

### **Allegato 3      approfondimento: centri storici**

*I nuclei storici dei paesi oggetto della presente pianificazione rappresentano l'identità stessa di questi luoghi. Collocati prevalentemente a mezzacosta (ma non mancano antichi centri disposti nei pressi della riva lacuale e a cavallo del tracciato della Strada Regina) hanno ancora oggi conformazione e struttura urbanistica in gran parte già leggibile nelle mappe del Catasto Teresiano del 1722.*

*In generale, la loro qualità è legata prevalentemente alla storicità (in termini di identità) e alla disposizione morfologica. Ancora oggi i nuclei sanno porsi come elementi morfogenetici (capaci di generare forma) e ordinatori del tessuto urbano.*

*Come gran parte dei centri storici dei piccoli paesi dei territori lombardi, i nuclei di Crema, Pianello del Lario e Musso conoscono attualmente tre tendenze di sviluppo che rischiano di compromettere (dove già non è successo) la leggibilità stessa dei centri storici e la loro conservazione:*

- abbandono di alcuni ambiti ed edifici, e comunque un livello di manutenzione non adeguato alla qualità degli spazi edificati e non edificati
- trasformazioni di alcuni ambiti con interventi radicali e non coerenti con gli obiettivi della conservazione. Sono numerosi e ugualmente negativi interventi meno "massicci" ma ugualmente impattanti quali tettoie, superfetazioni, etc
- ampliamento dei limiti del tessuto storico verso aree di margine con il risultato di rendere meno chiaro e riconoscibile il nucleo stesso.

*Il nuovo Piano di Governo del Territorio deve essere l'occasione per impostare un sistema di regole che abbia come obiettivi la tutela e la valorizzazione degli antichi nuclei.*

*Tutti gli interventi edilizi dovranno quindi essere volti a realizzare ambienti di vita adatti alle esigenze contemporanee (quindi incentivando anche aggregazione o divisioni di unità immobiliari) ma garantendo la leggibilità e l'identità del nucleo di antica fondazione (soprattutto per quanto riguarda i margini dell'edificato, i rapporti pieni e vuoti, le caratteristiche tipologiche e materiche dei manufatti).*

*In coerenza con questa impostazione metodologica, Il PGT propone non una lettura edificio per edificio (che identifichi a priori, e sulla base di analisi solo accennate, gli interventi ammissibili e quelli non compatibili), quanto invece un'analisi per singolo nucleo.*

*Si ritiene infatti che la qualità prevalente non sia tanto quella artistico-architettonica del singolo manufatto (nel caso tutelato ai sensi del D.Lgs 42/2004) quanto invece l'identità e l'unitarietà dell'intero nucleo.*

*Diventano quindi elementi fondamentali in questa lettura:*

- chiara definizione morfologica dell'ambito
- definizione di skyline caratteristici
- equilibrio tra pieni e vuoti
- compattezza del nucleo
- direzioni prevalenti dei percorsi
- unità in termini di pavimentazione / finiture materiche / rapporti parti finestrate - parti opache sulle facciate / muri di contenimento e di divisione dei lotti
- coerenza di colorazioni e scelte inerenti il linguaggio architettonico
- "uso" sociale e fruizione attuale del nucleo

*Ogni nucleo viene letto e analizzato attraverso il metodo s.w.o.t. analysis, acronimo inglese che sta ad identificare:*

- Elementi di forza            (strengths)
- Elementi di debolezza    (weakness)
- Opportunità                (opportunities)
- Minacce                    (threats)

*Attraverso la consultazione dei materiali pianificatori precedenti e di notizie storiche, una rassegna fotografica, una serie di sopraluoghi si descrivono:*

- Elementi di forza: individuazione di quelle caratteristiche morfologiche, tipologiche, tecnologiche e di uso che conferiscono qualità al nucleo
- Elementi di debolezza: individuazione degli elementi incoerenti rispetto alle caratteristiche storico-architettoniche che pregiudicano la qualità e l'identità dell'ambito
- Opportunità: presenza di potenzialità latenti che, una volta attivate (percorsi, nuove funzioni collettive, ristrutturazioni di ambiti), possano essere in grado di definire un possibile sviluppo alternativo e un miglioramento della qualità di vita e del territorio nel suo complesso
- Minacce: possibili fenomeni di sviluppo disorganico da evitare

*Da questa analisi comparata – con procedimento simile per tutti i nuclei, ma calibrata per ogni singola frazione del territorio - scaturisce innanzitutto la perimetrazione degli ambiti storici.*

*In linea con quanto detto in fase di introduzione metodologica, uno degli elementi qualificanti il concetto di nucleo storico qui proposto è la sua leggibilità rispetto al contesto circostante. Sarà quindi importante tutelare quelle aree non edificate che circondano i nuclei garantendo così la loro sopravvivenza come elementi fisici autonomi e identitari.*

*Il risultato di questo lavoro di analisi diventa la ragione della perimetrazione riportata nella tavola del Piano delle Regole e che indica la modalità di sviluppo dei paesi.*

*Dal punto di vista più generale, questa impostazione alla visione e al governo dei nuclei storici intende tutelare gli stessi nuclei in un processo virtuoso che non neghi – a priori, in sede di pianificazione – alcune possibilità di intervento.*

*Significa dare un maggior grado di libertà ai cittadini, attraverso i loro tecnici progettisti, di proporre trasformazioni e adeguamenti che sappiano tutelare e valorizzare l'edificio ma al tempo stesso porre in atto le condizioni per un uso coerente con le esigenze della contemporaneità.*

*Il maggior grado di libertà nelle proposte si riflette in un maggior potere di controllo e di indirizzo da parte dell'amministrazione comunale. Ogni progetto di intervento (che vada oltre la manutenzione ordinaria) nella zona "nuclei di antica formazione" (articolo 15 della normativa tecnica del Piano delle Regole) dovrà essere accompagnato da una dettagliata relazione storico-artistica, completa di adeguata documentazione fotografica e grafica, capace di mettere in evidenza gli aspetti peculiari della costruzione, nei suoi aspetti morfologico, tipologico e tecnologico.*

*Tale documentazione sarà base necessaria e indispensabile per la competente Commissione del Paesaggio per esprimere il proprio parere di compatibilità dell'intervento rispetto alle esigenze di tutela e valorizzazione del nucleo storico, sia nella specificità dell'edificio oggetto di intervento che nei suoi rapporti con gli edifici confinanti.*

*Con la stessa finalità le seguenti schede di approfondimento sulle singole frazioni vanno interpretate – in una lettura congiunta con tavola del Piano delle Regole, apparato normativo dello stesso Piano delle Regole e allegato 4 al Piano delle Regole – come supporto all'azione dell'amministrazione e delle competenti commissioni nell'ottica della tutela, della valorizzazione e del riuso delle zone di recupero dell'edilizia storica del territorio di Pianello.*

*Elenco nuclei storici di Pianello del Lario:*

- 1 Sant'Anna
- 2 Camlago
- 3 Belmonte
- 4 Saliana
- 5 Maggiana
- 6 Mianico
- 7 Tre Terre