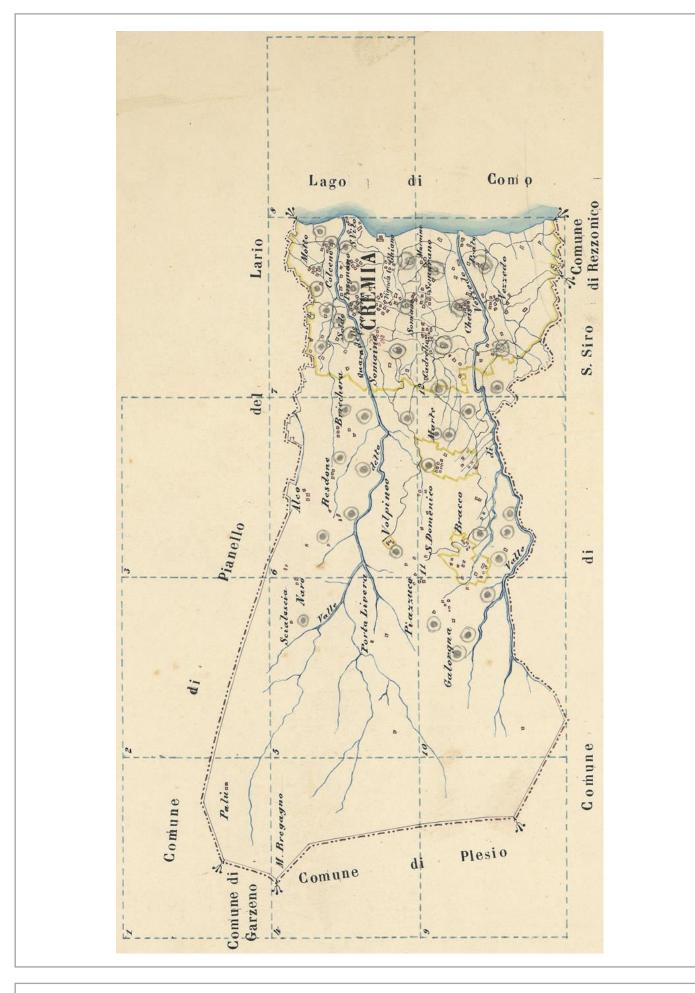
- (1) Semurano
- (5) Vezzedo
- 9 Motto

- 2 San Vito
- 6 Pusgnano
- 10 Colceno
- (13) Marnino

- 3 Samaino
- 7 Pusgnano
- 11) Cheis
- 14) Ghiano

- (4) Cadreglio
- 8 Cantone
- 12) Lumera



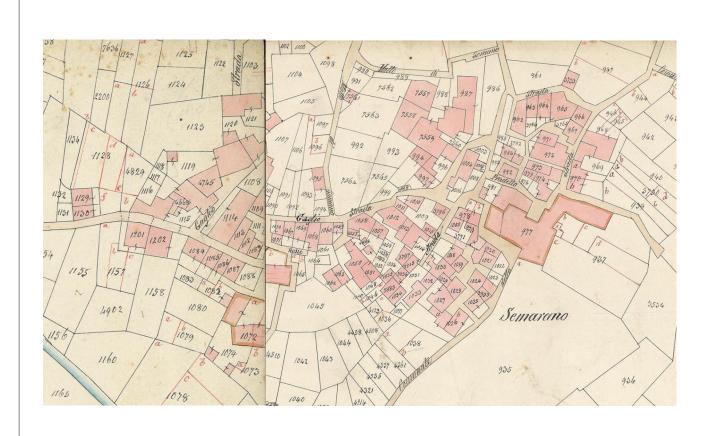


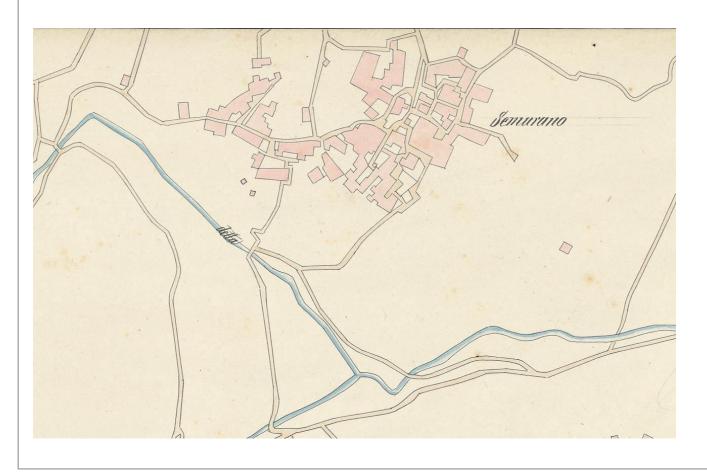




CATASTO TERESIANO 1722 - 1757

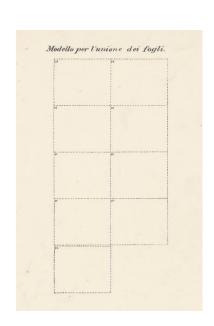
1 SEMURANO





CATASTO LOMBARDO VENETO O CESSATO 1859-1891

1 SEMURANO





CATASTO 1904 – 1905 1 SEMURANO

Dott. Arch. Marielena Sgroi - Lambrugo (CO) - Via C. Battisti, 19 - tel 031/3590232 - fax 031/3592139 - Mail: elena@studiosgroi.it







2



3



4



5



6





8



,



10



11







14



15



16



17







20



21

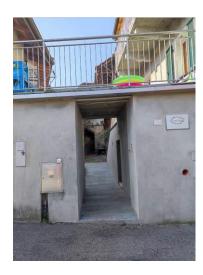


22



23







26



27



28



29







32



33



34



35







38



39



40



41







44



4



46



47







50



5



52



53









57



58



59









3



4



5





















15

13



16



17









21

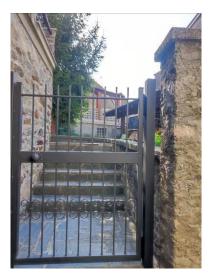


22



23







26



27



28



29









33



34



35









39



40



11













2



_

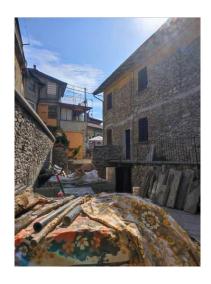


4



5



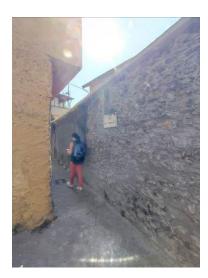




8



,



10



11







14



15



16



17







20



21



22



23







26



27

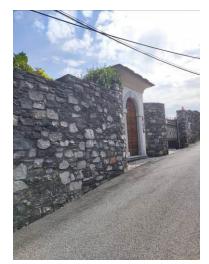


28





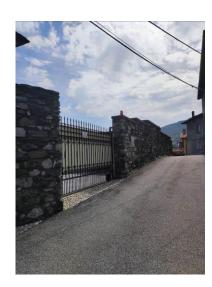
•



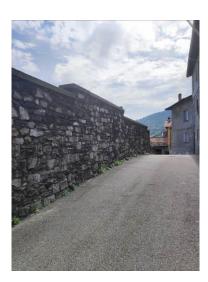
2



3



4



Ę







٥



_



10



11







14



15



16



17







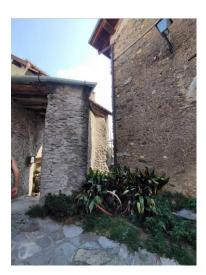
20







2



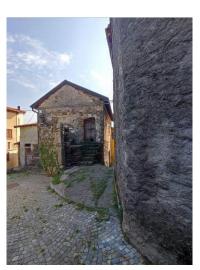
3



4



5







8



9



10



11







14



15



16



17







20



21



22



23







26



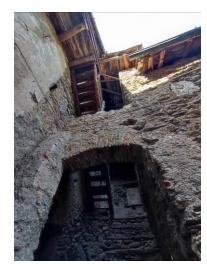
27



28



29







2



3



4



5







Q



9



10



11







14



15



16



17







20



21



22



23







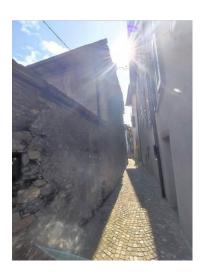
26



27

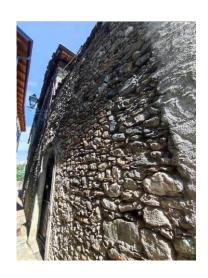


28



29







32



33



34







2



3



4



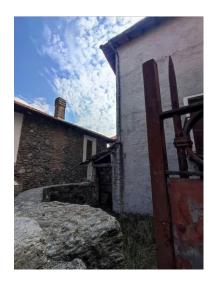
5







٥



10



11







14



15



16

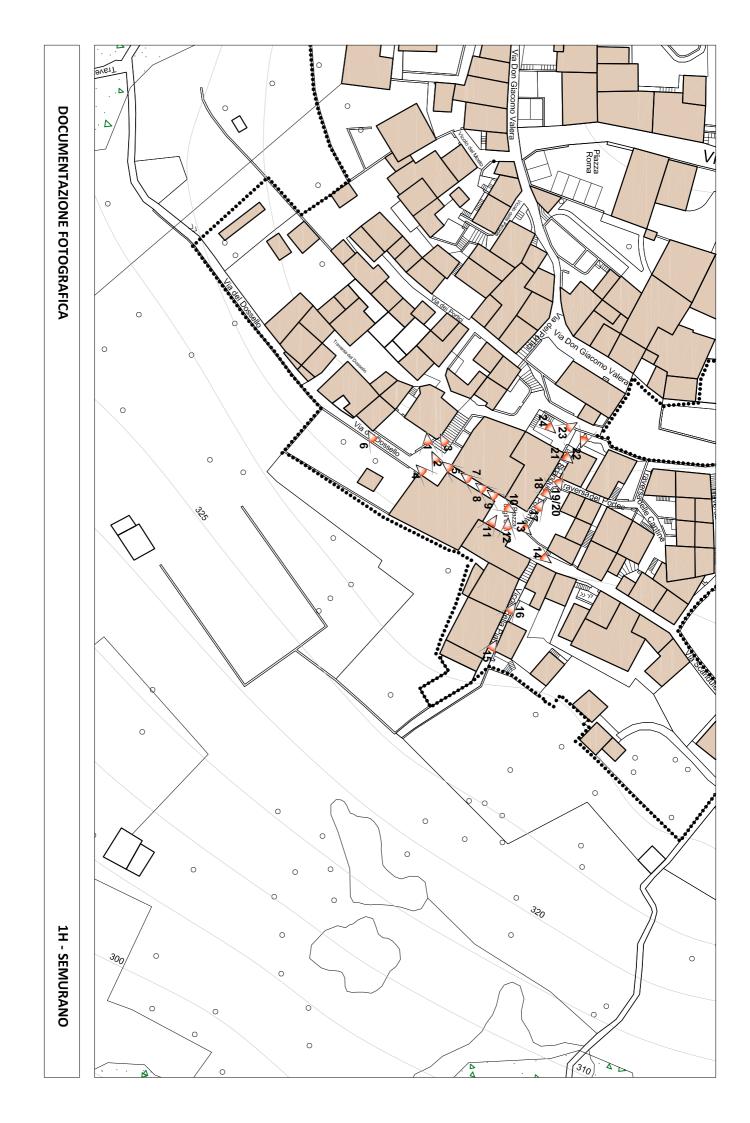


17













2



_



Δ



_







8



_



10



11







14



15



16



17







20



21

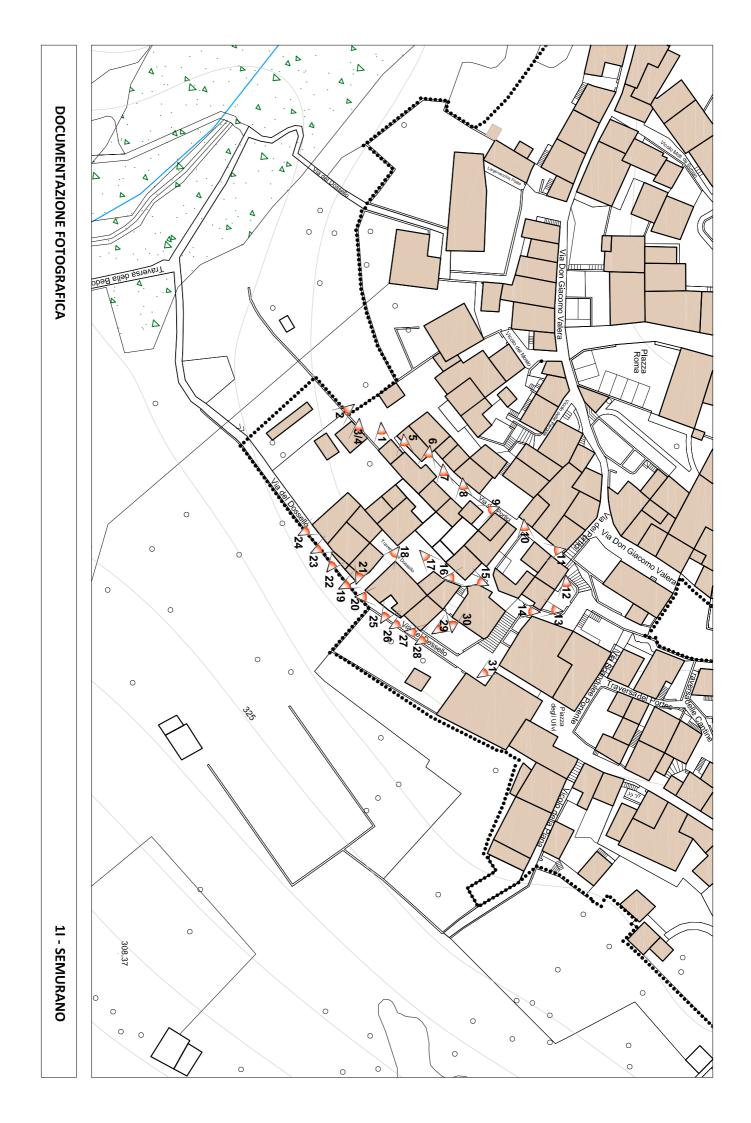


22



23









2



3



4



5









9



10



11







14



15



16



17







20



21



22



23







26



27



28

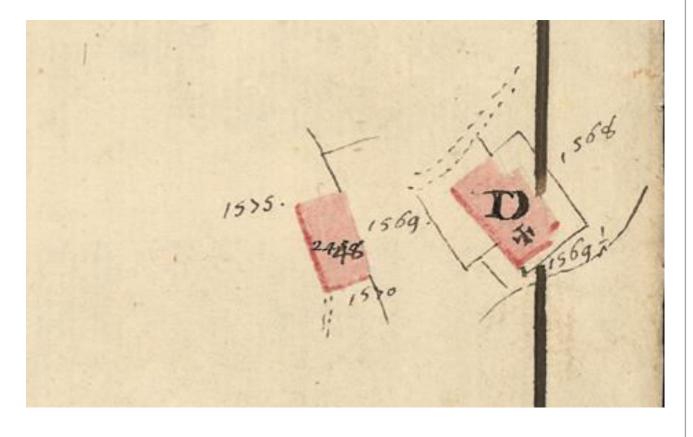


29





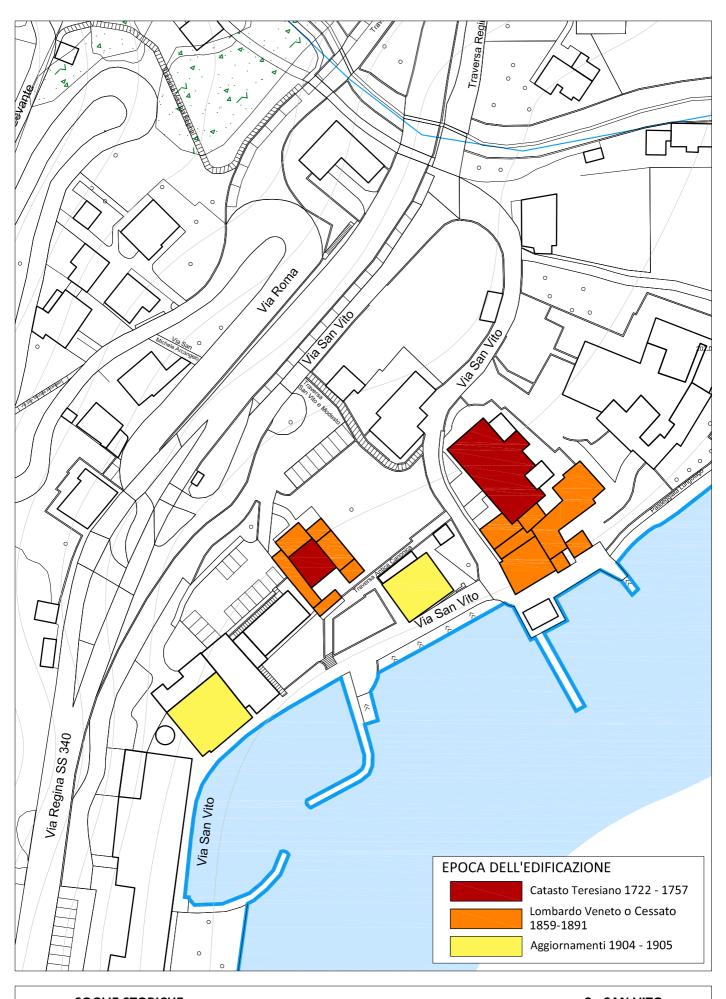








CATASTO 1904 – 1905 2 SAN VITO











4













10











16













22



23





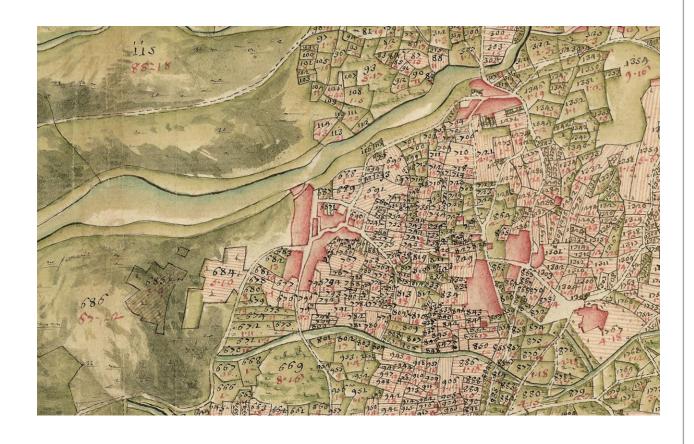




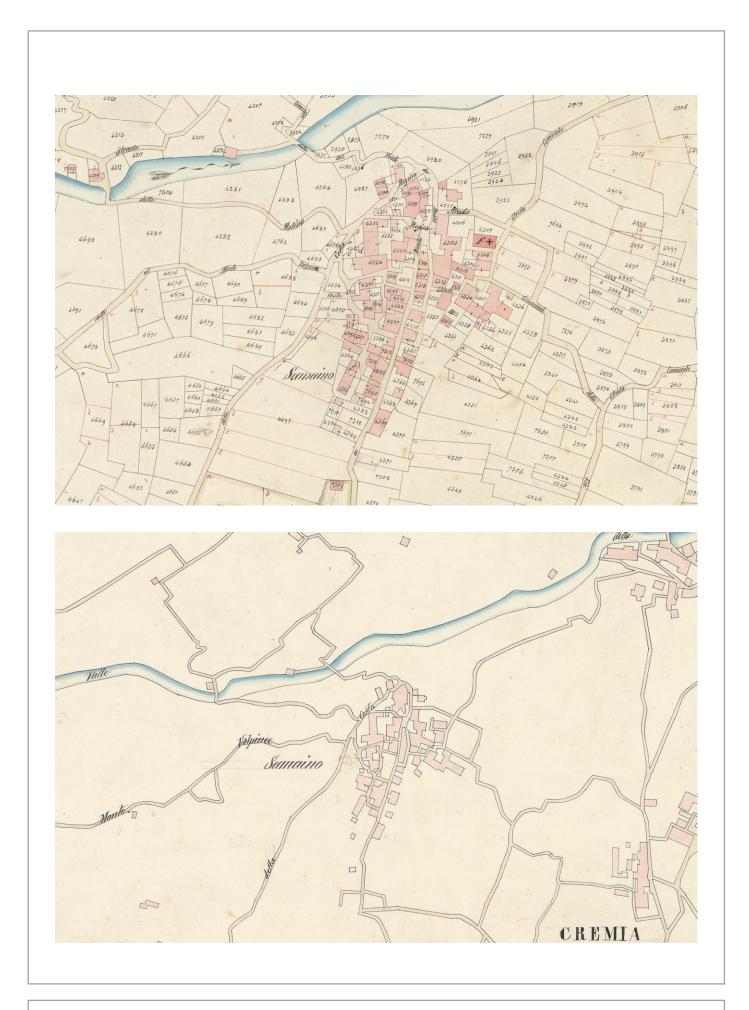
27 28





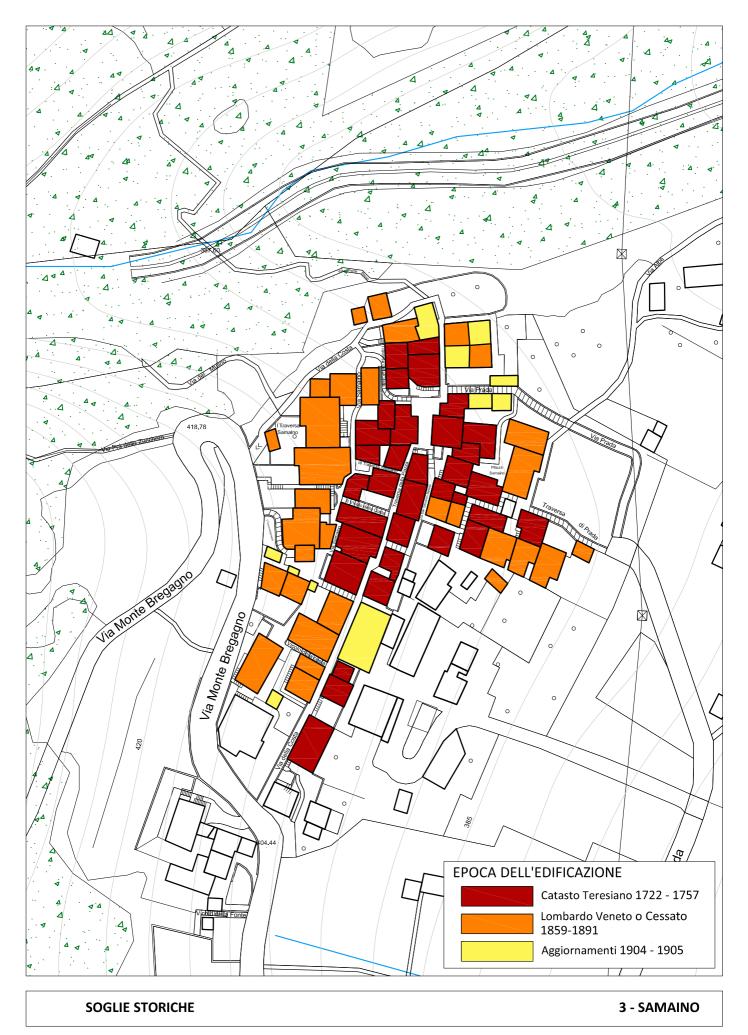




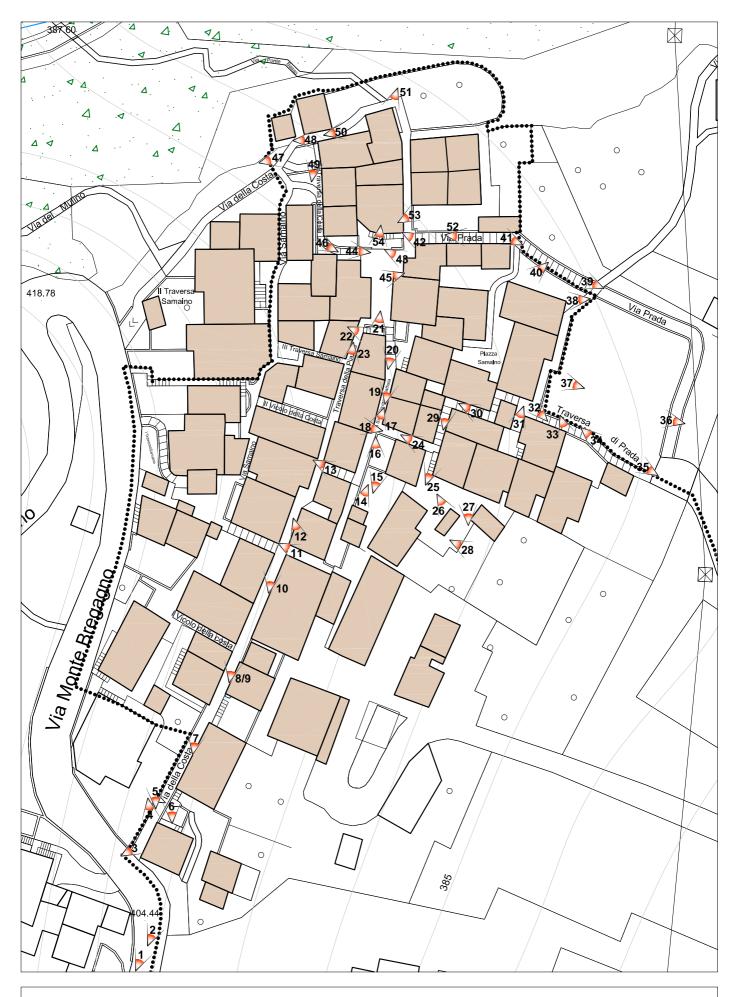




CATASTO 1904 – 1905 3 SAMAINO













3



4



5



b





Ω



^



10



11







14



15



16



17







20



21



22



23







26



27



28



29







33

31



34



35











40



41

39







44



45



46



47







51



52



53











2



.



5









9



10



11







14



15



16



17







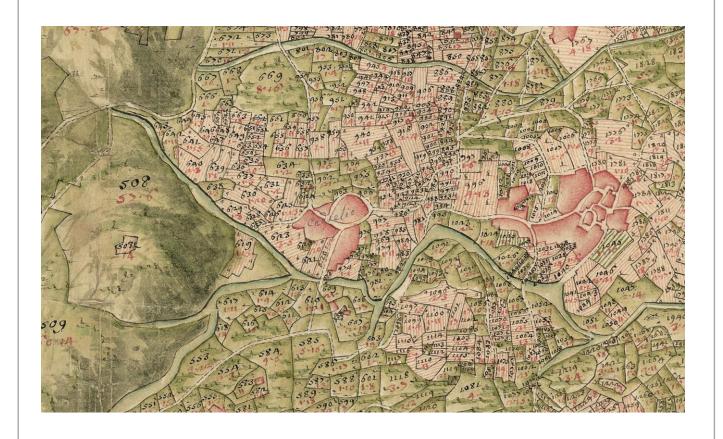
21

19



22







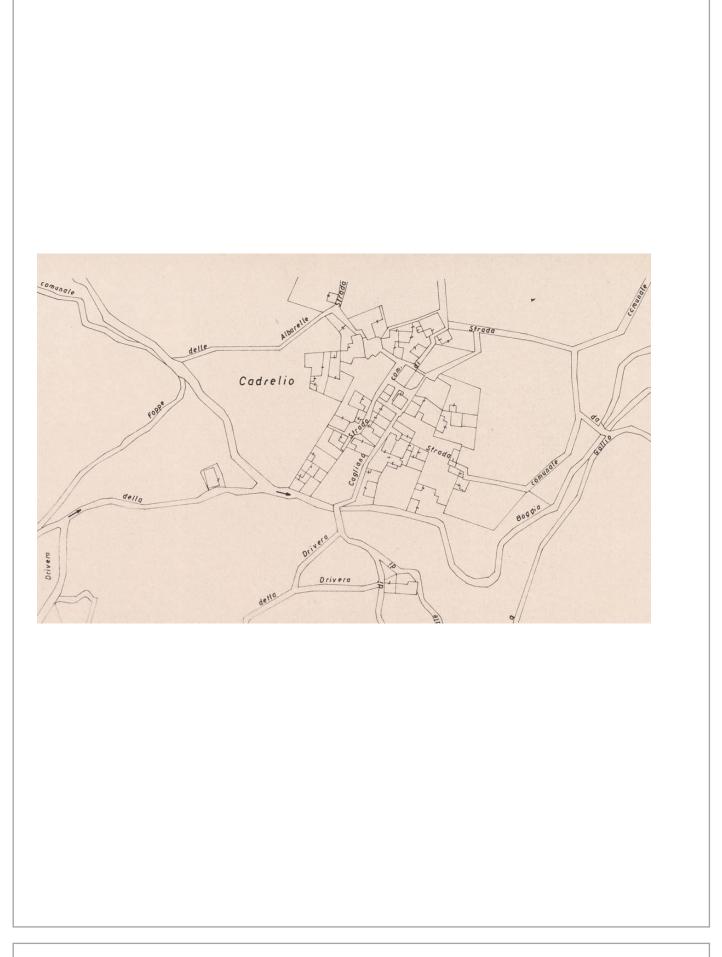
CATASTO TERESIANO 1722 - 1757

4 CADREGLIO

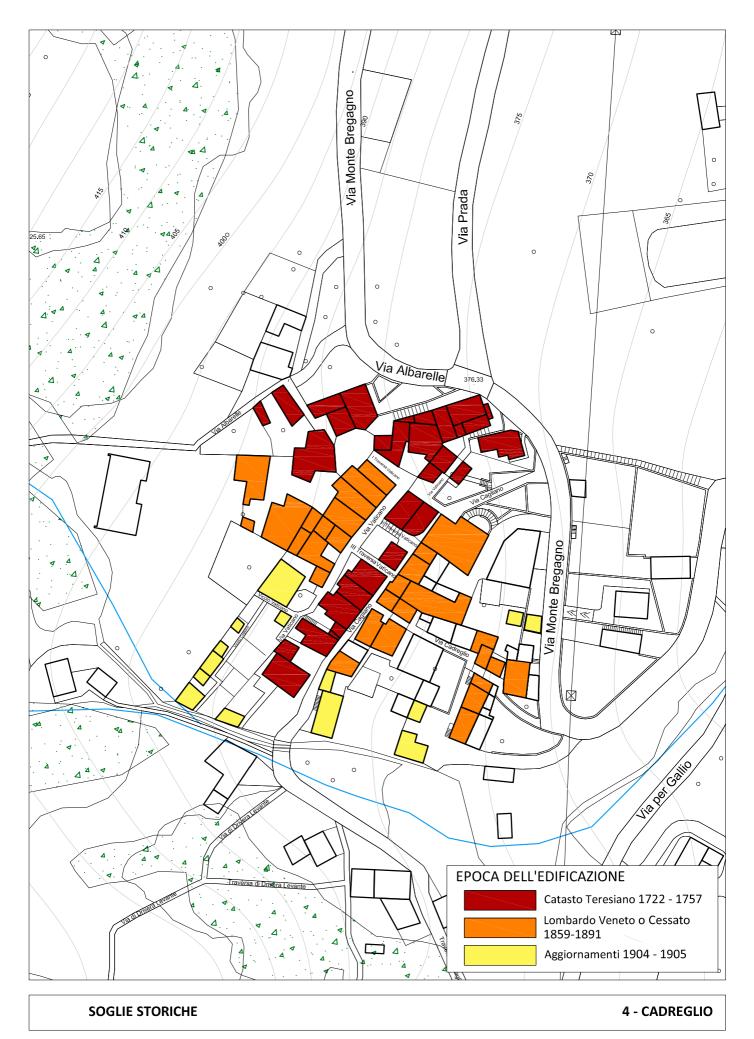


CATASTO LOMBARDO VENETO O CESSATO 1859-1891

4 CADREGLIO



CATASTO 1904 – 1905 4 CADREGLIO













4









8



q



10



4









13



16



17









21



22



23







25



28





30







33



34



35

31







38









3



4



5











10





12

15





14





16





18

VISUALI FOTOGRAFICHE – 4B – CADREGLIO







21



22



23





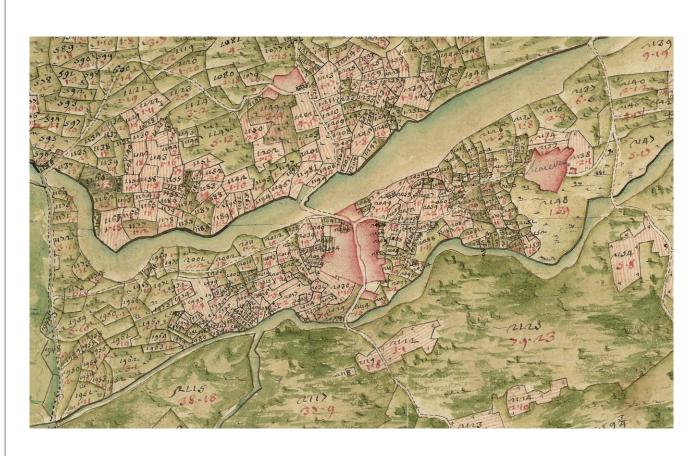


26



27

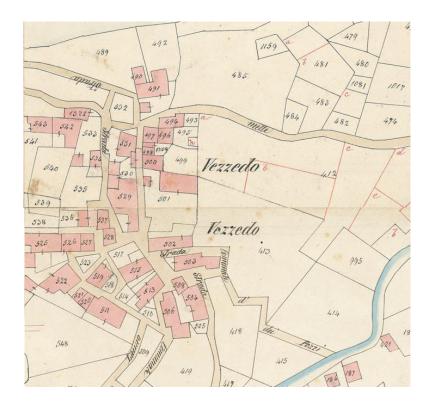


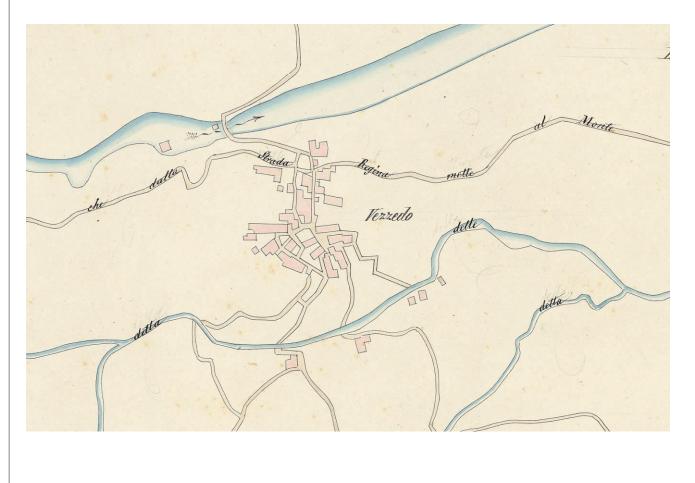


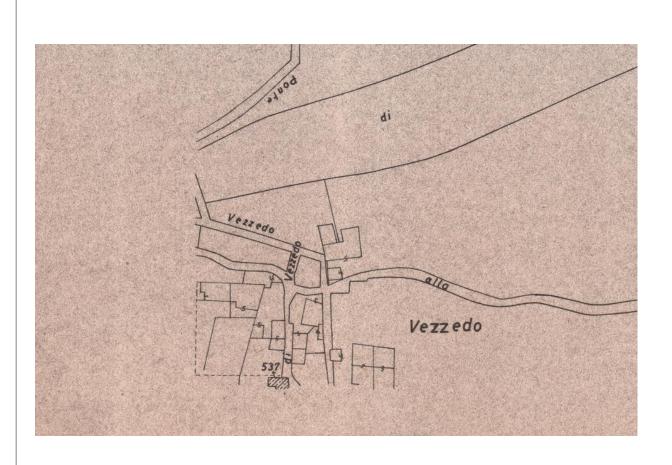


CATASTO TERESIANO 1722 - 1757

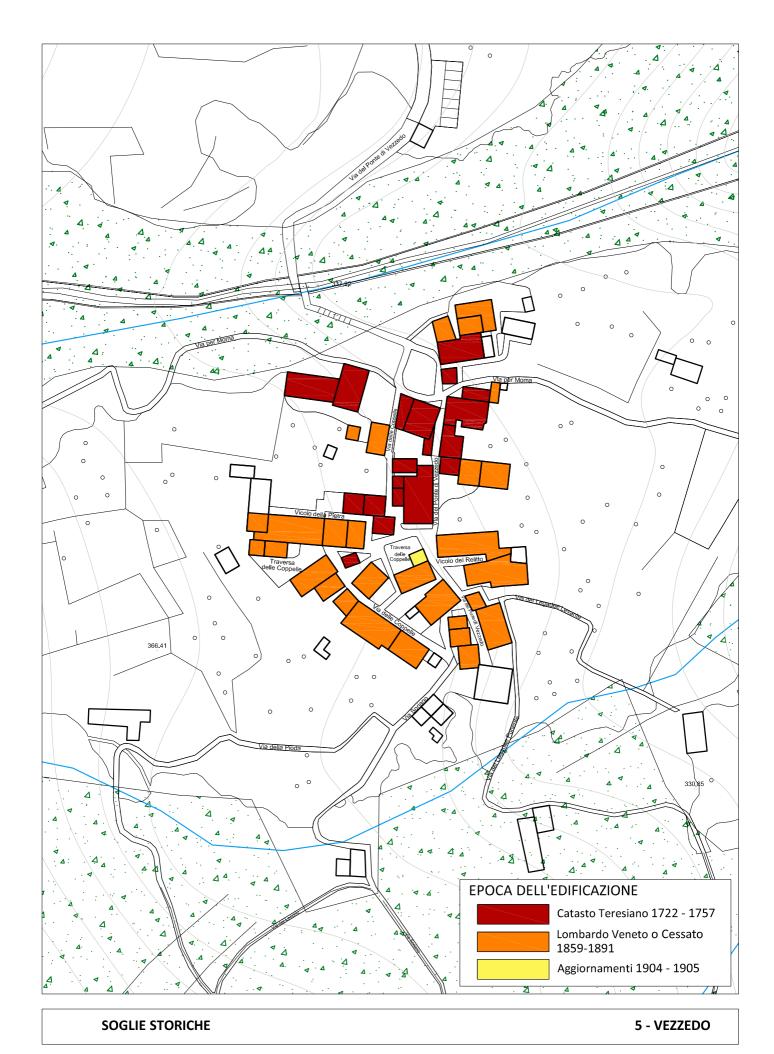
5 VEZZEDO

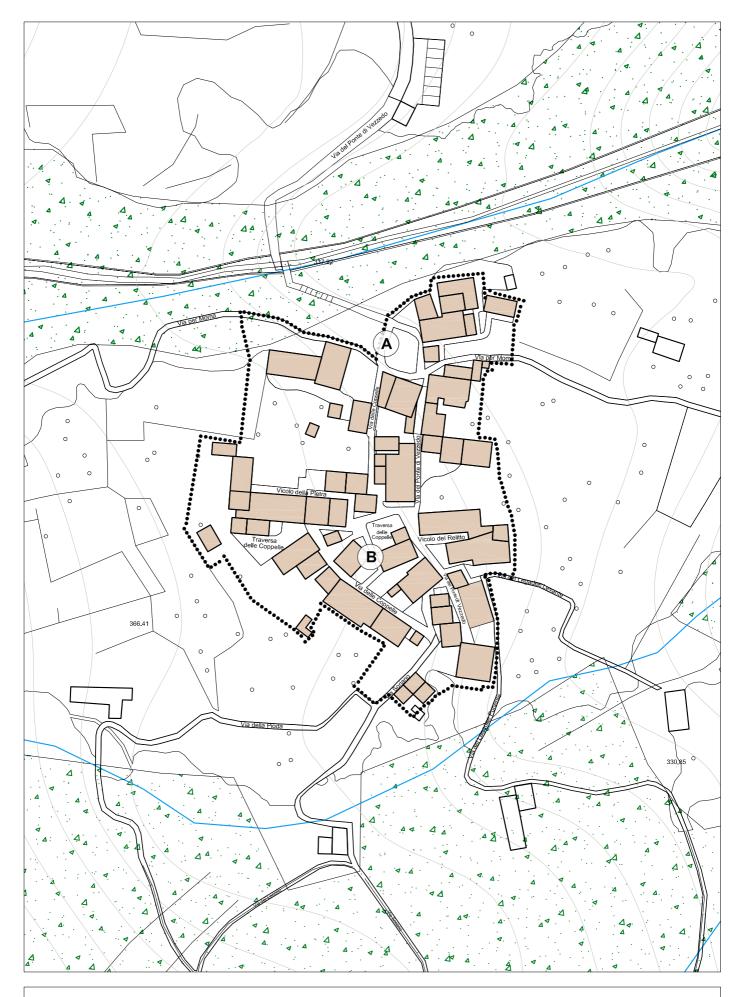






CATASTO 1904 – 1905 5 VEZZEDO











3



4



Ę









9



10



11







14



15

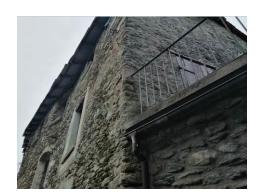


16



17







20



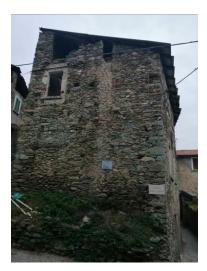
_



22



23







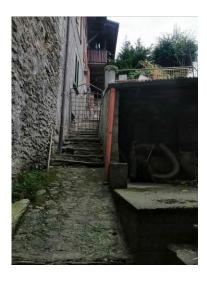
26



^=



28



29







32



33



34



35







38



39



40









3



4



Ę

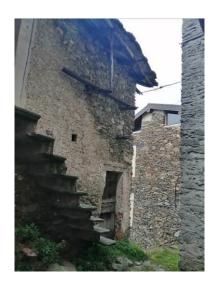








۵



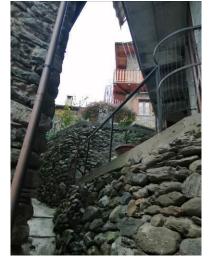
10



11









15

13



16



17









19

21

23



22









_-

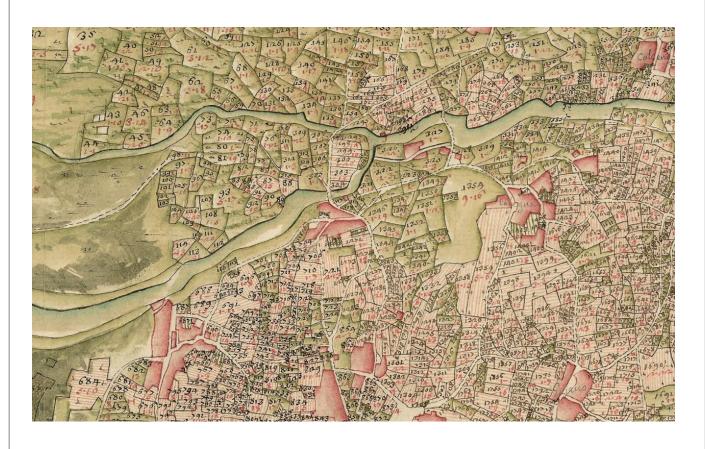


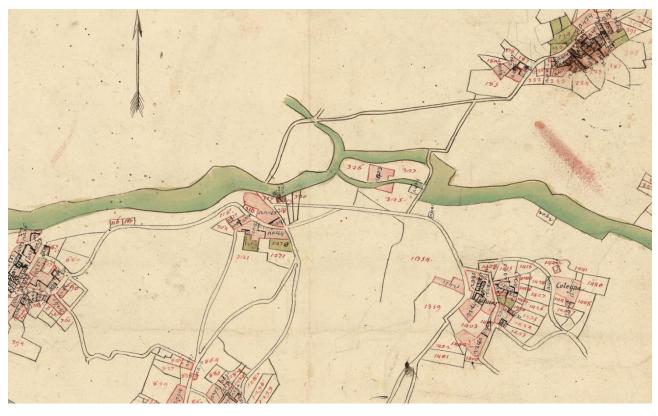
27



28

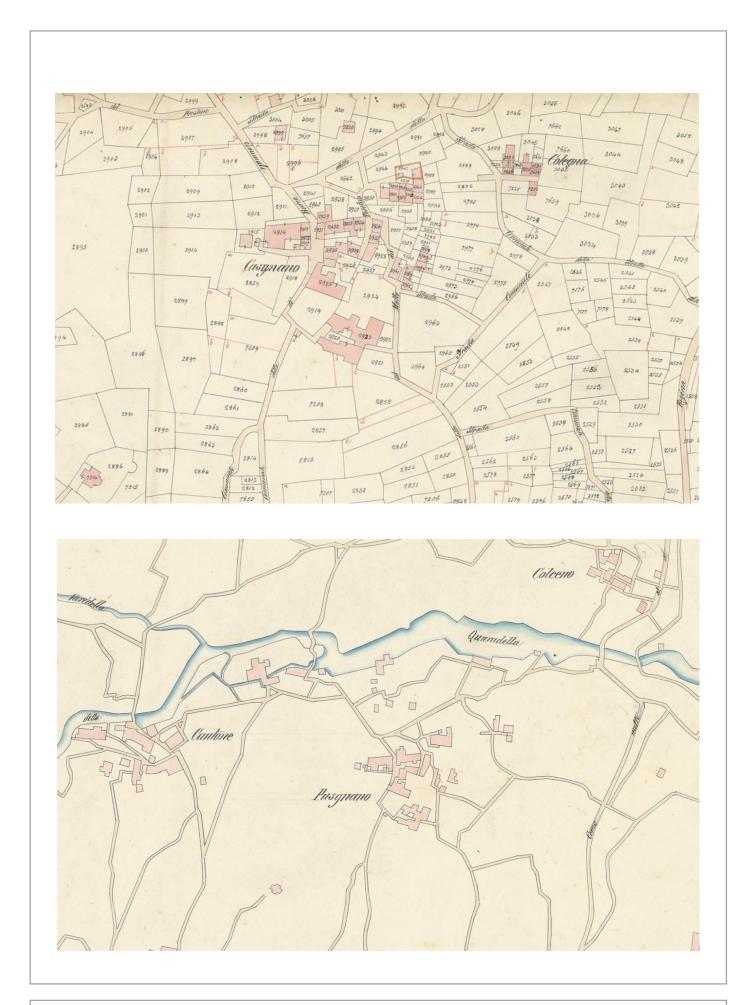




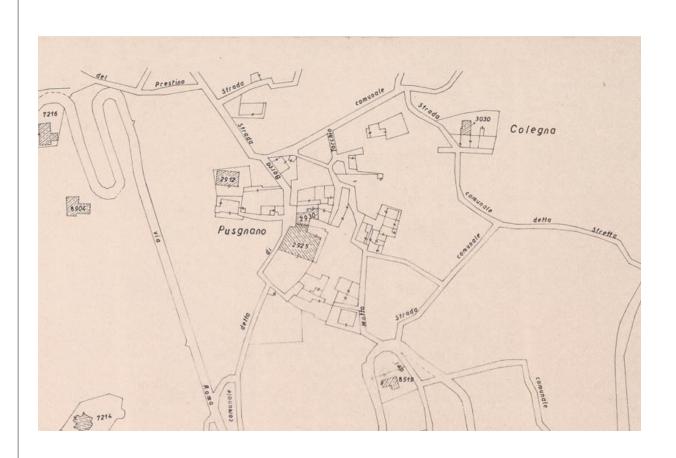


CATASTO TERESIANO 1722 - 1757

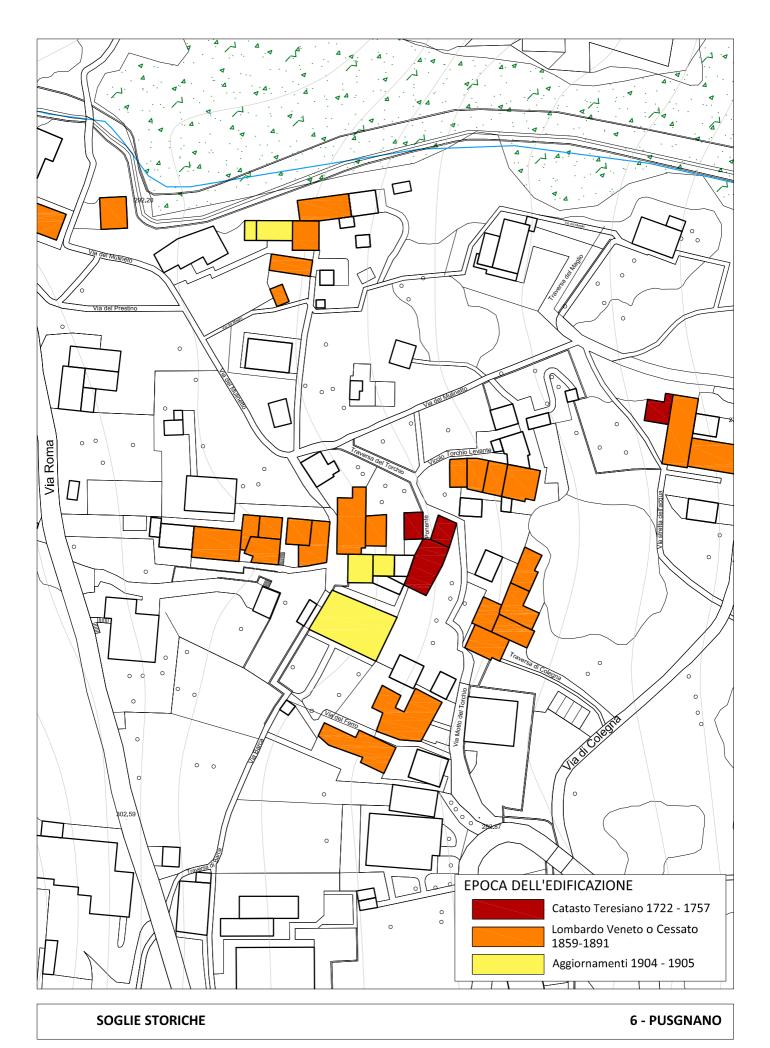
6 PUSGNANO

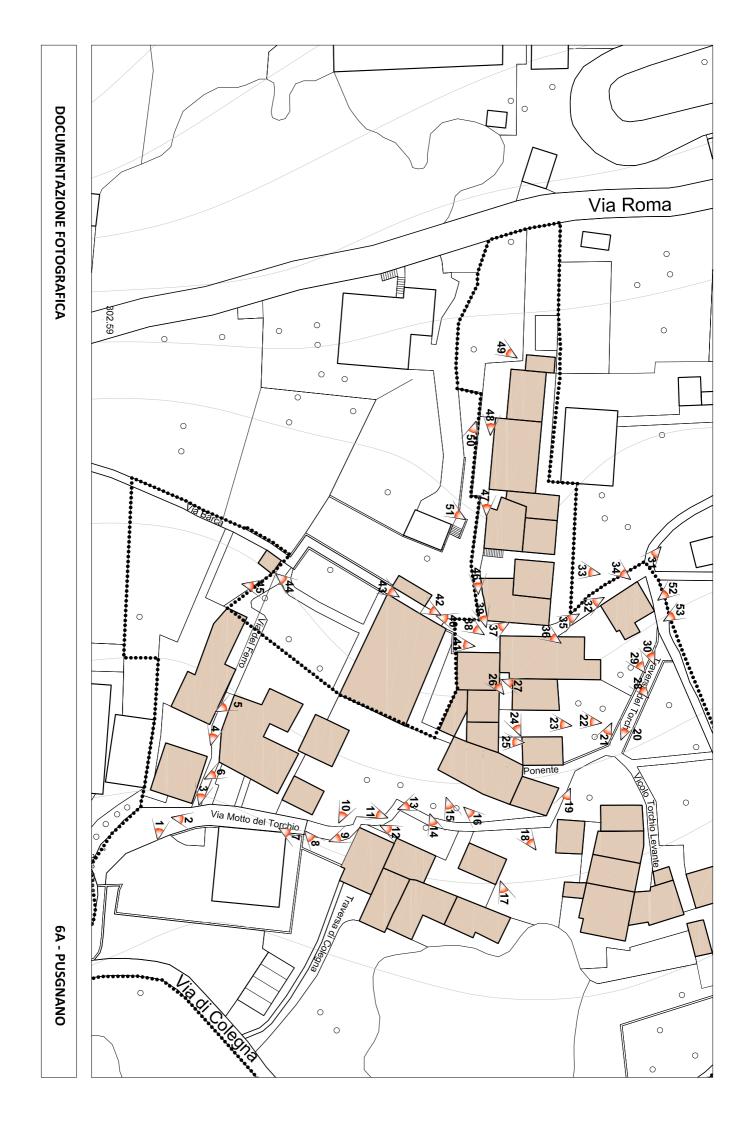


6 PUSGNANO



CATASTO 1904 – 1905 6 PUSGNANO













4



3











10



12





15

13



16



17







20



21



22



22









27

25



28



29







32



33



34



35







30



39



40



4



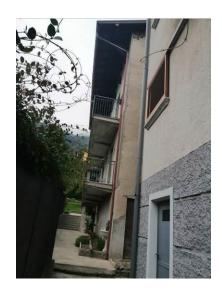




44



45



46



47











52



53

51



_



3



4



5







Ω



q



10



11









15



16



17







21

23

20

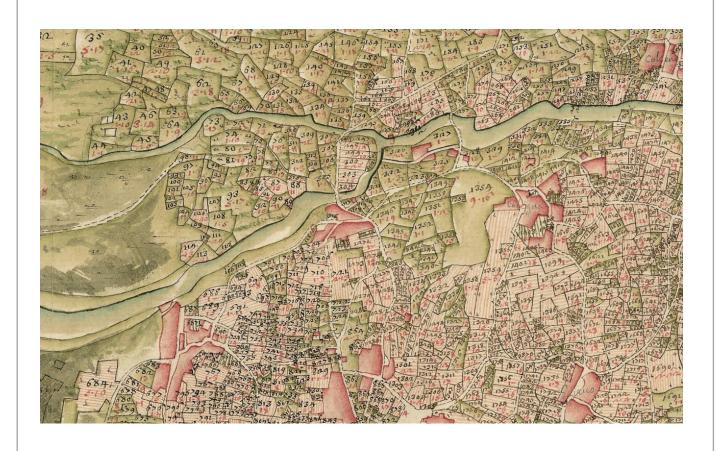


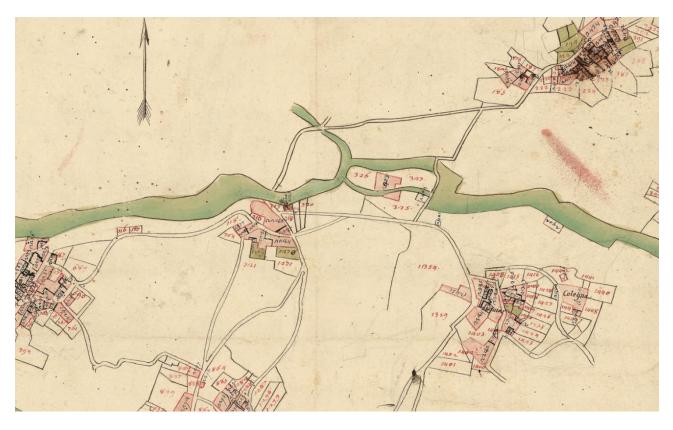


22



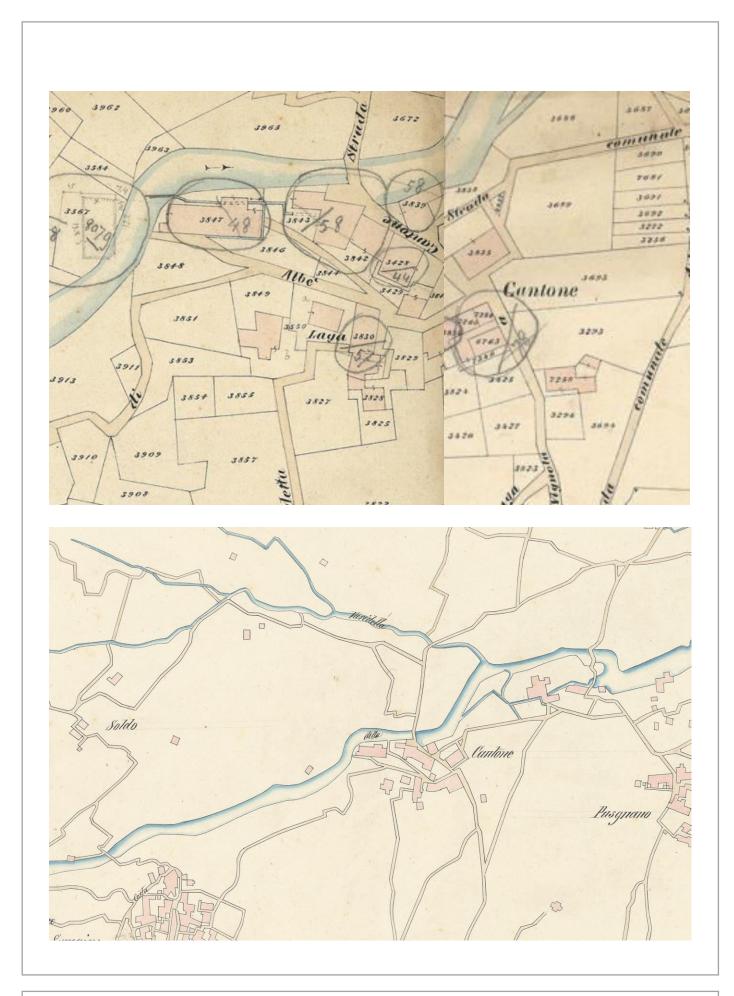






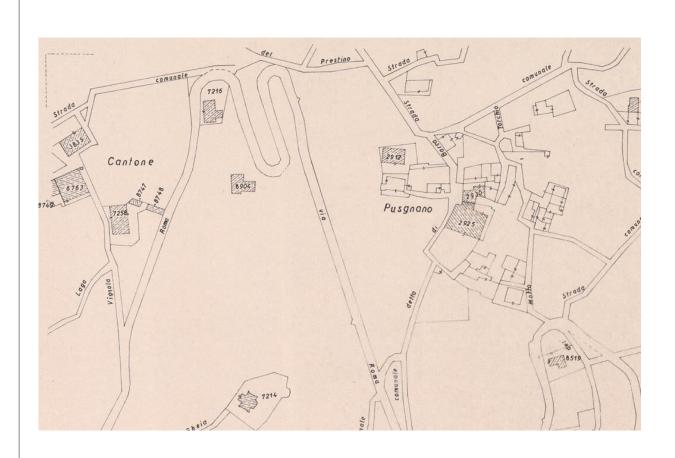
CATASTO TERESIANO 1722 - 1757

7 CANTONE

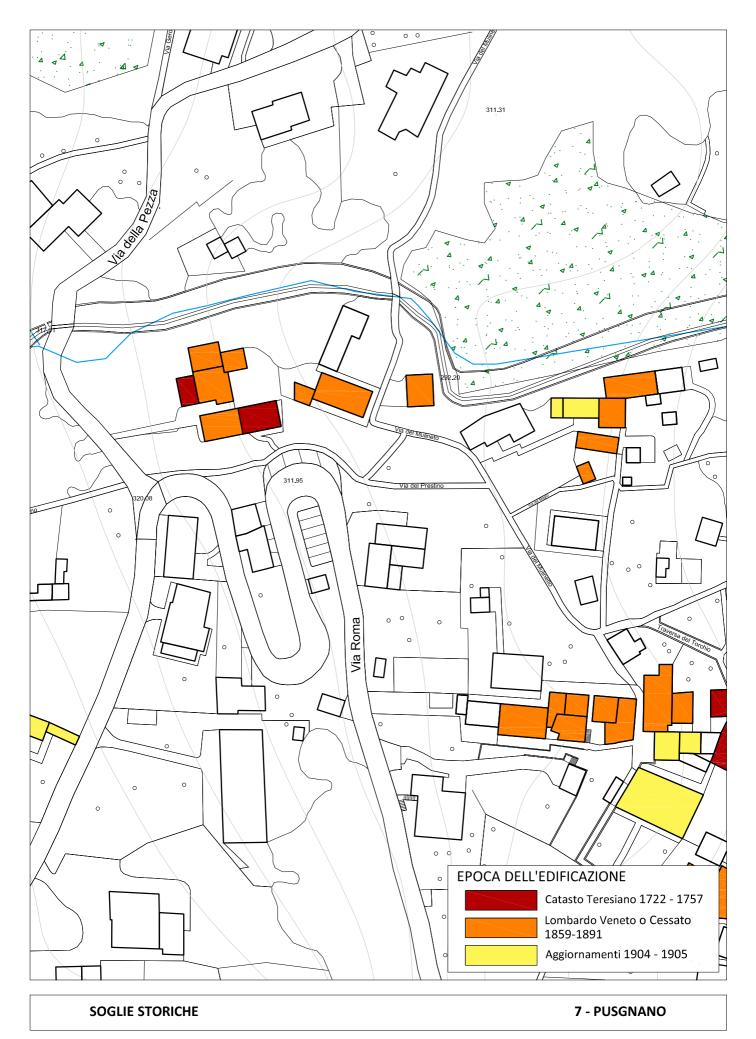


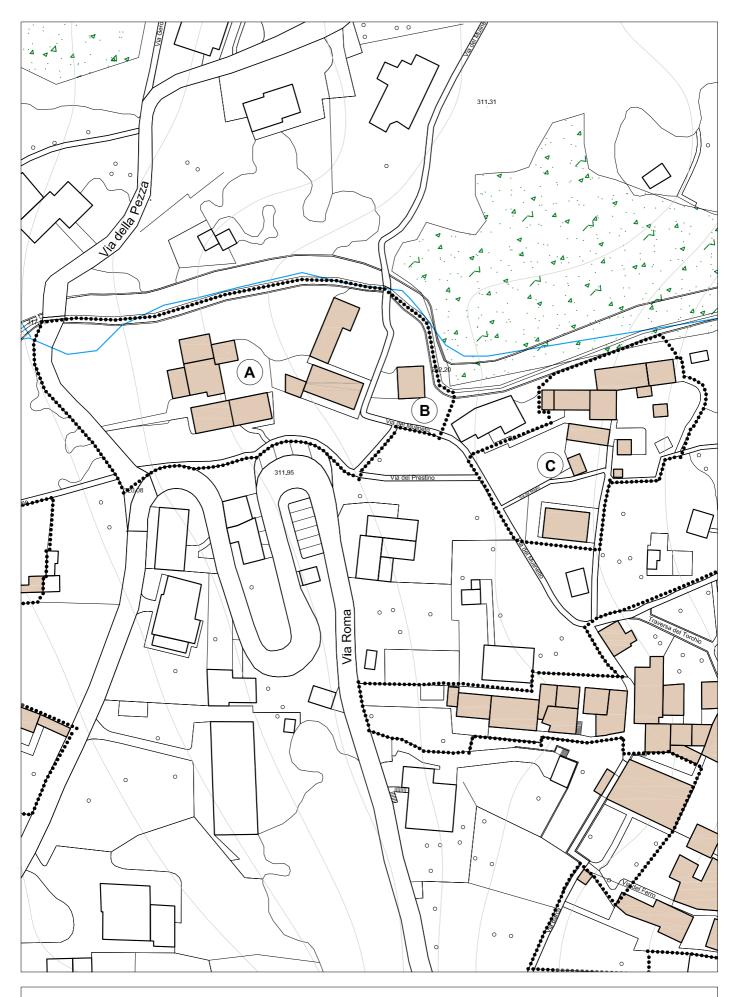
CATASTO LOMBARDO VENETO O CESSATO 1859-1891

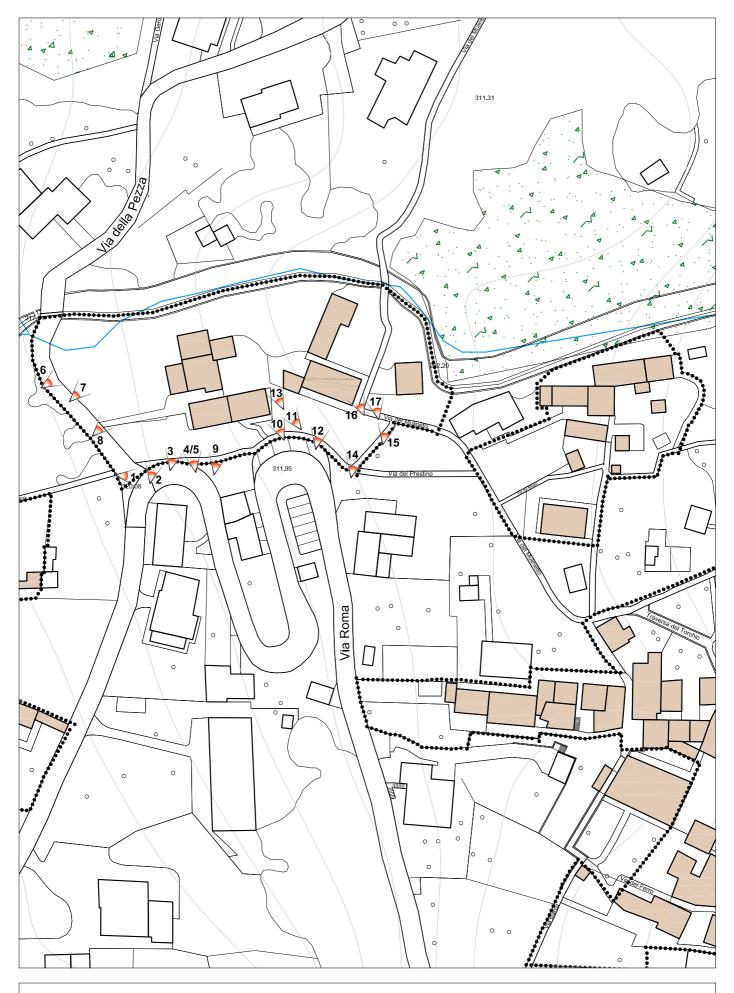
7 CANTONE



CATASTO 1904 – 1905 7 CANTONE













3



4



5







8



.



10



44







14

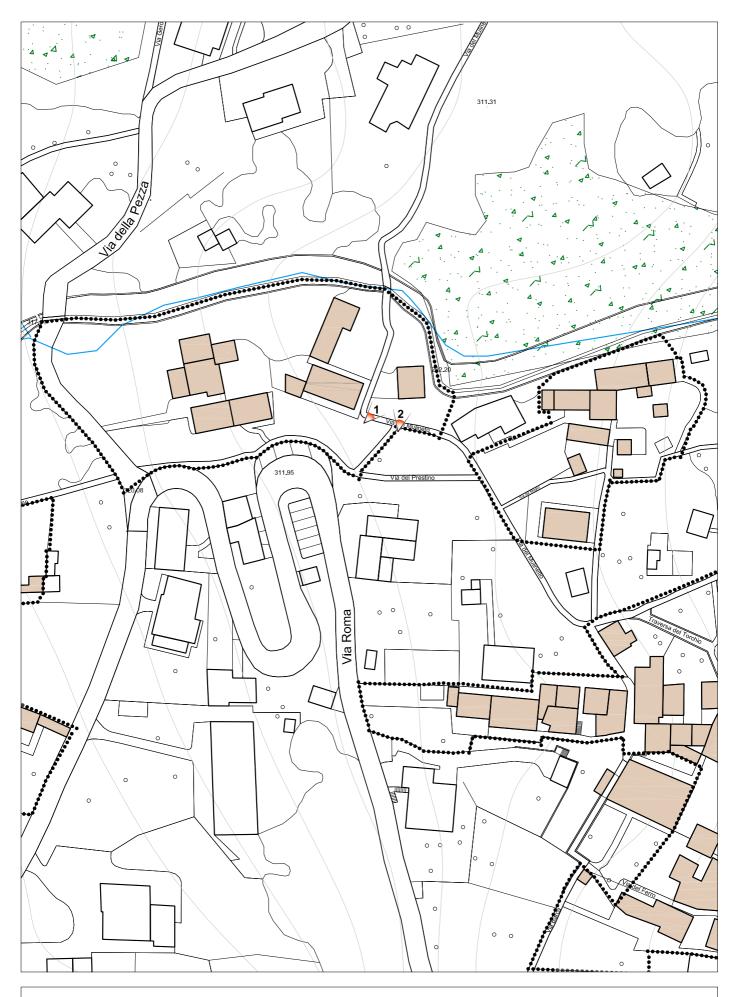


15



16

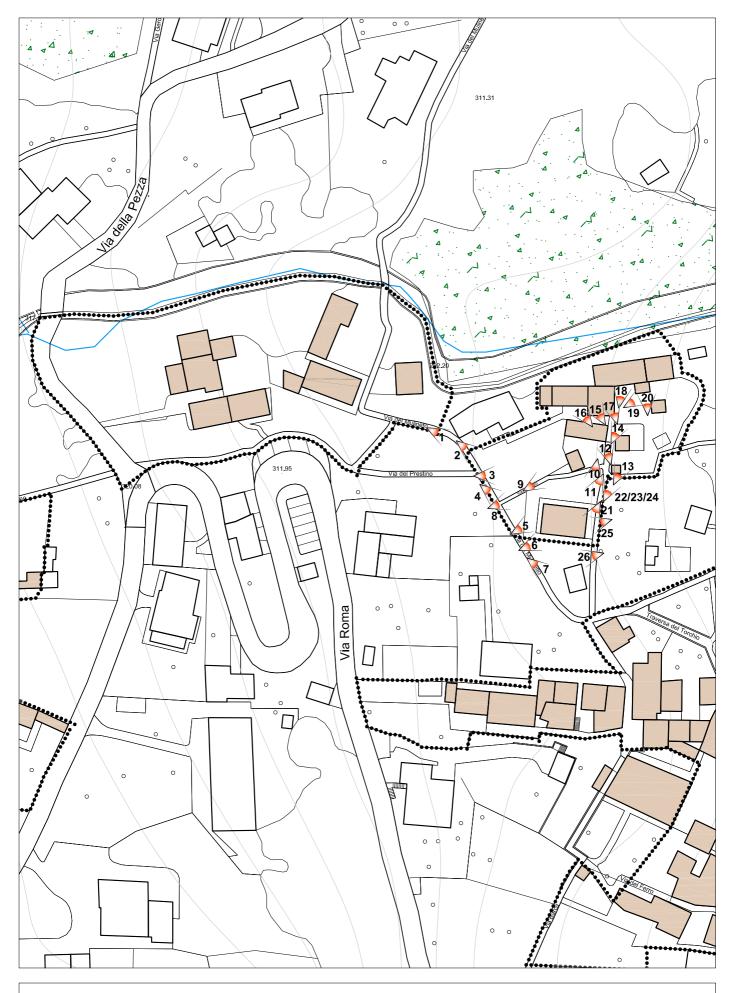








VISUALI FOTOGRAFICHE – **7B – CANTONE**









3



4



5



t





8





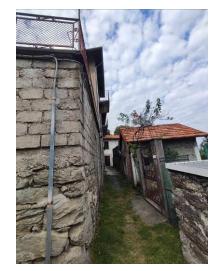
10



11







14



15



16



17







20



21



22

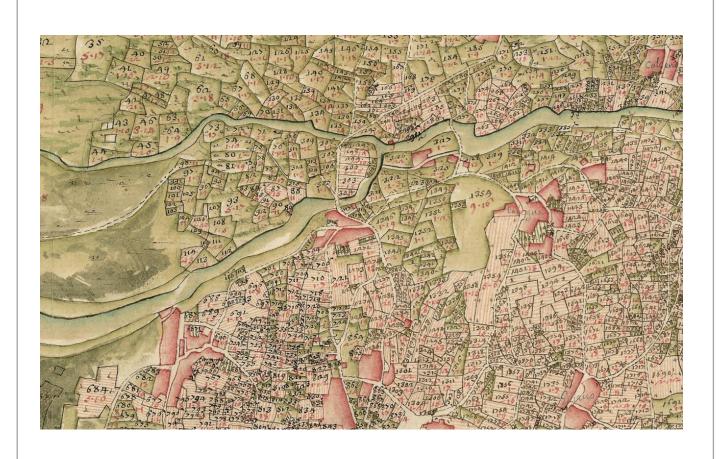


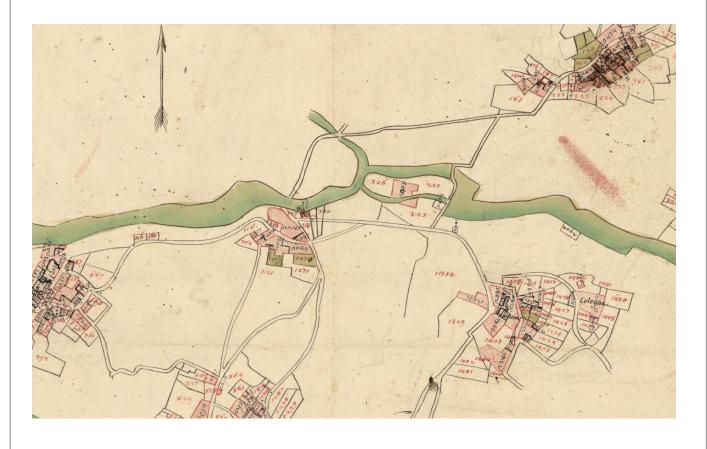
23





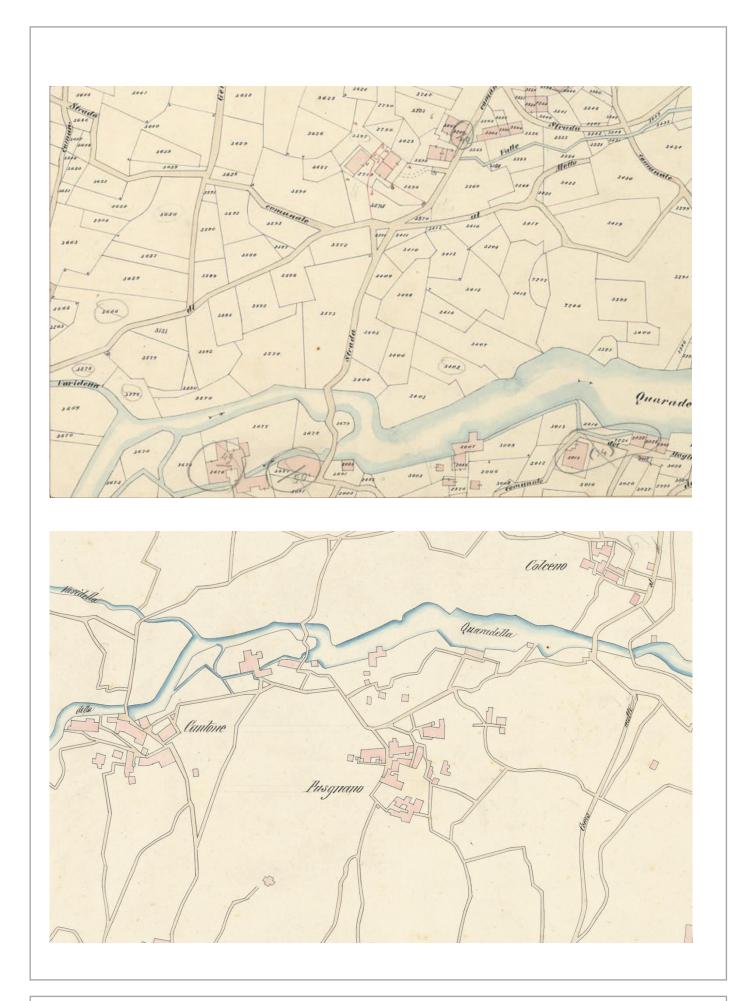




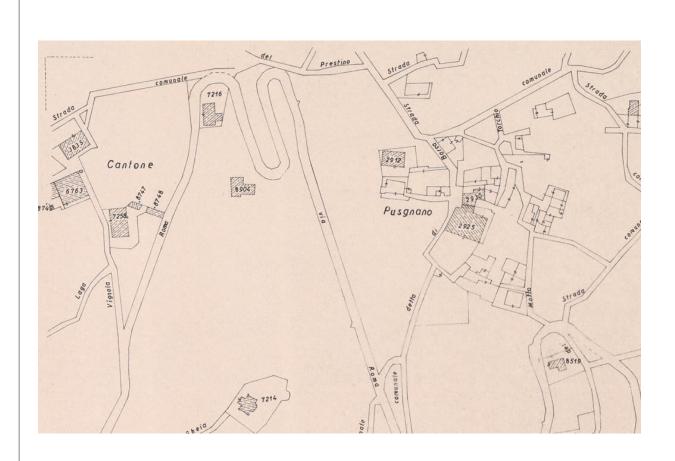


CATASTO TERESIANO 1722 - 1757

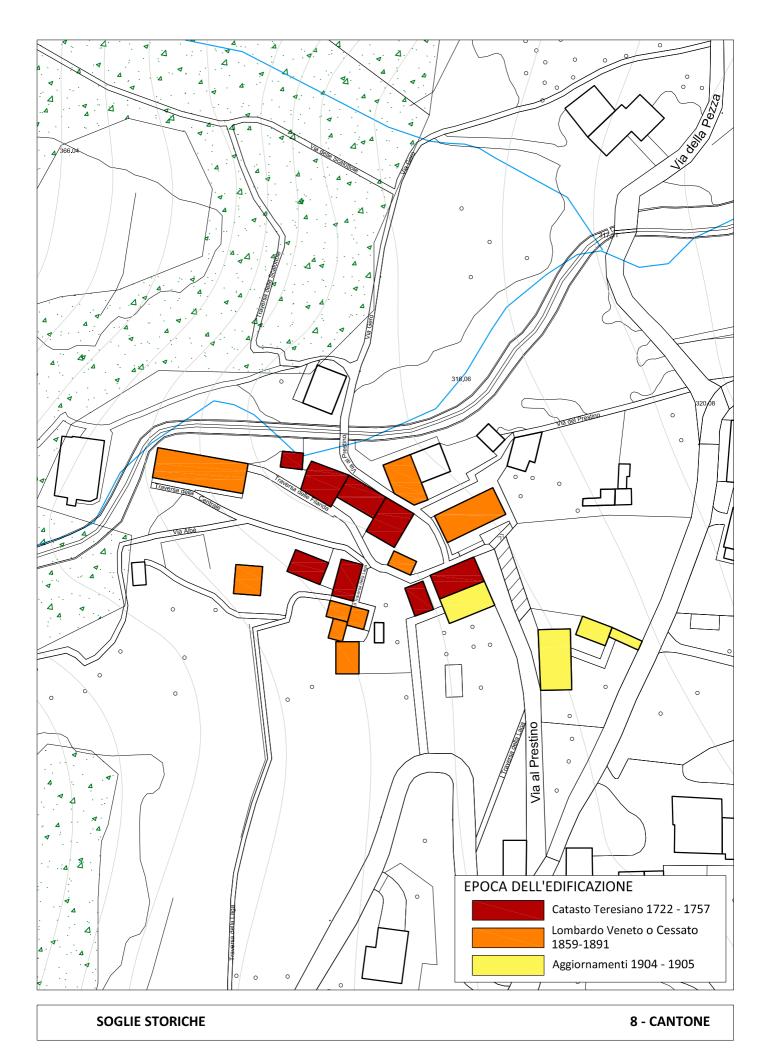
8...CANTONE

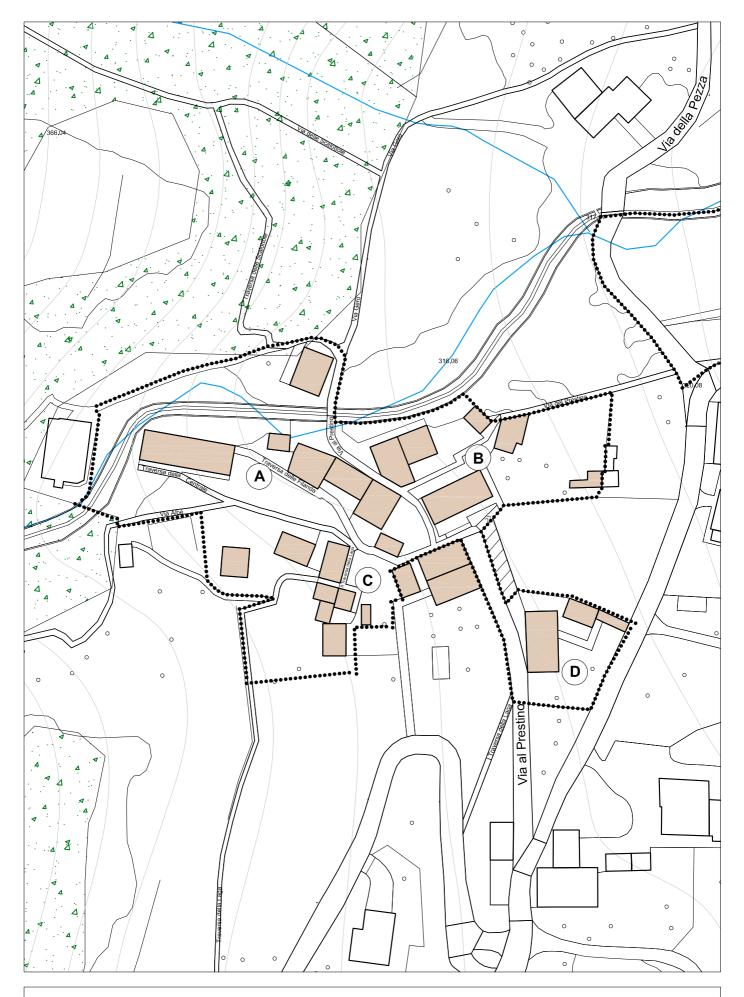


8 CANTONE



CATASTO 1904 – 1905 8 CANTONE





























14



15



16



17











.



2



3



Δ



5







Q



_



10



11









2



3



Δ



5







8



9



10



1







14



15



16



17







20

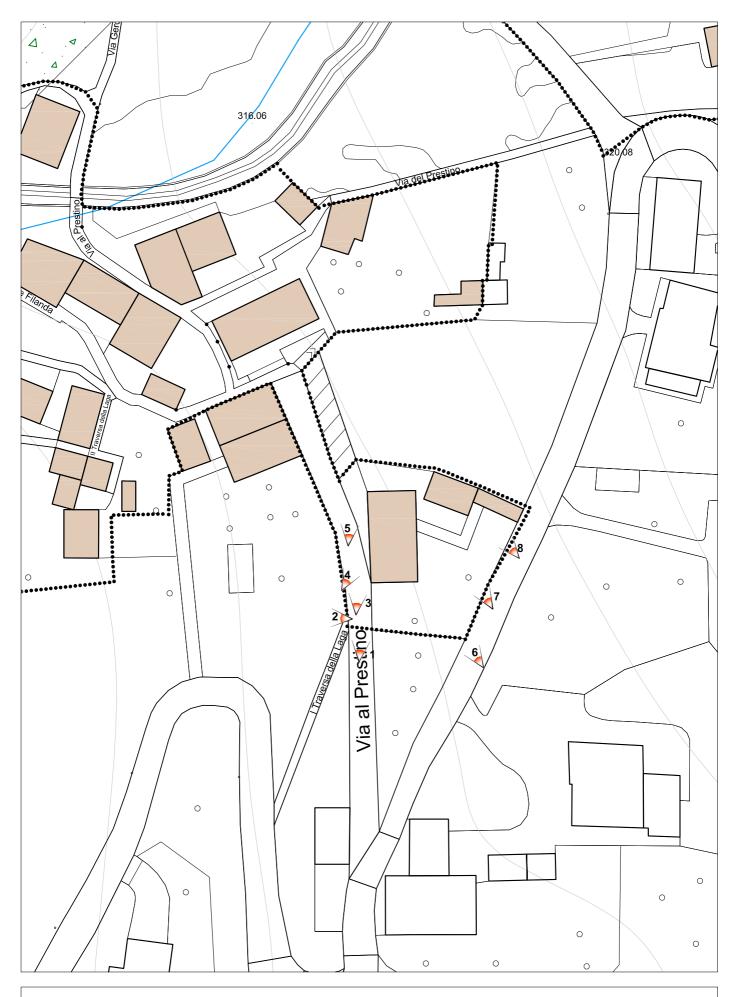


21



22









2



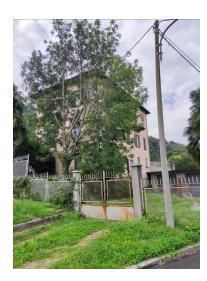
•



Δ



5

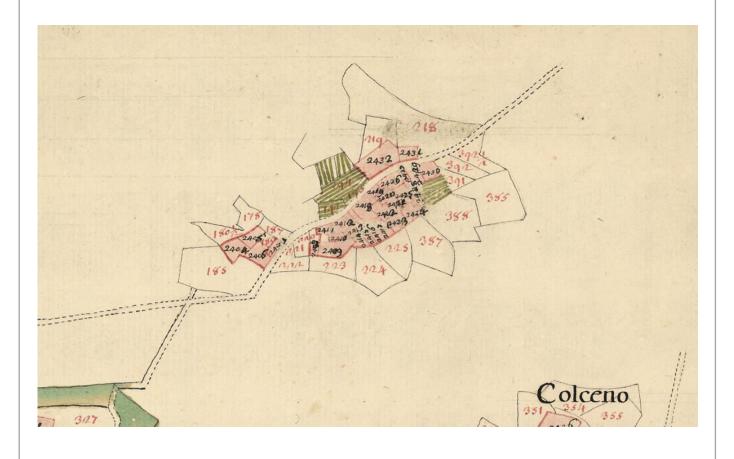






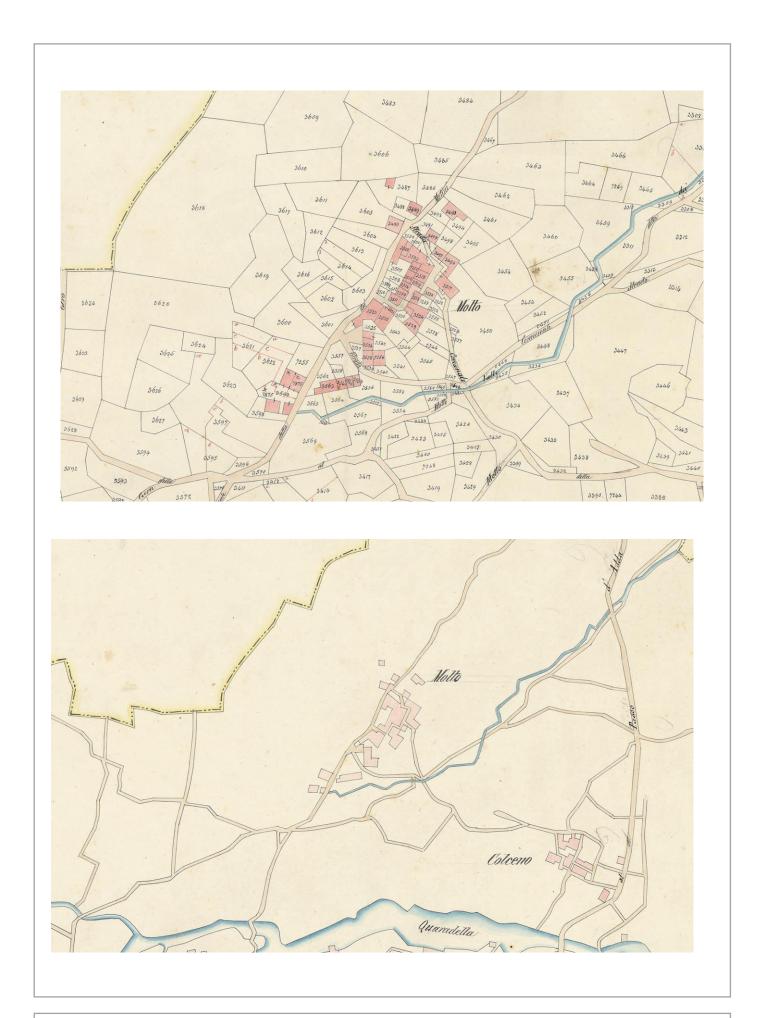
VISUALI FOTOGRAFICHE – **8D – CANTONE**





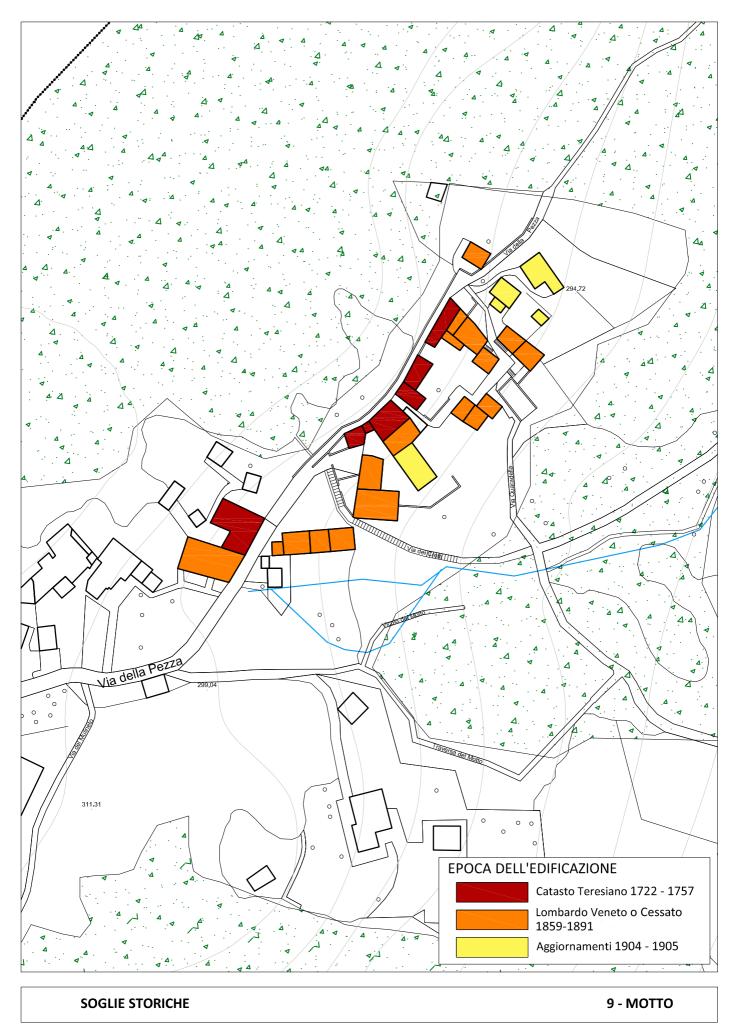
CATASTO TERESIANO 1722 - 1757

9 MOTTO



9 MOTTO











3

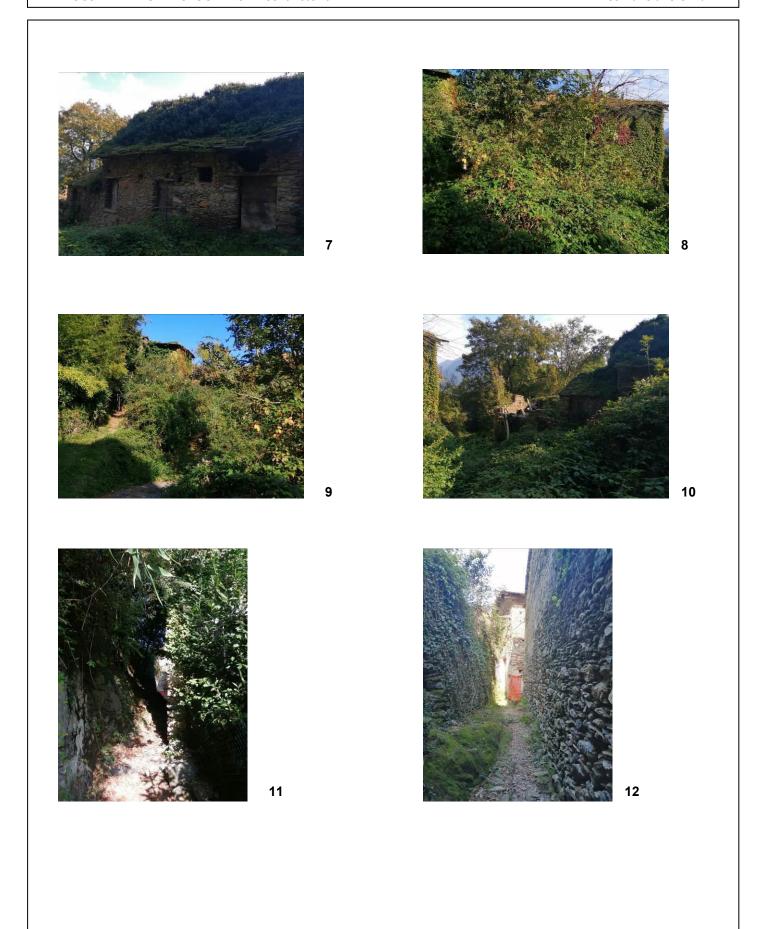


4

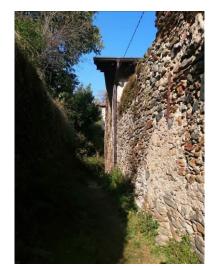


5









14



15

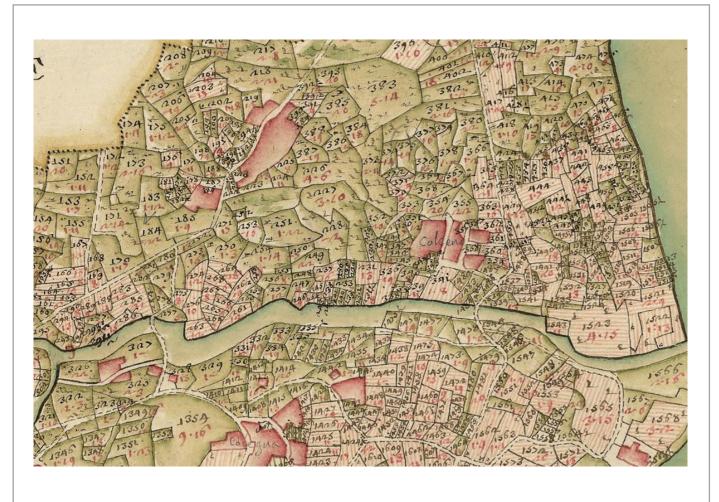


16



17

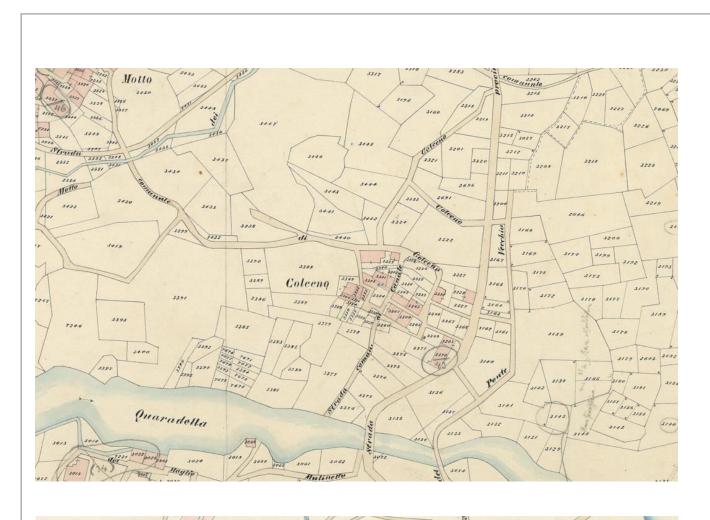






CATASTO TERESIANO 1722 - 1757

10 COLCENO





CATASTO LOMBARDO VENETO O CESSATO 1859-1891

10 COLCENO



CATASTO 1904 – 1905 10 COLCENO













4



5







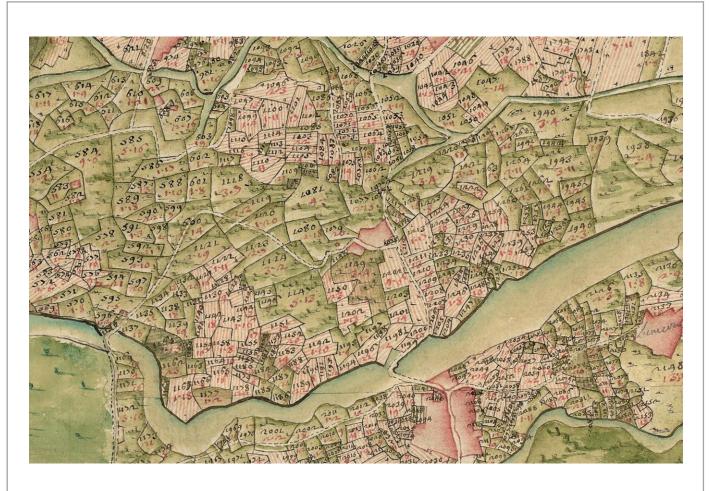






12

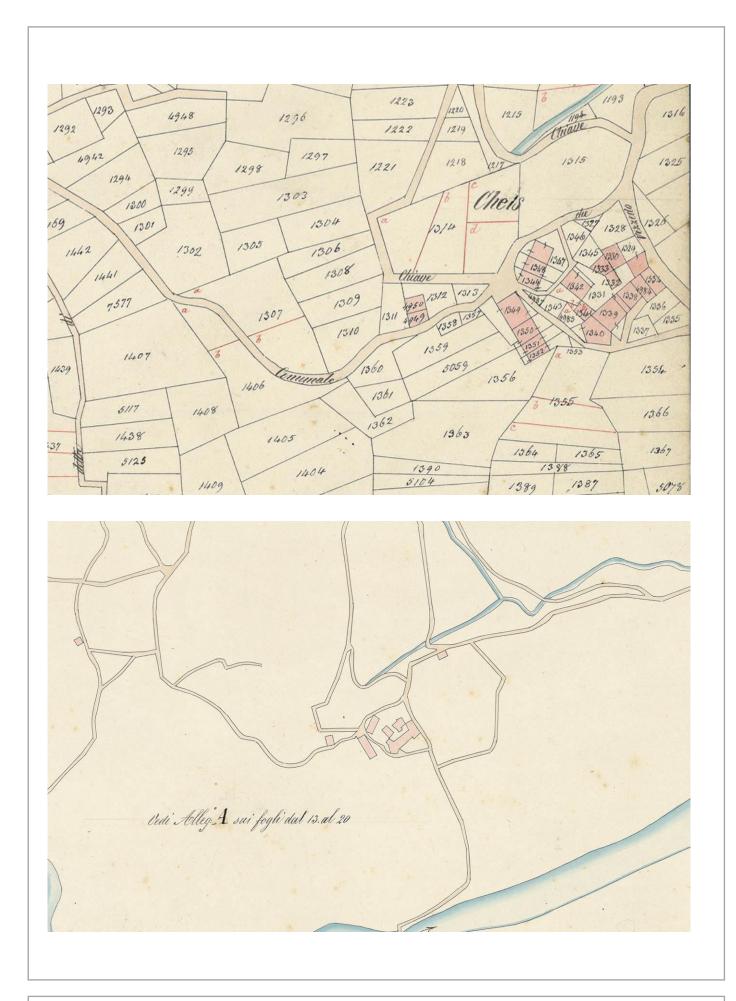




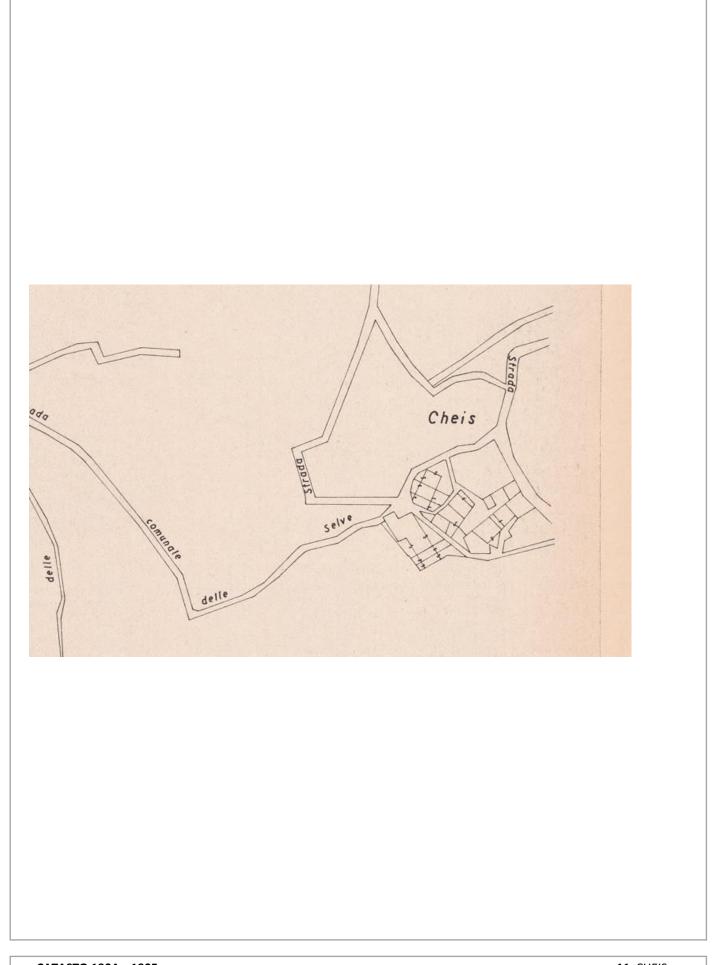


CATASTO TERESIANO 1722 - 1757

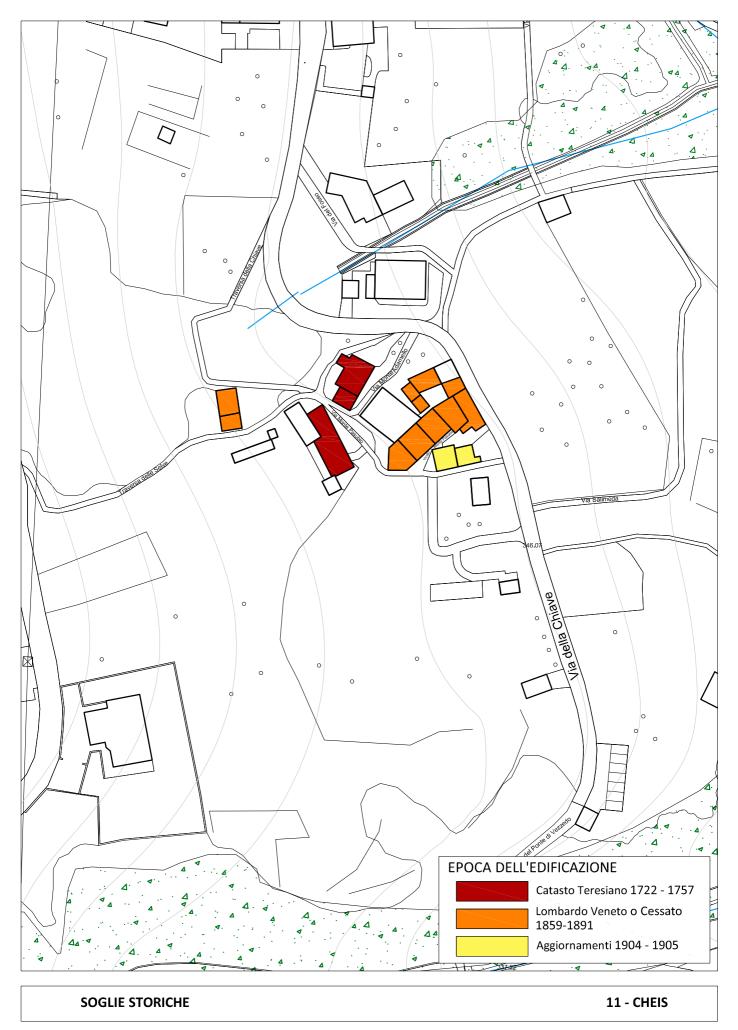
11 CHEIS

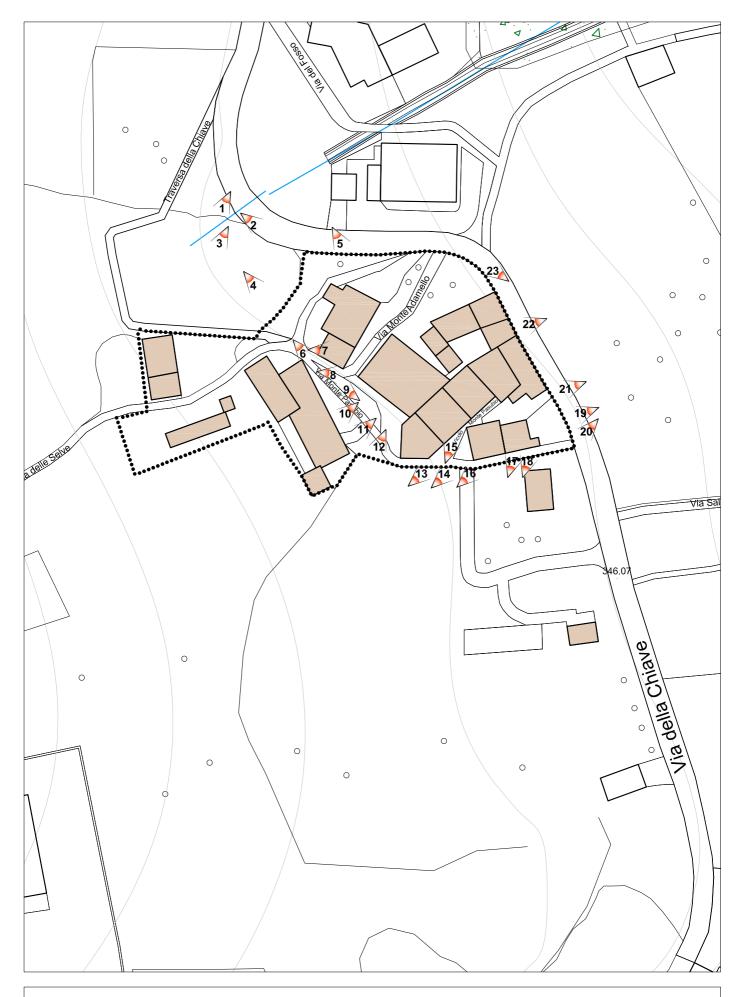


11 CHEIS



CATASTO 1904 – 1905 11 CHEIS











3



.



5







8



_



10



11







14



15



16



17







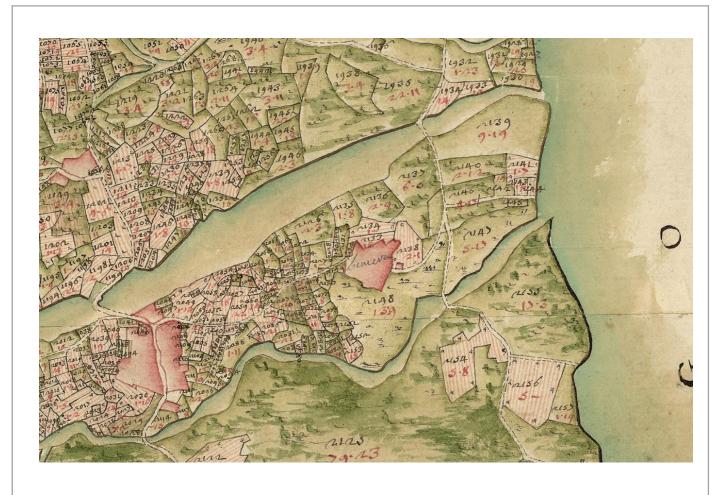
21

19



22





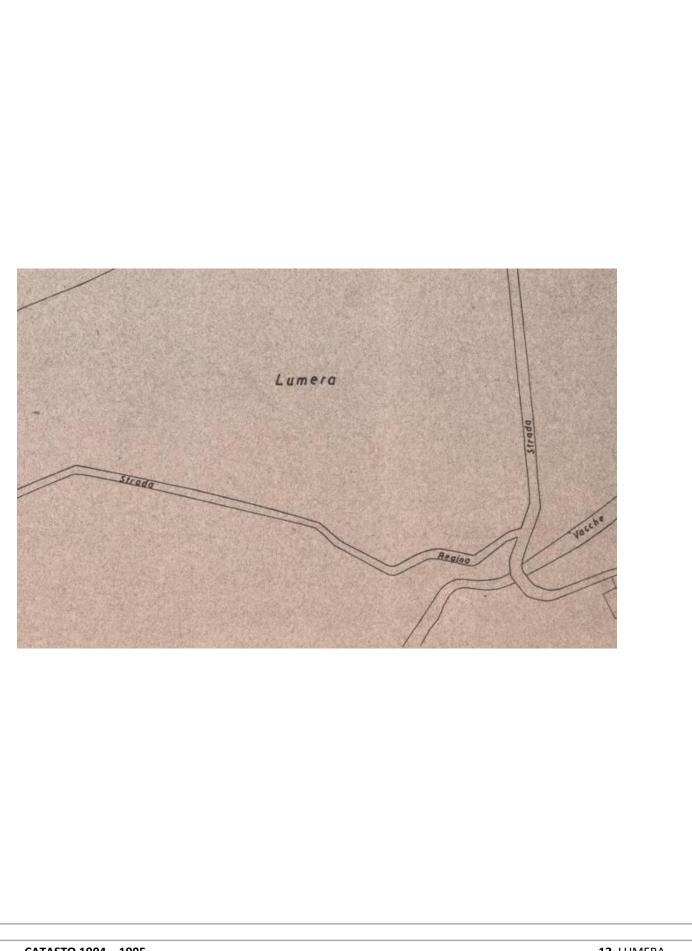


CATASTO TERESIANO 1722 - 1757

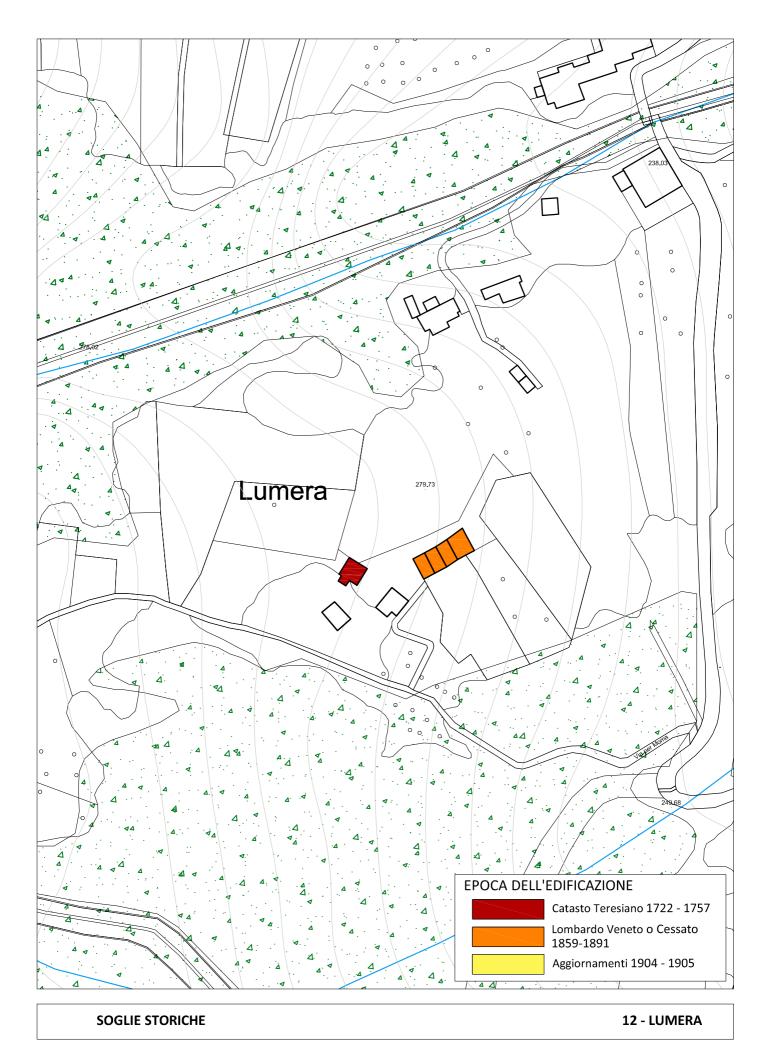
12 LUMERA

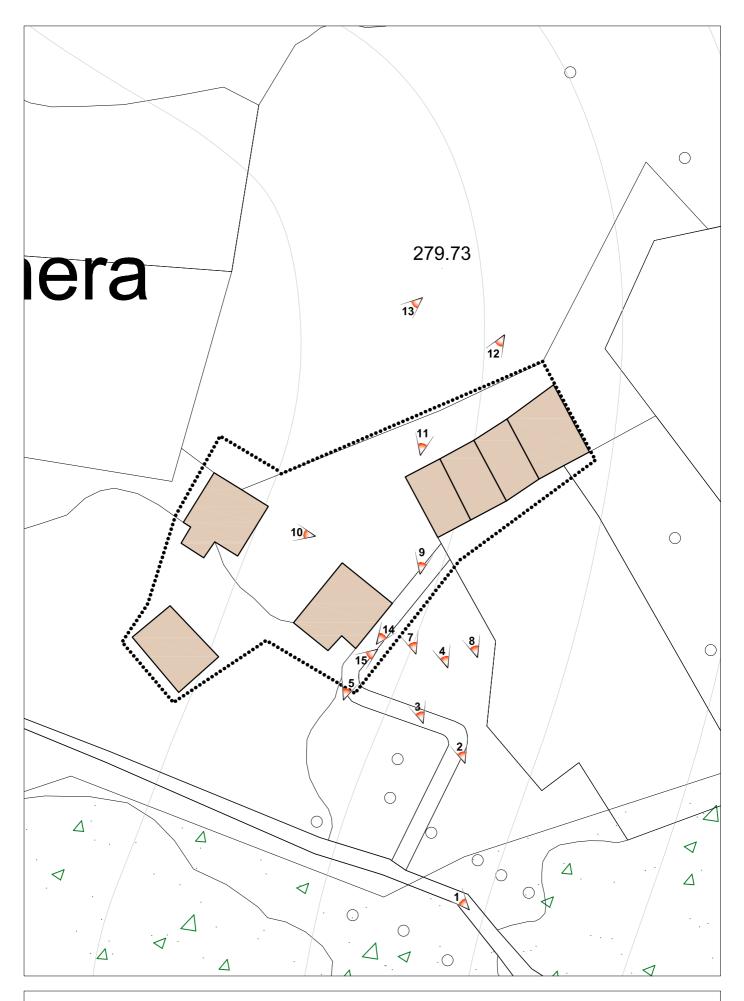


12 LUMERA



CATASTO 1904 – 1905 12 LUMERA













4











۵



10



11

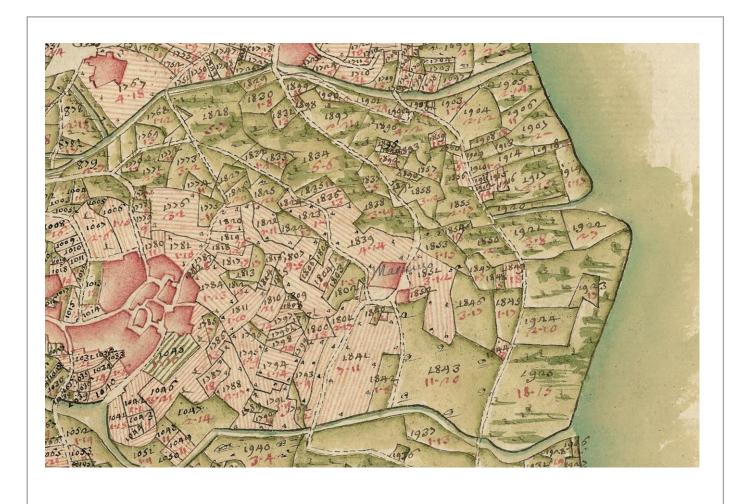


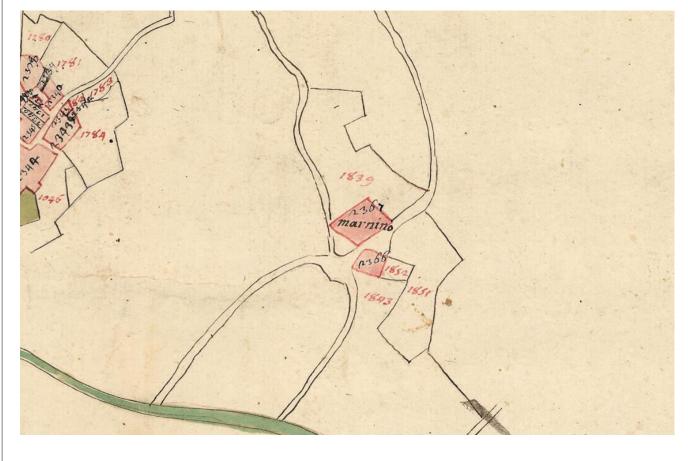






15



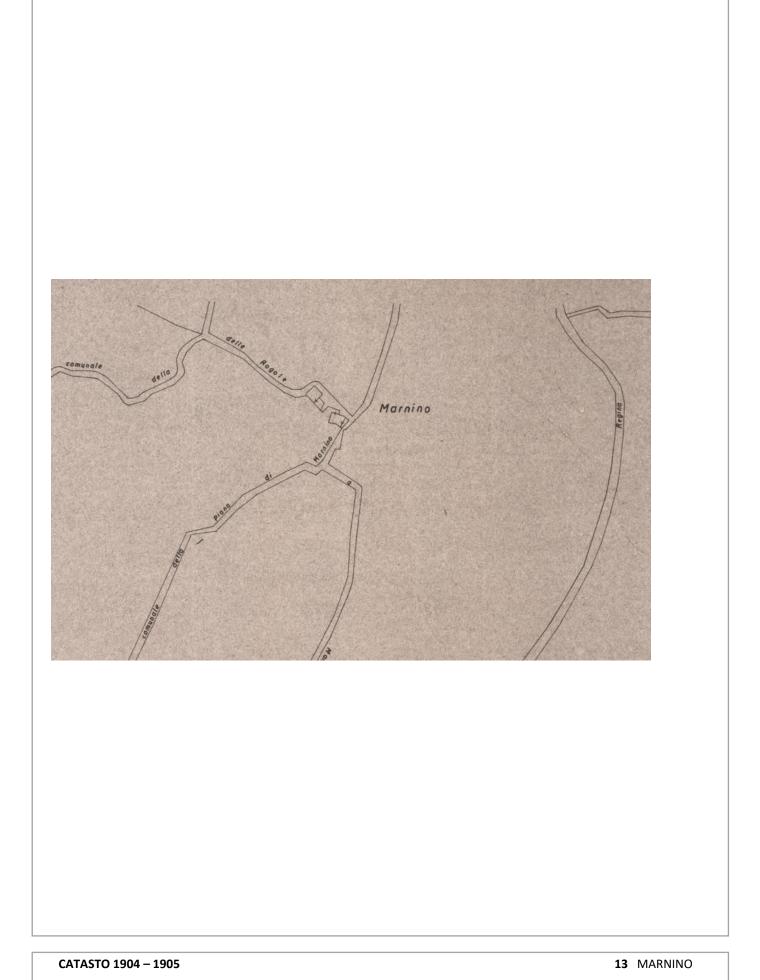


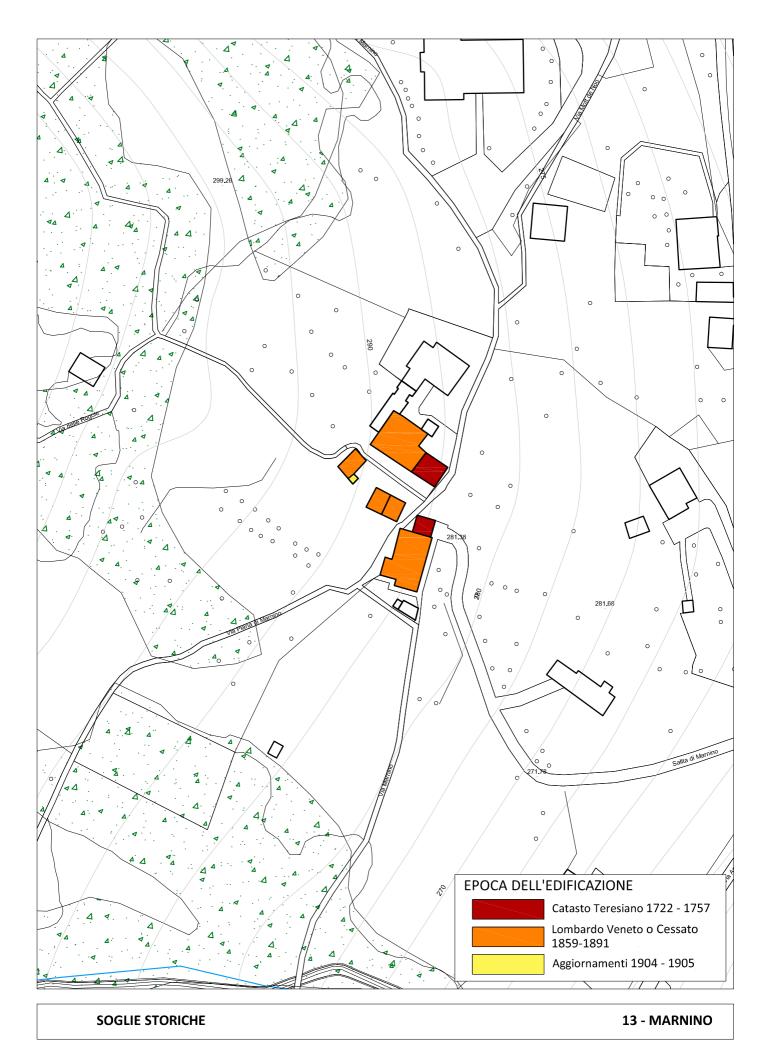
CATASTO TERESIANO 1722 - 1757

13 MARNINO



13 MARNINO













3



1



5









10









14



15



16



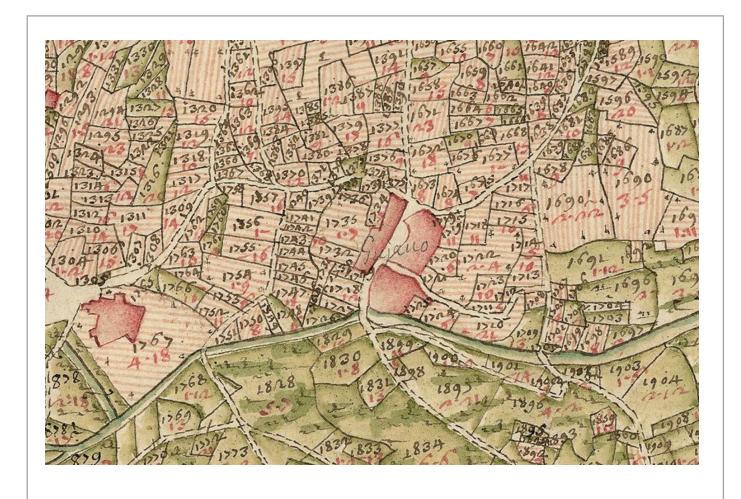
17

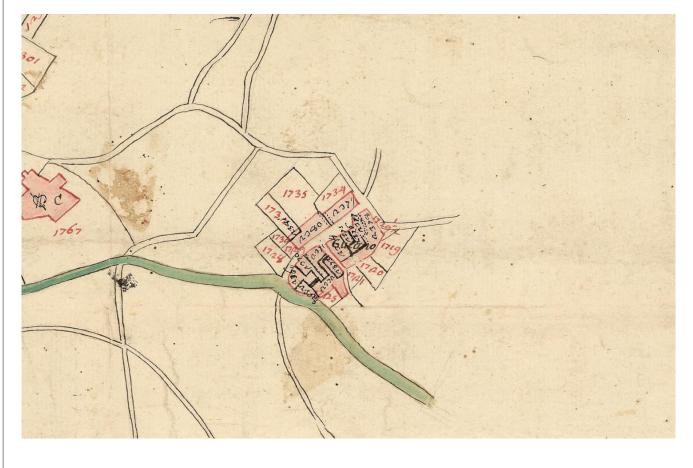






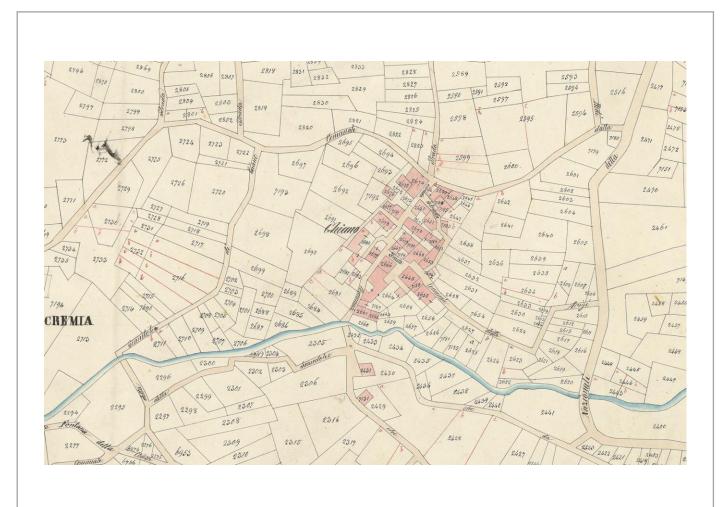
VISUALI FOTOGRAFICHE - 13 - MARNINO





CATASTO TERESIANO 1722 - 1757

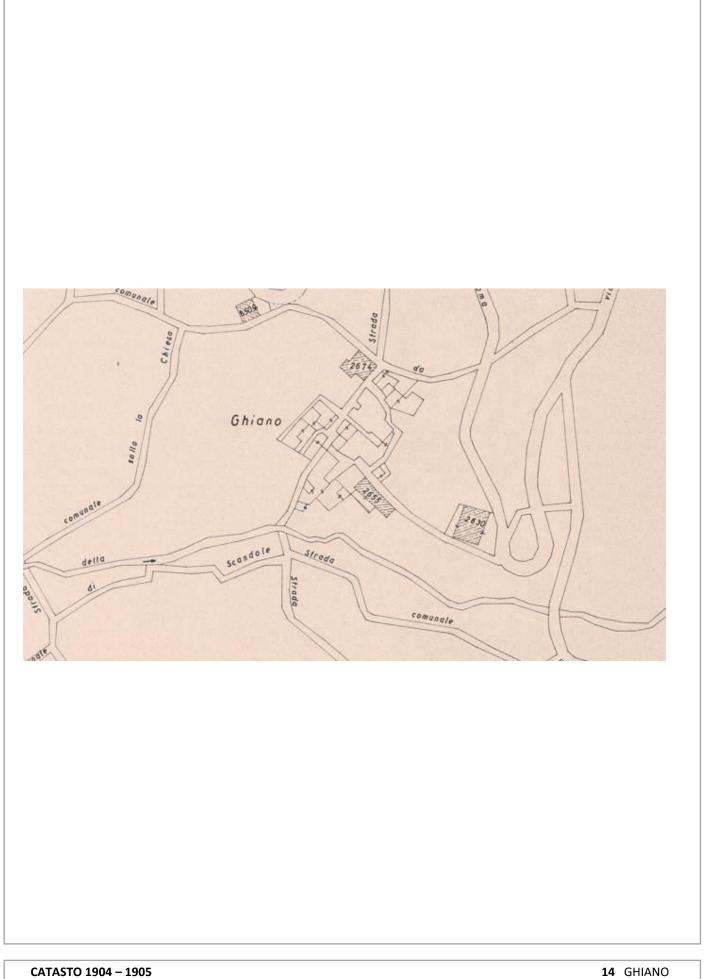
14 GHIANO

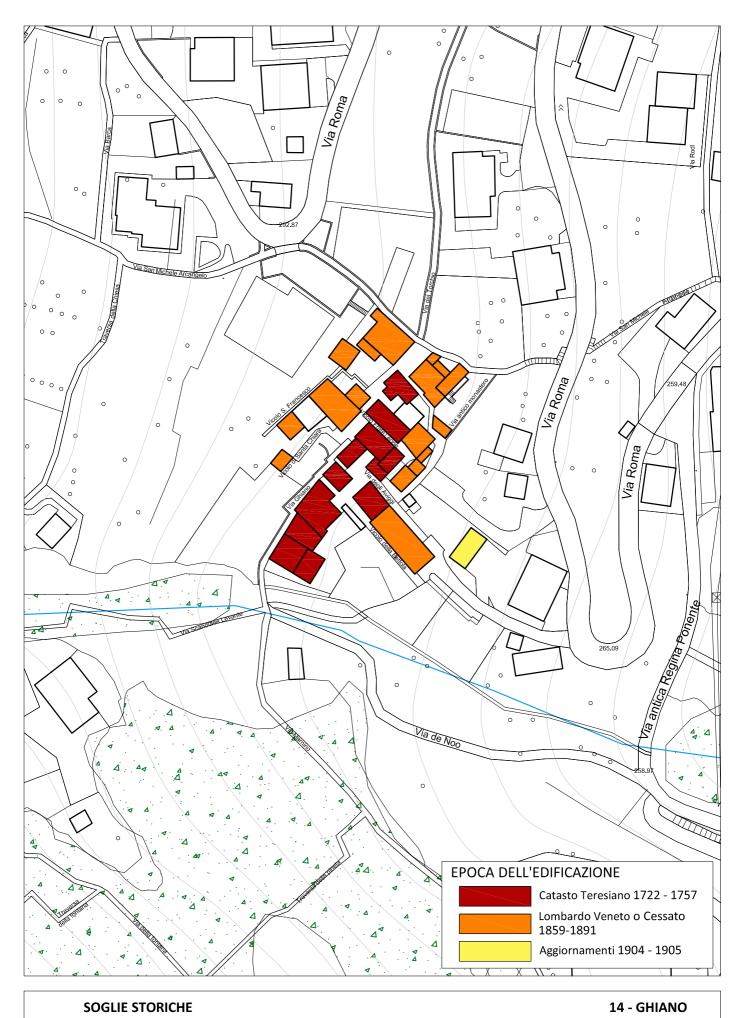




CATASTO LOMBARDO VENETO O CESSATO 1859-1891

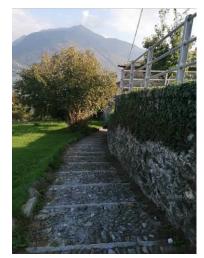
14 GHIANO











2



3



Δ



5



















14



15



16



17







20



21



22



23







26



27



28



29







32



33



34

