

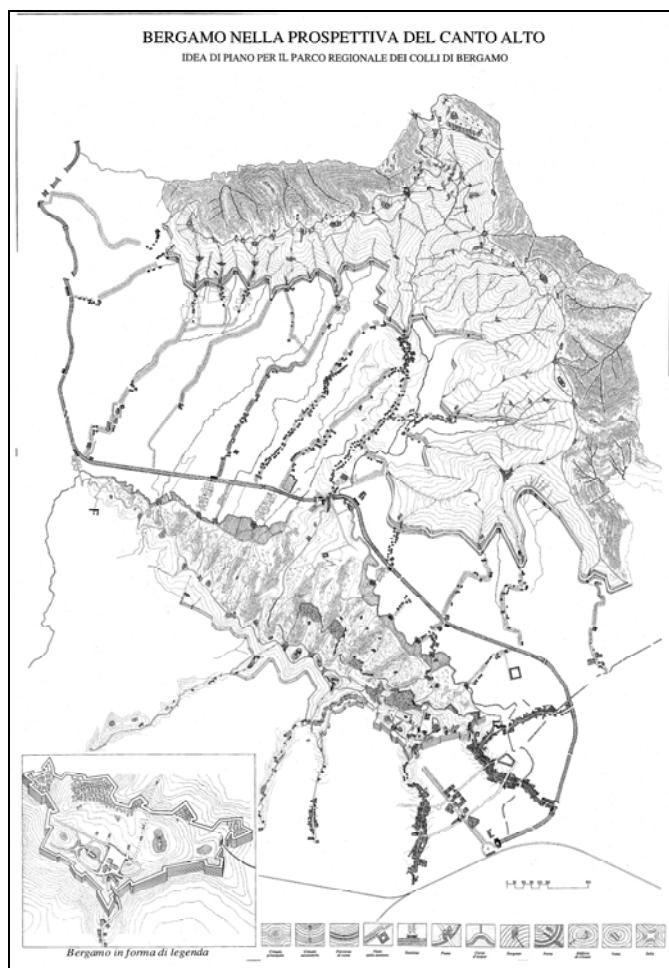
PARCO REGIONALE DEI COLLI DI BERGAMO



PIANO DI SETTORE DEI NUCLEI ABITATI

(art. 3.3.2 lett. f del P.T.C. del Parco dei Colli di Bergamo – L.R. N°8/91)

SCHEDA NUCLEI ABITATI



Studi territoriali e progetto di Piano

Coordinatore: prof. Arch. Giancarlo Motta – coincaricata: arch. Antonia Pizzigoni

Gruppo di lavoro: arch. ing. Ivano Bonetti arch. Maurizio Carones, arch. Riccardo Palma, arch. Carlo Ravagnati

Rielaborazione e stesura definitiva delle tavole di Piano e delle Norme



| | | | |
|---|---|--|-------------------------|
| Progettista: dott. ing. Paola Morganti | Adottato il: 16/02/2004 delibera A.C. n° 2 | Approvato il: 07/06/2004 delibera A.C. n° 5 | Pubblicato il: |
| File:S:\PSN\2^Fase\schede nuclei | Rev. 3 | Data revisione: 06.04 | Pag. 1 di 80 |
| Commessa n°: 043/03 | Redatto: Morganti | Verificato: Mossali | Approvato: Morganti |

Variante parziale al Piano _AGGIORNAMENTO ALLA VARIANTE N. 1_2010 (testo integrato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni)

| | | | |
|--|--|---|-------------------------|
| Progettista: Arch. Ing. Ivano Bonetti | Adottato il: 10.06.2011 delibera A.C. n° 12 | Approvato il: 24.11.2011 delibera A.C. n° 19 | Pubblicato il: |
|--|--|---|-------------------------|

INDICE

| | |
|--|----|
| 1) BERGAMINA - BIRONDINA (Comune di Ranica) | 4 |
| 2) S. ROCCO (Comune di Ranica) | 7 |
| 3) FENILE (Comune di Torre Boldone)..... | 11 |
| 4) GAITO (Comune di Torre Boldone)..... | 15 |
| 5) ROSCIANO (Comune di Ponteranica) | 18 |
| 6) CASTELLO DELLA MORETTA (Comune di Ponteranica) | 21 |
| 7) SERIT - PREMERLINO (Comune di Sorisole) | 23 |
| 8) COMUNELLI (Comune di Sorisole) | 29 |
| 9) BOTTA ALTA (Comune di Sorisole) | 32 |
| 10) SANT' ANNA (Comune di Sorisole) | 35 |
| 11) BARBINO - SABIUNÉR (Comune di Sorisole) | 37 |
| 12) BOSCALGISI (Comune di Sorisole) | 39 |
| 13) LACSOLO (Comune di Sorisole) | 41 |
| 14) VALLI (Comuni di Sorisole e Villa d'Almè)..... | 44 |
| 15) FORESTO II (Comune di Villa d'Almè) | 47 |
| 16) FORESTO I (Comune di Villa d'Almè) | 49 |
| 17) CORIOLA (Comune di Villa d'Almè) | 53 |
| 18) VIERA – S. MAURO - BRUNTINO ALTO (Comune di Villa d'Almè) | 56 |
| 19) GAIONE - VIOLO - PICHI' (Comune di Villa d'Almè) | 59 |
| 20) MADONNA DELLA CASTAGNA (Comuni di Bergamo, Valbrembo e Paladina)..... | 62 |
| 21) MERLETTA (Comuni di Valbrembo e Bergamo)..... | 65 |

| | | |
|--------------------------------------|--|------------------------------|
| Parco regionale dei Colli di Bergamo | PIANO DI SETTORE DEI NUCLEI ABITATI | Schede nuclei abitati |
| | | Pag. 3 di 86 |

| | |
|--|----|
| 22) VILLINO – VIA DI MEZZO (Comuni di Valbrembo e Bergamo)..... | 68 |
| 23) BORGHETTO (Comune di Mozzo) | 73 |
| 24) MAIRONI DA PONTE (Comune di Bergamo)..... | 76 |
| 25) VALVERDE (Comune di Bergamo)..... | 81 |
| 26) PADRE MURIALDO (Comune di Valbrembo) | 84 |

ALLEGATI:

- Al termine delle singole descrizioni/normative dei nuclei è allegata la relativa Tavola di Piano.
- La relativa legenda è allegata di seguito al presente indice.

N.B.: All'interno di ciascuna scheda il capitolo relativo alla "DESCRIZIONE", nonché i relativi estratti di mappa catastale sono tratti dal "Piano di Settore relativo ai nuclei abitati posti in zona C1 (parco agricolo forestale) e D (zona agricola)" presentato al Parco in data 15.01.2001 e redatto da:

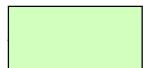
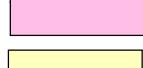
Coordinatore: prof. Arch. Giancarlo Motta – Coincaricato: arch. Antonia Pizzigoni

Gruppo di lavoro: arch. ing. Ivano Bonetti arch. Maurizio Carones, arch. Riccardo Palma, arch. Carlo Ravagnati

| | | | | | | |
|------------|------------|------------|--|-------|------|----------|
| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. | Pag. III |
| P.Morganti | L. Mossali | P.Morganti | S.../Parco Colli/2^Fase/nuclei/Coriola | 07.03 | 3 | |

LEGENDA

- Strada di costa
- Strada di crinale
- Strada di fondovalle
- Percorso pedonale
- Corsi d'acqua
-  Coni visivi (art.15)
- ★ ★ ★ ★ ★ Centro storico PTC
- Azzonamento P.T.C.
-  Vincolo idrogeologico
-  Ciclopista
- * * * * * Confine Parco

-  Verde di salvaguardia (in zona C1 e D del PTC) (art.3-4)
-  Verde di salvaguardia (in zona IC e B3 del PTC) (art.2)
-  Verde di salvaguardia (in zona C2 del PTC) (art.2)
-  Contenimento stato di fatto (in zona C1 del PTC) (art.5)
-  Contenimento stato di fatto (in zona IC del PTC) (artt. 2-13)
-  Contenimento stato di fatto (in zona C2 del PTC) (art.2)
-  Completamento (in zona C1 e D del PTC) (artt.6-8)
-  Completamento (in zona IC del PTC) (artt.2-13)
-  Riqualificazione ambientale (artt.7-8)
-  Aree pubbliche (in zona C1 e D del PTC) (art.12)
-  Aree pubbliche (in zona IC e B3 del PTC) (art.2)
-  Area P.A. comunale centro storico (art.10)

-  Edifici
-  Edifici ad uso pubblico o aperti al pubblico (art.12)
-  Strutture di servizio

-  1 Edifici soggetti a particolare tutela (art.11)

BERGAMINA - BIRONDINA

(Comune di Ranica)

DESCRIZIONE

I percorsi principali e i caratteri del sito

Il nucleo della Bergamina - Birondina si trova sul percorso di crinale secondario che interessa il promontorio del comune di Ranica compreso tra il torrente Riolo e la valle dello Zanino. Il nucleo prende il nome dalla cascina Bergamina (a metà della strada di crinale) e dalla Birondina, posta proprio in cima al percorso; cascine che esistevano già all'inizio del 1800, cioè al momento in cui è stato eseguito il primo catasto detto "napoleonico".

Emerge chiaramente dalla lettura dei primi catasti il carattere particolare del rapporto tra il percorso di crinale, lungo il quale sono localizzati gli insediamenti, e la strada di mezza costa che giunge da S. Rocco, che invece segna in modo esatto la linea di passaggio tra la zona in cui si trovano gli insediamenti e i terreni coltivati e il bosco che copre le parti alte del monte.

Anche nelle piccole valli secondarie appena scavate dai torrenti si trovano fasce di bosco.

I fianchi naturalmente più soleggiati della collina erano un tempo destinati alla coltivazione della vite e delle piante da frutto; oggi sono rimasti alcuni segni degli antichi terrazzamenti, ma il terreno, in gran parte incolto o lasciato a prato, risulta progressivamente invaso da vegetazioni spontanee.

L'andamento dei piani terrazzati è in tutto il nucleo perpendicolare alla direzione della strada.

Il terrazzamento non era e non è tuttavia solo un'operazione agricola, preliminare alla coltivazione della vite e delle altre specie arboree, ma è anche la sistemazione del terreno che precede la formazione degli insediamenti.

Circa alla metà del crinale, proprio in corrispondenza della Bergamina Bassa, l'orografia del colle è caratterizzata da uno sperone roccioso che incombe sulla strada a margine del lato destro salendo. La presenza ai lati del percorso di crinale di tratti molto ripidi e di profondi avvallamenti ha certamente contribuito al carattere discontinuo degli insediamenti. Il confronto con i più recenti catasti e con i rilievi aerofotogrammetrici mostra che i nuovi insediamenti, a differenza degli antichi che avevano come terreno di pertinenza l'intera area coltivata fino ai limiti del bosco, tendono a racchiudersi all'interno di piccoli lotti recintati destinati alla coltivazione di piante ornamentali o di ortaggi.

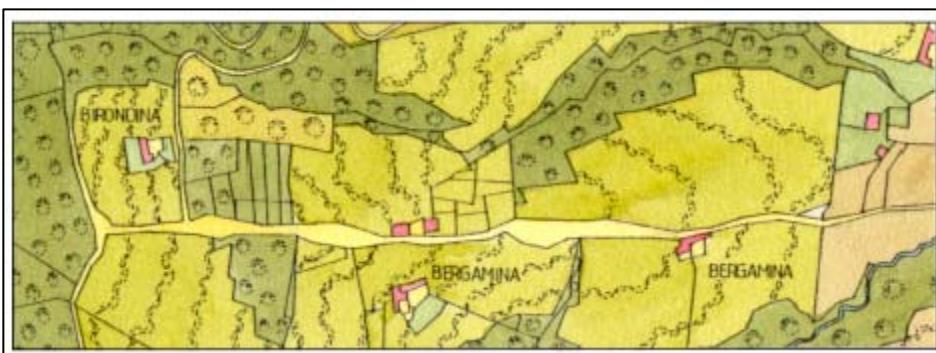
Il nucleo si trova in prossimità di uno degli estremi del percorso principale di costa e nelle vicinanze di una strada che dalla valle dello Zanino risale al colle di Ranica dove cominciano anche i percorsi che seguono il crinale principale dei monti attorno al Canto Alto.

Caratteri degli edifici

Il catasto napoleonico attesta l'esistenza delle due cascine della Bergamina e della Birondina separate da un piccolo avvallamento. Sull'altro lato della strada, proprio di fronte alla Bergamina Alta, sono indicati anche due piccoli edifici, forse semplici costruzioni rustiche.

Oggi a questi primi edifici se ne sono aggiunti altri su entrambi i lati della strada, ma soprattutto sul lato a sud tra la Bergamina Bassa e la Bergamina Alta fino a configurare quello che può ritenersi uno dei più chiari nuclei di crinale secondario presenti nelle zone C1 del Parco.

Per quanto riguarda i caratteri tipologici e architettonici degli insediamenti, si rileva che sia gli edifici di più antica costruzione, sia quelli di formazione più recente sono per lo più localizzati nei pressi della strada, quando la morfologia del terreno e i caratteri del rilievo offrono la possibilità di realizzare un piano d'appoggio sufficiente per le costruzioni.



Estratto mappa catastale
(1854)
(cfr. Motta "PSNA –
Birondina")

| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. | |
|---------|------------|-----------|------|-------|------|--|
| Maino | Caironi | Bonetti | | 04/07 | 3 | |

| | | |
|--------------------------------------|--|--|
| Parco regionale dei Colli di Bergamo | PIANO DI SETTORE DEI NUCLEI ABITATI | Scheda nucleo N°1 Bergamina - Birondina |
| | | Pag. 5 di 86 |

CRITERI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI DI INTERVENTO

Criteri generali di consolidamento del nucleo

Il Piano individua il nucleo in tutta la sua lunghezza: dal punto più basso dove passa il confine della zona C1 all'angolo formato dal percorso di costa e dal dosso su cui si trova la cascina Birondina. Le condizioni orografiche e l'ubicazione degli edifici attuali sono alla base delle scelte localizzative per il completamento di due lotti e per gli ampliamenti degli edifici residenziali esistenti lungo la strada di crinale.

Zone di completamento

E' previsto il completamento con l'edificazione di un lotto all'inizio della salita dove la morfologia consente di realizzare un volume di 770 mc., sul terrazzamento compreso tra due piani inclinati, con accesso dal cancello carraio già esistente; la nuova edificazione potrà prevedere la realizzazione di box solo nel livello interrato sotto l'edificio. L'intervento è soggetto a convenzionamento per la realizzazione di a parcheggio pubblico lungo la strada, da realizzare con opportune sistemazioni a verde nell'area a valle della nuova edificazione.

Un secondo lotto edificabile è previsto per dare continuità all'edificato lungo il crinale.

Zone di contenimento allo stato di fatto

Nelle zone di contenimento gli ampliamenti ammessi non devono comportare sopralzi dell'esistente oltre i 6,5 m definiti come altezza massima degli edifici.

I completamenti dovranno essere realizzati preferibilmente in cortina lungo la strada di crinale.

Zona di riqualificazione ambientale:

La vasta area di pertinenza della "Birondina" è stata oggetto di pesanti trasformazioni che, però, hanno compromesso solo in parte le caratteristiche architettoniche dell'edificio principale. La precarietà e la mancanza di coerenza con l'ambiente in molti degli interventi minori sull'esterno (recinzioni, sistemazioni delle aree esterne, volumi precari, movimenti di terra, muri di sostegno, ecc...) e la realizzazione di volumi di servizio con materiali e forme non idonee ai luoghi, impone un progetto di sistemazione complessivo (ai sensi dell'art. 7) che:

- tenga in particolare considerazione la morfologia del luogo e la presenza della strada di costa che lambisce la proprietà
- preveda la ristrutturazione dell'edificio principale (cascina Birondina) con il mantenimento del volume originario esistente e il recupero di elementi architettonici e di finitura tradizionali
- preveda anche la sistemazione con rivestimento in pietra dei muri di sostegno lungo tale tracciato con netto abbassamento od eliminazione di quello ad ovest
- prevedere l'eliminazione delle recinzioni che non siano di stretta pertinenza dell'edificio
- tenga conto di apposita relazione idrogeologica da redigersì prima del progetto di sistemazione.

Considerata la presenza di molti volumi di servizio esistenti, non si consente l'ampliamento del 20% di cui all'art.7; si applica comunque l'art. 8 (incentivi per la bioedilizia).

Zone a verde di salvaguardia del nucleo

E' la vasta area che individua morfologicamente l'emergenza del crinale.

Una linea elettrica attraversa il crinale in modo indifferente al paesaggio. Se ne prescrive l'interramento lungo la strada esistente in caso di interventi di manutenzione straordinaria.

Arearie di uso pubblico

Sono considerate essenziali le opere relative alla formazione dei parcheggi previsti all'inizio e alla fine della strada di crinale. Quello a valle è vincolato alla realizzazione dell'edificazione sovrastante. Quello a monte dovrà prevedere anche un'area di sosta attrezzata a belvedere per i fruitori del Parco.

| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. | |
|---------|------------|-----------|------|-------|------|--|
| Maino | Caironi | Bonetti | | 04/07 | 3 | |

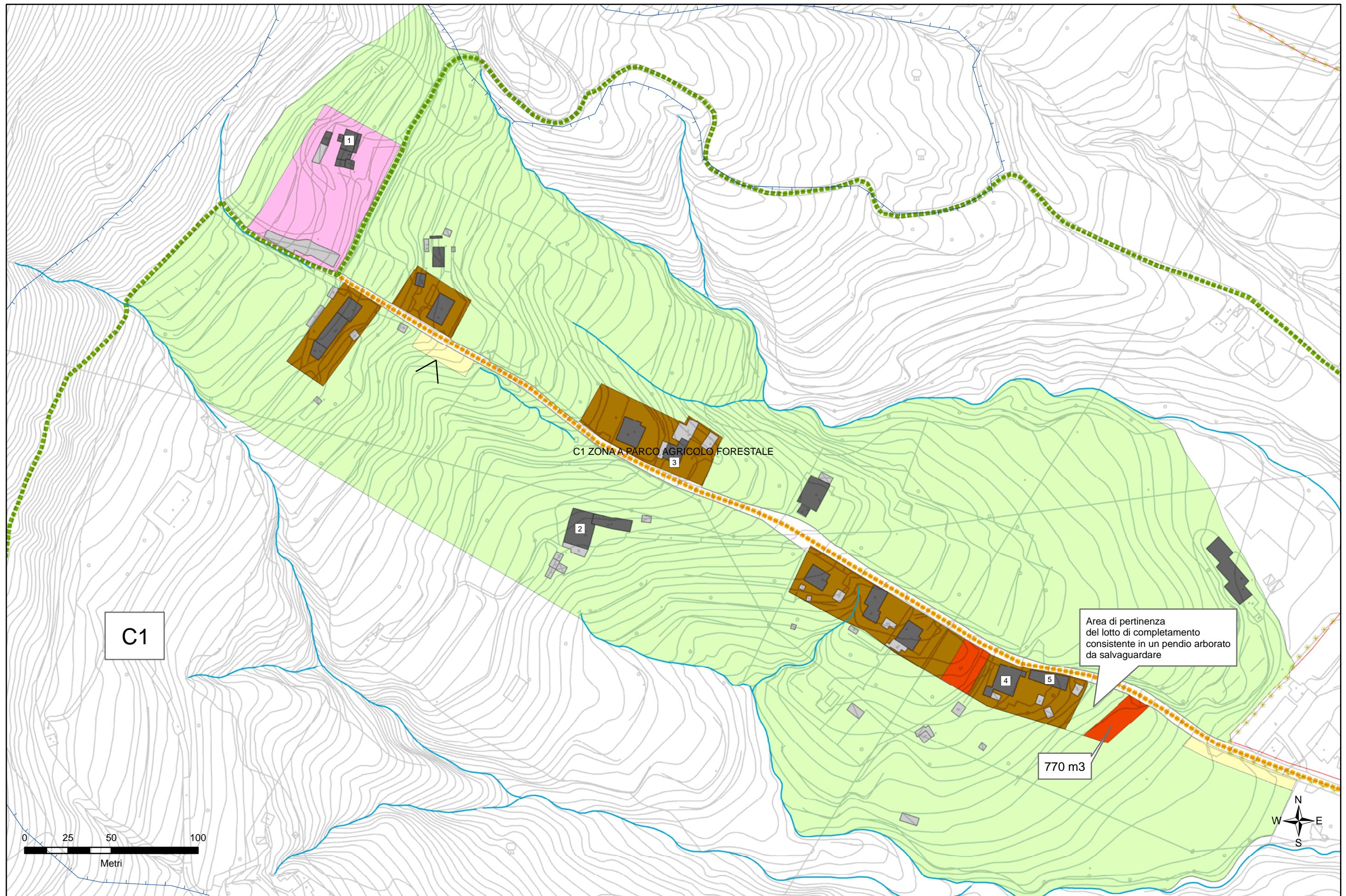
| | | |
|--------------------------------------|--|--|
| Parco regionale dei Colli di Bergamo | PIANO DI SETTORE DEI NUCLEI ABITATI | Scheda nucleo N°1 Bergamina - Birondina |
| Pag. 6 di 86 | | |

EDIFICI SOGGETTI A PARTICOLARE TUTELA

| DENIMINAZIONE /INDIVIDUALE | N. | Vincolo | DESTINAZIONE. | Interno a P.A. | ZONA PTC | PRESCRIZIONI (se in zona C1-D) INDIRIZZI /se in zona IC) |
|---|---------|---------|---------------------------|-------------------|-------------|--|
| Cascina Birondina | 1 | | Residenziale/di servizio | No | C1 | Ristrutturazione con mantenimento del volume esistente e recupero delle forme, rifiniture e materiali tradizionali; eliminazione superfetazioni, volumi precari secondo progetto di riqualificazione obbligatorio per tutta l'area esterna |
| Cascina Bergamina Alta (Via Bergamina n° 31/A) | 2 | | Residenziale/ agricolo | No | C1 | Risanamento conservativo. No sopralzi o ampliamenti. Eventuali aumenti volumetrici andranno accorpati agli edifici di servizio da riordinare |
| Edificio di Via Bergamina n°12 | 3 | | Residenziale | No | C1 | Ristrutturazione con mantenimento altezza e andamento falde copertura e risanamento conservativo del prospetto sud |
| Bergamina Bassa Via Bergamina 15/17/19 | 4- 5 | | Residenziale | No | C1 | Ristrutturazione solo interna, riordino compositivo delle aperture, mantenimento dei prospetti, sistemazione della corte interna |

Allegata tav. nucleo “BERGAMINA- BIRONDINA”

| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. | |
|---------|------------|-----------|------|-------|------|--|
| Maino | Caironi | Bonetti | | 04/07 | 3 | |



| | | |
|--------------------------------------|--|---|
| Parco regionale dei Colli di Bergamo | PIANO DI SETTORE DEI NUCLEI ABITATI | Scheda nucleo N°2 S. Rocco Pag. 7 di 75 |
|--------------------------------------|--|---|

S. ROCCO

(Comune di Ranica)

DESCRIZIONE

I percorsi principali e i caratteri del sito

Nel punto in cui convergono i percorsi di crinale secondario che seguono i due colli, quello detto della Botta e quello segnato dalla via S. Rocco, si trova la chiesa di S. Rocco. Localizzata ai limiti del bosco essa segna ancor oggi, come già anticamente, il punto in cui finiscono le coltivazioni e terminano gli insediamenti.

A valle, nell'ampia conca delimitata dai due promontori, si trova la Villa Camozzi di impianto neoclassico sede dell'istituto di ricerche "Mario Negri".

La particolare formazione a due crinali che convergono nel punto in cui si trova la chiesa è la caratteristica peculiare di questo nucleo. Tuttavia poiché il colle della Botta risulta interamente occupato da ville e dai rispettivi giardini, si è scelto di considerare come nucleo da confermare e da consolidare quello che si sviluppa sul colle percorso dalla via S. Rocco, considerando all'interno del nucleo anche gli insediamenti di Valle Donata che interessano il suo versante est e il lato sinistro salendo della Via Lombardia che fronteggia il recente abitato (tutto compreso nella zona IC).

La strada di costa che congiunge questo con il nucleo di Fenile in comune di Torre Boldone anticamente arrivava nei pressi della chiesa di S. Rocco, oggi invece passa più in basso sotto Olive.

Per quanto riguarda le aree che stanno nelle immediate vicinanze delle abitazioni si osserva che, rispetto alla situazione riportata negli antichi catasti, è notevolmente cambiata la loro destinazione. Sono infatti del tutto scomparsi i vigneti, sostituiti nelle parti più basse della collina da vivai di piante ornamentali e da frutto e, nelle parti più alte, dal prato che pone in particolare evidenza l'andamento morfologico a ciglioni.

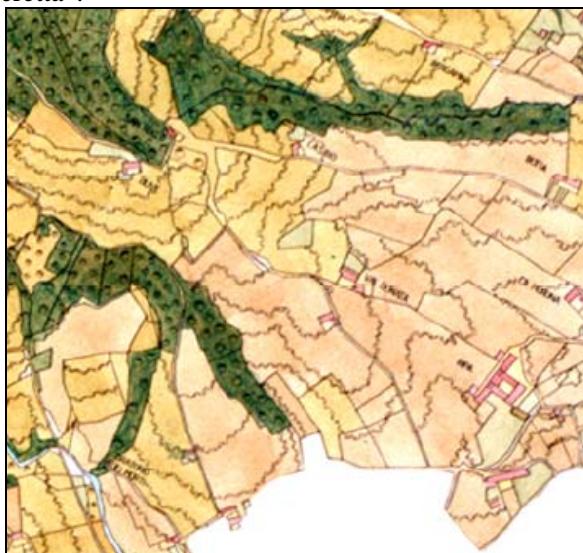
con tendenza ad un progressivo abbandono delle aree non direttamente interessante dalla residenza. Anche qui come altrove il terreno coltivato si limita infatti ai piccoli spazi dei giardini, mentre il bosco occupa sempre di più aree che un tempo erano destinate all'agricoltura.

I caratteri degli edifici

Lungo la via di S. Rocco in tempi recenti e nelle parti più a valle e più vicine al paese, alla sinistra di chi sale, sono stati realizzati alcuni insediamenti: qualche casa d'abitazione e all'inizio della strada un'ampia officina di riparazioni meccaniche.

L'antichità del nucleo è rappresentata da un importante edificio a corte aperta, posto proprio sulla sommità del colle ai margini della strada di crinale e dal vicino più articolato insediamento di Valle Donata, oggetto di recenti disordinati interventi.

Di notevole interesse storico e architettonico il borgo lineare di Chignola Alta le cui origini risalgono al convento quattrocentesco dei Serviti i resti delle cui strutture sono state inglobate nella villa con parco "Giardinatoia Beretta".



Estratto mappa catastale (1854)
(cfr. Motta "PSNA -Tav.2")

| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. | |
|------------|------------|------------|--|-------|------|--|
| P.Morganti | L. Mossali | P.Morganti | S.../Parco Colli/2/Fase/nuclei/S.Rocco | 06.04 | 3 | |

| | | |
|--------------------------------------|--|---------------------------------------|
| Parco regionale dei Colli di Bergamo | PIANO DI SETTORE DEI NUCLEI ABITATI | Scheda nucleo N°2 S. Rocco |
| | | Pag. 8 di 75 |

CRITERI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI DI INTERVENTO

Criteri generali di consolidamento del nucleo

L'indicazione del nucleo sulla via per S.Rocco ha lo scopo di proporre e favorire la ristrutturazione urbanistica dell'insediamento oggi piuttosto articolato, ma anche disordinato di Valle Donata.

Zona di riqualificazione ambientale:

Al fine di favorire la sostituzione di molti edifici anche recenti ma che non rispondono alle finalità del parco o che costituiscono elemento di disturbo, il complesso di edifici di servizio all'impresa agricola esistente in valle Donata è inserito per un'area ove è necessario procedere alla completa riqualificazione dei volumi e degli spazi aperti o coperti che dovranno essere collocati possibilmente realizzando una corte interna accessibile dall'attuale Via Lombardia, mantenendo l'uso agricolo di tali volumi e spazi.

L'edificio principale più antico è comunque soggetto a risanamento conservativo che valorizzi la corte interna e i prospetti edilizi che vi si affacciano.

Una seconda zona è individuata all'imbocco della Via S.Rocco in corrispondenza dell'attuale officina: l'edificio necessita di completo ridisegno che sia di minor impatto visivo.

Zona a verde di salvaguardia del nucleo

E' quella che consente la percezione della morfologia del luogo ovvero della Valle Donata delimitata ad est dalla Via Lombardia e ad ovest dalle pendici del colle di S.Rocco. Particolare rilievo è posto nell'andamento ad ampie terrazze ciglionate che caratterizzano l'andamento morfologico di questa valle.

Interrare lungo le strade esistenti la linea elettrica che attraversa la Valle Donata.

Sono da salvaguardare i coni visivi in quanto consentono la percezione in punti privilegiati e da strade pubbliche dell'andamento morfologico di interesse paesaggistico del crinale e della valle Donata.

Arene ad uso pubblico

Nel nucleo è prevista un'area di spazio pubblico in corrispondenza dell'intersezione tra Via Valle Donata e Via S.Rocco, nei pressi dell'antica cascina e dell'azienda agricola. Dovrà essere attrezzata per la sosta e, di fronte all'ingresso della cascina, con un parcheggio ad uso pubblico ben inserito nel verde.

Analogamente si conferma l'area nei pressi della chiesa di S.Rocco che dovrà essere oggetto di miglioramento della vegetazione e dell'area di sosta.

La strada di collegamento tra Via Valle Donata e Via Umbria dovrà essere mantenuta con pavimentazione in pietra o comunque del tipo permeabile con transito consentito solo ai pedoni e ai mezzi agricoli o a due ruote.

Per la Villa Camozzi – Vertova, si ammettono interventi di risanamento conservativo, nonché la possibilità di ampliamento mediante nuova edificazione nel limite del 20% del volume esistente di proprietà, da ubicare in aree adiacenti e finitime la Villa, previo parere del Consorzio e della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici. E' consentita la localizzazione, a nord dell'edificio esistente, di un'area da destinare a parcheggio in superficie ad uso pubblico per la sosta di non oltre 50 autovetture (posti-auto) come previsto dall'art.3.1.3. delle N.T.A. del P.T.L. con possibilità di analoga superficie anche nel sottosuolo.

L'area a verde circostante la Villa, ancorché privata e solo parzialmente pubblica, è aperta al pubblico.

Si prevede il ripristino alla transitabilità esclusivamente pedonale del sentiero che collega la Villa con Chignola Alta e l'eventuale sistemazione della strada di accesso alla Villa (solo per il tratto attualmente carrabile)

| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. | |
|------------|------------|------------|--|-------|------|--|
| P.Morganti | L. Mossali | P.Morganti | S.../Parco Colli/2/Fase/nuclei/S.Rocco | 06.04 | 3 | |

EDIFICI SOGGETTI A PARTICOLARE TUTELA

| DENOMINAZIONE/ INDIVIDUAZIONE | N° | Vincolo | DESTINAZIONE | Interno a P.A. | ZONA PTC | PRESCRIZIONI (se in zona C1-D) INDIRIZZI (se in zona IC, C2 e B3) |
|---|----|----------------|-------------------------------|-------------------|-------------|---|
| Chiesa di S.Rocco | 1 | Diocesi | Edificio di culto | No | C1 | Chiesa: restauro; Risanamento conservativo dei prospetti del corpo principale verso la corte; mantenimento quote e andamento falde del tetto, del portale con cancellata e portone di ingresso; ristrutturazione degli altri corpi nel rispetto dei volumi esistenti.. |
| Cascina di Via S.Rocco | 2 | | Residenziale e agricolo | No | C1 | Al fine di mantenere l'unitarietà della corte, non sono ammesse rampe di accesso ad eventuali interrati. Sarà possibile l'ampliamento esclusivamente tramite l'unione tra il corpo principale residenziale e quello minore posto ad ovest, con superfici e volumi da valutarsi dal Consorzio in sede di progetto esecutivo e purché tale inserimento rispetti le caratteristiche e l'unitarietà architettonica degli edifici esistenti. |
| Villa Camozzi - Vertova | 3 | Soprintendenza | Centro di ricerche mediche | No | C1 | Interventi di risanamento conservativo. Nelle aree adiacenti o finitime possibilità di nuova edificazione nel limite del 20% del volume esistente di proprietà e previo parere del Consorzio. |
| Edificio di Chignola Alta Giardinatoia Beretta | 4 | Soprintendenza | Residenziale | si | C1 | Risanamento conservativo con restauro del giardino. No sopralzi o modifiche copertura |
| Edificio di Chignola Alta Giardinatoia Beretta | 5 | Soprintendenza | Residenziale | si | C1 | Restauro prospetti sud e del giardino risanamento del fronte su strada No sopralzi o modifiche copertura |

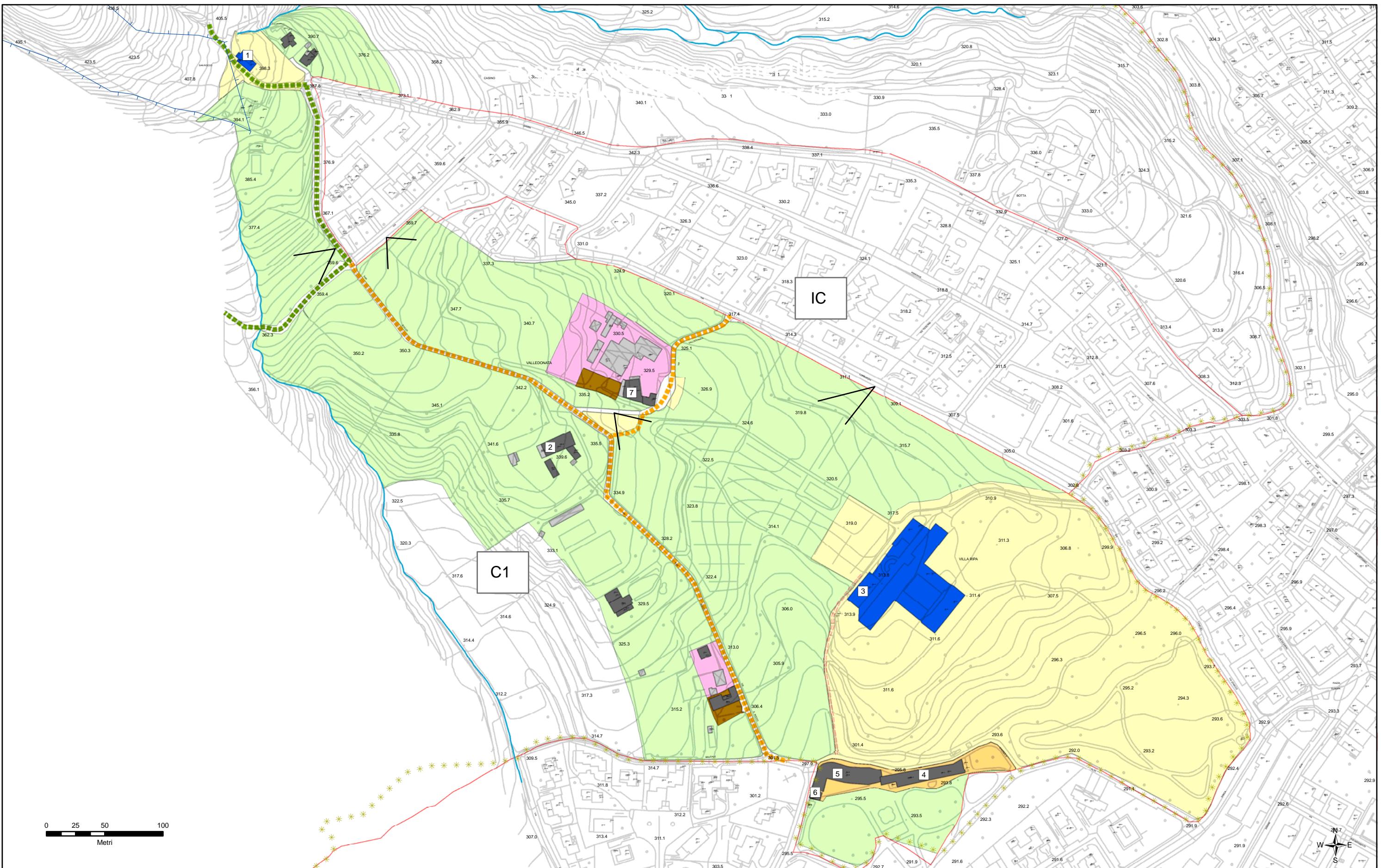
| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. | |
|------------|------------|------------|--|-------|------|--|
| P.Morganti | L. Mossali | P.Morganti | S.../Parco Colli/2^Fase/nuclei/S.Rocco | 06.04 | 3 | |

| | | |
|--------------------------------------|--|--|
| Parco regionale dei Colli di Bergamo | PIANO DI SETTORE DEI NUCLEI ABITATI | Scheda nucleo N°2 S. Rocco Pag. 10 di 75 |
|--------------------------------------|--|--|

| | | | | | | |
|---|---|----------------|---------------------------|----|----|--|
| Edificio di Chignola Alta Giardinatoia Beretta | 6 | Soprintendenza | Residenziale | si | C1 | Restauro con salvaguardia prospetti e affreschi. No sopralzi o modifiche copertura |
| Edificio di Via Valle Donata | 7 | | Residenziale/ agricolo | No | C1 | Ristrutturazione interna con risanamento conservativo dei prospetti su cortile interno, mantenimento rapporto pieni/vuoti, portici e loggiati. Altezza massima quella esistente. |

Allegata tav. nucleo “S.ROCCO”

| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. | |
|------------|------------|------------|--|-------|------|--|
| P.Morganti | L. Mossali | P.Morganti | S.../Parco Colli/2^Fase/nuclei/S.Rocco | 06.04 | 3 | |



| | | |
|--------------------------------------|--|--|
| Parco regionale dei Colli di Bergamo | PIANO DI SETTORE DEI NUCLEI ABITATI | Scheda nucleo N°3 Fenile Pag. 11 di 86 |
|--------------------------------------|--|--|

FENILE

(Comune di Torre Boldone)

DESCRIZIONE

I percorsi principali e i caratteri del sito

Dell'antico insediamento di Fenile - corrispondente agli edifici che costituiscono l'attuale cascina Beretta, la cascina Fenile e altri piccoli rustici nei pressi degli stessi - si ha testimonianza fin dalle mappe del catasto napoleonico.

Nello stesso viene indicato anche un insediamento posto un poco più a valle e detto "Casa del lupo", nome che si è conservato nel gruppo di edifici attualmente sede di un centro di recupero per tossicodipendenti.

La strada che percorrendo il crinale unisce i due insediamenti non compare nel primo catasto essendo stata realizzata solo più tardi nel corso dell'800.

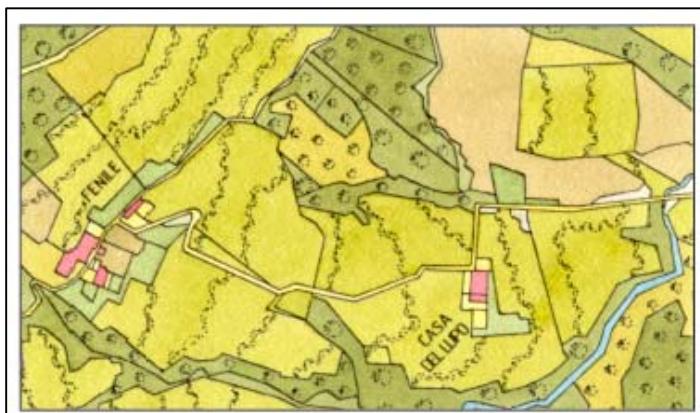
Elemento notevole e caratterizzante del nucleo è il corso del torrente Gardellone che scorre su di un letto roccioso fiancheggiato sui lati da un bosco di conifere. Il luogo, che per le sue caratteristiche naturali era stato scelto come sede di un sanatorio a valle del nucleo, resta uno degli elementi meritevoli di interesse presenti nell'area del Parco.

La strada di costa che proviene da Gaito passa proprio sotto quella che oggi si chiama cascina Beretta e sta a monte della cascina Fenile. La via di costa verso il nucleo di S. Rocco nel territorio comunale di Ranica passava un tempo dietro la cascina Olive; oggi segue invece un tracciato più a valle che è stato indicato come tratto del percorso principale di costa.

I caratteri degli edifici

Il nucleo storico sorto lungo il percorso di una mulattiera di collegamento con S.Rocco a Ranica e a Gaito verso ovest ha subito alcune trasformazioni dei caratteri esteriori visibili anche dai prospetti su strada e alcune volte discordanti tra loro a causa di interventi occasionali dovuti a proprietà frazionate. L'impianto edilizio si è comunque conservato nella sua compattezza, nelle forme e nelle proporzioni dei volumi; in alcuni casi anche nel disegno della facciata che ha conservato il carattere edilizio rurale originario.

Si ritiene di considerare appartenente al nucleo di Fenile il territorio che comprende anche l'ultimo tratto della strada comunale dove si è formato in tempi recenti un discreto centro abitato costituito da case unifamiliari e da alcuni piccoli edifici ad appartamenti. Si tratta di edifici che si sono disposti su diversi successivi piani terrazzati paralleli alla strada di costa e serviti da brevi tratti di strada di carattere privato che si staccano dalla via di crinale; è delimitato a ovest dal torrente Gardellone e ad est dal recente insediamento per l'attività equestre.



Estratto mappa catastale (1854)
(cfr. Motta "PSNA – Fenile")

| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. | |
|------------|------------|------------|---------------------------------------|----------|------|--|
| P.Morganti | L. Mossali | P.Morganti | S.../Parco Colli/2^Fase/nuclei/Fenile | 04.12.03 | 2 | |

| | | |
|--------------------------------------|--|--|
| Parco regionale dei Colli di Bergamo | PIANO DI SETTORE DEI NUCLEI ABITATI | Scheda nucleo N°3 Fenile Pag. 12 di 86 |
|--------------------------------------|--|--|

CRITERI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI DI INTERVENTO

Criteri generali di consolidamento del nucleo

Sono previste due **zone di riqualificazione ambientale** per le quali si fissa l'obiettivo (da evidenziare nei progetti specifici) di:

- demolizione delle strutture precarie ed eventuale ricostruzione con forme e tipologie in linea con gli elementi architettonici del luogo
- ricostruzione degli elementi naturali salienti (corsi d'acqua, continuità delle fasce boscate, mantenimento della continuità ecologica tra bosco e collina, terrazzamenti, ecc...)
- valorizzazione della percettibilità del nucleo in particolare dalla strada di crinale e dalla strada di costa

Tali aree sono:

1. presso l'attuale cascina Beretta dove la situazione di degrado idrogeologico, sanitario ed edilizio impone una progettazione unitaria dell'intera proprietà che preveda:
 - la rinaturalizzazione dei corsi d'acqua esistenti, mantenendone il tracciato originario e consolidandone le sponde esclusivamente con metodi di ingegneria naturalistica
 - demolendo le strutture precarie accessorie esistenti (stalla, depositi vari, ecc...) ed eventuale ricostruzione ad almeno 10 m dai corsi d'acqua e con materiali lignei e pietra a vista, studiandone il loro inserimento ambientale con eventuali mascheramenti a verde in continuità con la fascia boschata a monte
 - prevedendo pavimentazioni impermeabili solo ove strettamente indispensabile per motivi igienico sanitari con raccolta e dispersione delle acque superficiali a norma di legge
 - consolidando e valorizzando il percorso pedonale di costa
 - l'eventuale parcheggio scoperto dovrà essere limitato per estensione (massimo 4 – 5 posti auto), permeabile e inserito nel verde
 - ristrutturazione edificio di proprietà (agriturismo) rispettando quanto previsto nella singola scheda con possibilità di ampliamento senza coinvolgere l'altezza esistente e il prospetto sud
2. a valle del nucleo più antico, distribuiti in modo occasionale, vi sono una serie di strutture di servizio di tipo precario al servizio della conduzione dei fondi. Si favorisce il loro recupero in ogni occasione connessa ad eventuali richieste di manutenzione straordinaria che dovranno essere finalizzate ai seguenti obiettivi:
 - accorpamento delle strutture laddove vi è l'accordo dei proprietari
 - ricostruzione con materiali e forme meglio inserite nell'ambiente
 - ubicazione nei pressi di viabilità (stradale o pedonale) esistente
 - altezza massima 2,5 m
 - riorganizzazione e mantenimento dell'area esterna di proprietà e/o in affitto e, quando la proprietà comprende le sponde del torrente Gardellone, il progetto deve prevederne anche la riqualificazione

Zone di contenimento allo stato di fatto:

Si prevede pertanto per le zone di contenimento allo stato di fatto la possibilità di ampliamento degli edifici esistenti per i quali è definita comunque un'altezza massima di 7,5 m, salvo indicazioni più restrittive contenute nell'elenco a seguire e quanto previsto dall'art. 16.5 delle N.T.A. del P.T.C. (obbligo di P.A. pubblico o privato nel caso di intervento oltre il risanamento conservativo). Il progetto dovrà essere coerente con il nucleo storico in particolare per quanto riguarda eventuali modifiche di sagoma o dei prospetti.

Zone a verde di salvaguardia del nucleo

Comprendono i declivi verso il torrente Gardellone (a Ovest), verso la zona boschata a nord, e il declivio verso sud lungo la strada di crinale.

Gli interventi devono tendere alla valorizzazione della percettibilità del nucleo arrivando da valle lungo la strada di crinale e dalla strada di costa, evitando quindi interventi che ne limitino la visibilità.

Tutti gli interventi in proprietà che si affacciano sul torrente Gardellone e sui suoi affluenti dovranno prevedere una riqualificazione delle aree lungo il corso d'acqua o impluvio, rispettando sempre la distanza minima di 10m.

| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. | |
|------------|------------|------------|---------------------------------------|----------|------|--|
| P.Morganti | L. Mossali | P.Morganti | S.../Parco Colli/2^Fase/nuclei/Fenile | 04.12.03 | 2 | |

| | | |
|--------------------------------------|--|--|
| Parco regionale dei Colli di Bergamo | PIANO DI SETTORE DEI NUCLEI ABITATI | Scheda nucleo N°3 Fenile Pag. 13 di 86 |
|--------------------------------------|--|--|

Arearie ad uso pubblico

Una vasta area aperta al pubblico è quella destinata al Centro ippico di rieducazione motoria. Ai margini di questa, nei pressi della strada di crinale o di costa, deve essere reperita un'area a parcheggio pubblico inserita nel verde, limitando gli sbancamenti e provvedendo ad un'adeguata mascheratura.

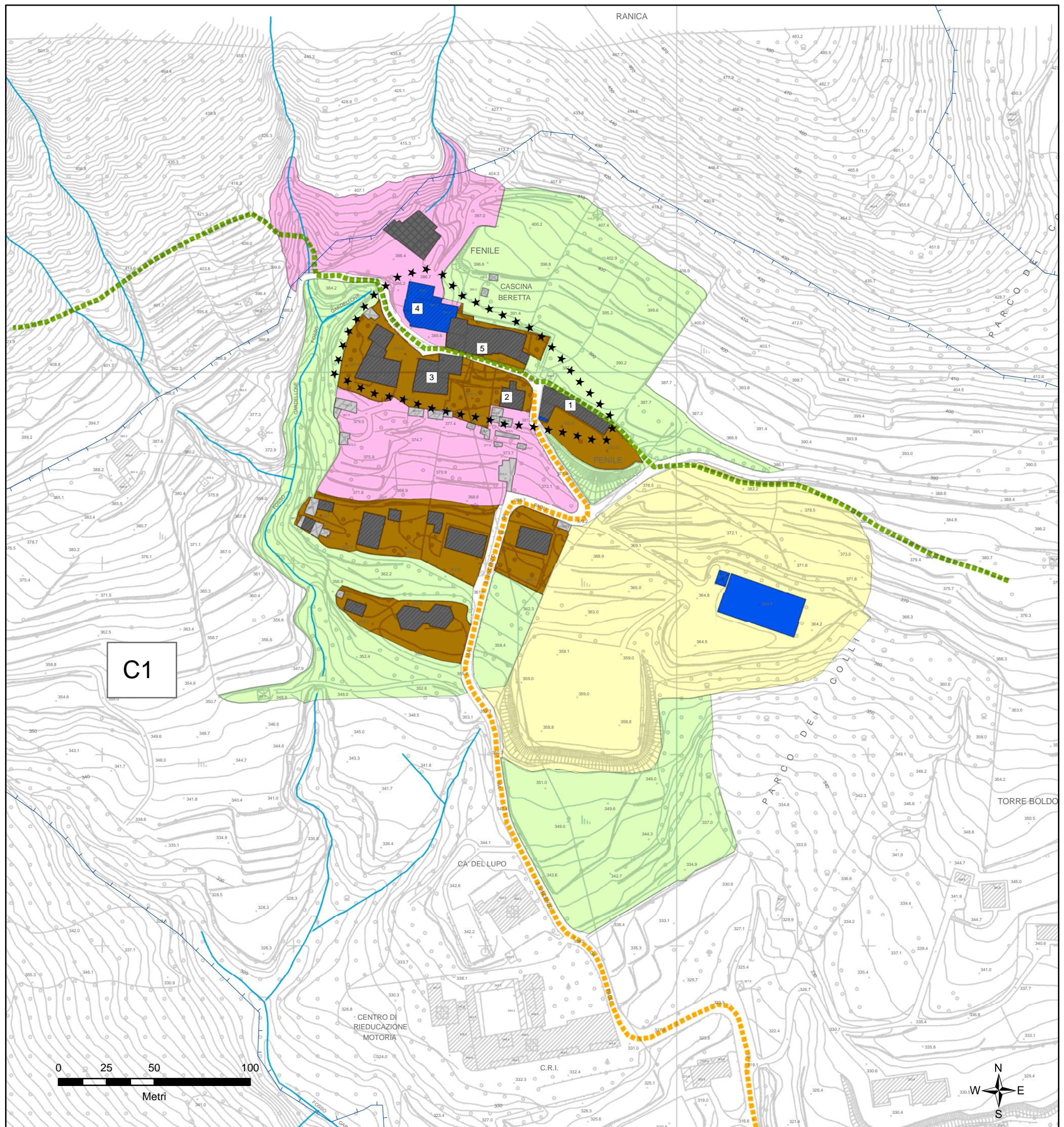
| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. | |
|------------|------------|------------|---------------------------------------|----------|------|--|
| P.Morganti | L. Mossali | P.Morganti | S.../Parco Colli/2^Fase/nuclei/Fenile | 04.12.03 | 2 | |

EDIFICI SOGGETTI A PARTICOLARE TUTELA

| DENOMINAZIONE/ INDIVIDUAZIONE | N° | Vincolo | DESTINAZIONE | Interno a P.A. | ZONA PTC | PRESCRIZIONI (se in zona C1-D) INDIRIZZI (se in zona IC) |
|-------------------------------|----|---------|----------------------------|----------------|----------|--|
| Edificio di Via Fenile | 1 | | Residenziale | SI | C1 | Ristrutturazione interna con mantenimento falde, ballatoio, aperture con inferriate; altezza massima quella esistente. Valorizzazione corte interna e consolidamento percorso pedonale di costa a monte. Restauro santella su strada |
| Edificio di Via Fenile, n°15 | 2 | | Residenziale | SI | C1 | Ristrutturazione con riqualificazione accesso carraio e accesso pedonale |
| Edificio di Via Fenile, 17 | 3 | | Residenziale | SI | C1 | Ristrutturazione con mantenimento impianto e quote; altezza massima quella esistente |
| Edificio di Via Fenile, 18 | 4 | | Residenziale / agriturismo | SI | C1 | Ristrutturazione con progetto di riqualificazione delle aree di proprietà; mantenimento degli elementi architettonici in continuità con gli edifici accanto |
| Edificio di Via Fenile, 14-20 | 5 | | Residenziale | SI | C1 | Risanamento conservativo; eventuali ampliamenti in accorpamento sul retro dell'edificio |

Allegata tav. nucleo "FENILE"

| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. | |
|------------|------------|------------|--|----------|------|--|
| P.Morganti | L. Mossali | P.Morganti | S..../Parco Colli/2^Fase/nuclei/Fenile | 04.12.03 | 2 | |



| COMUNE | NUCLEO |
|---------------|--------|
| Torre Boldone | Fenile |

GAITO

(Comune di Torre Boldone)

DESCRIZIONE

I percorsi principali e i caratteri del sito

Il nucleo si trova sul fianco est, rivolto verso il paese di Torre Boldone, sul promontorio che separa i versanti in vista della città di Bergamo da quelli rivolti verso il basso corso del Serio.

In realtà non si tratta in questo caso di un vero e proprio crinale secondario, ma piuttosto di un percorso su un rilievo morfologicamente poco rilevante, posto sul fianco di un crinale secondario e che quindi, rispetto al crinale principale, potrebbe essere riconosciuto come un crinale di terzo ordine. La sua individuazione come nucleo è confermata dalla presenza, già all'inizio dell'800, dell'antico insediamento della cascina Gaito (ora ristrutturata in forma di residenza); è anche strategica rispetto all'opportunità di interrompere, con la presenza di un luogo di sosta e di parcheggio, la grande distanza che separa Calvarola da Fenile.

L'interesse del nucleo è in parte dovuto anche alla presenza, proprio in corrispondenza dell'incrocio tra il percorso di crinale e la via di costa, di un grande ristorante che è meta di gite, di escursioni e luogo di feste.

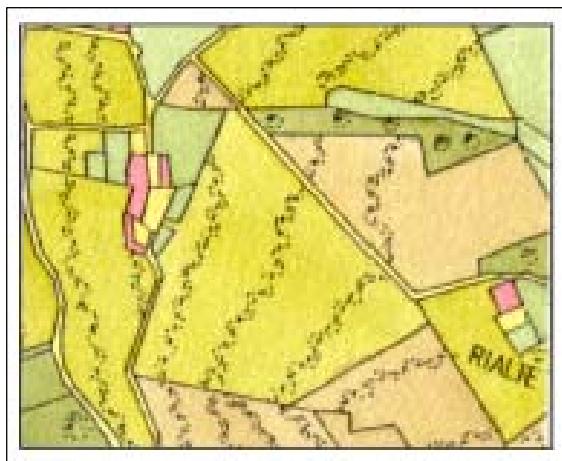
La coltivazione della vite e degli alberi da frutto che un tempo interessava tutto il dosso, come si può vedere dai documenti catastali, è ora completamente sostituita dai giardini delle ville che lo occupano quasi completamente.

Si segnala in particolare l'area che sta al di sopra della strada di costa in asse con l'arrivo del percorso di crinale. Attualmente si tratta di un luogo incolto, ma i segni ancora evidenti degli antichi terrazzamenti potrebbero essere riaffermati in un nuovo disegno attrezzando l'area per l'uso pubblico di sosta all'aria aperta prima di inoltrarsi nella zona boschiva.

L'antico percorso di crinale passava a fianco delle cascine Rinada e Rialta e raggiungeva la cascina detta del Gaito in prossimità dell'incrocio con il percorso di costa. La prima parte di questo percorso oggi coincide fino alla cascina Rialta con un tratto di strada carrabile; il secondo tratto, più ripido, è una scaletta che essendo percorribile solo a piedi è stata affiancata da una strada a tornanti.

I caratteri degli edifici

I pochi edifici rurali un tempo attestati sul percorso di crinale sono attualmente confusi nella lottizzazione del quartiere residenziale. Si mantiene tuttavia riconoscibile come parte di un antico nucleo il luogo in cui il percorso di crinale incontra la via di costa ove è ubicata la Villa Gaito che, nel corpo di nord-est conserva ancora i caratteri architettonici e di finitura originari.



Estratto mappa catastale (1854)
(cfr. Motta "PSNA - Gaito")

| | | |
|--------------------------------------|--|---|
| Parco regionale dei Colli di Bergamo | PIANO DI SETTORE DEI NUCLEI ABITATI | Scheda nucleo N°4 Gaito Pag. 16 di 86 |
|--------------------------------------|--|---|

CRITERI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI DI INTERVENTO

Criteri generali di consolidamento del nucleo

Il Piano prevede che sia confermato il carattere di nucleo edificato nel punto di incrocio tra la strada di costa e il percorso di crinale. La nuova edificazione segnerà, assieme all'edificio del ristorante, il punto di ingresso al percorso principale di costa e alle zone del bosco.

Zona di completamento

La planimetria indica due aree di nuova edificazione a valle della strada. Trattandosi di una porta di ingresso al Parco lungo il percorso di costa che, attraverso il bosco, conduce a Fenile, dovranno essere perseguiti i seguenti obiettivi:

1) per l'area di nuova edificazione più a nord:

- mantenere la visibilità verso valle per i fruitori che transitano lungo la strada di costa: pertanto la quota di colmo del nuovo volume non dovrà superare la quota della strada di costa e, quindi, l'edificio dovrà essere ubicato più a valle possibile;
- edificazione massima di 600 m³ (salvo quanto consentito dall'art. 8 delle N.T.A.);
- eventuali accessi carrai dovranno evitare sbancamenti e opere di sostegno, ma inserirsi nel verde;
- mantenere le due piante ai lati dell'inizio del percorso che dovranno essere valorizzate come elementi vegetali che segnano la "porta" del Parco;
- eventuali recinzioni della proprietà lungo la strada dovranno consentire la visibilità del panorama verso valle e, pertanto, non potranno essere del tipo "cieco", né a siepe;
- dovrà essere stipulata una convenzione con il Comune per la realizzazione di parcheggi aperti al pubblico in continuità con quelli già esistenti.

2) per l'area di nuova edificazione più a sud:

- edificazione massima di 600 m³ (salvo quanto consentito dall'art. 8 delle N.T.A.);
- eventuali accessi carrai dovranno evitare sbancamenti e opere di sostegno, ma inserirsi nel verde;

Per entrambe le due nuove edificazioni, seppur realizzabili in tempi diversi, sono soggette ad intervento convenzionato con il Comune e il Consorzio del Parco per la cessione e/o realizzazione dell'area ad uso pubblico prevista a nord della strada di costa.

Zona a verde di salvaguardia del nucleo

L'area di pertinenza riguarda l'intorno della antica cascina del Gaito nonché la zona compresa nel tornante per la quale è indispensabile una pulizia dalla vegetazione infestante.

Aree ad uso pubblico

Si ritiene che sia da confermare la forte caratterizzazione pubblica del luogo, attualmente dovuta alla presenza del ristorante e del suo giardino. A questo scopo si prevede che sia destinata ad attività pubbliche ad uso del parco (campo giochi e area di sosta per pic-nic) tutta l'area che si trova al di sopra della strada di costa in corrispondenza dell'incrocio. A valle della strada è prevista un'area a parcheggio con belvedere.

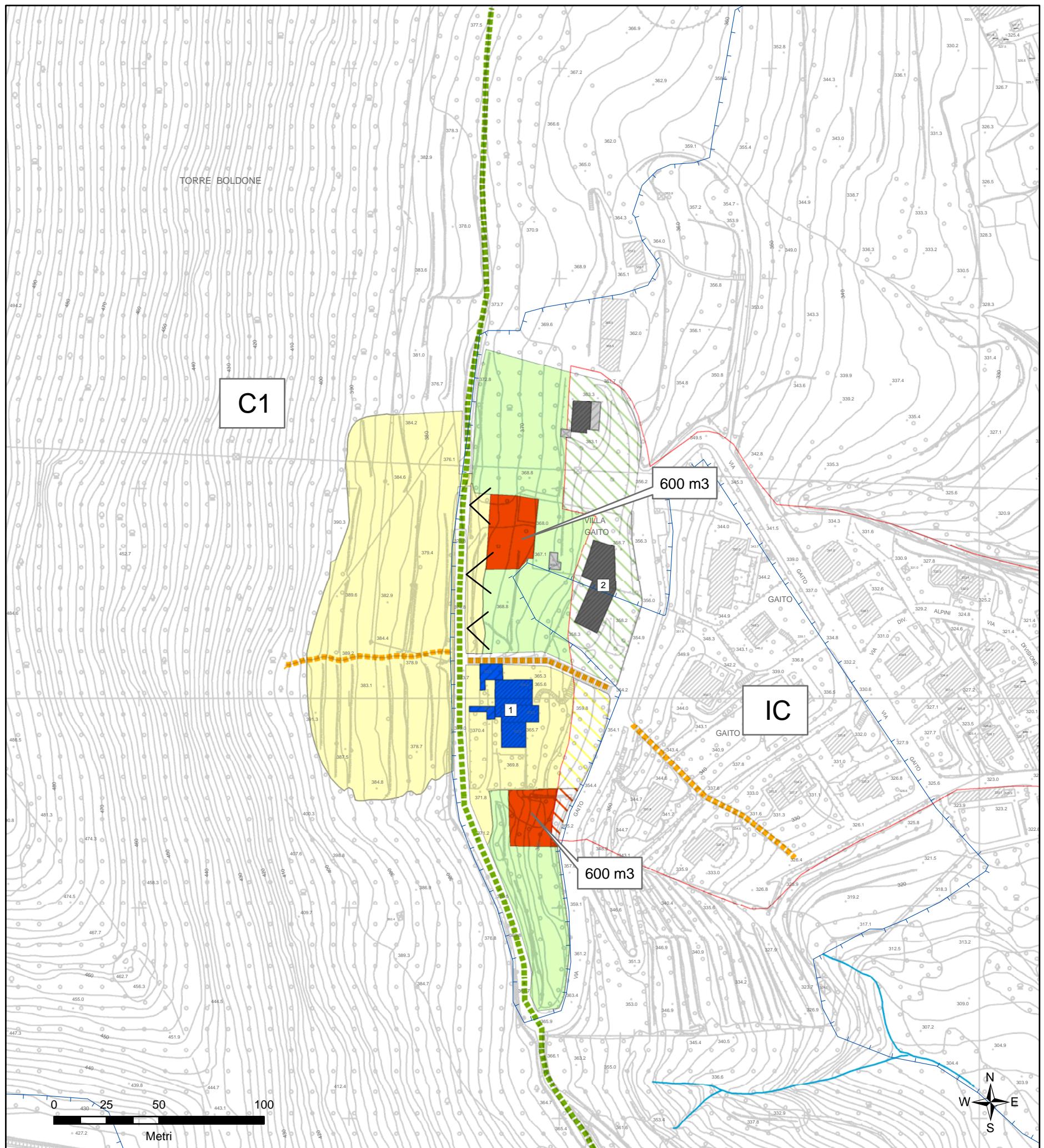
| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. |
|------------|------------|------------|--------------------------------------|----------|------|
| P.Morganti | L. Mossali | P.Morganti | S...:Parco Colli?2?Fase/nuclci/Gaito | 22.01.04 | 3 |

EDIFICI SOGGETTI A PARTICOLARE TUTELA

| DENOMINAZIONE/ INDIVIDUAZIONE | N° | Vincolo | DESTINAZIONE | Interno a P.A. | ZONA PTC | PRESCRIZIONI (se in zona C1-D) INDIRIZZI (se in zona IC, C2 e B3) |
|----------------------------------|----|---------|-----------------------|-------------------|-------------|---|
| Ristorante Papillon | 1 | | Ricettiva, di ristoro | | C1 | Ristrutturazione, mantenimento quote di colmo della copertura, sistemazione a parcheggio nel verde delle aree lungo la strada recinzioni lungo la strada di tipo trasparente per consentire la visibilità verso valle. |
| Villa Gaito | 2 | | Residenziale | | IC | Non consentiti i sopralzi, mantenimento quote colmo e andamento falde. Risanamento conservativo del corpo a nord est; restauro delle facciate del corpo a sud-ovest con riconduzione allo stile originario di aperture, sottogronda, ringhiere ecc.. in analogia con il corpo meglio conservato a nord est. |

Allegata tav. nucleo “GAITO”

| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. | |
|------------|------------|------------|--------------------------------------|----------|------|--|
| P.Morganti | L. Mossali | P.Morganti | S.../Parco Colli/2^Fase/nuclei/Gaito | 22.01.04 | 3 | |



| COMUNE | NUCLEO |
|----------------------|--------------|
| <i>Torre Boldone</i> | <i>Gaito</i> |

ROSCIANO

(Comune di Ponteranica)

DESCRIZIONE

I percorsi principali e i caratteri del sito

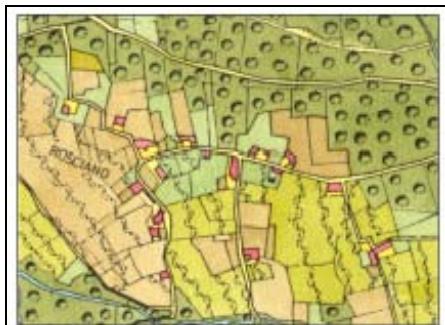
Il nucleo di Rosciano sorge lungo un percorso di crinale secondario che dalla località Pasinetti conduce al crinale principale del monte Canto Alto che ha inizio alla località Maresana. Da un punto di vista morfologico, il crinale sul quale si è sviluppato il nucleo di Rosciano presenta, a fianco di una notevole pendenza, una conformazione che, specialmente nel versante a sud, ha un andamento regolare e, per questo motivo, oltre che per l'esposizione, è decisamente favorevole sia all'insediamento, sia alle colture. Inoltre, mentre il versante nord è boscoso e incolto, quello a sud è invece stato rimodellato da numerosi terrazzamenti che un tempo accoglievano la coltura della vite. Particolarmente interessante è, su questo versante del crinale, la struttura dei percorsi di servizio alle abitazioni che seguendo l'andamento delle vie di costa ed essendo tra loro paralleli, scandiscono il pendio come se si trattasse di materializzare le curve di livello principali. L'andamento che essi seguono e il loro passo regolare sono elementi caratteristici oggi, ma già presenti all'inizio dell'800.

I caratteri degli edifici

Come si è detto l'insediamento principale del nucleo, attestato dai primi catasti, è quello che alla quota di m 410 si dispone lungo il tratto in costa della via carrabile. Qui, insieme ad alcuni edifici residenziali, si trova la Chiesa Parrocchiale con gli edifici annessi. Poco più sotto un'interessante area a verde è caratterizzata dalla presenza di un'esedra panoramica in muratura che media, attraverso un sistema di scalinate, il rapporto di quota tra il livello della chiesa e quello sottostante dell'area verde stessa. Dall'esedra si diparte poi una strada alberata che, con due tornanti conduce all'ingresso del complesso del santuario dedicato alla Madonna. Attraverso un giardino recintato si arriva a una particolare formazione geologica a grotta. La singolarità del sito, delle rocce affioranti e della spaccatura hanno certamente determinato la dedica di questo luogo all'apparizione della Madonna. Il luogo si trova al di sotto della strada nel punto in cui essa piega quando incontra il fondovalle.

Lungo il tratto di crinale la disposizione dell'edificato sembra seguire una regola che ne determina la giacitura per bande perpendicolari alla linea di pendenza. Tale regola è testimoniata negli antichi documenti catastali rispetto ai quali permangono sia la presenza di una casa in linea, sia la fitta struttura dei percorsi di costa che tagliano il versante sud del crinale. La maggior parte degli edifici di recente formazione che sono stati costruiti su questo versante del crinale, pur confermando sostanzialmente la giacitura degli edifici antichi, presenta i caratteri tipologici della villa unifamiliare e della casa isolata costruita al centro del lotto.

Attualmente l'edificazione si è estesa anche sull'altro lato della strada di crinale, cioè sul versante nord; vi si trovano diversi edifici per abitazione in cui di nuovo si mescolano gli elementi storici della casa a corte aperta con quelli della villetta unifamiliare tipica degli ultimi decenni.



Estratto mappa catastale (1854) (cfr. Motta "PSNA – Rosciano")

| | | |
|--------------------------------------|--|---------------------------------------|
| Parco regionale dei Colli di Bergamo | PIANO DI SETTORE DEI NUCLEI ABITATI | Scheda nucleo N°5 Rosciano |
| Pag. 19 di 86 | | |

CRITERI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI DI INTERVENTO

Criteri generali di consolidamento del nucleo

Per quanto riguarda il consolidamento del nucleo di Rosciano, fatta salva, come per Castello della Moretta, l'assunzione delle indicazioni del Piano Particolareggiato dei Centri Storici, il Piano prevede di confermare l'attuale impianto edilizio consentendo ampliamenti in accorpamento lungo il fronte della strada di crinale e ponendo una salvaguardia del nucleo per un intorno in grado di garantire rischi di costituire edificazioni senza soluzioni di continuità con gli abitati di valle.

La riqualificazione del nucleo può essere attuata attraverso la valorizzazione del percorso di costa - proveniente dalla Costa Garatti e singolare nell'attraversamento sotto il portico di un'antica cascina già ristrutturata - e di crinale, dei punti panoramici (per esempio l'esedra a belvedere di fronte alla chiesa) dai quali è possibile riconoscere altri nuclei del Parco e le loro connessioni morfologiche. Per quanto riguarda l'edificato sono da incentivare gli interventi di risanamento conservativo degli edifici più antichi che il presente Piano intende tutelare.

La presenza di accessi agli edifici per strade parallele lungo le curve di livello va confermata come caratteristica dell'insediamento.

Zona di contenimento allo stato di fatto

E' prevista per i due lotti lungo il crinale in quanto eventuali ampliamenti non provocherebbero riduzioni di visuali e confermerebbero l'insediamento lungo il crinale.

Zona a verde di salvaguardia del nucleo

Le aree di pertinenza del nucleo sono state individuate dal Piano seguendo il criterio della presenza di colture e di segni evidenti di cura del suolo mediante terrazzamenti e balze in terra. E' anche da tutelare per la immediata percezione e riconoscibilità del nucleo (ben visibile anche da Castello della Moretta) l'area attraversata dal percorso di crinale proveniente dalla frazione di Pasinetti.

Arene di interesse pubblico

La presenza del complesso della Chiesa, con l'area verde e l'esedra prima descritte, la vicinanza del Santuario della Madonna, fanno del nucleo di Rosciano un nodo importante nella rete di aree pubbliche in dotazione del Parco. Il Piano, pur riconoscendo la proprietà privata di tale area, ne conferma l'interesse pubblico. Viene individuato, in corrispondenza dell'incrocio con Via Maresana, la possibilità/opportunità di individuare una piccola area di parcheggio inserita nel verde.

| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. |
|------------|------------|------------|---|-------|------|
| P.Morganti | L. Mossali | P.Morganti | S.../Parco Colli/2^Fase/nuclei/Rosciano | 06.04 | 3 |

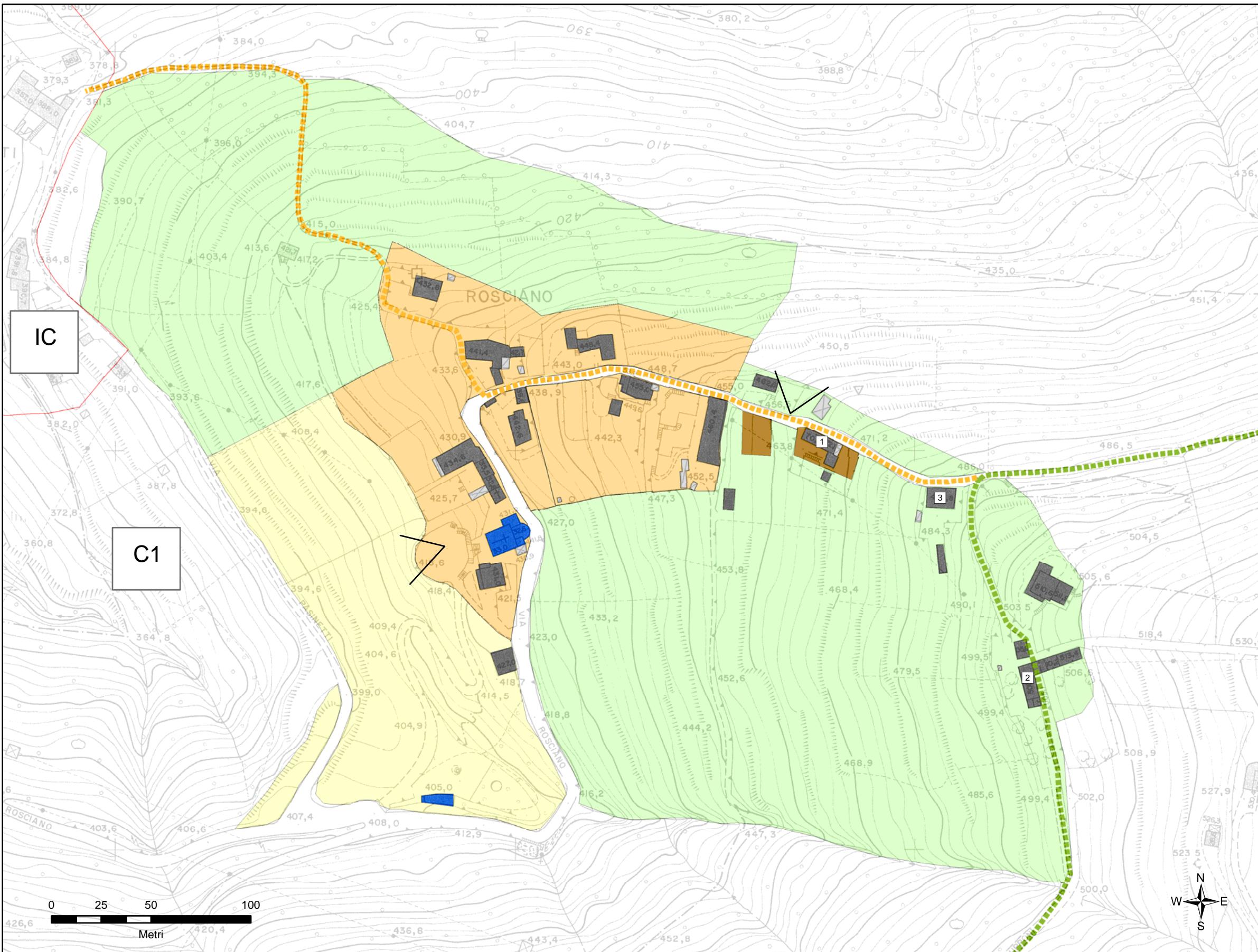
| | | |
|--------------------------------------|--|---------------------------------------|
| Parco regionale dei Colli di Bergamo | PIANO DI SETTORE DEI NUCLEI ABITATI | Scheda nucleo N°5 Rosciano |
| Pag. 20 di 86 | | |

EDIFICI SOGGETTI A PARTICOLARE TUTELA

| DENOMINAZIONE/ INDIVIDUAZIONE | N° | Vincolo | DESTINAZIONE | Interno a P.A. | ZONA PTC | PRESCRIZIONI (se in zona C1-D) INDIRIZZI (se in zona IC) |
|--|-----------|----------------|-------------------------|---------------------------|---------------------|---|
| Edificio di Via Rosciano, 7 | 1 | | Residenziale | no | C1 | Risanamento conservativo. Eventuali ampliamenti a nord est lungo il crinale distinguendo corpi aggiunti e conservando l'altezza massima attuale. |
| Edificio residenziale | 2 | | Residenziale | no | C1 | Risanamento conservativo. No sopralzi, né ampliamenti. Mantenere recinzioni trasparenti (no siepi) lungo la strada di costa al fine di consentire la visibilità pubblica verso valle. |
| Edificio di Via Rosciano, 3 | 3 | | Residenziale / agricolo | No | C1 | Risanamento conservativo, altezza massima esistente (no sopralzi). Riordino dell'area esterna e ristrutturazione dei volumi di servizio (se legittimi). Evitare sbancamenti per volumi interrati. |

Allegata tav. nucleo “ROSCIANO”

| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. | |
|------------|------------|------------|--|-------|------|--|
| P.Morganti | L. Mossali | P.Morganti | S:\...Parco Colli\2^Fase\nuclei\Rosciano | 06.04 | 3 | |



CASTELLO DELLA MORETTA

(Comune di Ponteranica)

DESCRIZIONE***I percorsi principali e i caratteri del sito***

Il nucleo di Castello della Moretta sorge alla quota di m 510 lungo un percorso di crinale secondario, interamente carrozzabile, che da Ponteranica Alta conduce al sito di Ca' del Latte, posto sul crinale principale del monte Canto Alto.

Il percorso si sdoppia in corrispondenza del nucleo aggirando la dorsale su cui si attesta la porzione più consistente dell'insediamento. Il sito è infatti caratterizzato da un promontorio la cui sommità, essendo abbastanza pianeggiante, risulta favorevole all'insediamento. L'area sommitale è inoltre attraversata da percorsi secondari trasversali che collegano i due bracci del percorso di crinale sdoppiato.

Qui le condizioni orografiche sono state decisive anche rispetto all'estensione dell'insediamento. Infatti subito dopo la fine di quest'area pressoché in piano, la pendenza torna ad essere notevole; fatto che si verifica anche nella porzione del crinale a valle dell'insediamento. La stessa situazione di forte pendenza contraddistingue inoltre entrambi i versanti del crinale, limitando anche sui lati le possibilità di edificazione.

Come per Rosciano anche il crinale su cui sorge Castello della Moretta presenta un andamento discendente da est ad ovest, con la conseguente esposizione dei versanti: uno decisamente a nord l'altro decisamente a sud, fatto che determina delle notevoli differenze anche nella vegetazione: quello a nord è decisamente boscoso, mentre quello a sud era, come si deduce dall'osservazione dei catasti, tutto terrazzato e coltivato a vigneti. Carattere questo che oggi è molto più sfumato a causa dell'abbandono della coltura della vite. La presenza del prato su questo versante consente la percezione dell'edificato dal crinale di Rosciano.

I caratteri degli edifici

Gli edifici di Castello della Moretta sono, a differenza di quelli di molti altri nuclei evidenziati nelle zone C1 e D del Parco, quasi tutti di antica origine come si può constatare anche da un semplice confronto tra la situazione attuale e quella riportata dal catasto napoleonico. In particolare il centro del nucleo, la parte cioè che sta all'interno di una sorta di isola formata dai due percorsi laterali, è caratterizzato da un'edificazione composta da edifici generalmente a due piani e per lo più a tipologia in linea con logge di distribuzione a ballatoio disposti sia parallelamente che ortogonalmente rispetto alla lieve pendenza del terreno. Singolare per il valore paesaggistico è lo spiazzo a prato delimitato da alcuni edifici al centro del nucleo. Non mancano tuttavia, specialmente lungo il lato sud del nucleo in corrispondenza del tratto più compiuto della strada di crinale, alcune piccole ville unifamiliari di recente costruzione.

Gli edifici di interesse pubblico si trovano invece sul lato a valle del percorso di crinale. La costruzione di edifici su entrambi i lati della strada, determina la formazione di una specie di borgo urbano delimitato a valle dalla cortina di alcuni edifici di notevole interesse: si tratta in particolare di un edificio a blocco adibito a ristorante nella parte alta del percorso e di una piccola chiesa nella parte bassa, all'ingresso del nucleo. Tra i due edifici si trova un antico fabbricato rurale disposto longitudinalmente a filo strada.

Va segnalata infine la presenza di alcuni recenti edifici a funzione residenziale che sorgono lungo la strada di crinale che dà accesso al nucleo dal fondo valle.

Estratto mappa catastale (1854)

(cfr. Motta "PSNA - Castello della Moretta")



Estratto mappa catastale (1854)
(cfr. Motta "PSNA - Tav.2")

| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. |
|------------|------------|------------|---|----------|------|
| P.Morganti | L. Mossali | P.Morganti | S.../Parco Colli/2^Fase/nuclei/Castello della Moretta | 04.12.03 | 2 |

| | | |
|--------------------------------------|--|--|
| Parco regionale dei Colli di Bergamo | PIANO DI SETTORE DEI NUCLEI ABITATI | Scheda nucleo N°7 Serit Premerlino Pag. 22 di 86 |
|--------------------------------------|--|--|

CRITERI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI DI INTERVENTO

Criteri generali di consolidamento del nucleo

Per quanto riguarda l'edilizia privata il Piano prevede di assumere le prescrizioni fornite a riguardo del nucleo in oggetto dal Piano Particolareggiato dei Centri Storici del Comune di Ponteranica. In particolare il PSN assume positivamente anche una recente variante che prevede un'area edificabile disposta su un lotto trasversale lungo una delle strade interne al nucleo. Il Piano infatti giudica tale inserimento coerente con un disegno generale che vede l'edificazione disporsi a stecche successive lungo i percorsi di collegamento tra le due strade che aggirano il nucleo purché essa si realizzzi mediante un volume compatto e lineare disposto seguendo la principale direzione del lotto. Sono da perseguire gli interventi tesi alla valorizzazione dei coni visivi.

Per gli edifici esistenti nel centro storico si definisce come altezza massima quella esistente.

Zone a completamento di volumetria

E' consentita l'edificazione con i criteri di cui all'art. 6. La nuova edificazione dovrà rapportarsi in particolar modo al contesto naturale e architettonico, tenendo in particolare considerazione il ruolo di "nuova quinta" nel contesto ambientale dell'attuale prato (piazza naturale) interno al nucleo.

Arearie di interesse pubblico

Dato il rilevante valore storico-ambientale del nucleo e la sua posizione lungo la strada di costa in corrispondenza di uno dei principali percorsi di accesso al crinale del Canto Alto, il Piano prevede la possibilità di realizzare un'area di sosta e di parcheggio. Si auspica anche la valorizzazione della chiesa e del suo sagrato.

Zone a verde di salvaguardia del nucleo

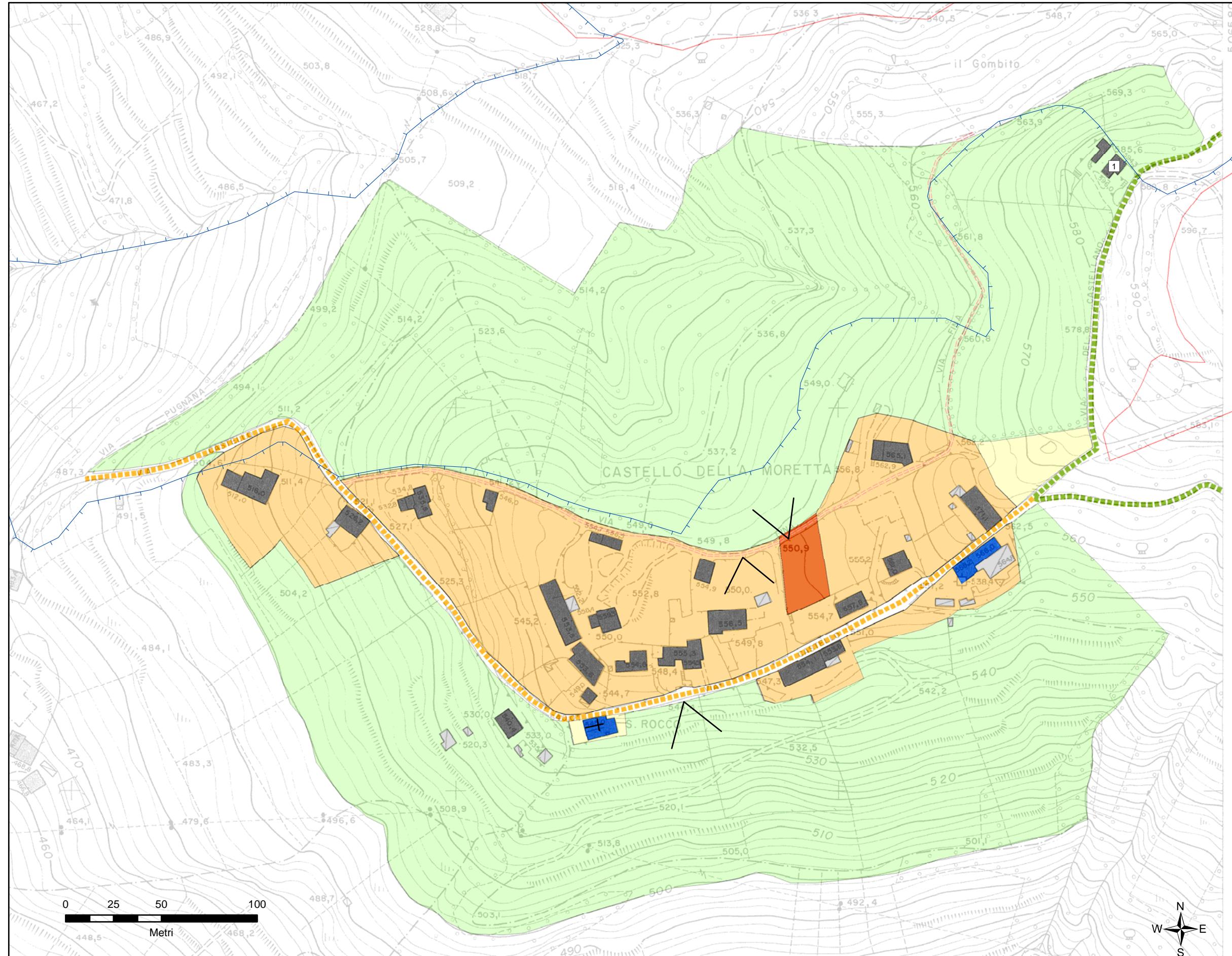
E' stata individuata una vasta area esterna all'edificato ai fini del mantenimento della sua unitarietà anche da un punto di vista paesaggistico/percettivo. Anche a tal fine sono stati individuati i coni visivi più interessanti in corrispondenza dei quali è auspicata la formazione di punti panoramici con tabelle informative sulle caratteristiche del nucleo e di quelli visibili dal nucleo stesso.

EDIFICI SOGGETTI A PARTICOLARE TUTELA

| DENOMINAZIONE/ INDIVIDUAZIONE | N° | DESTINAZIONE | Interno a P.A. | ZONA PTC | PRESCRIZIONI (se in zona C1-D) INDIRIZZI (se in zona IC) |
|--|----|--------------|----------------|----------|--|
| Edificio in Via del Castellano (ex Castello della Moretta) | 1 | Residenziale | no | C1 | Ristrutturazione, mantenimento quote di colmo della copertura, recupero di forme e materiali tradizionali e sistemazione delle aree esterne in sintonia con l'ambiente boschivo circostante e sostituzione dell'attuale recinzione |

Allegata tav. nucleo "CASTELLO DELLA MORETTA"

| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. |
|------------|------------|------------|---|----------|------|
| P.Morganti | L. Mossali | P.Morganti | S.../Parco Colli/2^Fase/nuclei/Castello della Moretta | 04.12.03 | 2 |



SERIT - PREMERLINO

(Comune di Sorisole)

DESCRIZIONE***I percorsi principali e i caratteri del sito***

Serit, insieme a Premerlino e Comunelli, insieme a Catene, sono fra i principali nuclei abitati, già presenti nelle antiche mappe catastali, disseminati sul versante meridionale del Monte Luvrida. Qui essi formano, insieme a Tesseroli, insediato più all'interno della valle di Baderem sotto il Canto Alto, e ad Ardegne appartenente già al versante del monte Solino, un ricco sistema di insediamenti unificati, oltre che dall'appartenenza allo stesso monte, da una rete complessa di percorsi pedonali e carrabili in parte antichi, in parte di recente costruzione che solcano il versante del monte disegnando una maglia formata dalle linee di crinale che intersecano le linee di costa, alla quale si sovrappongono le recenti strade a tornanti.

Per il carattere scosceso della montagna questi insediamenti risultano letteralmente affacciati sulla valle e godono di una vista sulla pianura non ostacolata dai colli di Bergamo. La loro buona esposizione sul versante, dovuta alla giacitura su un piano molto inclinato e al riparo da nord fornito dalla montagna, determinano un microclima particolarmente mite, con la conseguenza di un notevole innalzamento su tutta questa parte del Parco del livello degli insediamenti.

Il nucleo di Serit (la cui etimologia trae origine da "inserito" termine con il quale si indicavano gli "innestatori" di piante - in particolare da frutto - professione diffusa in questa zona di Sorisole) è situato ad una quota di circa m 440 ed è affacciato verso sud sulla valle del ramo del torrente Morla che scende dal monte Canto Alto.

Gli edifici sono per lo più costruiti nei punti di incrocio con i percorsi di costa e disposti lungo le curve di livello.

Anche l'abitato di Premerlino, al margine della zona boschiva e collegato a Serit tramite una ripida strada di crinale, caratterizzato da edifici rurali con annessa residenza, costituisce nel suo impianto immodificato una rara testimonianza di nucleo ancora ben conservato meritevole di valorizzazione e di riqualificazione.

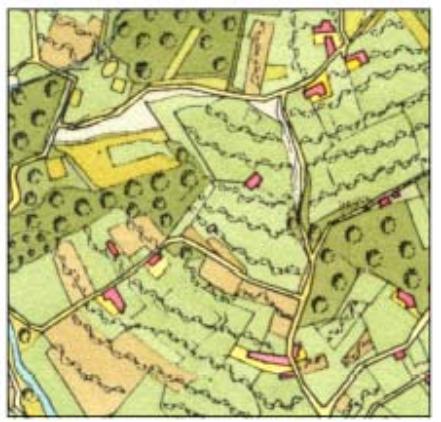
I caratteri degli edifici

Gli edifici esistenti che compongono i nuclei antichi sono quasi sempre disposti trasversalmente rispetto ai sentieri di crinale e parallelamente alle vie di costa. I punti di incrocio della maglia sono quasi sempre occupati da una o più abitazioni e sono situati nel punto di incrocio tra il crinale ed una via di costa che spesso è di recente costruzione.

Il nucleo di Serit, oltre a godere di un'ottima esposizione rappresenta anche un importante luogo strategico perché da esso prendono inizio alcuni dei percorsi escursionistici più significativi del Parco: quelli che si svolgono attorno alla cima del monte Canto Alto e quelli che percorrono le valli in cui si trovano le sorgenti dei diversi rami del Morla. A questo non corrisponde tuttavia una sua ugualmente forte caratterizzazione dal punto di vista tipologico: gli edifici di più recente costruzione, localizzati quasi sempre lontani dai percorsi hanno rotto le antiche regole insediative con la conseguenza della perdita di identità formale del nucleo stesso, tranne nella parte più antica.

Premerlino, al contrario, ha mantenuto sia nell'impianto, sia nei dettagli costruttivi degli edifici più antichi, le caratteristiche tradizionali degli edifici rustici (disposizione a piccole corti, piccoli broli annessi alla residenza, muri e cornici in pietra, loggiati, porticati, ballatoi, tetti e scale in legno, ecc...).

| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. | |
|---------|------------|-----------|------|------|------|--|
| | | | | | | |



Estratto mappa catastale (1854)
(cfr. Motta "PSNA - Serit")

| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. | |
|---------|------------|-----------|------|------|------|--|
| | | | | | | |

| | | |
|--------------------------------------|--|--|
| Parco regionale dei Colli di Bergamo | PIANO DI SETTORE DEI NUCLEI ABITATI | Scheda nucleo N°7 Serit Premerlino Pag. 25 di 86 |
|--------------------------------------|--|--|

CRITERI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI DI INTERVENTO

Criteri generali di consolidamento del nucleo

Il Piano prevede di contenere l'espansione dell'edificato all'esistente attestato lungo l'antica via di crinale con l'obiettivo di ristabilire un ordine formale nel sito, ordine fortemente compromesso dalla presenza di diversi edifici isolati e sparsi sul versante del monte. La riqualificazione del nucleo può essere ottenuta tramite la valorizzazione degli edifici storici esistenti da risanare, la riqualificazione di quelli ampliabili, la ricostruzione con forme e materiali idonei al luogo dei volumi precari situati nei lotti ad est del nucleo, la valorizzazione dei percorsi pedonali verso le antiche case di Premerlino e verso Comunelli - Catene.

Zone di Completamento

Nell'area a nord ovest del nucleo di Serit si prevede un'area a completamento a volumetria definita (m³ 600) di altezza massima pari a m 6.50; tale nuova edificazione dovrà essere realizzata nel rispetto delle tipologie esistenti nell'area, con caratteristiche architettoniche tipiche dell'area di appartenenza eventualmente prevedendo l'accorpamento dei corpi di fabbrica esistenti a nord ovest di medesima proprietà. Dovranno essere limitati gli accessi ad eventuali box interrati, prevedendo un'unica rampa comune alle aree di completamento e di contenimento allo stato di fatto. La previsione di nuova edificazione dovrà essere attuata contestualmente alla cessione dell'area ad uso pubblico (parcheggio a raso) di cui al comma relativo alle aree di interesse pubblico.

E' prevista un'area di completamento, con volumetria definita di 260 mc., prevedendo che la realizzazione della nuova volumetria sia contestuale con la sistemazione del sentiero comunale indicato come via Serit, che dovrà essere pavimentato e scalettato per renderlo praticabile come percorso pedonale, per tutta la lunghezza ricompresa all'interno del nucleo nella zona di verde di salvaguardia, e precisamente da via Del Ferizzo sino all'impluvio naturale posto più a valle.

Zone a contenimento allo stato di fatto

Comprendono i primi due edifici che costituiscono l'ingresso al nucleo storico. Eventuali ampliamenti o ristrutturazioni dovranno consentire la leggibilità dell'impianto originario e sono strettamente legati ad un intervento di riordino delle aree esterne. Particolare attenzione, ai fini della riqualificazione edilizia del nucleo, dovrà essere posta ai manufatti a confine della strada di crinale e nei prospetti a sud e verso le corti interne.

Viene inoltre individuata un'area posta a nord ovest adiacente all'area a completamento a volumetria definita, per la quale si prevede la possibilità di ampliamento pari al 20% del volume esistente, escludendo dall'ampliamento e dal cambio d'uso gli edifici recentemente condonati identificati con il n. 8; tale progetto dovrà essere redatto nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio esistente; l'accesso ad eventuali autorimesse interrate dovrà essere unico e coordinato con quello della nuova edificazione di completamento a volumetria definita posta a sud dell'edificio esistente.

Zone di riqualificazione ambientale

Nella zona ad est di Serit è individuata un'area che accorda ad un edificio residenziale aree di deposito in parte produttivo in parte agricolo realizzate in modo occasionale e disordinato. E' necessario demolire le strutture precarie con eventuale ricostruzione dei volumi (ai sensi dell'art. 7/8) disposti lungo le curve di livello e con caratteri, forme e proporzioni coerenti con gli altri edifici del nucleo. Data la presenza di area soggetta a vincolo idrogeologico, il progetto dovrà contenere apposita relazione.

Nella zona ad est di Premerlino è richiesto un progetto di riqualificazione per i volumi di servizio precari realizzati in continuità con quelli residenziali. Per gli edifici più antichi si prescrive il risanamento conservativo con la possibilità di ampliarli verso est (senza sopralzi) accorpando eventualmente anche i volumi oggetto di demolizione (ai sensi dell'art. 7/8) e valorizzando gli spazi comuni accessibili dalla strada di costa.

| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. | |
|---------|------------|-----------|------|------|------|--|
| | | | | | | |

| | | |
|--------------------------------------|--|--|
| Parco regionale dei Colli di Bergamo | PIANO DI SETTORE DEI NUCLEI ABITATI | Scheda nucleo N°7 Serit Premerlino Pag. 26 di 86 |
|--------------------------------------|--|--|

Zone a verde di salvaguardia del nucleo

Le aree di pertinenza del nucleo di Serit inglobano all'interno del nucleo le aree circostanti caratterizzate da alcuni interventi di modifica dei caratteri naturali del sito, modificazioni rese necessarie anticamente per lo sfruttamento agrario, oggi per la formazione di orti, frutteti e giardini. In queste aree insistono alcune costruzioni isolate, prevalentemente a destinazione residenziale. Sono da valorizzare all'interno di tali aree i percorsi pedonali e i tracciati storici lungo i quali gli interventi anche su piccoli manufatti esistenti (santelle, muri di sostegno, ecc...) dovranno essere realizzati con materiali naturali (pietra e legno). Da valorizzare i punti panoramici in corrispondenza dei coni visivi per garantire la reciprocità visiva con gli altri nuclei del Parco. A fini paesaggistici, le linee elettriche/telefoniche aeree, laddove è tecnicamente possibile una loro deviazione, devono essere interrate lungo le strade esistenti.

Arearie di interesse pubblico

Si prevede la realizzazione di un'area di sosta situata sopra il nucleo di Serit, con una sistemazione, sia edilizia, sia ambientale, finalizzata ad un miglior inserimento nel verde circostante tramite opportune piantumazioni, sistemazione di un piccolo parcheggio e dei percorsi pedonali che qui confluiscono.

Più a monte, in località Premerlino, nei pressi del nucleo più antico oggetto di valorizzazione attraverso il restauro e risanamento conservativo, è auspicata la realizzazione di una piccola area di sosta all'incrocio con il percorso di crinale.

Nell'ambito delle previsioni di completamento a volumetria definita (m³ 600), posto a nord ovest del nucleo di Serit, è previsto un nuovo parcheggio a raso ad uso pubblico con capacità massima pari a n. 10 posti auto, a servizio delle abitazioni esistenti. Tale area dovrà essere ceduta all'Amministrazione Comunale nell'ambito della realizzazione della volumetria definita di completamento posta a sud ovest di tale parcheggio.

| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. | |
|---------|------------|-----------|------|------|------|--|
| | | | | | | |

EDIFICI SOGGETTI A PARTICOLARE TUTELA

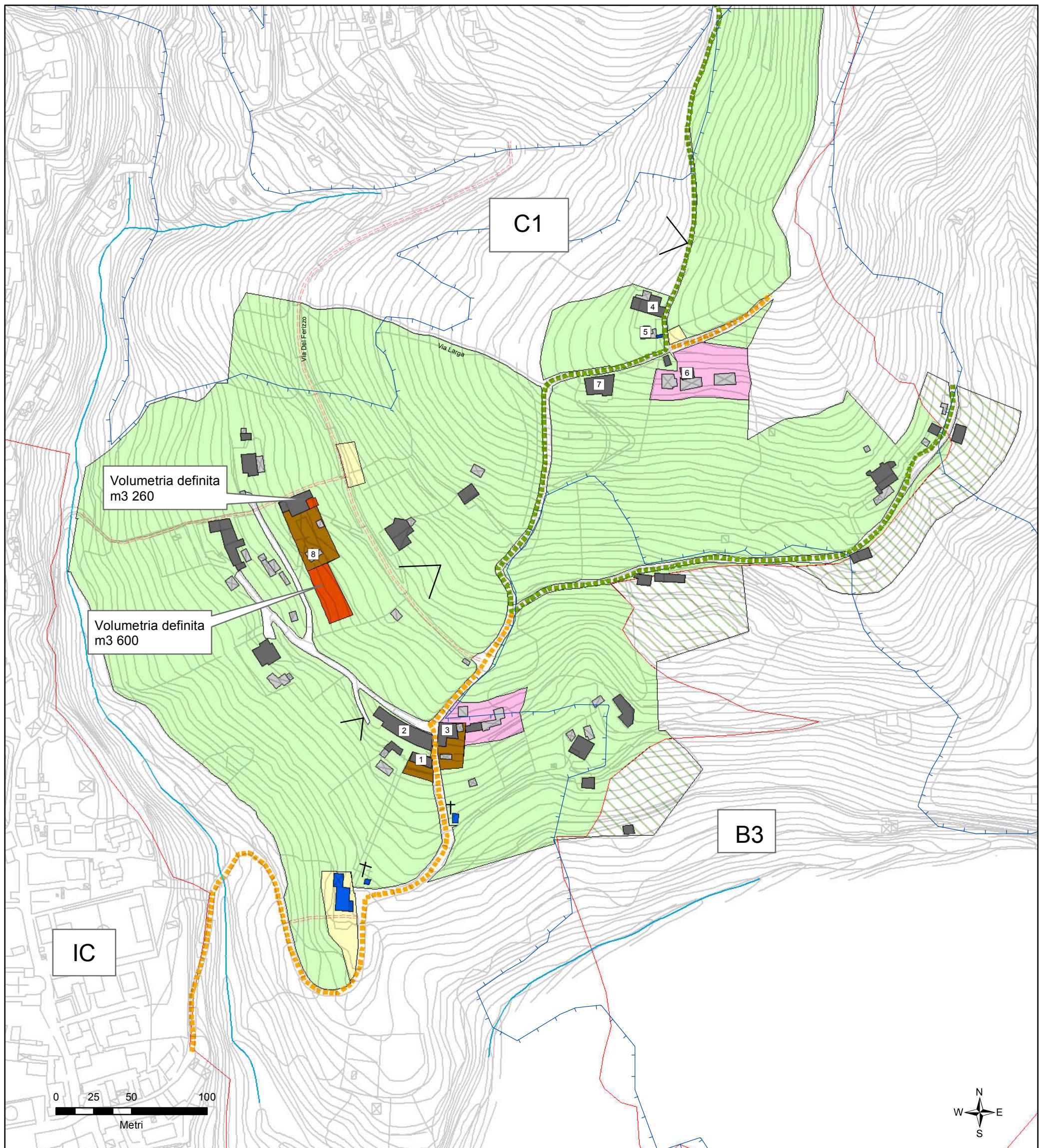
| DENOMINAZIONE/ INDIVIDUAZIONE | N° | Vinc olo | DESTINAZIONE | Interno a P.A. | ZONA PTC | PRESCRIZIONI (se in zona C1-D) INDIRIZZI (se in zona IC) |
|-------------------------------|-------|----------|------------------------|----------------|----------|--|
| Edificio di Via Premerlino, 1 | 1 | | Residenziale | No | C1 | Ristrutturazione con mantenimento impianto originario, altezza; eventuali ampliamenti lungo la strada di crinale; riqualificazione dell'area di pertinenza |
| Edificio di Via Serit | 2 | | Residenziale | No | C1 | Risanamento conservativo senza sopralzi rispetto alle quote attuali con la sola eccezione per la rettifica del colmo tra i due corpi di fabbrica più alti, posti ad est in prossimità di via Premerlino; eventuale ampliamento solo del corpo più a ovest (attualmente in precarie condizioni) evidenziandone il nuovo volume con altezza inferiore rispetto alla quota attuale. Ogni progetto dovrà essere verificato nei suoi esiti in particolare nelle viste dei prospetti da monte e da valle in modo da salvaguardare e recuperare i caratteri originari dell'edificio nella sua unitarietà, seppur distinto in proprietà diverse. Garantire l'accessibilità pubblica almeno fino al cono visivo individuato in planimetria. |
| Edificio di Via Premerlino,16 | 3 | | Residenziale | No | C1 | Risanamento conservativo con eventuali ampliamenti verso est. No sopralzi; ristrutturazione finalizzata alla riqualificazione dei prospetti solo per il corpo più a sud. Riqualificazione dell'area di pertinenza. |
| Edificio di Premerlino | 4 e 5 | | Residenziale /agricolo | No | C1 | Risanamento conservativo con possibilità di eventuali ampliamenti solo sul retro e mantenendo le attuali quote di gronda e colmo delle coperture. Valorizzazione della corte. E dell'area di pertinenza. Evitare recinzioni lungo la strada occlusive della corte interna. |
| Edificio di Premerlino | 6 | | Residenziale | No | C1 | Risanamento conservativo senza sopralzi; valorizzazione del prospetto ovest e della piccola corte di accesso all'edificio; eventuali ampliamenti solo sul retro con altezze inferiori all'edificio esistente. |
| Edificio di Premerlino | 7 | | Residenziale / | No | C1 | Ristrutturazione con risanamento conservativo delle facciate sud e |

| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. | |
|------------|------------|------------|---|-------|------|--|
| P.Morganti | L. Mossali | P.Morganti | S....Parco Colli/2^Fase/nuclei/Serit-Premerlino | 06/04 | 3 | |

| | | | | | |
|-----------------------------|---|---|----|----|---|
| | | agricolo | | | ovest; mantenimento di loggiato e porticato aperti. |
| Edificio di Via Serit n. 20 | 8 | Deposito agricolo (edificio condonato C.E. 41/86) | No | C1 | Non è ammesso ampliamento del 20% né cambio di destinazione d'uso.. |

Allegata tav. nucleo "SERIT-PREMERLINO

| Redato | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. | |
|------------|------------|------------|---|-------|------|--|
| P.Morganti | L. Mossali | P.Morganti | S....Parco Colli/2^Fase/nuclei/Serit-Premarlino | 06/04 | 3 | |



| COMUNE | NUCLEO |
|----------|--------------------|
| Sorisole | Serit - Premerlino |

COMUNELLI

(Comune di Sorisole)

DESCRIZIONE

I percorsi principali e i caratteri del sito

Comunelli, insieme a Catene, e Serit, insieme a Premerlino, sono fra i principali nuclei abitati, già presenti nelle antiche mappe catastali, disseminati sul versante meridionale del Monte Luvruda. Qui essi formano, insieme a Tesseroli, insediato più all'interno della valle di Baderem sotto il Canto Alto, e ad Ardegne appartenente già al versante del monte Solino, un ricco sistema di insediamenti unificati, oltre che dall'appartenenza allo stesso monte, da una rete complessa di percorsi pedonali e carrabili in parte antichi, in parte di recente costruzione che solcano il versante del monte disegnando una maglia formata dalle linee di crinale che intersecano le linee di costa, alla quale si sovrappongono le recenti strade a tornanti.

Per il carattere scosceso della montagna questi insediamenti risultano letteralmente affacciati sulla valle e godono di una vista sulla pianura non ostacolata dai colli di Bergamo. La loro buona esposizione sul versante, dovuta alla giacitura su un piano molto inclinato, e al riparo da nord fornito dalla montagna determinano un microclima particolarmente mite, con la conseguenza di un notevole innalzamento su tutta questa parte del Parco del livello degli insediamenti.

Il nucleo di Comunelli un poco più arretrato nella valle e esposto più a ovest è a quota di circa m 490, raggiungibile sia dal Serit (lungo la la Via del Ferizzo o lungo la strada di costa da Premerlino), sia dalla Via Comunelli che sale da ovest dopo l'abitato di Sorisole.

I nuclei abitati sono sempre localizzati lungo i percorsi di crinale che disegnano la montagna seguendo le linee di massima pendenza e che sono tradizionalmente i sentieri destinati alla percorrenza più diretta praticata a piedi.

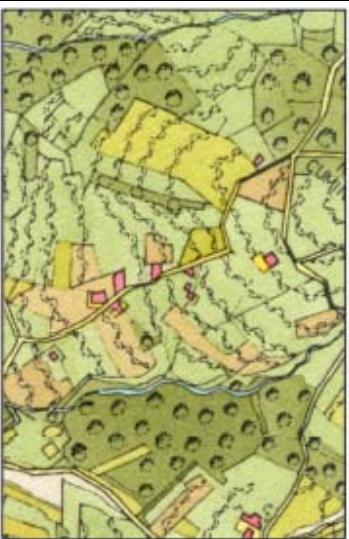
Il luogo è caratterizzato dalla presenza di balze e ciglionamenti con giardini e coltivazioni a carattere privato o di residui di coltivazioni a vigneto, questi ultimi un tempo massicciamente presenti su tutto il versante. Oggi la maggior parte di tale versante, quando non strettamente pertinente all'abitazione, è coltivato a prato, raramente a vigneto oppure è incolto.

Nella dispersione che caratterizza tutto il fianco del monte Luvruda molte case restano tuttavia isolate e prive di accessibilità carraia.

I caratteri degli edifici

Gli edifici esistenti che compongono i nuclei antichi sono quasi sempre disposti trasversalmente rispetto ai sentieri di crinale e parallelamente alle curve di livello.

L'aspetto particolare del nucleo dipende dal fatto che il percorso di crinale risulta in più punti intercettato dal tracciato di una nuova strada che risale a tornanti il fianco della montagna, determinando una forma di costruzione del nucleo a terrazzi successivi.



Estratto mappa catastale (1854)
(cfr. Motta "PSNA – Comunelli")

| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. |
|------------|------------|------------|--|-------|------|
| P.Morganti | L. Mossali | P.Morganti | S.../Parco Colli/2^Fase/nuclei/Comunelli | 06/04 | 3 |

| | | |
|--------------------------------------|--|---|
| Parco regionale dei Colli di Bergamo | PIANO DI SETTORE DEI NUCLEI ABITATI | Scheda nucleo N°8 Comunelli Pag. 30 di 86 |
|--------------------------------------|--|---|

CRITERI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI DI INTERVENTO

Criteri generali di consolidamento del nucleo

Il Piano prevede di consolidare l'edificazione del nucleo rafforzandone il carattere insediativo e tipologico. L'edificazione esistente, infatti, si configura *in nuce* come un preciso impianto architettonico ed urbano. Il rapporto che si instaura tra il sentiero di crinale pedonale, una strada carrabile a tornanti che lo attraversa ed una, proveniente dal nucleo del Serit che qui si attesta.

Gli edifici che, attestati tra sentiero e strada, definiscono un sistema di terrazzamenti artificiali, rappresenta per il Piano l'impianto da confermare e rafforzare attraverso la possibilità di ampliamenti degli edifici esistenti e la riqualificazione delle strutture precarie sorte in modo disordinato sul terrazzo intermedio ad est del nucleo.

Gli ampliamenti, quando consentiti dovranno preferibilmente disporsi lungo le linee di livello evitando sbancamenti del terreno.

Zone di contenimento allo stato di fatto

Con l'obiettivo di razionalizzare l'impianto esistente, il Piano prevede di consolidare il nucleo attraverso la possibilità di ampliamento dell'esistente (in accorpamento o con eventuale sopralzo fino all'altezza massima di 7,5 m, salvo indicazioni più restrittive per i singoli edifici), purché ciò costituisca l'occasione per un riordino delle aree di proprietà.

Zona di riqualificazione ambientale

E' stata individuata con apposita simbologia l'area occupata da strutture precarie addossate ad uno degli edifici del nucleo storico più interessanti dal punto di vista architettonico ed ambientale. L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- rimozione di tutte le strutture precarie ed eventuale loro ricostruzione nei limiti dell'attuale volumetria (ovvero senza ampliamento del 20%) nella zona più ad est lungo la curva di livello
- liberare l'area prospiciente l'edificio storico consentendo il recupero della vista verso valle
- progetto di risanamento conservativo dell'edificio storico esistente con salvaguardia in particolare degli elementi architettonici caratteristici quali le aperture, i prospetti, il trattamento delle murature a vista
- i nuovi edifici non dovranno superare l'altezza di 4 m ed essere il più possibile controterra favorendo l'accesso carraio dalla strada privata che si stacca da quella comunale a nord del nucleo: per i nuovi volumi dovrà essere verificato il corretto inserimento ambientale soprattutto dai percorsi delle due strade comunali che raggiungono il nucleo
- riordino e sistemazione di tutta l'area esterna di proprietà .

Aree ad uso pubblico

E' confermata l'area a parcheggio di attestamento a nord in corrispondenza del termine della strada carrale proveniente da Serit.

Area a verde di salvaguardia del nucleo

Le aree di pertinenza del nucleo si limitano a confermare quelle superfici impiegate oggi come giardini, frutteti e vigneti legati alla residenza. Le sistemazioni dovranno conservare e recuperare i caratteri morfologici del versante (terrazzamenti e ciglionamenti) favorendo coltivazioni/piantumazioni che consentano il mantenimento della visibilità da monte verso valle e viceversa e ricorrendo esclusivamente all'impianto di essenze vegetali autoctone.

Strada di crinale: si tratta di un percorso pedonale a tratti gradinato e in pietra locale. Ai fini di una transitabilità esclusivamente pedonale, se ne auspica il recupero e la sistemazione con materiali lapidei per tutto il tracciato fino all'incrocio con la strada di costa proveniente da Premerlino. Lungo la Via Comunelli si segnala la presenza di alcune santelle di proprietà privata: la "Tribulina di Meneghe" risalente al 1946 e la "Cappella di Scarafi" del 1957 .

| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. |
|------------|------------|------------|--|-------|------|
| P.Morganti | L. Mossali | P.Morganti | S.../Parco Colli/2^Fase/nuclei/Comunelli | 06/04 | 3 |

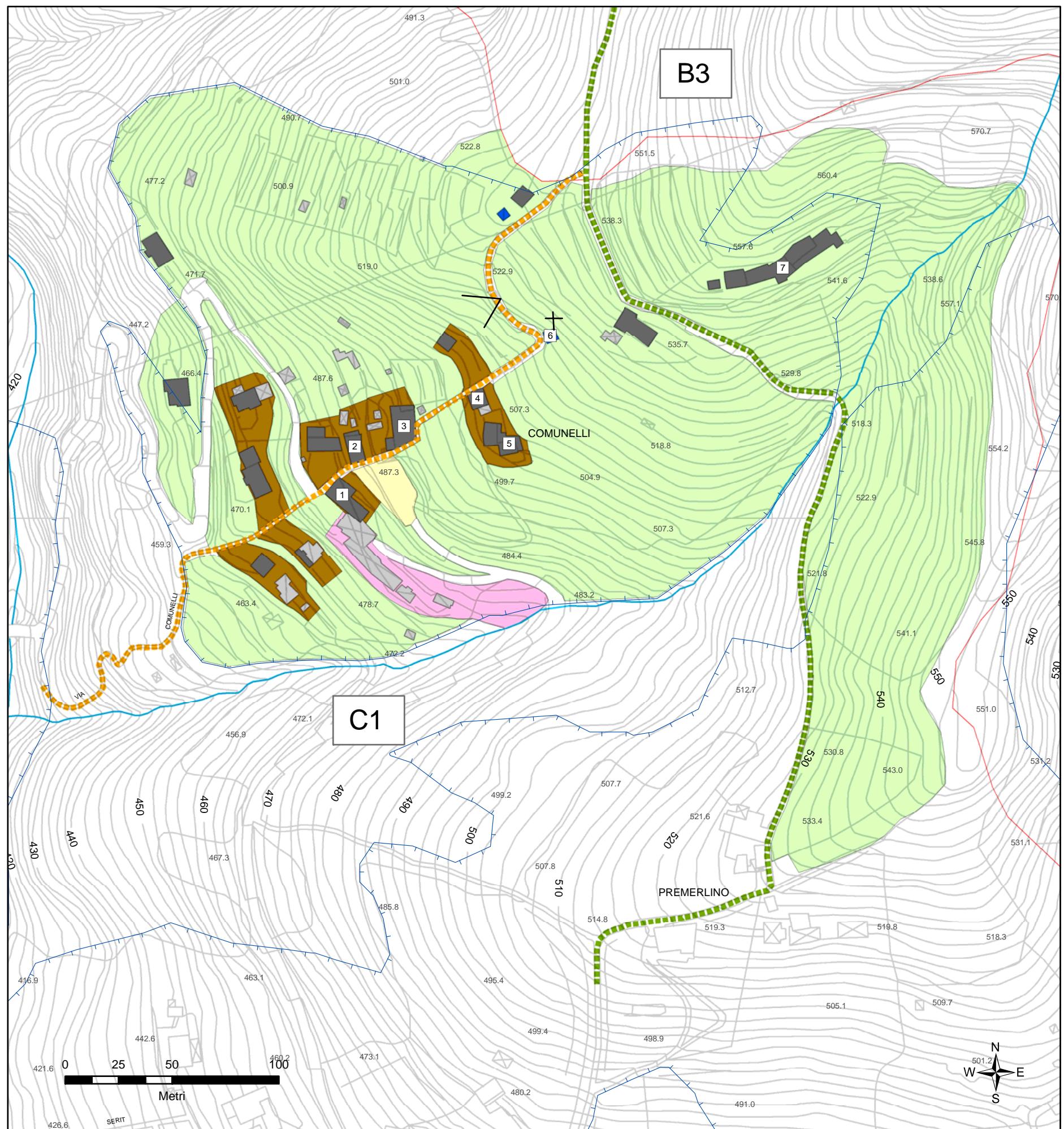
| | | |
|--------------------------------------|--|--------------------------------|
| Parco regionale dei Colli di Bergamo | PIANO DI SETTORE DEI NUCLEI ABITATI | Scheda nucleo N°8 Comunelli |
| Pag. 31 di 86 | | |

EDIFICI SOGGETTI A PARTICOLARE TUTELA

| DENOMINAZIONE/ INDIVIDUAZIONE | N° | Vincolo | DESTINAZIONE | Interno a P.A. | ZONA PTC | PRESCRIZIONI (se in zona C1-D) INDIRIZZI (se in zona IC) |
|----------------------------------|----|---------|--------------|-------------------|-------------|---|
| Edificio di Via Comunelli,8 | 1 | | Residenziale | No | C1 | Risanamento conservativo dell'edificio storico esistente con salvaguardia in particolare degli elementi architettonici caratteristici quali le aperture, i prospetti, il trattamento delle murature a vista. Demolizione delle superfetazioni. Recupero dello spazio esterno a belvedere. Mantenimento copertura come esistente senza sopralzi. |
| Edificio di via Comunelli,11 | 2 | | Residenziale | No | C1 | Risanamento conservativo con mantenimento quote copertura ,no sopralzi o modifica gronde. Eventuali ampliamenti in accorpamento e ribassati verso nord/ovest. Conservazione prospetto sud e verso strada di crinale. |
| Edificio di via Comunelli,15 | 3 | | Residenziale | No | C1 | Risanamento conservativo con mantenimento quote copertura ,no sopralzi o modifica gronde. Eventuali ampliamenti in accorpamento e ribassati verso nord/ovest. Conservazione prospetto sud e verso strada di crinale. |
| Edificio di Via Comunelli | 4 | | Residenziale | No | C1 | Risanamento conservativo, eventuali ampliamenti verso nord; no sopralzi |
| Edificio di Via Comunelli | 5 | | Residenziale | No | C1 | Risanamento conservativo, no sopralzi, eventuali ampliamenti sul retro senza compromettere gli elementi architettonici in particolare del prospetto di valle. |
| Santella su via Comunelli | 6 | | Santella | No | C1 | Interventi di risanamento conservativo |
| Edificio di Via Comunelli | 7 | | Residenziale | No | C1 | Interventi di risanamento conservativo edificio storico con salvaguardia degli elementi architettonici esistenti, senza sopralzi e ampliamenti (altezza massima quella esistente). |

Allegata tav. nucleo "COMUNELLI"

| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. | |
|------------|------------|------------|--|-------|------|--|
| P.Morganti | L. Mossali | P.Morganti | S....Parco Colli/2^Fase/nuclei/Comunelli | 06/04 | 3 | |



| COMUNE | NUCLEO |
|-----------------|------------------|
| <i>Sorisole</i> | <i>Comunelli</i> |

BOTTA ALTA

(Comune di Sorisole)

DESCRIZIONE

I percorsi principali e i caratteri del sito

Ai lati del monte Canto Alto si trovano due monti le cui cime non superano di molto in entrambi i casi la quota di circa m 800: alla destra il monte Lumbric, alla sinistra il monte Luvrida. Il monte Lumbric è caratterizzato da un crinale molto lungo e stretto (da cui forse il nome) che nelle parti più basse arriva fino agli insediamenti di Faustina e al colle della Ramera. Alle spalle del centro di Sorisole il crinale presenta un brusco innalzamento della pendenza, causa appunto dell'interruzione dell'edificato, per ritornare quasi pianeggiante alla quota di m 500 – 520 dove si trova l'insediamento di Botta.

Dal centro del comune di Sorisole si staccano due strade: una, che parte da Botta Bassa, taglia trasversalmente il versante ovest del crinale; l'altra, che parte dietro la chiesa parrocchiale, taglia invece il versante est. Le due strade si ricongiungono una prima volta appena sotto l'insediamento di Botta che incombe sulla sommità del colle, e più avanti al termine del nucleo, nella località Pisgiù.

Una antica strada di costa, detta la strada dello Scabletto, attraversa il fianco ovest del crinale sotto la Botta.

Percorrendo questa strada dalla località Botta Bassa in direzione di Villa d'Almè, cioè verso ovest, si arriva attraverso ai boschi al luogo della cappella dei Morti della Calchera. Lo stato di queste antiche vie che si addentrano nei boschi è oggi gravemente compromesso a causa di un'incuria e di un abbandono ormai pluridecennale, da quando cioè l'economia di queste zone ha smesso di essere un'economia agricola. Il sentiero che potrebbe essere valorizzato nel disegno del Parco è quello che risale dalla cappella dei Morti della Calchera fino sotto al ristorante Pisgiù e che il Piano indica come sedime del percorso di costa in questo punto.

I caratteri degli edifici

L'esposizione decisamente a sud del crinale ha favorito la coltivazione della vite su entrambi i versanti e quindi la modellazione del suolo a terrazzamenti. Il completamento degli insediamenti residenziali può trovare in quella distribuzione a terrazze una solida base d'appoggio e una struttura morfologica forte anche per la costruzione degli edifici.

L'abbandono delle attività agricole ha fatto ridurre di molto le zone interessate dalla coltivazione. Fatti salvi piccoli tratti recintati attorno alle abitazioni la maggior parte dei terreni un tempo coltivati è ora in stato di abbandono, in essi prevalgono il prato e il bosco.



Estratto mappa catastale (1854)
(cfr. Motta "PSNA – Botta")

| | | |
|--------------------------------------|--|--|
| Parco regionale dei Colli di Bergamo | PIANO DI SETTORE DEI NUCLEI ABITATI | Scheda nucleo N°9 Botta Alta Pag. 33 di 86 |
|--------------------------------------|--|--|

CRITERI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI DI INTERVENTO

Criteri generali di consolidamento del nucleo

Il progetto del nucleo di Botta conferma il sistema architettonico esistente e, cogliendo l'indicazione già contenuta nel PRG comunale, individua una zona di interesse pubblico posta lungo il crinale che occupi tutto il bellissimo e panoramico pianoro che può costituire un punto di richiamo per chi percorre la strada di crinale dal paese verso il Pisgiù.

Zona di completamento

La possibilità di completamento del nucleo si concentra nell'agglomerato posto a sperone del crinale. Dovrà rispettare i seguenti criteri:

- edificazione a cortina, altezza massima m 6,5, volumetria 1000 m³
- l'edificazione dovrà diventare la quinta architettonica della grande area pubblica antistante; una sorta di piazza definita dall'apertura panoramica sul paesaggio del versante occidentale e dagli edifici ad esso prospicienti.
- dovrà essere valutato anche l'impatto volumetrico da est (con vista da Via Monte Grappa e dal nucleo di Premerlino)
- accesso carraio unico

Al margine dell'area pubblica, localizzata ad ovest del nucleo di Botta Alta, è consentita la nuova costruzione di un edificio ad uso agritouristico, la cui altezza massima è di m 6.50, e volumetria di m3 850, fermo restando che la nuova edificazione dovrà avere destinazione agricola-agrituristica, ovvero residenziale, ma legata comunque insindibilmente all'azienda agricola. Tale edificio dovrà essere realizzato ad opera di un imprenditore agricolo previa presentazione al Parco di un Piano di Sviluppo Aziendale che dimostri la necessità di tale struttura e l'equilibrio tra il valore dell'investimento e la redditività dell'impresa.

Nell'ambito delle aree ad uso pubblico dovrà essere realizzato un parcheggio da cedere all'Amministrazione comunale, e dovrà essere convenzionato l'utilizzo e apertura al pubblico del resto dell'area da mantenersi a verde. L'intervento sarà assoggettato a convenzione stipulata tra l'interessato, il Parco e l'Amministrazione Comunale al fine di garantire il mantenimento all'uso agricolo-agrituristico degli immobili e l'effettivo uso e apertura al pubblico dell'area. Tale atto dovrà essere trascritto nei registri immobiliari con vincolo superiore a quello previsto dalla L.R.93/80

Zone di contenimento allo stato di fatto

Gli interventi devono tendere all'accorpamento ed alla realizzazione di volumi che si rapportino in modo coerente anche da un punto di vista architettonico e ambientale con il previsto spazio ad uso pubblico.

Zona a verde di salvaguardia del nucleo

Il confine dell'area è rappresentato dalle strade esistenti e dal tracciato dell'antica strada di costa ad ovest detta dello Scabletto.

Dovrà essere salvaguardato il filare di piante situato lungo la strada di crinale. Quest'ultima dovrà essere sistemata con un tracciato che favorisca il percorso pedonale, valorizzando i punti panoramici e le aree di sosta.

Aree di interesse pubblico

Per il nucleo di Botta il Piano individua tre aree di interesse pubblico.

La prima area è posta all'inizio del nucleo in corrispondenza dell'incrocio tra la strada di crinale e la Via dello Scabletto, ove è situata una santella e dove può essere ritagliato senza particolari sbancamenti un piccolo parcheggio opportunamente mascherato.

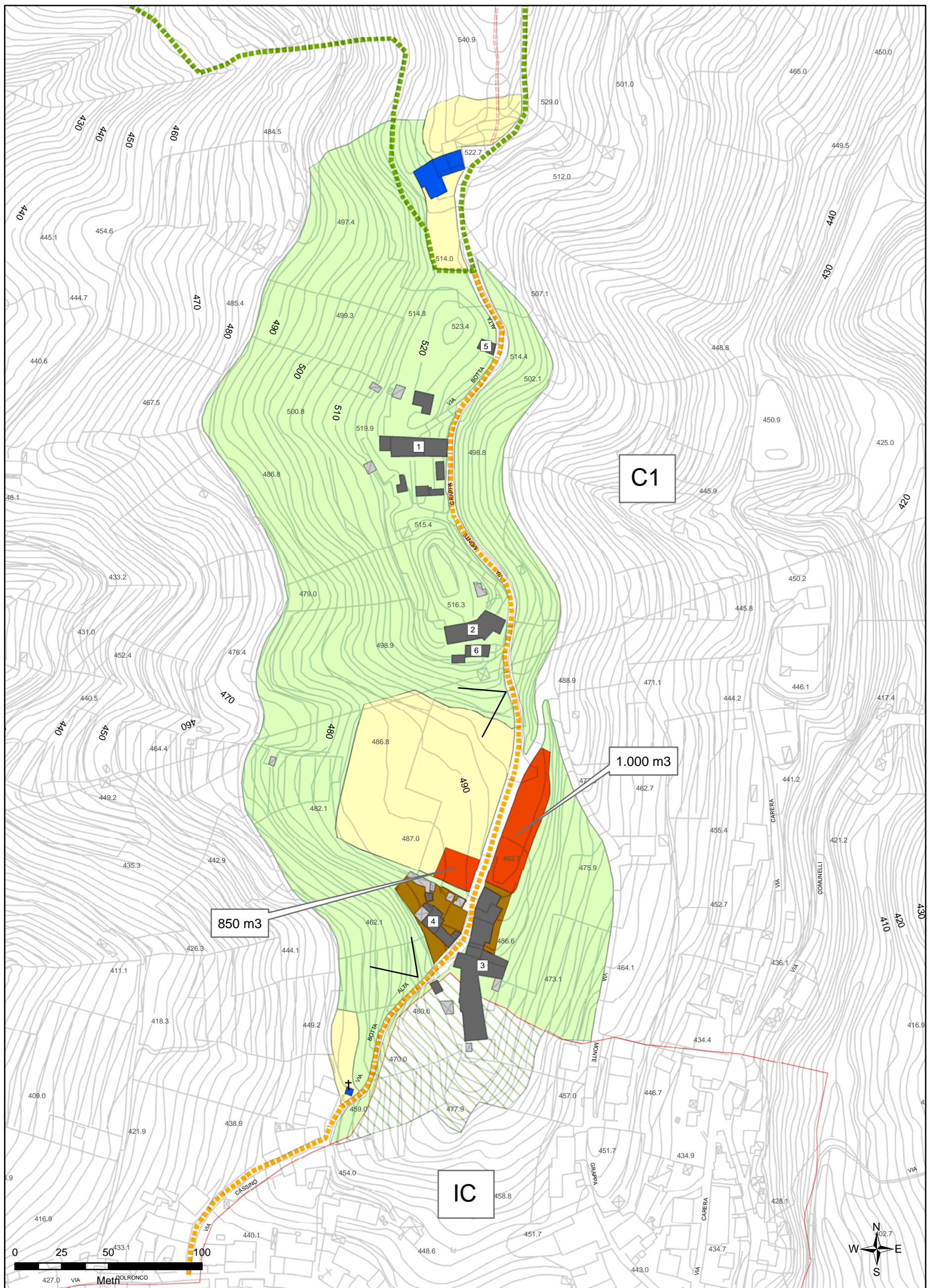
La seconda area pubblica è quella al centro del nucleo ove il vasto pianoro potrà essere attrezzato con aree di sosta e belvedere; eventuali piccoli parcheggi dovranno essere marginali e non interrompere la percepibilità dello spazio aperto. Si sollecita lo spostamento del traliccio dell'alta tensione di eccessivo impatto paesistico.

Infine in corrispondenza del ristorante Pisgiù e del punto panoramico cui corrisponde il parcheggio determinano nello stato di fatto la vocazione pubblica del sito. Il Piano prevede pertanto di valorizzare questo sito come punto terminale del nucleo di Botta e luogo di sosta attrezzata e di partenza per l'escursionismo.

EDIFICI SOGGETTI A PARTICOLARE TUTELA

| DENOMINAZIONE/ INDIVIDUAZIONE | N° | Vincolo | DESTINAZIONE | Interno a P.A. | ZONA PTC | PRESCRIZIONI (se in zona C1-D) INDIRIZZI (se in zona IC)) |
|----------------------------------|----|---------|--------------------------|-------------------|-------------|--|
| Edificio di Via Monte Grappa | 1 | | Residenziale/di servizio | | C1 | Risanamento conservativo, eliminazione superfetazioni; eventuali ampliamenti sul retro e ridotti in altezza rispetto all'edificio esistente. No sopralzi. |
| Edificio di Via Monte Grappa | 2 | | Residenziale/di servizio | | | Risanamento conservativo con mantenimento tipologico dei prospetti originari degli edifici verso est e sud, mantenimento quote di colmo della copertura ed elementi architettonici presenti, eventuali ampliamenti verso nord, altezza massima quella esistente Sollecitare spostamento traliccio alta tensione |
| Edificio in Via Botta Alta | 3 | | Residenziale | | C1 | Ampliamenti solo in accorpamento su fronte verso nord-est, altezza massima quella esistente, mantenimento cortina e prospetti lungo fronte stradale |
| Edificio in Via Botta Alta | 4 | | Residenziale/di servizio | | C1 | Altezza massima quella esistente, ampliamenti con recupero volumetrie di servizio in accorpamento sul fronte nord, mantenimento prospetti e andamento falde sul fronte sud e lungo percorso di crinale. |
| Edificio in Via Monte Grappa | 5 | | Residenziale | | C1 | Risanamento conservativo. Eventuali ampliamenti sul retro. |
| Edificio in Via Monte Grappa | 6 | | Residenziale | | C1 | Ristrutturazione con conservazione impianto, senza aumento di volumetria, rifacimento intonaci esterni. Sollecitare spostamento traliccio alta tensione |

Allegata Tav. nucleo "BOTTA ALTA"



| COMUNE | NUCLEO |
|-----------------|-------------------|
| <i>Sorisole</i> | <i>Botta Alta</i> |

SANT'ANNA

(Comune di Sorisole)

DESCRIZIONE

I percorsi principali e i caratteri del sito

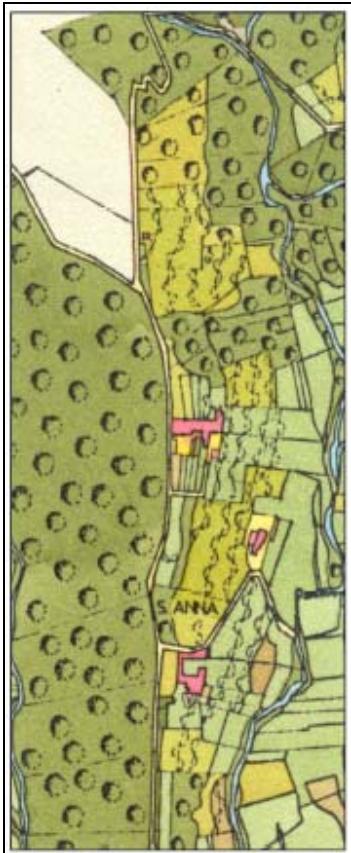
Il nucleo di Sant'Anna riguarda la parte terminale dell'edificato che si è sviluppato ai margini della strada che percorre uno dei crinali secondari di maggior sviluppo della zona. Si tratta del primo, venendo da ovest, di tre lunghe formazioni collinose pressoché parallele (le altre due sono le colline di Azzonica e quelle al cui termine si trova il centro di Sorisole). Il lungo colle che separa la valle del torrente Rigos, a ovest, da quella del torrente Bondaglio, a est, inizia col promontorio di Castello dei Pelis, affacciato sulla piana del Petosino e continua con i rilievi di Lacsolo, prima di arrivare a quelli su cui si trova l'insediamento di S. Anna. Paralleli i crinali minori di Barbino e Boscaglisi.

Sulla lunga via di crinale nei punti di minor pendenza si trovano gli insediamenti di S. Anna.

Un'altra strada che si diparte proprio dalla piazza scendendo sul ripido versante est del colle congiunge questo insediamento con i centri di Azzonica e quindi di Sorisole. È interessante osservare che anche qui, come in altri casi che sono stati segnalati, la sistemazione degli antichi percorsi in strade carrabili asfaltate abbia comprensibilmente provocato il disuso di antichi percorsi di cui oggi rimangono solo le tracce.

In tal senso di segnala l'importanza di un ripristino del percorso che dalla sommità del crinale di S. Anna all'intersezione con la località Sabiuner, conduce all'antica cappelletta dei Morti della Calchera.

Il territorio attorno al nucleo è caratterizzato da una geomorfologia a terrazzamenti naturali, poco estesi rispetto alla strada: il crinale segna, infatti, una linea di demarcazione tra due versanti molto scoscesi. Dalla parte più alta del nucleo nella quale i due versanti sono coltivati a giardini e vigneti ricavati nella radura delimitata dal bosco, si passa ad una zona mediana dove le due coste sono state nel tempo rimodellate da numerosi terrazzamenti; qui, infatti, insistono le uniche aree coltivate del nucleo. Nella parte più a sud il nucleo abitato è nuovamente attorniato da un'area boschiva. Interessante è il rapporto di reciprocità visiva con i crinali adiacenti (Botta Alta-Pisgiù e Colle Barbino-Boscaglisi)



Estratto mappa
catastale (1854)
(cfr. Motta "PSNA –
Sant'Anna")

I caratteri degli edifici

Sui terrazzamenti del crinale oltre alle coltivazioni si trovano anche gli edifici che in tempi successivi a quelli di più antica fondazione costruiti ai margini della strada, si sono insediati scendendo nel tempo su terrazzamenti successivi. Lungo la strada l'edificazione è costituita da una catena divisa in tre agglomerati di diverse dimensioni.

linearmente lungo il crinale, fino al punto di Quello più a valle rappresenta certamente il centro più significativo. Qui la strada di crinale si amplia sino a definire una piazza rettangolare disegnata sul lato est da edifici di antica formazione e sul versante ovest da un piccolo edificio sede per il gioco delle bocce costruito in contiguità con il bosco. La chiesa di S. Anna e il monumento ai caduti staccati dagli altri edifici ai lati della piazza, rispettivamente a valle e a monte, definiscono uno spazio dai caratteri decisamente urbani. Risalendo lungo la strada di crinale si incontra il secondo agglomerato. Qui le case che rappresentano una commistione fra edifici più antichi e villette recenti, sono disposte solamente sul primo terrazzamento del versante orientale e seguono l'andamento delle curve di livello. Il terzo agglomerato è caratterizzato da case di recente edificazione isolate e disposte attacco tra il percorso di crinale e quello di costa

| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. | |
|---------|------------|-----------|------|-------|------|--|
| Maino | Caironi | Bonetti | | 04/07 | 4 | |

| | | |
|--------------------------------------|--|--|
| Parco regionale dei Colli di Bergamo | PIANO DI SETTORE DEI NUCLEI ABITATI | Scheda nucleo N°10 Sant'Anna Pag. 36 di 86 |
|--------------------------------------|--|--|

CRITERI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI DI INTERVENTO

Criteri generali di consolidamento del nucleo

Il Piano prevede di confermare gli agglomerati esistenti attraverso l'attuazione del Piano del centro storico, la ristrutturazione del complesso edilizio che si affaccia direttamente sul Bondaglio e la salvaguardia dei due versanti che costituiscono il crinale e che consentono anche a distanza la percezione dei rapporti tra le parti che costituiscono il nucleo. L'intervento sulle due piccole aree pubbliche ha il ruolo di consentire la riqualificazione e la costituzione di un centro del nucleo organizzato intorno alla piazza.

Zona di contenimento allo stato di fatto

Ferma restando l'applicazione di norme più restrittive dettate dal Piano Attuativo del centro storico, sono consentiti gli interventi di restauro, risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione, ma senza sopralzzi. Eventuali ampliamenti dovranno essere in accorpamento e senza modificare aspetti architettonici salienti dell'edificio quali ballatoi, loggiati, modifiche dell'impianto originario o delle falde esistenti.

Zona di riqualificazione ambientale

L'area è attualmente occupata da alcune baracche in legno utilizzate come deposito attrezzi e ricovero mezzi, che si affaccia sulla piccola piazza che costituisce l'unico luogo pubblico del nucleo. Il luogo e la situazione descritta presenta un livello di degrado ambientale che può essere recuperato solo attraverso un intervento di riqualificazione ambientale, che deve prevedere la demolizione delle baracche esistenti, e la riqualificazione delle aree pubbliche, in particolare il campo di bocce che si affaccia sulla piazzetta, e che attualmente è in stato di apparente abbandono.

L'intervento di riqualificazione ambientale permetterà di riordinare i volumi, qualora siano dimostrati legittimi da un punto di vista amministrativo, con la possibilità di un incremento del 20%, e sistemare la superficie di pertinenza, sia della parte privata sia la parte di fruizione pubblica.

Zone a verde di salvaguardia del nucleo

Per dare continuità alla lettura dell'insediamento nelle sue tre componenti edilizie storiche, le aree di salvaguardia del nucleo sono estese ai versanti che si dipartono dal percorso di crinale. Sono auspicabili interventi di ripristino delle coltivazioni tipiche dei terrazzamenti.

Aree di interesse pubblico

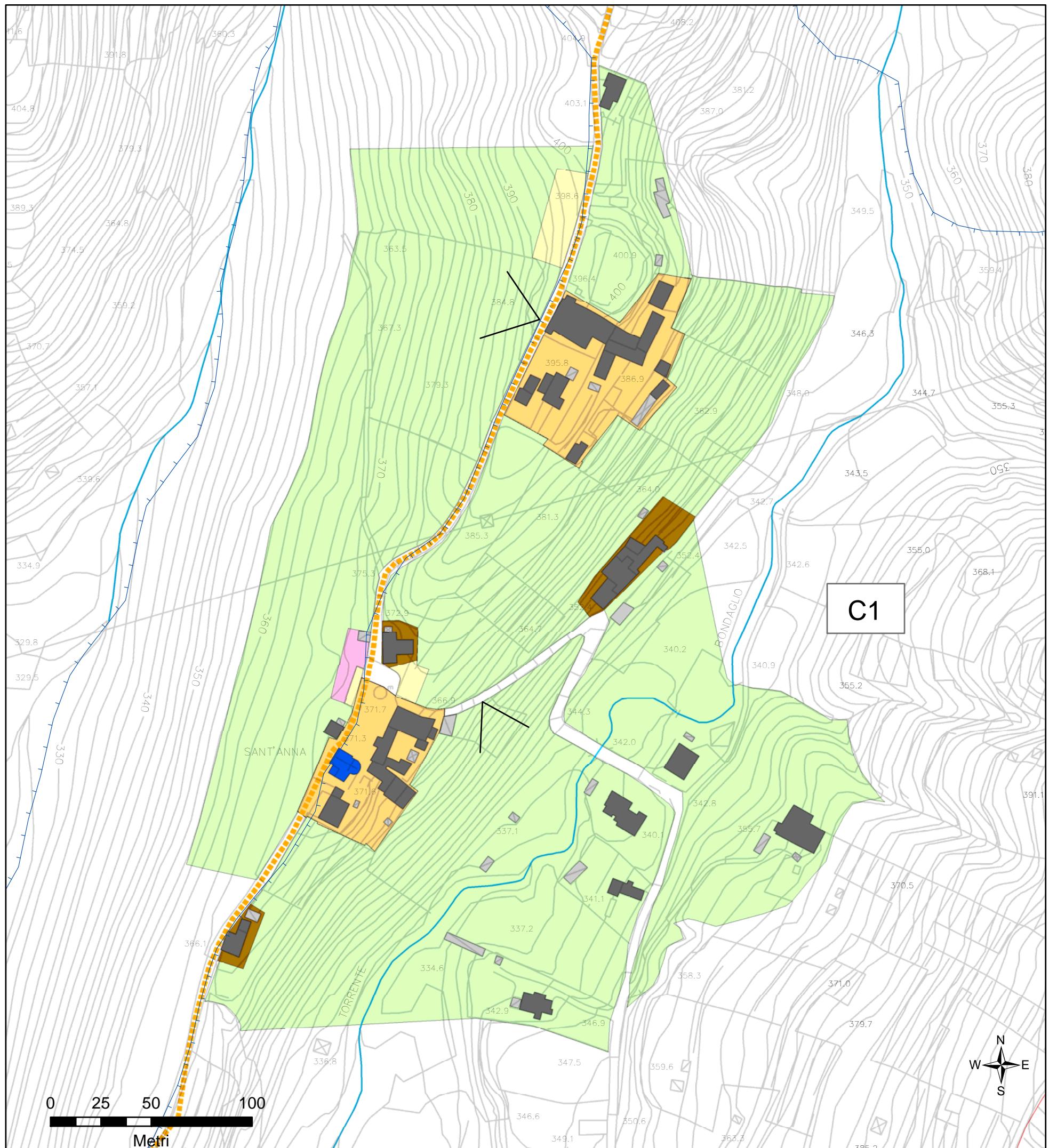
Il Piano indica come luogo di interesse pubblico tutta l'area della piazza della chiesa di S. Anna.

Qui, sul lato occidentale, sul luogo ora occupato da una bocciofila all'aperto, il Piano prevede di valorizzare l'impianto esistente destinato al tempo libero. Nell'ottica di una maggiore definizione architettonica e funzionale dell'intera piazza è auspicabile un intervento di sistemazione pubblica con la formazione di un parcheggio e di una ristrutturazione dell'ex scuola che costituisca una valida e qualificante "quinta" prospettante sulla piazza.

Parcheggio ad uso pubblico a nord del nucleo di S. Anna, di dimensioni non superiore ai 10 posti auto, al servizio del percorso pedonale "Pia l'Asen" tale parcheggio dovrà essere realizzato con particolare attenzione alla conformazione paesaggistica dell'area prediligendo metodi di ingegneria naturalistica per la creazione di eventuali sostegni.

Allegata tav. nucleo "SANT'ANNA"

| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. | |
|---------|------------|-----------|------|-------|------|--|
| Maino | Caironi | Bonetti | | 04/07 | 4 | |



| COMUNE | NUCLEO |
|-----------------|------------------|
| <i>Sorisole</i> | <i>Sant'Anna</i> |

BARBINO - SABIUNÉR

(Comune di Sorisole)

DESCRIZIONE

I percorsi principali e i caratteri del sito

Situato a quota di circa m 420, sulla sommità del colle Barbino che come il colle di Boscalgisi gode di un'ottima esposizione a sud e di un efficace riparo dai venti costituito dalle pendici dei monti Giubilini che formano qui una parete molto ripida, anche questo nucleo si caratterizza per la chiarezza del ritaglio che dal fitto bosco circostante isola una porzione di territorio coltivato a vigneto.

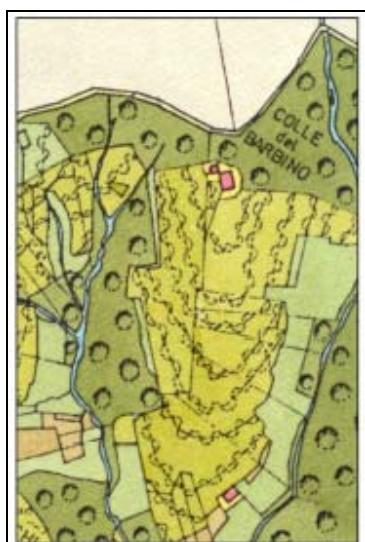
Il percorso di crinale che attraversa il nucleo è una parte dell'antico sentiero che dal fondo valle risaliva il colle raggiungendo il crinale principale del monte presso la località Stalla del Pendesa del Monte Pissöl. Oggi il sentiero ha perso la sua continuità ed è liberamente percorribile al di sopra del percorso di costa, mentre è stato parzialmente inglobato dalle proprietà private al di sotto dello stesso dove ne permane il tracciato, ma ne è mutato l'uso che è esclusivamente quello di strada di servizio alle coltivazioni.

La strada di costa che proviene da Boscalgisi è completamente asfaltata con muretti di sostegno sia a valle che a monte. Nei punti di fondo valle si trovano delle vasche per la raccolta delle acque.

I caratteri degli edifici

Gli edifici esistenti che compongono il nucleo più antico sono collocati trasversalmente alla strada di costa, seguendo l'andamento delle curve di livello. Disposto prevalentemente sul versante orientale del colle, il nucleo abitato è costruito su un piano artificiale sostenuto da muri di contenimento. Interessante la compatezza del nucleo antico. Sull'altro versante sono presenti, invece, solo piccole costruzioni di più recente edificazione.

Anche qui, come nel caso di Boscalgisi, l'individuazione del nucleo è da riferirsi non tanto alla quantità di edifici quanto all'entità complessiva dei fatti costruiti, intendendo con questo termine ciò che riguarda oltre agli edifici veri e propri anche il terreno e il suo uso.



Estratto mappa catastale (1854)
(cfr. Motta "PSNA -Barbino")

CRITERI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI DI INTERVENTO***Criteri generali di consolidamento del nucleo***

Il Piano prevede di consolidare l'edificazione attestata lungo il sentiero di crinale per sottolineare la natura insediativa di questo nucleo. L'edificazione è possibile solo sul versante orientale, luogo dell'insediamento originario del nucleo. La mancanza di un sistema fognario comunale impone l'adeguamento degli edifici ai sistemi di smaltimento consentiti dalla legge, prima o in concomitanza a qualunque tipo di intervento edilizio.

Zone di contenimento allo stato di fatto

Particolare attenzione dovrà essere posta nel completamento che deve essere sempre valutato anche nei confronti dell'impatto provocato sulla percezione dell'abitato sia dal percorso di crinale di Sant'Anna, sia da quello di Boscaglisi. Non sono consentiti i sopralzi.

Zone a verde di salvaguardia del nucleo

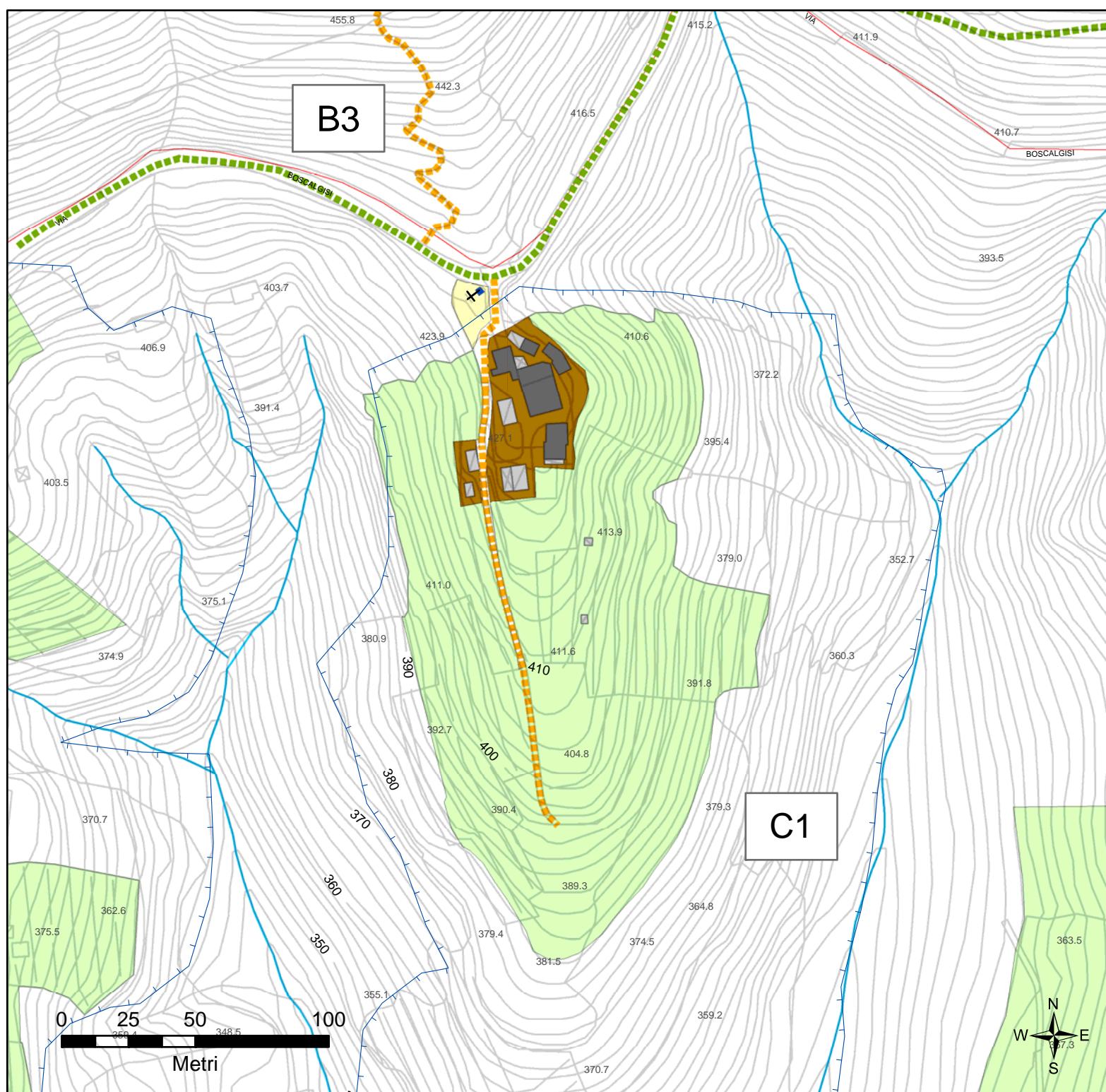
Per dare continuità alla lettura dell'insediamento, le aree di salvaguardia del nucleo sono estese ai versanti che si dipartono dal percorso di crinale. Sono auspicabili interventi di ripristino delle coltivazioni tipiche dei terrazzamenti.

Arearie di interesse pubblico

Il Piano indica come luogo di interesse pubblico il piccolo slargo all'imbocco del nucleo da organizzare come area di sosta intorno alla santella e con un minimo parcheggio ben mascherato

Allegata tav. nucleo "BARBINO - SABIUNER"

| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. | |
|------------|------------|------------|--|----------|------|--|
| P.Morganti | L. Mossali | P.Morganti | S.../Parco Colli/2^Fase/nuclei/Barbino | 04.12.03 | 2 | |



| COMUNE | NUCLEO |
|-----------------|-------------------------|
| <i>Sorisole</i> | <i>Barbino Sabiunèr</i> |

BOSCALGISI

(Comune di Sorisole)

DESCRIZIONE

I percorsi principali e i caratteri del sito

Situato sulla sommità del colle e attestato sulla strada di costa alla quota di circa m 430, il nucleo di Boscalgisi occupa un'ampia porzione di territorio coltivato e quindi di diretta pertinenza delle abitazioni. Il nucleo abitato è piccolo, ma dal punto di vista morfologico rientra pienamente nel tipo già riscontrato nei due nuclei di Foresto in comune di Villa d'Almè e in quello di Barbino - Sabiunèr con i quali si trova in continuità, condividendo anche un'analogia condizione di isolamento rispetto al centro del paese, in questo caso di Sorisole. I percorsi su cui si attesta l'edificato sono di antica formazione e la loro esistenza è chiaramente attestata dai primi catasti.

Il percorso di crinale che risale dalla valle del torrente Rigos passa nei pressi dell'antica cascina dei Boschi Algisi che dà il nome al nucleo. Nel primo tratto la strada conserva i caratteri antichi del percorso rurale; in corrispondenza degli edifici è invece una strada asfaltata; infine, sopra la strada di costa, diventa semplicemente un sentiero, anticamente detto Strada delle Tre Fontane che risale le pendici del Monte dei Giubilini.

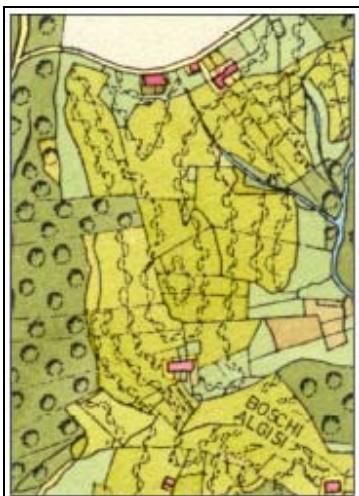
La strada di costa segna esattamente il limite sia dell'edificato che delle coltivazioni. A monte di essa comincia il bosco. La sistemazione del suo tracciato come strada asfaltata non arriva ai limiti del territorio comunale ma, nell'ottica di un interesse finora esclusivamente comunale, si ferma alle ultime case servite. Tale condizione, riscontrata parallelamente anche nel comune di Villa d'Almè, provoca una soluzione di continuità nelle caratteristiche del percorso di costa. Attualmente, infatti, il tratto che collega Boscalgisi a Foresto II è un sentiero che attraversa un fitto bosco anche se conserva resti delle antiche sistemazioni a lastricato.

Attorno al nucleo il paesaggio collinare è caratterizzato dalla presenza di aree coltivate a vigneto che sono fra le più estese del territorio del comune di Sorisole, anche se la coltivazione della vite ha attualmente qui il carattere più che di una vera e propria attività produttiva di una occupazione del tempo libero e perciò, al pari della coltivazione degli orti, dei giardini e dei frutteti, connessa alla residenza. La cura dei terrazzamenti e della vite costituisce uno dei dati di maggior interesse paesaggistico del luogo in grado di spostare le ragioni dell'individuazione del nucleo dalla quantità dell'edificato alla costruzione del territorio rurale e alla qualità dell'intorno.

I caratteri degli edifici

Gli edifici, quasi tutti presenti nei primi catasti e con poche aggiunte recenti, sono attestati lungo la strada di costa sul lato meridionale.

Si tratta di edifici in linea poggiati su basamenti che mantengono il livello della strada e che definiscono terrazze affacciate sulla valle in continuità formale e costruttiva con i terrazzi su cui stanno i filari della vite.



Estratto mappa catastale (1854)
(cfr. Motta "PSNA - Boscalgisi")

| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. | |
|------------|------------|------------|---|-------|------|--|
| P.Morganti | L. Mossali | P.Morganti | S:\...\Parco Colli\2^Fase\nuclei\Boscalgisi | 06.04 | 3 | |

| | | |
|--------------------------------------|--|--|
| Parco regionale dei Colli di Bergamo | PIANO DI SETTORE DEI NUCLEI ABITATI | Scheda nucleo N°12 Boscalgisi Pag. 40 di 86 |
|--------------------------------------|--|--|

CRITERI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI DI INTERVENTO

Criteri generali di consolidamento del nucleo

Il progetto del nucleo di Boscalgisi individua, in ragione del carattere e del valore territoriale del sito sopra descritto e al fine di confermare e valorizzare gli elementi morfologici del luogo, un'ampia area di pertinenza (costituita dallo sperone del colle) ed un contenimento dell'edificato (con possibilità di aumenti volumetrici dell'esistente) per incentivare il recupero dei volumi residenziali e la riqualificazione delle aree di pertinenza in alcuni casi oggetto di interventi disordinati od occasionali., il consolidamento del nucleo si limita pertanto all'edificazione lungo la strada di costa in continuità con quella esistente; una continuità che riguarda sia la collocazione di edifici in cortina, sia i caratteri tipologici.

Zone a contenimento dello stato di fatto

Si conferma la struttura edilizia storica nel suo impianto attuale consentendo eventuali ampliamenti in accorpamento all'esistente e seguendo il principio insediativo dell'edificazione lungo il margine o parallelamente alla via di costa. Gli interventi sono soggetti al riordino dell'area di proprietà. Sono da risanare confermandone i caratteri architettonici i prospetti verso sud che ancora conservano i caratteri edilizi tradizionali. Non sono consentiti sopralzi. Eventuali ampliamenti solo in accorpamento.

La mancanza di un sistema fognario comunale impone l'adeguamento degli edifici ai sistemi di smaltimento consentiti dalla legge, prima o in concomitanza a qualunque tipo di intervento edilizio.

L'edificazione non dovrà impedire la visibilità del colle e delle sue pendici dai punti in cui sono individuati i coni visivi.

Eventuali muri di sostegno dovranno essere realizzati o rivestiti in pietra.

Zona a verde di salvaguardia del nucleo

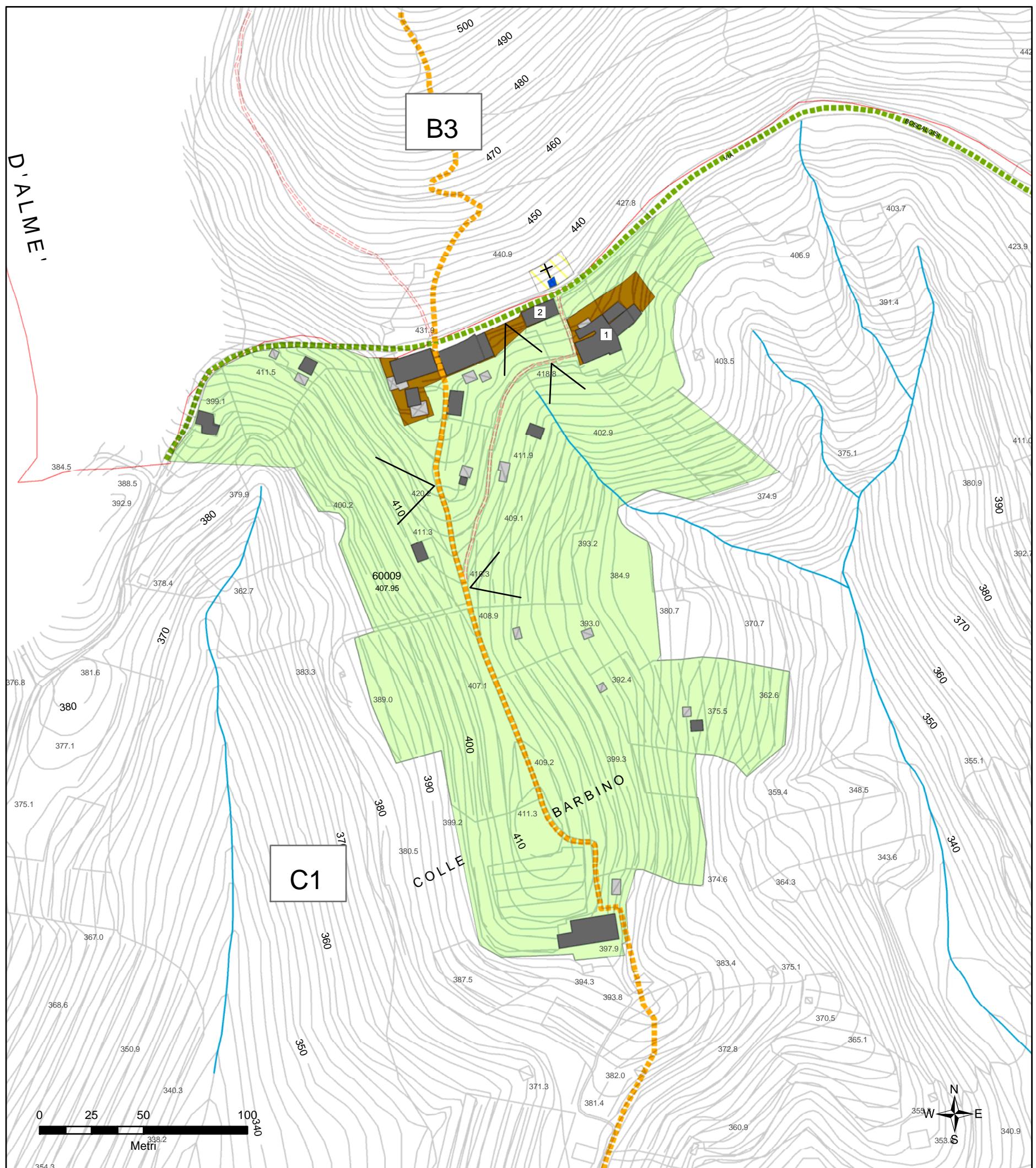
L'area di salvaguardia del nucleo traccia il limite tra le opere di trasformazione artificiale del territorio, quali ad esempio la presenza di coltivazioni, e le zone boscose o di fondovalle dei corsi d'acqua. Si sottolinea l'estremo valore paesaggistico del colle sulla cui sommità è individuato l'antico percorso di crinale che, soprattutto nella parte alta è stato inglobato nelle proprietà private. In alternativa a tale percorso è indicato uno verso est attualmente praticabile e che consente l'immediata percezione delle caratteristiche peculiari di questo paesaggio. Si sottolinea l'importanza di prevedere incentivi per la coltivazione tradizionale a terrazze e ciglioni di questo luogo.

EDIFICI SOGGETTI A PARTICOLARE TUTELA

| DENOMINAZIONE/ INDIVIDUAZIONE | N° | DESTINAZIONE | Interno a P.A. | ZONA PTC | PRESCRIZIONI (se in zona C1-D) INDIRIZZI (se in zona IC) |
|-------------------------------|----|--------------|----------------|----------|---|
| Edificio in Via Boscalgisi | 1 | Residenziale | no | C1 | Ristrutturazione con mantenimento quote di colmo e sporti di gronda della copertura, recupero di forme e materiali tradizionali, risanamento conservativo prospetto sud. Eventuali ampliamenti in accorpamento a nord ed est. |
| Edificio in Via Boscalgisi | 2 | Residenziale | no | C1 | Rivestimento in pietra del muro verso valle con possibile riduzione di altezza; per il corpo più ad ovest: ristrutturazione con uso di materiali e disegni tradizionali locali per le finiture esterne: balconi in legno, serramenti e colori di maggior omogeneità con gli edifici adiacenti. Eventuali accorpamenti solo sul lato ovest. No sopralzi. Garantire percorribilità del tracciato pedonale ad est. |

Allegata tavola nucleo “BOSCALGISI”

| | | | | | | |
|------------|------------|------------|---|-------|------|--|
| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. | |
| P.Morganti | L. Mossali | P.Morganti | S....Parco Colli/2^Fase/nuclei/Boscalgisi | 06.04 | 3 | |



| COMUNE | NUCLEO |
|-----------------|-------------------|
| <i>Sorisole</i> | <i>Boscalgisi</i> |

LACSOLO

(Comune di Sorisole)

DESCRIZIONE

I percorsi principali e i caratteri del sito

Situato sul versante destro della strada di valle che accompagna il solco del torrente Bondaglio, si presenta come un agglomerato di case che gravitano su uno spazio comune costituito da cortili adiacenti e che conferiscono, pur nel disordine edilizio dovuto al frazionamento delle proprietà, un'unitarietà di impianto.

Il percorso di valle, dopo la deviazione per il nucleo di Lacsolo, prosegue in forma di tratturo e poi di sentiero, verso Azzonica dove un bivio segna la biforcazione verso il crinale di S.Anna o verso quello di Botta Alta.

L'antica via di valle lungo la quale si attesta l'edificato è attestata dai primi catasti, rispetto al quale l'edificato ha visto nuove costruzioni sulla terrazza immediatamente sotto il nucleo più antico.

Il percorso di valle segna qui il limite netto tra le aree coltivate e abitate (fianco destro della valle) e quelle riservate all'andamento ad ampi meandri del torrente che qui subisce un brusco rallentamento a causa delle ridotte pendenze del terreno.

I caratteri degli edifici

Gli edifici più antichi presenti nei primi catasti sono quelli del terrazzo più a monte sorti l'uno addossato all'altro quasi a costituire una cortina edilizia con volumi però sfalsati tra loro. Ciò ha determinato la formazione di piccole corti unite tra loro nell'affaccio verso valle. Caratteristici per la loro semplicità i prospetti a ballatoio che solo nel corpo più a ovest hanno subito ristrutturazioni non conformi alla tradizione locale per alcune chiusure che appesantiscono il prospetto sud.



Estratto mappa catastale (1854)
(cfr. Motta "PSNA – Tav.2")

CRITERI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI DI INTERVENTO***Criteri generali di consolidamento del nucleo***

Il nucleo di Lacsolo, per la sua collocazione e per la sua caratteristica di sostanziale conservazione di impianto, merita particolare attenzione in quanto l'occasione fornita dà possibilità di ampliamento e potrebbe consentire, se ben gestite, una riqualificazione dell'abitato. Al contrario, interventi occasionali e non ricondotti alla lettura unitaria del nucleo potrebbero danneggiare in modo irreversibile (come è accaduto per altri nuclei minori) la leggibilità e l'individualità del nucleo stesso.

Deve essere incentivata l'edificazione a terrazza (in continuità o paralleamente all'impianto del nucleo più antico) occasione di riordino degli spazi esterni e di demolizione di volumi precari e/o non in sintonia con i caratteri originari tradizionali.

Anche la realizzazione di un'area di sosta pubblica lungo la strada di valle, in posizione dominante rispetto al corso del Bondaglio, può rafforzare la riqualificazione del nucleo anche come punto di partenza per escursioni verso la collina di Sorisole.

Zone di completamento

È prevista a sud est del nucleo una nuova edificazione da realizzarsi secondo i criteri generali di consolidamento del nucleo.

Zone a contenimento allo stato di fatto

Si conferma la struttura edilizia storica nel suo impianto attuale consentendo eventuali ampliamenti in accorpamento all'esistente e seguendo il principio insediativo dell'edificazione parallelamente alle curve di livello. Gli interventi sono soggetti al riordino dell'area di proprietà. Sono da risanare confermandone i caratteri architettonici i prospetti verso sud che ancora conservano i caratteri edilizi tradizionali o che vanno comunque recuperati. Non sono consentiti sopralzi. Eventuali ampliamenti solo in accorpamento.

La mancanza di un sistema fognario comunale impone l'adeguamento degli edifici ai sistemi di smaltimento consentiti dalla legge, prima o in concomitanza a qualunque tipo di intervento edilizio.

Gli edifici di valle più recenti potranno essere demoliti e ricostruiti con altezze inferiori alle attuali (massimo 6,5 m) disponendosi lungo le curve di livello e con accessi che non interrompano la continuità a verde del versante compreso tra il nucleo e la strada di valle.

L'edificazione dovrà restituire la percezione del nucleo più antico e dello spazio comune del tipo a corte.

I muri di sostegno delle terrazze edilizie dovranno essere rivestite in pietra. Eventuali accessi ad autorimesse dovranno essere unificati in un solo portone di accesso per evitare la rottura della continuità muraria.

Zona a verde di salvaguardia del nucleo

L'area di salvaguardia del nucleo traccia il limite tra le aree di pertinenza del nucleo a monte e il solco vallivo determinato dal Bondaglio. Vanno salvaguardati e riqualificati (attraverso una particolare attenzione sugli interventi edilizi) i coni visivi che consentono la percezione del nucleo e del suo immediato intorno arrivando da valle.

Area ad uso pubblico

Si sollecita la formazione di un'area di sosta con parcheggio inserito nel verde lungo la strada di valle. Tale area può essere di attestamento anche per escursioni all'interno del territorio di Sorisole (vicino percorso ciclopedonale).

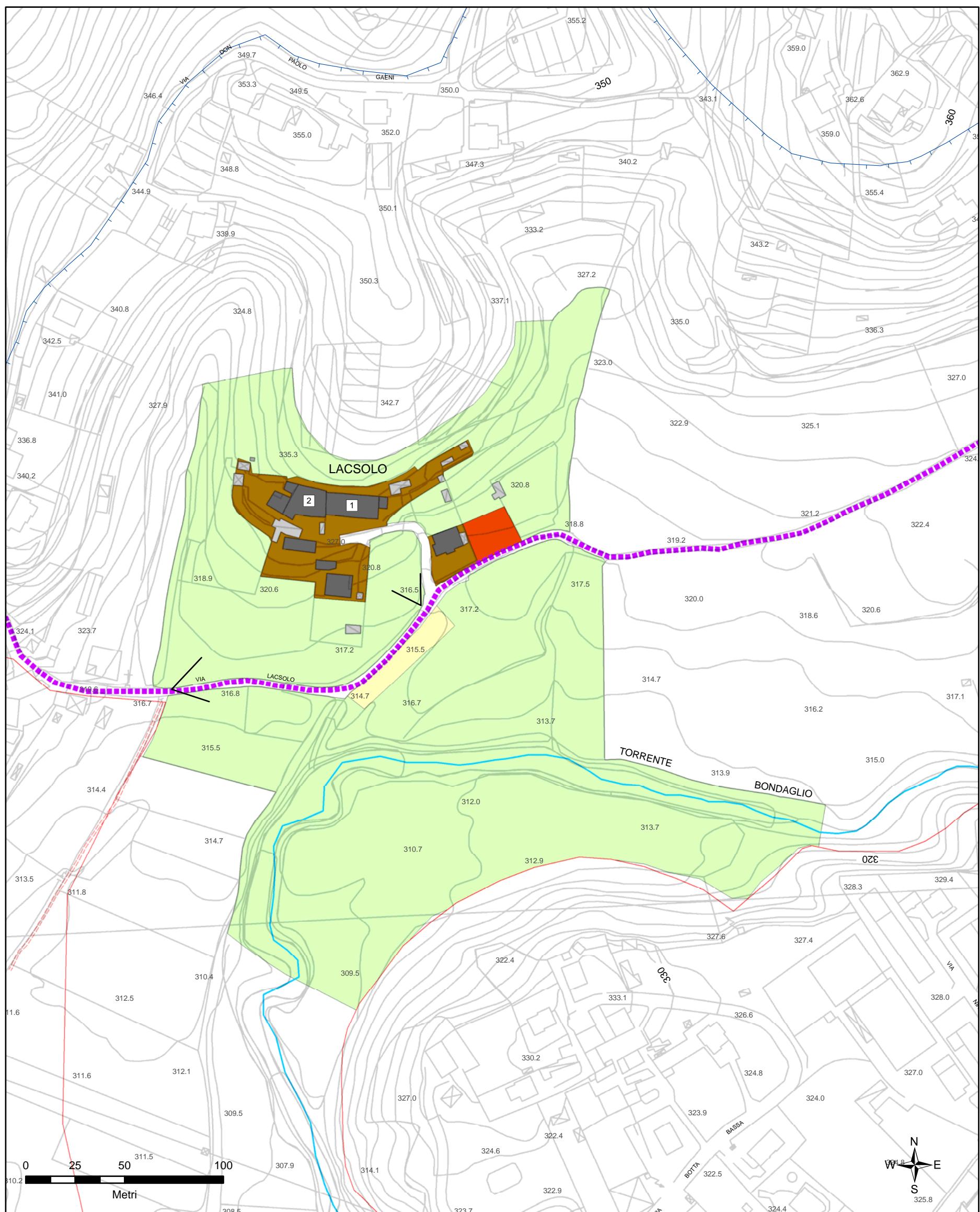
| | | |
|--------------------------------------|--|---------------------------------------|
| Parco regionale dei Colli di Bergamo | PIANO DI SETTORE DEI NUCLEI ABITATI | Scheda nucleo N°13 Lacsolo |
| Pag. 43 di 86 | | |

EDIFICI SOGGETTI A PARTICOLARE TUTELA

| DENOMINAZIONE/ INDIVIDUAZIONE | N° | DESTINAZIONE | Interno a P.A. | ZONA PTC | PRESCRIZIONI (se in zona C1-D) INDIRIZZI (se in zona IC) |
|--|-----------|---------------------|---------------------------|---------------------|--|
| Edificio in Via Lacsolo | 1 | Residenziale | no | C1 | Ristrutturazione con mantenimento quote di colmo e sporti di gronda della copertura, recupero di forme e materiali tradizionali, risanamento conservativo prospetto sud e ballatoi. Eventuali ampliamenti in accorpamento a nord ed est eliminando volumi precari e superfetazioni. Progetto per un recupero unitario degli spazi comuni (cortile) |
| Edificio in Via Lacsolo | 2 | Residenziale | no | C1 | Ristrutturazione con uso di materiali e disegni tradizionali locali per le finiture esterne del prospetto sud (recupero pieni/vuoti, loggiati e scale esterne). Eventuali accorpamenti solo sul lato ovest o nord. No sopralzi. Progetto per un recupero unitario degli spazi comuni (cortile) ed un miglior inserimento dei volumi interrati. |

Allegata tavola nucleo “LACSOLO”

| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. | |
|------------|------------|------------|--|-------|------|--|
| P.Morganti | L.Mossali | P.Morganti | S.../Parco Colli/2^Fase/nuclei/Lacsolo | 06.04 | 3 | |



| COMUNE | NUCLEO |
|-----------------|----------------|
| <i>Sorisole</i> | <i>Lacsolo</i> |

VALLI

(Comuni di Sorisole e Villa d'Alm )

DESCRIZIONE

I percorsi principali e i caratteri del sito

Il lungo crinale secondario, che dal castello dei Pelis attraverso Lacsolo arriva fino a S. Anna, disegna a ovest la valle del torrente Rigos. Il torrente segue da vicino il piede della collina che sta ad est, mentre lambisce sulla destra orografica una fascia di terreni in leggero declivio che si   formata con i depositi alluvionali. La fertilit  del sito dovuta alla presenza abbondante di acqua ha determinato qui la formazione di un insediamento lungo la strada di fondovalle che dalla sua posizione ha preso il nome di "Valli".

L'edificato appartiene in parte al comune di Villa d'Alm  e in parte al comune di Sorisole, pur essendo periferico rispetto ad entrambi.

Rispetto al Parco il nucleo va visto nel quadro delle zone umide di fondovalle che dal torrente Morla, presso la citt , e soprattutto dal Quisa, si inoltrano verso le pendici dei monti attorno al Canto Alto. Il torrente Rigos presso il quale   stato individuato il nucleo di Valli   uno dei maggiori portatori d'acqua al Quisa. La strada che lo affianca, passando ai piedi del colle Brughiera e del colle Monte Bianco arriva fino a Sombreno costeggiando le zone delle antiche paludi bonificate e coltivate a prato del Petosino. L'insediamento   a quota di circa 300 m. e, al di l  degli insediamenti lungo la strada, conserva una evidente vocazione agricola del solco vallivo che fa da cornice al nucleo abitato.

I caratteri degli edifici

Il nucleo deve il suo sviluppo soprattutto alle edificazioni che si sono concentrate lungo la strada a partire dalla seconda met  del secolo scorso. La vocazione agricola della zona va tuttavia scomparendo per lasciare il posto alle nuove destinazioni residenziali ad esclusione di un'azienda agricola di recente impianto e con scarso inserimento ambientale, che ha localizzato le proprie strutture nei pressi del torrente Rigos.

Se si escludono gli edifici collocati in Comune di Villa in corrispondenza della curva a gomito della strada e che costituiscono con il loro impianto una corte aperta, gli altri edifici sono di carattere unifamiliare accompagnati da strutture di servizio connesse alla residenza e relativo giardino/orto privato.



Estratto mappa catastale (1854)
(cfr. Motta "PSNA - Tav.2")

| | | |
|--------------------------------------|--|--|
| Parco regionale dei Colli di Bergamo | PIANO DI SETTORE DEI NUCLEI ABITATI | Scheda nucleo N°14 Valli Pag. 45 di 86 |
|--------------------------------------|--|--|

CRITERI, ISTRUZIONI E PRESCRIZIONI DI INTERVENTO

Criteri generali di consolidamento del nucleo

Il Piano prevede di consolidare l'edificazione del nucleo lungo il lato nord della strada in modo da delimitare architettonicamente la base del versante collinare. La discontinuità del fronte sottolinea la presenza della valletta che divide i due versanti a nord della piana fluviale. L'edificazione posta in corrispondenza della curva consente di chiudere idealmente su di un lato la corte aperta delimitata dagli edifici già esistenti. Si vuole individuare un'area di completamento anche nella parte bassa del nucleo, dove attualmente sono presenti alcuni edifici che richiedono un intervento di riqualificazione funzionale, per destinarli a funzioni più coerenti con il contesto residenziale dell'intorno.

Il nucleo necessita di una riqualificazione ambientale che può realizzarsi attraverso interventi controllati finalizzati ad un riordino formale degli edifici e delle loro pertinenze che diano continuità alla via di valle. La realizzazione di aree di sosta e parcheggio può consentire una miglior funzionalità del nucleo che si attrezza anche come punto di partenza per escursioni.

Zone di completamento

L'edificazione lungo la strada alla base del versante settentrionale, è prevista per dare continuità alle recenti edificazioni, presenti in modo frammentario. Il completamento della cortina edilizia del nucleo dovrà limitarsi ad altezze di 6,5 m dalla quota stradale. Il completamento più ad est dovrà essere realizzato prevedendo una fascia a parcheggio lungo la strada. E' prevista un'ulteriore area di completamento a volumetria definita, in prossimità dell'edificio n.1, dove sono collocate delle piccole baracche in legno che dovranno essere demolite. La nuova volumetria di 600 mc., deve comprendere anche l'ampliamento una tantum del 20% previsto dalle norme (con atto d'impegno unilaterale a rinunciare a futuri ampliamenti), relativamente alla parte di edificio esistente che appartiene alla medesima proprietà del lotto in cui è prevista l'area di completamento. Il nuovo edificio dovrà rispettare l'altezza di 6,5 m.

Zone di contenimento allo stato di fatto

Eventuali ampliamenti sono consentiti anche in altezza purché non si superi l'altezza massima di 6,5 m rispetto alla quota stradale.

Zone a verde di salvaguardia del nucleo

Per quanto riguarda il fondo valle, il Piano prevede la salvaguardia del sito fino al corso del torrente. Le pendici a monte della strada vanno salvaguardate nei loro caratteri morfologici mantenendone la destinazione a verde agricolo, boschivo o privato, ma con interventi anche sulla vegetazione per ricondurla a caratteristiche autoctone. E' previsto l'interramento o lo spostamento della linea elettrica dell'alta tensione e l'interramento lungo la Via Valli della linea a bassa tensione.

Aree ad uso pubblico

E' previsto un piccolo parcheggio lungo la strada a monte del nucleo come attestamento del percorso pedonale che prosegue verso S.Anna. ed uno al servizio della residenza connesso all'edificazione adiacente.

EDIFICI SOGGETTI A PARTICOLARE TUTELA

| DENOMINAZIONE/ INDIVIDUAZIONE | N° | DESTINAZIONE | Interno a P.A. | ZONA PTC | PRESCRIZIONI (se in zona C1-D) INDIRIZZI (se in zona IC, C2 e B3) |
|-------------------------------|----|--------------|----------------|----------|---|
| Via Pesenti n. | 1 | Residenziale | no | C1 | Ristrutturazione con mantenimento altezza esistente; sistemazione del verde con essenze autoctone; eventuali ampliamenti verso nord est |
| Via Pesenti | 2 | Residenziale | No | C1 | Risanamento conservativo con mantenimento altezze; eventuali ampliamenti verso sud in modo da non |

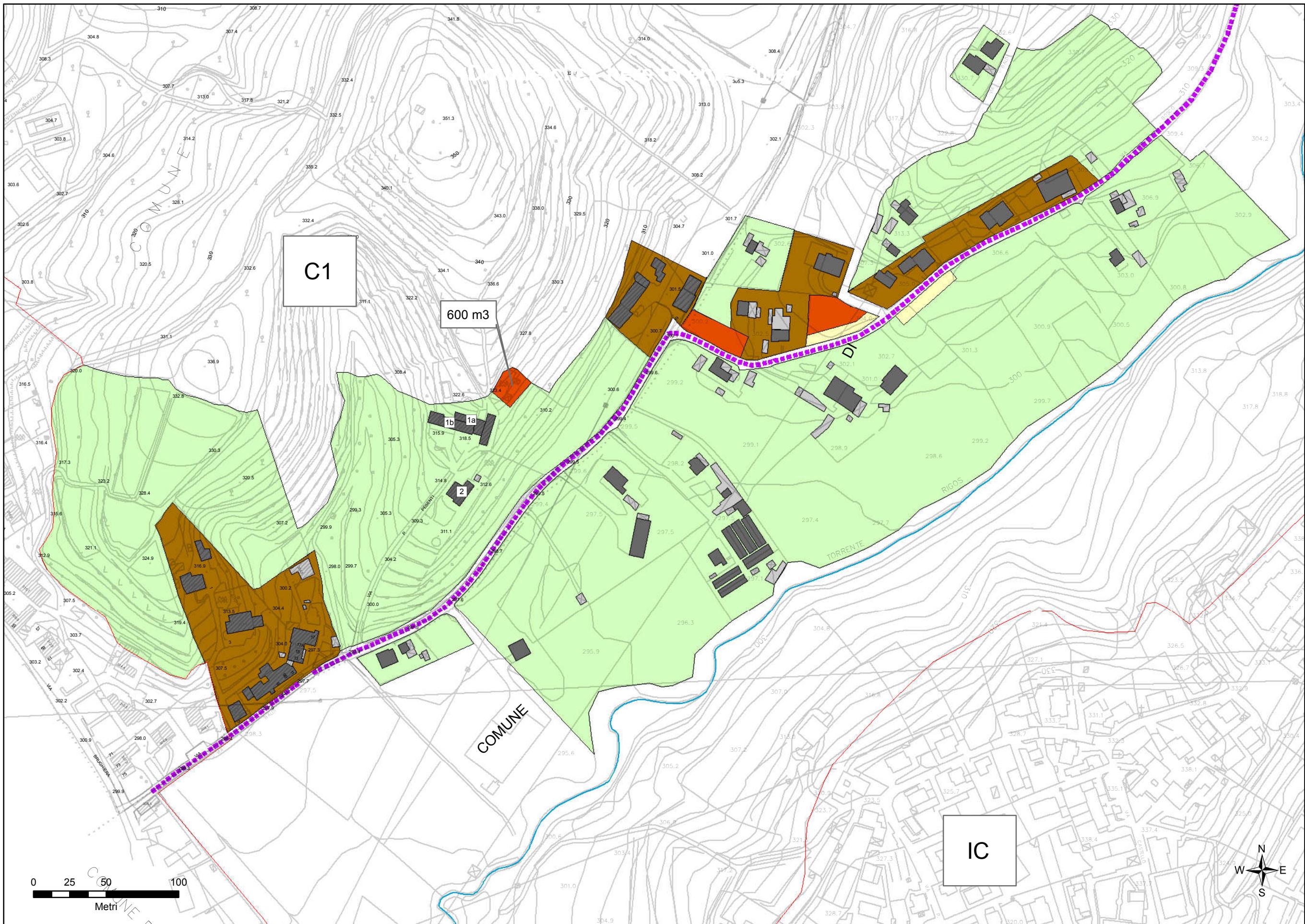
| | | | | | | |
|---------|------------|-----------|------|-------|------|--|
| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. | |
| Maino | Caironi | Bonetti | | 04/07 | 4 | |

| | | |
|--------------------------------------|--|-------------------------------------|
| Parco regionale dei Colli di Bergamo | PIANO DI SETTORE DEI NUCLEI ABITATI | Scheda nucleo N°14 Valli |
| Pag. 46 di 86 | | |

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|-------------------------------------|
| | | | | | compromettere il fronte principale. |
|--|--|--|--|--|-------------------------------------|

Allegata tav. nucleo “VALLI”

| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. | |
|---------|------------|-----------|------|-------|------|--|
| Maino | Caironi | Bonetti | | 04/07 | 4 | |



| COMUNE | NUCLEO |
|-----------------------------------|--------|
| <i>Sorisole</i> - Villa d'Almè | Valli |

FORESTO II

(Comune di Villa d'Almè)

DESCRIZIONE***I percorsi principali e i caratteri del sito***

Il nucleo di Foresto II sorge alla quota di m 370 e si trova all'incrocio tra la strada di costa proveniente da Boscalgisi e il percorso di crinale che, scendendo dal monte dei Giubilini, delimita il versante destro orografico della valle del Rino (che sotto Foresto conserva ancora i caratteri agricoli non contaminati da strutture residenziali), ricongiungendosi con il percorso proveniente dal crinale di Coriola in prossimità della cascina Grumello.

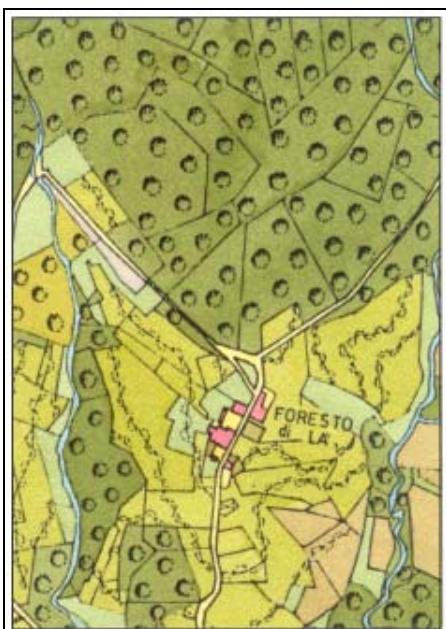
Il promontorio su cui sorge il nucleo, caratterizzato da una pendenza molto dolce, si trova pressoché parallelo ai promontori di Barbino-Boscalgisi (in Comune di Sorisole) e di Foresto I, Coriola- Ca' dell'Orto (in Comune di Villa d'Almè) dai quali emerge al di sopra di solchi vallivi gradevolmente percepibili dalla strada di costa.

L'ambiente è caratterizzato da prati, residue coltivazioni a vigneto, ; presenta una conformazione particolarmente ricca da un punto di vista orografico, conformazione che, fatta di sottopromontori e rientranze, rende il sito fortemente interessato dalle coltivazioni tra cui spicca quella della vite.

I caratteri degli edifici

Il catasto napoleonico mostra come il nucleo originario di Foresto II, formato da case in linea di due o tre piani, disposte a coltello o parallelamente rispetto alla strada, si attestasse, a differenza di altri nuclei che si trovano nelle stesse condizioni orografiche, leggermente al di sotto dell'incrocio tra il percorso di crinale secondario e la strada di costa. Tale carattere, che permane tutt'oggi, ha dato luogo ad una sorta di piazzetta nel sito dell'incrocio, luogo solitamente abbastanza angusto. A monte di questo spazio, proprio in corrispondenza dell'incrocio, si trova, inserita nel muro di contenimento della strada, una piccola cappella votiva, anch'essa di origine non recente.

Un'altra differenza rispetto agli altri nuclei come Coriola e specialmente Foresto I è quella che riguarda il ruolo avuto dall'edificazione più recente nella definizione architettonico-ambientale del nucleo. Nel caso di Foresto II infatti tale edificazione, per altro più esigua, forse a causa della maggior distanza dal centro del Comune, ha sostanzialmente rispettato i caratteri del sito, fatta eccezione per l'episodio di una grossa villa realizzata a valle della strada di costa in direzione della valletta che segna il confine con il comune di Sorisole. Va citato a questo proposito un recente intervento di ristrutturazione conservativa degli edifici prospicienti la piazzetta prima menzionata.



Estratto mappa catastale (1854)
(cfr. Motta "PSNA – Foresto II")

| | | |
|--------------------------------------|--|---|
| Parco regionale dei Colli di Bergamo | PIANO DI SETTORE DEI NUCLEI ABITATI | Scheda nucleo N°15 Foresto II Pag. 48 di 86 |
|--------------------------------------|--|---|

CRITERI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI DI INTERVENTO

Criteri generali di consolidamento del nucleo

Anche per il nucleo di Foresto II il Piano ha un valore di indicazione in quanto buona parte del nucleo stesso ricade in zona di Iniziativa Comunale. Si confermano pertanto le prescrizioni relative al Piano Particolareggiano per i Centri Storici che insiste sulla porzione di edificato sostanzialmente coincidente con il primo insediamento attestato dai catasti.

Viene inoltre definita un'area a verde di salvaguardia che, pur ricadendo in Zona IC, concorre ad un'opportuna definizione di un'area di tutela del disegno urbanistico e di contenimento dell'edificato e finalizzata ad una riconoscibilità e ad uno "stacco" dell'emergenza "nucleo" rispetto all'area più prettamente a vocazione agricola dei versanti vallivi.

Per quanto riguarda l'edificazione più recente il Piano prescrive la possibilità di conferma delle costruzioni disposte lungo il percorso di crinale.

Per quanto riguarda invece i margini della strada di costa, il Piano prescrive il mantenimento a verde sia a monte (boschivo), sia a valle (coltivazioni) consentendo il riconoscimento del promontorio edificato fin dal crinale adiacente e visibile anche dalla strada di costa all'uscita da Foresto I. E' in tal senso fondamentale il rispetto della distinzione edilizia tra i due nuclei: Foresto I sorto con un'edificazione sia lungo il crinale, sia lungo la strada di costa; Foresto II tradizionalmente edificato solo lungo il crinale.

Zona di contenimento allo stato di fatto

Si conferma l'edificabilità (peraltro in zona IC) lungo il crinale e il breve tratto lungo la via di costa ad est.

Ai fini di una corretta valutazione degli interventi, in particolare per quanto riguarda le altezze e le emergenze dei volumi, si invita alla verifica dell'impatto sul profilo edilizio del nucleo visto dalla strada di costa di Foresto I. Analoga verifica è consigliata per la percezione dei nuovi volumi e disegni architettonici sui prospetti lungo la strada di crinale, perseguiendo l'obiettivo di dell'unitarietà architettonica della cortina stradale.

Zona a verde di salvaguardia del nucleo

Come già detto nei criteri di indirizzo alla pianificazione e agli interventi, è particolarmente importante la salvaguardia ed il controllo sugli interventi ammessi, in quelle aree strategiche alla connotazione, individuazione, riconoscibilità e, quindi, riqualificazione del nucleo stesso: questa può avvenire attraverso la conferma e l'incentivazione delle coltivazioni tradizionali su terrazzi/ciglioni che definiscono qui, come in altre parti del Parco, un paesaggio sostanzialmente integro e unitario.

Aree di interesse pubblico

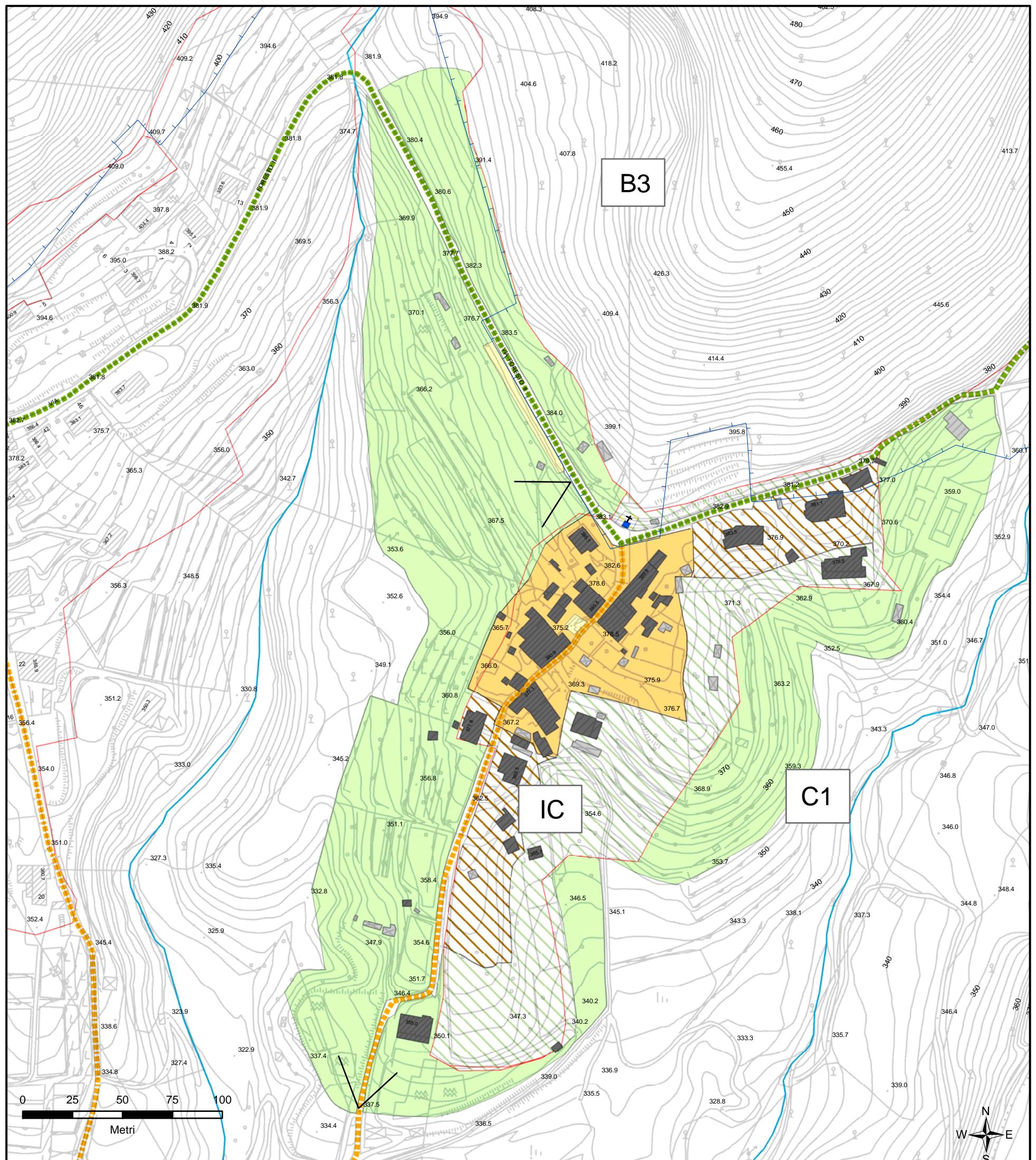
In corrispondenza dell'aumento di sezione della strada di costa in prossimità del nucleo, è stata individuata la possibilità di ricavare alcuni posti auto (parcheggio a cassetta) che, se ben inseriti nel verde, rifiinendo in modo appropriato il manufatto di sostegno della strada, potrebbero costituire un'opera di urbanizzazione al servizio dei residenti e, nel contempo, un parcheggio di attestamento per escursionisti che vogliono continuare il percorso di costa nel suo tratto pedonale fino a Boscalgisi.

Nel contempo si auspica una sistemazione a "piazza" dell'incrocio tra strada di costa e strada di crinale inserendo nella quinta la sistemazione del muro di sostegno di monte e la santella esistente, evitando sbancamenti nella zona a vincolo idrogeologico e riqualificando le aree boschive a monte.

Interessante, per il consolidamento del nucleo e della sua identità urbanistica, la recente formazione di una piazzetta a metà della strada di crinale.

Allegata tav. nucleo "FORESTO II"

| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. |
|---------|------------|-----------|------|-------|------|
| Maino | Caironi | Bonetti | | 04/07 | 4 |



| COMUNE | NUCLEO |
|--------------|------------|
| Villa d'Almè | Foresto II |

FORESTO I

(Comune di Villa d'Alm )

DESCRIZIONE

I percorsi principali e i caratteri del sito

Il nucleo di Foresto I sorge all'incrocio tra la strada di costa carrozzabile che da San Mauro - Coriola conduce fino a Foresto II e il percorso di crinale secondario che dalla valle del Rino risale verso il Monte dei Giubilini.

Il percorso di crinale   carrozzabile solo nel tratto abitato, immediatamente a valle della strada di costa, mentre diviene un sentiero pedonale sia a monte della stessa sia nel collegamento con la valle del Rino.

Tutto il promontorio di crinale   caratterizzato dalla presenza diffusa di terrazzamenti su gran parte dei quali   ancora coltivata la vite. Mentre l'incrocio su cui si attesta l'abitato   a quota di m 380, il limite del bosco a monte si trova alla quota m 410. lasciando quindi sopra la strada di costa un'ampia fascia di terreno coltivabile. Sia la struttura dei percorsi principali che l'estensione del coltivo sono gi  attestati nei catasti ottocenteschi.

I caratteri degli edifici

Il carattere pronunciato del promontorio di crinale e il suo orientamento nord-sud rendono particolarmente favorevoli le condizioni dell'esposizione solare per l'insediamento abitato che infatti si   sviluppato in stretta relazione con il percorso di crinale posto in perfetta corrispondenza con la linea di dislivello.

Il catasto napoleonico mostra come fin dall'inizio dell'800 l'insediamento fosse gi  delineato nei suoi elementi principali, peraltro conservatesi fino ad oggi: la piccola chiesa di San Giacomo del 1761 ora sconsacrata e di proprietà privata posta a monte della strada di costa sul lato ovest del percorso di crinale che qui   costituito da una scaletta in pietra, il nucleo principale pi  addensato costituito da case in linea formanti delle corti in corrispondenza dell'incrocio, una serie di case in linea disposte a coltello rispetto al percorso di crinale lungo la sua porzione pi  bassa. Un altro edificio storico va segnalato a monte della strada di costa a fianco della chiesa: in questo caso il corpo di fabbrica si dispone parallelamente al percorso di crinale lungo la scaletta prima citata. Qui in particolare la monumentalizzazione del nucleo al di sopra della strada di costa   dovuta alla presenza della scala in pietra che rompe la continuit  del muro di contenimento incassandosi tra la chiesa con la sua facciata rivolta a valle e l'edificio residenziale, anch'esso in pietra.

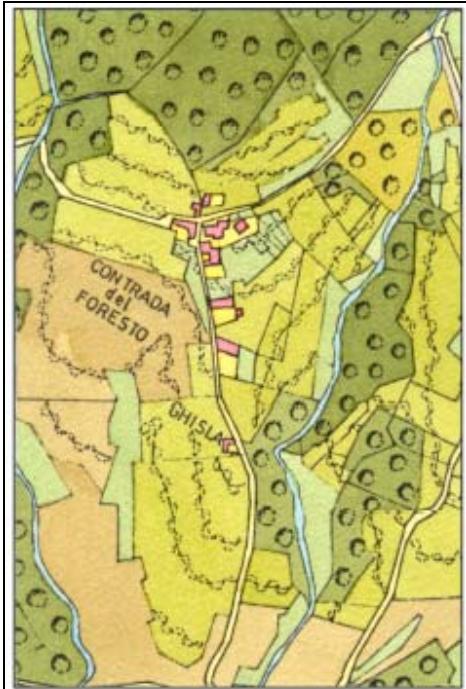
Va ricordato inoltre che fino a pochi anni fa la chiesa era dotata di un pronao che   stato abbattuto per esigenze di allargamento della strada.

Diverso discorso va fatto per l'edificazione pi  recente. Se si escludono gli episodici interventi di edifici residenziali lungo il percorso di crinale a valle della strada di costa che pur nella differenza stilistica rispettano le antiche regole insediative che oltre alla disposizione lungo strada hanno nella costruzione di basamenti successivi la loro cifra principale, le espansioni del nucleo verso est in direzione di Foresto II hanno avuto risvolti decisamente negativi sulle qualit  architettonico-ambientali del nucleo stesso.

Tali espansioni vanno distinte in due episodi cronologicamente differenti: il primo in ordine di tempo   quello dell'insediamento di una serie di case isolate a monte della strada di costa disposte su doppia fila per distribuire le quali   stata costruito un tratto di strada che di fatto raddoppia seppur per un breve tratto quella principale.

Il secondo, avvenuto negli anni pi  recenti, riguarda sempre un'espansione lungo la strada di costa ma a valle della stessa. Qui l'edificazione di alcuni edifici a pi  piani posti con notevoli distacchi dalla strada ha comportato la realizzazione di rampe di accesso carribile e di elementi distributivi esterni pedonali che hanno stravolto in gran parte la natura del sito e del suo fronte verso valle.

| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. | |
|---------|------------|-----------|------|-------|------|--|
| Maino | Caironi | Bonetti | | 04/07 | 4 | |



Estratto mappa catastale (1854)
(cfr. Motta "PSNA – Foresto I")

CRITERI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI DI INTERVENTO

Criteri generali di consolidamento del nucleo

Fatta salva la particolare condizione del nucleo di Foresto I che, come succede per Coriola e Foresto II, ricade solo parzialmente nell'area C1 di competenza del Piano di Settore dei Nuclei, e quindi ricordando che le prescrizioni ricadenti in zona di Iniziativa Comunale vanno intese come indirizzi tesi ad armonizzare il disegno generale del Piano, gli obiettivi di intervento devono essere quelli di riaffermare il principio dell'attestarsi dell'edificazione lungo il percorso di crinale e a monte della strada di costa contrastando l'occupazione di aree intervallive che concorrerebbe alla cancellazione del nucleo come emergenza storico-morfologica, impedendone la sua riconoscibilità ed unitarietà.

Per gli interventi consentiti sui singoli edifici che ricadono all'interno del perimetro del centro storico, si rinvia al Piano Attuativo comunale e, come puro indirizzo per la valutazione degli interventi, alle indicazioni di cui alla parte terminale della presente scheda (elenco degli edifici soggetti a particolare tutela).

Zone di completamento

Il Piano Attuativo comunale prevede la formazione di un'area di completamento che interessa gli edifici disposti immediatamente ad ovest del percorso di crinale. Gli ampliamenti in tale area dovranno concorrere a consolidare e rafforzare la costruzione del crinale per terrazzamenti successivi.

Una seconda area di consolidamento è prevista nella vasta zona a monte della strada di costa (tratto ad ovest) in gran parte già realizzata in attuazione di Piani di iniziativa privata.

Analogamente per il piccolo lotto a valle, il completamento dell'edificazione esistente dovrà basarsi su una progettazione che eviti l'eccessivo distacco dalla strada dei nuovi volumi onde evitare la dispersione edilizia degli interventi che lo hanno preceduto (vedi descrizione nucleo più sopra) che hanno provocato la realizzazione di volumi al di fuori del contesto architettonico del nucleo.

| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. | |
|---------|------------|-----------|------|-------|------|--|
| Maino | Caironi | Bonetti | | 04/07 | 4 | |

In cambio della volumetria edificabile sulle aree individuate dall'indice A e B (corrispondenti alla suddivisione catastale), poste a nord-ovest della strada di costa, il Comune acquisirà rispettivamente, per lotto A posto ad est, la chiesa di San Giacomo, che costituisce un'occasione preziosa per il recupero di un manufatto di notevole interesse architettonico e dell'area ad esso relativa, e per il lotto B posto ad ovest, la cessione dell'area sita in località Ca' dell'Orto destinata dal P.R.G comunale a parcheggio.

Le nuove edificazioni dovranno:

- essere soggette rispettivamente a progetto unitario e a convenzione con il Comune per la cessione della chiesa e della sua area di pertinenza da assoggettare all'apertura al pubblico, e dell'area a parcheggio in Cà dell'Orto;
- dovrà essere realizzato un percorso pedonale lungo Via Foresto che consenta di collegare la curva d'imbocco della Via Foresto I con l'ingresso alla chiesa;
- le autorimesse di pertinenza dei nuovi edifici dovranno essere completamente interrate;
- le nuove edificazioni non dovranno superare l'altezza di 6,5 m misurata da valle, essere disposte parallelamente alle curve di livello e non dovranno compromettere la visibilità della chiesa da ovest (in corrispondenza dell'imbocco del nuovo percorso pedonale).

Arearie di interesse pubblico

Come già accennato il Piano individua nel sito e nell'edificio della chiesa di San Giacomo un'area di interesse pubblico che il Comune può acquisire mediante convenzione con i privati. Tale area potrà essere riqualificata con l'eliminazione delle baracche che attualmente sono addossate alla chiesa e con il risanamento dell'edificio da adibire a biblioteca o altra funzione pubblica. Anche il lotto di pertinenza della chiesa potrà essere ridisegnato sia in relazione al percorso di crinale che passa sulla scaletta (da restaurare e consolidare fino alla zona boschiva), sia come verde pubblico in diretta connessione con i terrazzamenti e il bosco posti a nord.

L'area di interesse pubblico posta a monte di Via Foresto servirà per allargare la via, poiché sul lato a valle è prevista la realizzazione del percorso pedonale.

Verso Est, a confine con il nucleo di Foresto II, è prevista un'area a parcheggio lungo la strada e verde attrezzato da realizzare tramite convenzione congiuntamente ai nuovi completamenti edilizi previsti in zona IC.

Il parcheggio ad uso pubblico venga progettato prevedendone l'inserimento nel verde.

Zone a verde di salvaguardia del nucleo

Anche qui come in altri nuclei analoghi per conformazione morfologica e urbanistica, è stata individuata un'area a verde all'interno della quale gli interventi devono tendere alla conservazione dell'unitarietà e compattezza del nucleo, permettendone una netta riconoscibilità ed evitando di compromettere aree verdi intervallive o punti visuali di interesse paesaggistico.

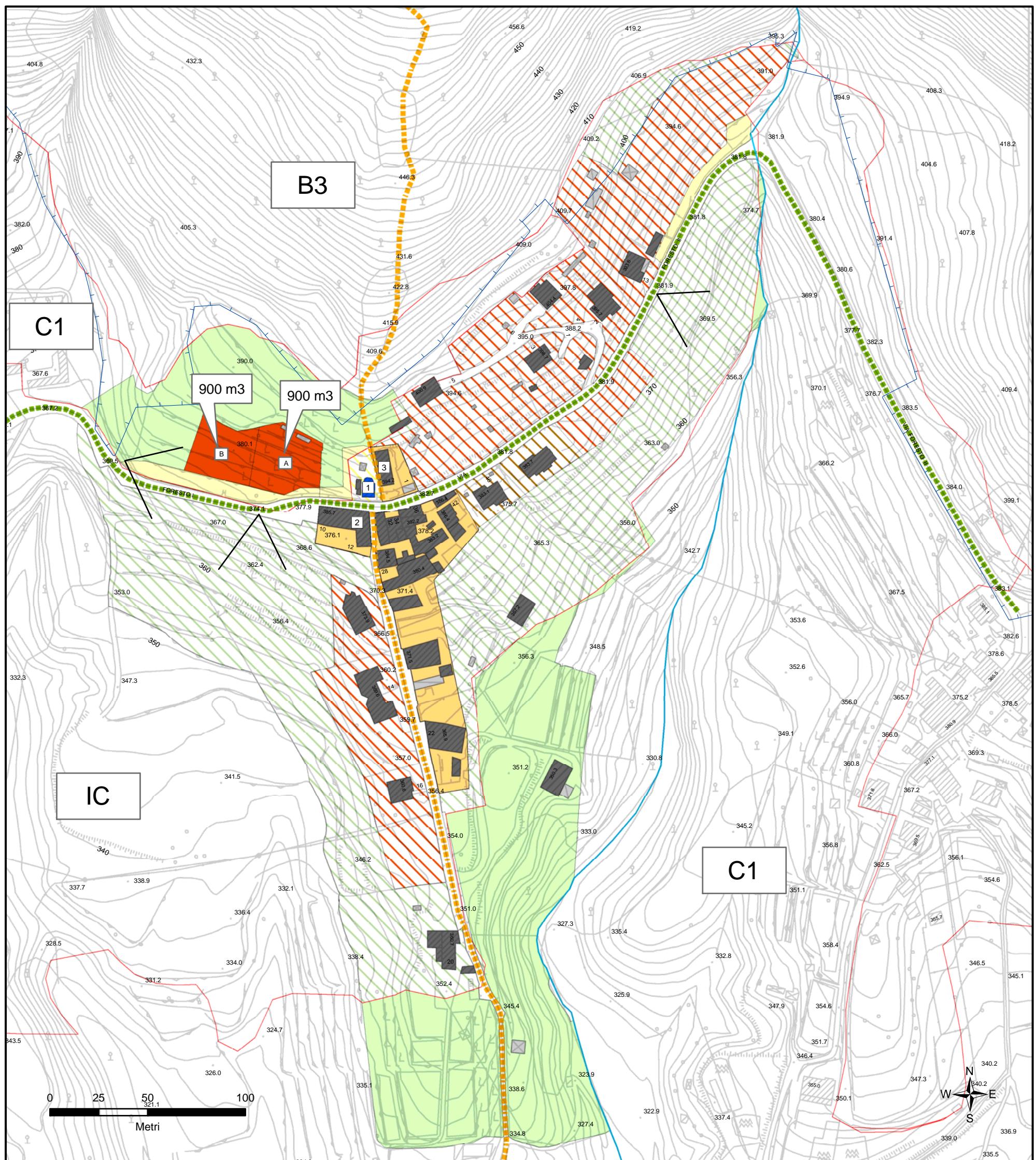
| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. | |
|---------|------------|-----------|------|-------|------|--|
| Maino | Caironi | Bonetti | | 04/07 | 4 | |

EDIFICI SOGGETTI A PARTICOLARE TUTELA

| DENOMINAZIONE/ INDIVIDUAZIONE | N° | DESTINAZIONE | Interno a P.A. | ZONA PTC | PRESCRIZIONI (se in zona C1-D) INDIRIZZI (se in zona IC, C2, B3) |
|---|----|--------------|-------------------|-------------|--|
| Ex chiesa di S.Giacomo | 1 | Uso pubblico | si | IC | <p>Risanamento conservativo con restauro della facciata, possibile copertura addossata ad ovest ad uso pronao, percorso pubblico lungo scaletta e lungo muro di sostegno con belvedere</p> <p>Non sono ammessi sopralzi o ampliamenti; le superfetazioni devono essere rimosse; l'intervento dovrà comprendere anche la sistemazione dell'area pubblica di pertinenza della chiesa nonché della scaletta esistente lungo il crinale fino al limite del bosco</p> <p>L'area di pertinenza intorno alla chiesa dovrà essere mantenuta a verde con piantumazioni di modesta altezza per consentire la visibilità della chiesa in particolare da sud e da ovest.</p> |
| Edificio residenziale (a valle V.Foresto I) | 2 | Residenziale | si | IC | Risanamento conservativo dei prospetti e degli elementi architettonici anche interni di rilievo, altezza massima quella esistente, no sopralzi. Restauro cortile, cancellate. |
| Edificio residenziale (a monte V.Foresto I) | 3 | Residenziale | si | IC | Ristrutturazione con risanamento conservativo dei prospetti sud e ovest, altezza massima quella esistente, riqualificare l'area di pertinenza, in particolare l'accesso su strada e i relativi muri di sostegno/recinzioni. |

Allegata tav. nucleo "FORESTO I"

| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. | |
|---------|------------|-----------|------|-------|------|--|
| Maino | Caironi | Bonetti | | 04/07 | 4 | |



| COMUNE | NUCLEO |
|--------------|-----------|
| Villa d'Almè | Foresto I |

| | | |
|--------------------------------------|--|--|
| Parco regionale dei Colli di Bergamo | PIANO DI SETTORE DEI NUCLEI ABITATI | Scheda nucleo N°17 Coriola Pag. 53 di 86 |
|--------------------------------------|--|--|

CORIOLA

(Comune di Villa d'Almè)

DESCRIZIONE

I percorsi principali e i caratteri del sito

Insieme ai nuclei di Foresto I e Foresto II, il nucleo di Coriola–Ca' dell'Orto rappresenta uno dei casi più chiari di antico insediamento localizzato lungo un crinale secondario: esso sorge infatti all'incrocio tra la strada carrozzabile che riprende il percorso di crinale che da Villa d'Almè si spinge fino alla cima del monte Giacoma e la strada di costa principale che nel tratto che da San Mauro porta a Foresto I e poi a Foresto II è interamente carrozzabile.

L'importanza che questa via ha attualmente per le percorrenze e per gli scambi nel paese ha indirizzato la scelta relativa al percorso di costa verso quello più a monte - meno frequentato dai veicoli e quindi più adatto agli usi del Parco - che corre a quota più alta ma con andamento pressoché parallelo al primo. Si tratta, come si è già accennato a proposito del nucleo di Bruntino, della via Piazzola che inizia alla sella di Bruntino e arriva in prossimità della parte alta del nucleo di Ca' dell'Orto immettendosi qui nel percorso di crinale.

Il crinale, che scende in direzione nord-sud, presenta una forma orografica decisamente pronunciata in tutto lo sviluppo del nucleo. Il limite del bosco è qui ben distaccato dalla quota sulla quale inizia l'edificato che sorge quindi in un'area in cui tutti e due i versanti del crinale sono privi di piante di alto fusto. Mentre il versante ovest, nella parte verso San Mauro, è oggi fortemente interessato dall'edificazione, quello ad est presenta ancora un aspetto caratterizzato da terrazzamenti successivi e da balze in terra, parzialmente coltivati.

I caratteri degli edifici

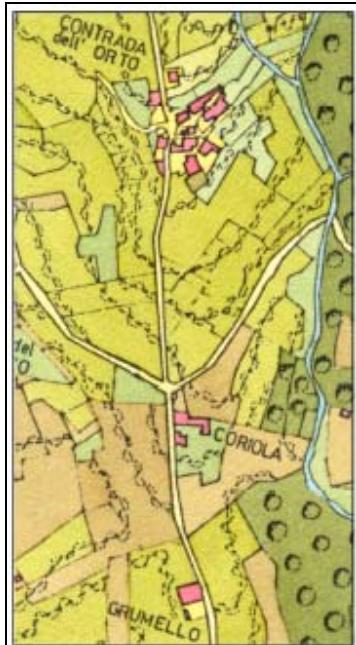
Come attestano gli antichi catasti, l'insediamento lungo il crinale si compone in realtà di due nuclei distinti: il primo, Ca' dell'Orto, è posto a monte della strada carribile di costa a quota di 410 m; il secondo, Coriola, si è sviluppato all'incrocio tra la via di crinale e la strada di costa alla quota di 370 m.

Sempre nei catasti appare molto diversa la consistenza dei due insediamenti: mentre Ca' dell'Orto è già all'inizio dell'800 un consistente insediamento accentratato, costituito prevalentemente da edifici in linea disposti parallelamente alle curve di livello e molto addensati tra di loro, tra gli edifici che attualmente compongono Coriola troviamo una sola cascina a corte aperta in prossimità dell'incrocio e più a valle l'edificio a blocco della cascina Grumello oggi adibita a ristorante.

Lo sviluppo recente ha invece ribaltato questa situazione: a saturare lo spazio tra i due edifici preesistenti sono state costruite negli ultimi decenni, su una serie di terrazzamenti successivi, diverse case per una o per due famiglie, a blocco isolato sia ad ovest che ad est della strada. D'altra parte lo stesso sito dell'incrocio è stato valorizzato dalla presenza, a monte della strada, della Chiesa parrocchiale ad est del percorso e dall'edificio della ex-scuola elementare ad ovest. Anche in virtù degli alti muraglioni in pietra che reggono i terrapieni sui quali sorgono i due edifici pubblici, si è venuta così a creare una decisa monumentalizzazione dell'ingresso verso il Parco.

Data questa situazione oggi, mentre il carattere del nucleo di Coriola è decisamente moderno e rischia di confondersi ormai con la fitta edificazione a villette che ha occupato tutto il versante ovest del crinale fino a San Mauro, quello dell'insediamento di Ca' dell'Orto conserva ancora nell'impianto tipologico degli edifici forti connotazioni storiche come è dimostrato per esempio dalla presenza di una casa che scavalca la strada lasciando solo uno stretto androne per il passaggio pubblico carribile.

| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. | |
|------------|------------|------------|--|-------|------|--|
| P.Morganti | L. Mossali | P.Morganti | S:/.../Parco Colli/2^Fase/nuclei/Coriola | 06.04 | 3 | |



Estratto mappa catastale (1854)
(cfr. Motta "PSNA – Coriola-Ca' dell'Orto")

CRITERI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI DI INTERVENTO

Criteri generali di consolidamento del nucleo

La maggior parte del nucleo individuato dal presente Piano, ricade in zona di Iniziativa Comunale del PTC. Pertanto la norma seguente è da intendersi quale semplice indicazione tesa ad armonizzare nel suo insieme il disegno del Piano.

Per quanto riguarda i due insediamenti storici di Coriola e di Ca' dell'Orto si rinvia al Piano Particolareggiato dei Centri Storici redatto dal Comune.

E' previsto il consolidamento dell'edificazione attestata lungo i percorsi principali con esclusione degli edifici posti in seconda fila rispetto ad essi.

Anche qui come in altri nuclei di crinale, riveste estrema importanza la salvaguardia di aree libere da edificazione alle pendici delle costruzioni sorte lungo il percorso di crinale onde consentirne un netto distacco dagli altri nuclei. In particolare è da evitare il rischio della mancanza di una discontinuità con la recente edificazione lungo Via S.Mauro. In tal senso è opportuno salvaguardare la percepibilità dell'emergenza del nucleo (in particolare quello storico di Cà dell'Orto) dalla Via Ripa e da Via Foresto I.

Mentre il completamento lungo la strada di crinale interessa tutti gli edifici che si attestano su di essa fino alla cascina Grumello, non si prevede un consolidamento dell'edificazione lungo la strada di costa per altro già sottolineata dai muri di contenimento della scuola e della chiesa. Il Piano intende quindi sottolineare il carattere lineare e continuo dell'insediamento lungo il crinale anche se viene mantenuto il distacco tra il vecchio nucleo di Ca' dell'Orto e quello più recente di Coriola.

Tra le due parti del nucleo va segnalata la presenza di un edificio di tre piani adibito a ristorante posto ad ovest della strada la cui eccessiva compattezza e altezza si impongono in modo negativo all'interno del profilo dell'edificato lungo il crinale. A tale proposito un intervento mirato alla riduzione in altezza di tale edificio potrebbe riqualificare anche il cono visivo da via Ripa.

| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. | |
|------------|------------|------------|--|-------|------|--|
| P.Morganti | L. Mossali | P.Morganti | S.../Parco Colli/2^Fase/nuclei/Coriola | 06.04 | 3 | |

| | | |
|--------------------------------------|--|---|
| Parco regionale dei Colli di Bergamo | PIANO DI SETTORE DEI NUCLEI ABITATI | Scheda nucleo N°17 Coriola |
| Pag. 55 di 86 | | |

Zona di completamento

Le aree di completamento previste si attestano tutte lungo il percorso di crinale e dovranno riprendere i caratteri tipologici relativi alla costruzione sopra basamenti successivi. In tal modo anche la confusa edificazione esistente, costituita come si è detto, da villette isolate, potrà essere ricompressa in un disegno del suolo unitario e tipologicamente riconoscibile. A tal scopo il Piano prevede che queste aree ricadano nei casi previsti dall'art. 13 delle Norme riguardanti i caratteri tipologici (2b. Edificazione a scala).

Zona a verde di salvaguardia del nucleo

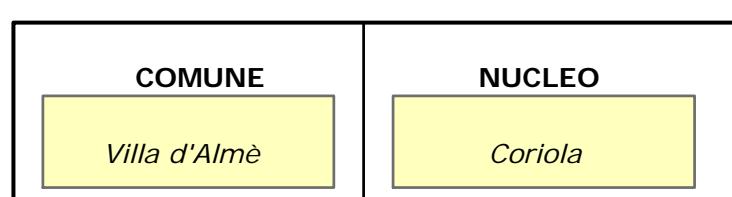
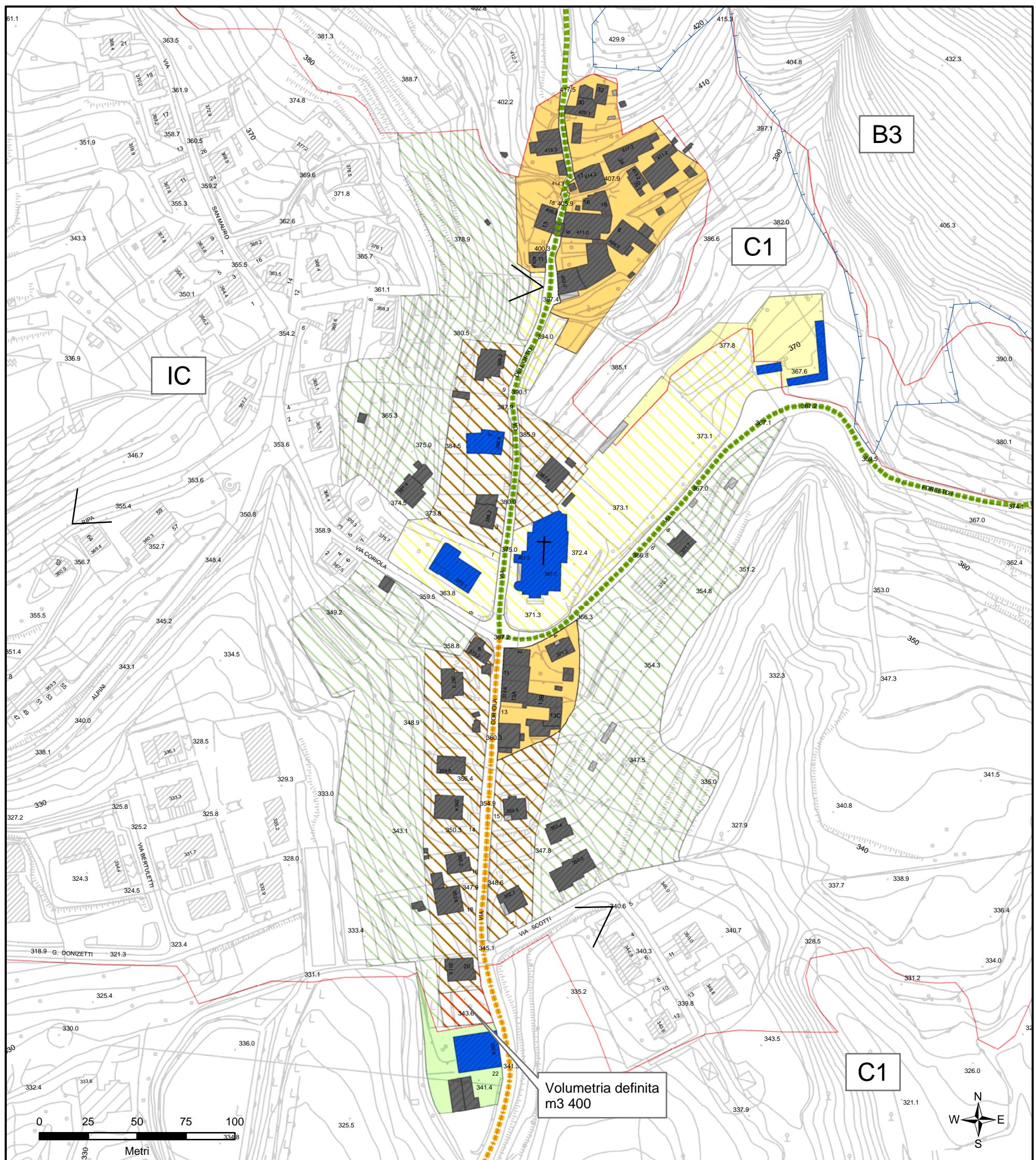
Le aree di pertinenza del nucleo, dato il carattere fortemente compromesso del crinale che presenta una forte edificazione specialmente nella sua porzione ad ovest, sono strettamente limitate a quelle aree tutt'ora coltivate o comunque libere da edificazione. In tal senso si veda quanto già detto nei criteri di consolidamento del nucleo: pur trattandosi di zone ad Iniziativa comunale del PTC, si sottolinea l'importanza di mantenere una netta e percepibile anche da lontano separazione tra l'edificato di Cà dell'Orto e le recenti edificazioni lungo Via San Mauro. Si sottolinea anche l'interesse del recupero e della valorizzazione del cono visivo che prospetta sul colle di Bruntino lungo la strada di crinale ed in prossimità del quale è opportuna la realizzazione di un'area di sosta a belvedere e piccolo parcheggio.

Arene di uso pubblico

La presenza lungo la strada di costa dell'edificio della ex-scuola elementare ora destinata alle associazioni di volontariato, della chiesa con il campo da calcio ad essa annesso e infine del cimitero posto ormai in prossimità della valletta di separazione con il crinale di Foresto I, determina la costituzione di un'ampia fascia a destinazione pubblica che il Piano intende confermare. Gli eventuali possibili interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria dovranno avere l'obiettivo di rafforzare l'unitarietà dei basamenti sui quali sorgono tali costruzioni.

Allegata tav. nucleo "CORIOLA"

| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. | |
|------------|------------|------------|--|-------|------|--|
| P.Morganti | L. Mossali | P.Morganti | S.../Parco Colli/2^Fase/nuclei/Coriola | 06.04 | 3 | |



| | | |
|--------------------------------------|--|--|
| Parco regionale dei Colli di Bergamo | PIANO DI SETTORE DEI NUCLEI ABITATI | Scheda nucleo N°18 Viera – S.Mauro – Bruntino Pag. 56 di 86 |
|--------------------------------------|--|--|

VIERA – S.MAURO - BRUNTINO ALTO

(Comune di Villa d'Almè)

DESCRIZIONE

I percorsi principali e i caratteri del sito

I nuclei di Viera e S.Mauro occupano, su linee parallele alle curve di livello, la pendice sud-est del Monte Bastia poco prima della sella che lo divide dal Monte Giacoma.

Il nucleo di Bruntino, posto a quota di circa m 460, è formato da un consistente e antico insediamento (Bruntino Alto) posto sul versante del monte Bastia, e da poche case isolate disposte lungo la strada di sella.

Mentre l'insediamento principale è già decisamente attestato dal catasto napoleonico, quello opposto e in particolare gli edifici che attualmente occupano alcune delle parti pianeggianti al centro della sella vera e propria, sono di più recente costruzione. Il passaggio tra i due monti è caratterizzato da un ampio avvallamento pianeggiante che si apre già in prossimità del nucleo di San Mauro posto a quota di m 410. Qui infatti, in prossimità dell'omonima chiesa, si stacca dalla strada carrabile di recente costruzione, l'antico sentiero storico che attraversando il prato sul fianco ovest della sella raggiunge l'abitato di Bruntino Alto. La presenza fin da tempi molto antichi di questi percorsi di risalita è spiegabile con il fatto che la sella di Bruntino, affacciandosi su Botta e la Valle del Giongo, immette di fatto nella Val Brembana ed è quindi sempre stata sede di percorrenze intervallive. Oggi la strada carrozzabile si ferma a Bruntino anche se la sella rimane il luogo di incontro di diversi sentieri tra cui, oltre a quelli che risalgono le pendici dei due monti, va citato quello che nel disegno non solo dei nuclei ma dell'intero Parco, assume un particolare valore come percorso che ne attraversa tutto il territorio e che qui inizia sviluppandosi sulla costa in direzione est, verso Cà dell'Orto passando per Piazzola.

Il nucleo di Viera si è attestato a valle di S.Mauro con forma lineare lungo la strada della Vieretta (già presente nei catasti con l'emergenza di una consistente cascina).

Mentre le pendici del monte Bastia relative al nucleo in oggetto sono decisamente occupate dall'edificazione, sia di origine storica, sia di formazione più recente, con una forte presenza di giardini e di piccoli orti e la quasi completa scomparsa delle attività agricole che non siano quelle del prato stabile, quelle opposte del monte Giacoma presentano ancora alcuni caratteri decisamente rurali: vi si trovano alcuni vigneti anche se quasi tutti i terrazzamenti sono oggi semplicemente tenuti a prato.

Un accenno particolare va dedicato alla sella vera e propria interamente interessata da un prato il cui pregio ambientale e paesaggistico è certamente dovuto alla sua estensione e alla sua continuità. Esso infatti inizia dietro la chiesa di San Mauro e sviluppandosi tra la strada carrabile a est e il limite del nucleo di Bruntino Alto a ovest, raggiunge il limite nord della sella dove la pendenza cambia per tornare a scendere verso la valle del Giongo.

I caratteri degli edifici

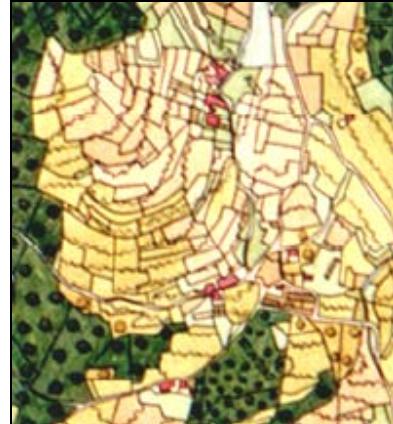
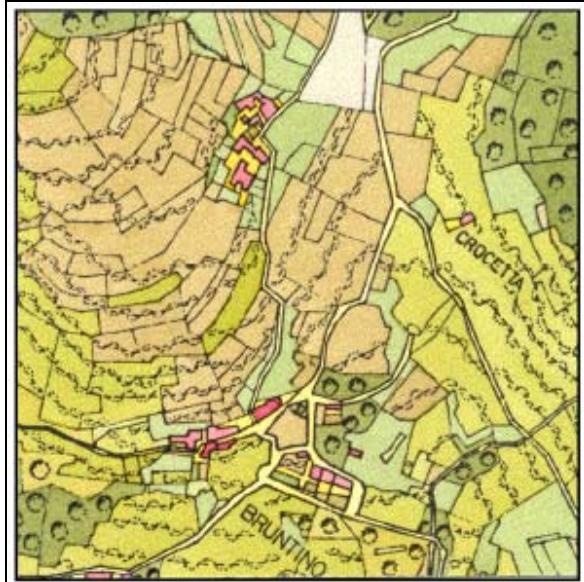
Anche se il nucleo storico di Bruntino si è mantenuto abbastanza intatto, conservando molti edifici di impianto antico a tipologia in linea o a blocco, intorno ad esso sono sorte molte villette di recente costruzione che hanno portato l'insediamento a svilupparsi, occupando gran parte del versante sud del monte Bastia. I caratteri tipologici di tale espansione hanno comportato una cospicua e pervasiva occupazione del suolo da parte di rampe d'accesso ai box delle automobili, di muri di contenimento e di strade secondarie carrabili, in netto contrasto con i caratteri originari dell'insediamento pensato per una percorrenza di tipo prevalentemente pedonale.

Diversa invece è la situazione sul versante del monte Giacoma dove gli edifici hanno mantenuto i caratteri della casa rurale isolata.

Sul fondo pianeggiante della sella, come si è già accennato, sono state edificate negli ultimi decenni diverse case che si sono per lo più disposte lungo il tracciato della strada carrabile. Purtroppo qui va registrata la costruzione ancora più recente di una seconda fila di case che con la loro presenza e ancor più con le recinzioni dei lotti minacciano sensibilmente l'unità ambientale dell'invaso.

Gli edifici di Viera presentano ormai, tranne poche eccezioni, i caratteri dell'edilizia unifamiliare degli anni '60 e '70, fatta di villette e palazzine a due piani, con giardini privati e coltivazioni orticole con alcuni piccoli vigneti a conduzione familiare.

| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. |
|------------|------------|------------|--------------------------------------|----------|------|
| P.Morganti | L. Mossali | P.Morganti | S.../Parco Colli/2^Fase/nuclei/Viera | 04.12.03 | 2 |



Estratto mappa catastale (1854)
(cfr. Motta "PSNA – Bruntino")

Estratto mappa catastale (1854)
(cfr. Motta "PSNA – Bruntino")

CRITERI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI DI INTERVENTO

Criteri generali di consolidamento del nucleo

Le scelte di Piano relative ai nuclei in oggetto hanno avuto come obiettivo generale la conferma di tutti gli insediamenti presenti conferendo ad essi una possibilità di consolidamento edilizio tesa a rafforzare ed a evidenziare i caratteri tipologici e insediativi originari sia di Viera, sia di S.Mauro. Lungo la sella occasione di riordino e di continuità edilizia è il completamento lungo il lato ovest della Via verso Bruntino Alto. L'edificazione dovrà consentire la leggibilità della Via di sella.

Si confermano i P.P. dei Centri Storici del Comune di Villa d'Almè che riguardano le aree di Bruntino Alto e di San Mauro.

Zona a completamento di volumetria

Al fine di recuperare la qualità ambientale dell'area della sella, investita da una consistente edificazione, si è scelto di consolidare e completare il fronte lungo la strada attraverso un'area a completamento dove gli interventi sono finalizzati ad una maggiore definizione del fronte stradale attraverso la costruzione di edifici continui.

In particolare il Piano prevede il consolidamento (a volumetria definita) lungo Via Viera e in modo più consistente lungo Via Vieretta tramite il rafforzamento della costruzione su filo strada e in un piccolo lotto a monte; anche lungo la strada di sella (lato ovest) di Via Bruntino Alto è prevista un'area di completamento.

I nuovi edifici dovranno essere realizzati:

- con accesso dalla strada comunale
- evitando la realizzazione di recinzioni in muratura se non lungo la strada al fine di consentire la percepibilità del verde continuo verso il pendio di Bruntino Alto
- con altezza massima di 6,5 m

| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. |
|------------|------------|------------|---------------------------------------|----------|------|
| P.Morganti | L. Mossali | P.Morganti | S:.../Parco Colli/2^Fase/nuclei/Viera | 04.12.03 | 2 |

| | | |
|--------------------------------------|--|---|
| Parco regionale dei Colli di Bergamo | PIANO DI SETTORE DEI NUCLEI ABITATI | Scheda nucleo N°18 Viera – S.Mauro – Bruntino Pag. 58 di 86 |
|--------------------------------------|--|---|

Zona di riqualificazione ambientale

Si tratta di un'area attualmente a destinazione agricola/rurale con stalla e abitazione. L'occasionalità nell'uso dei materiali e le cattive condizioni strutturali della stalla impongono un riordino dei volumi e di tutta l'area circostante, prevedendo la demolizione e ricostruzione con forme e materiali consoni all'ambiente in particolare della stalla/fienile. In particolare dovrà essere progettata una sistemazione delle aree esterne che preveda la valorizzazione del percorso pedonale verso Bruntino Alto e la Cà Frerì.

Arene ad uso pubblico

Il consolidamento del nucleo lineare di S.Mauro verso ovest comporta la sistemazione dell'attuale strada fino al limite della zona edificata con una sezione massima di 6 metri. Tale sistemazione dovrà essere inserita nei progetti di completamento tra le opere di urbanizzazione. La strada di costa dovrà poi proseguire mantenendo le attuali caratteristiche di sterrato.

Zona a verde di salvaguardia del nucleo

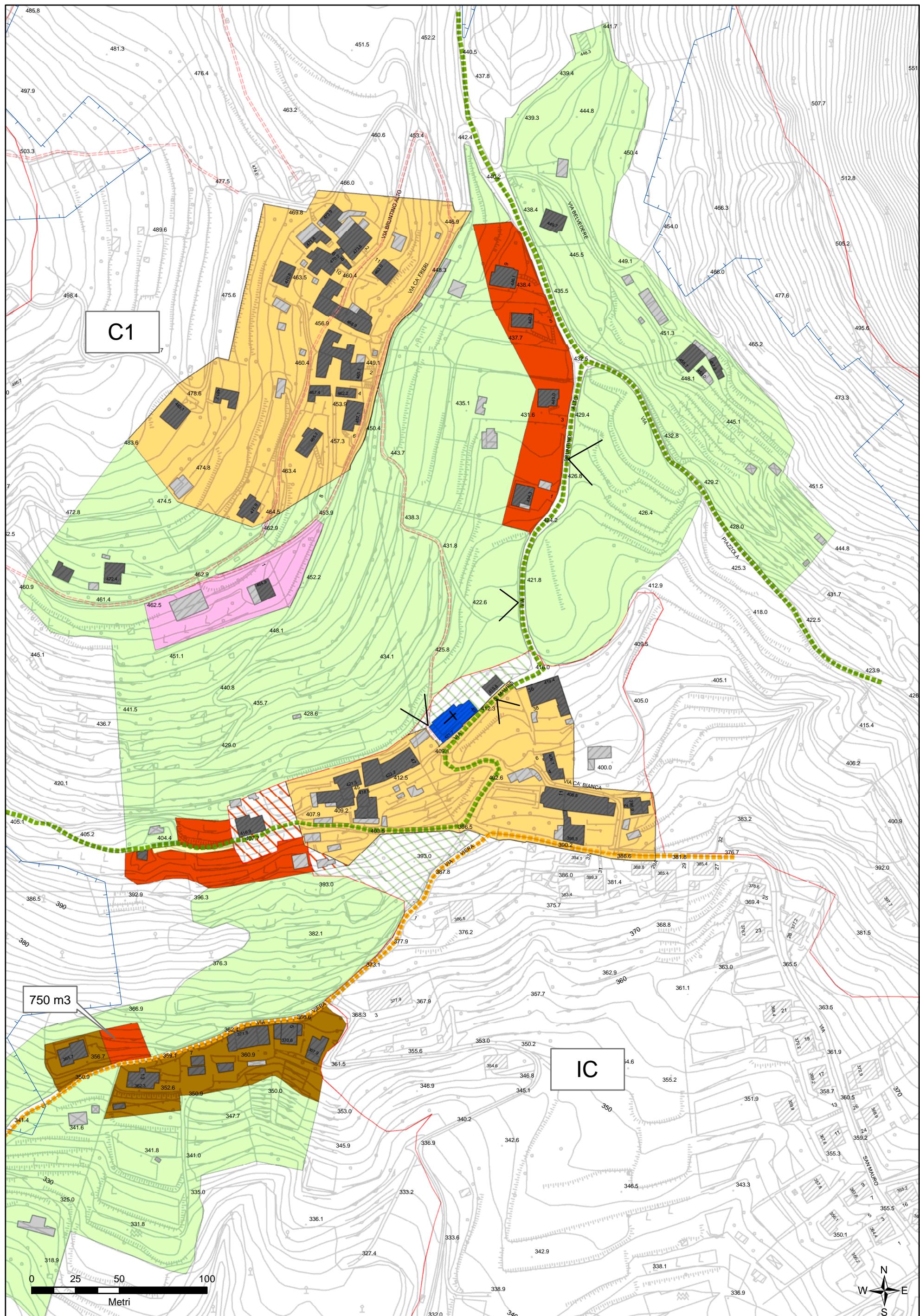
Al fine di staccare gli edifici lungo la strada di sella (Via Bruntino Alto) da quelli di seconda fila il Piano vieta in questa parte della sella la recinzione dei lotti e prescrive, la demolizione delle recinzioni permanenti esistenti.

Dato il carattere costruito del versante della sella appartenente al monte Bastia, il Piano prevede che l'area di pertinenza del nucleo di Bruntino si sviluppi anche sul versante del monte Giacoma in corrispondenza degli edifici rurali esistenti. Come si è detto, tale area infatti è caratterizzata da una sistemazione del suolo a terrazzamenti che spesso accoglie la coltura della vite. Il disegno del Piano è dunque quello di caratterizzare diversamente i due versanti confermandone le vocazioni.

Estremo valore paesaggistico ambientale riveste l'area compresa tra la chiesa di S.Mauro e Bruntino Alto. In essa sono stati in particolare individuati coni visivi da salvaguardare e valorizzare anche attraverso la sistemazione della mulattiera che dal retro della chiesa sale verso il nucleo storico attraversando una sorta di «piazza naturale».

Allegata tav. nucleo “VIERA – S.MAUR – BRUNTINO ALTO”

| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. |
|------------|------------|------------|--------------------------------------|----------|------|
| P.Morganti | L. Mossali | P.Morganti | S.../Parco Colli/2^Fase/nuclei/Viera | 04.12.03 | 2 |



| COMUNE | NUCLEO |
|--------------|-----------------------------------|
| Villa d'Almè | Viera - San Mauro - Bruntino Alto |

GAIONE - VIOLO - PICHÌ

(Comune di Villa d'Almè)

DESCRIZIONE***Il sistema dei percorsi principali e i caratteri del sito***

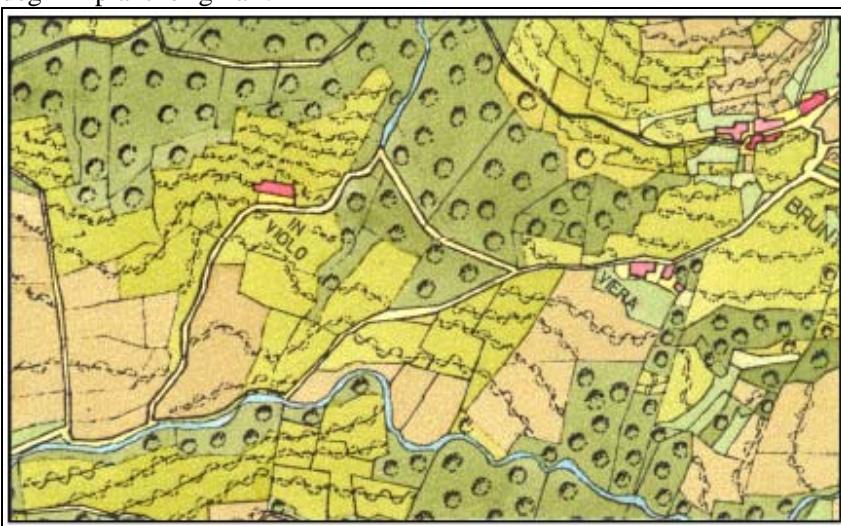
I piccoli nuclei di Gaione, Violo e Pichì, malgrado la discontinuità fisica che li contraddistingue, costituiscono una formazione insediativa unitaria, generata dalla direttrice che dalla località San Mauro posta sotto Bruntino scende tagliando la costa verso il centro del paese di Villa d'Almè. Dalla stessa località di San Mauro si diparte anche il percorso, l'antica via dei Picchini, che, mantenendosi per un buon tratto a monte dei nuclei sopraccitati, intorno alla quota di circa m 400, gira intorno al monte Bastia.

Entrambi i percorsi sono attestati dal catasto napoleonico, tuttavia solo il primo, quello più basso che porta a Villa d'Almè, coincide oggi con una sede stradale, anche se non omogenea. Nel catasto napoleonico si trova riscontro di Violo, insediamento di una sola cascina, posizionato al centro del pendio in cui oggi trovano posto anche Gaione, ad ovest di Violo, e Pichì ad est.

Ciascuno dei tre nuclei va ad occupare la sommità di uno dei piccoli promontori erbosi che disegnano il versante lasciando i percorsi di risalita negli avvallamenti tra i promontori. I tre nuclei occupano puntualmente il pendio essendo in realtà serviti da strade che lo risalgono dal fondo valle senza essere collegati direttamente tra di loro se non con un sentiero difficilmente percorribile. Questi piccoli nuclei si dispongono nel punto della costa in cui finisce il bosco e inizia il coltivo o il prato; sorgono dunque sul limite tra il bosco, posto a nord e a monte della pendenza, e il terreno misto a prato e vigneto che un tempo contraddistingueva buona parte delle pendici a sud del Canto Alto. Sul pendio ove sorgono Gaione, Violo e Pichì, alla vigna si mescolano altre attività quali la coltivazione in serre e la presenza di un piccolo maneggio. Per quanto riguarda invece l'area a monte dei nuclei va detto che le uniche eccezioni alla corrispondenza tra inizio del bosco e il percorso della Vieretta sono due aree disboscate e adibite a vigna sopra Gaione e Violo, nonché l'ampia radura parzialmente coltivata che si apre a monte dell'insediamento di Viera e che svuota il bosco fino alla località San Mauro.

I caratteri degli edifici

I tre insediamenti, probabilmente anche a causa del loro maggior isolamento, mostrano ancora alcuni degli aspetti tipologici propri della cascina rurale. In particolare si veda l'impianto di Gaione che sorge su di un basamento occupato da un corpo di fabbrica a ballatoio parallelo alle curve di livello e posto a monte di altri corpi più semplici disposti a coltello verso valle. Una simile disposizione dei corpi di fabbrica, longitudinale rispetto alla pendenza del terreno, contraddistingue anche le parti più antiche degli edifici di Violo e Pichì benché in questi ultimi due casi interventi anche recenti succedutisi nel tempo abbiano stravolto la semplicità degli impianti originari.



estratto mappa catastale (1854)
(cfr. Motta "PSNA – Violo-Pichì-Gaione")

| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. |
|------------|------------|------------|--------------------------------------|-------|------|
| P.Morganti | L. Mossali | P.Morganti | S.../Parco Colli/2^Fase/nuclei/Violo | 06.04 | 3 |

| | | |
|--------------------------------------|--|--|
| Parco regionale dei Colli di Bergamo | PIANO DI SETTORE DEI NUCLEI ABITATI | Scheda nucleo N°19 Gaione – Violo - Pichì |
| | | Pag. 60 di 86 |

CRITERI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI DI INTERVENTO

Le scelte di Piano relative ai nuclei in oggetto hanno avuto come obiettivo generale la conferma di tutti gli insediamenti presenti conferendo ad essi una possibilità di consolidamento edilizio tesa a rafforzare ed a evidenziare i caratteri tipologici e insediativi originari. In particolare il Piano prevede il consolidamento degli insediamenti di Pichì e Violo attraverso l'eliminazione delle superfetazioni e la ripresa di una edificazione parallela alle curve di livello che definisca il limite costruito rispetto al bosco, a monte, e un fronte riconoscibile rispetto alla strada, a valle; la conferma dei caratteri di compattezza edilizia del nucleo di Gaione posto nei pressi del raccordo con il percorso alto della strada di costa che porta poi al Monte Bastia.

Si sottolinea come gli interventi di riqualificazione debbano tener conto della percepibilità dei nuclei dal versante di fronte (a sud) consentendo un recupero della compattezza edilizia a presidio dei coltivi circostanti e rafforzando l'immagine del sistema dei terrazzamenti..

Zone di riqualificazione ambientale

E' stata individuata con apposita simbologia l'area dei nuclei di Violo e Pichì occupata, oltre che dalle cascine originarie storiche (a Violo) anche da strutture precarie o sorte in modo occasionale intorno all'area di pertinenza dell'edificio residenziale principale.

L'intervento, oltre a quanto dettato dall'art. 7 delle N.T.A., dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- rimozione di tutte le strutture precarie ed eventuale loro ricostruzione con ubicazione parallela alle curve di livello recuperando eventuali aumenti di volumetria in accorpamento senza sopralzi oltre gli attuali 3 piani
- utilizzare forme e materiali conformi alla tradizione edilizia (legno, pietra, cotto)
- i progetti, ancorché riferiti a singole proprietà, dovranno prevedere l'eliminazione di tutte le superfetazioni e la sistemazione di tutta l'area esterna di proprietà comprese le aree a verde
- dovrà essere verificata la percepibilità della compattezza del nucleo dal versante opposto (a sud) e dalla strada di crinale
- nel nucleo di Pichì eventuali ampliamenti dovranno mantenere la riconoscibilità (anche con mantenimento di quote distinte nel colmo e nelle gronde) dell'edificio più antico (n°1)
- nel nucleo di Violo gli eventuali ampliamenti potranno comportare aumenti delle quote di gronda al massimo di 0,5 m con accorpamento di volumi sul retro.
- I muri di sostegno dovranno essere rivestiti in pietra

Zone di contenimento allo stato di fatto

Eventuali ampliamenti dovranno rispettare i contenuti di cui all'art. 5 delle N.T.A.. Dovrà in particolare essere verificato l'impatto per nuovi sopralzi che non devono comportare un'altezza dell'edificio oltre la quota massima di 7,5 m.

Zone di Completamento

Per le aree comprese nella frazione di Violo, nella porzione posta a sud del nucleo, è consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, e la costruzione di un nuovo edificio la cui altezza massima non dovrà superare i m 6,50, in conformità a quanto stabilito dall'art.6-8 delle NtA del P.S.N.A.. Tale intervento dovrà essere realizzato ad opera di un imprenditore agricolo previa presentazione al Parco di un Piano di Sviluppo Aziendale che dimostri la necessità di tale struttura e l'equilibrio tra il valore dell'investimento e la redditività dell'impresa.

L'intervento sarà regolato da apposita convenzione stipulata tra l'interessato, il Parco e l'Amministrazione Comunale al fine di garantire il mantenimento all'uso agricolo-agrituristico degli immobili e tale atto dovrà essere trascritto nei registri immobiliari con vincolo superiore a quello previsto dalla L.R.93/80 .

Zone a verde di salvaguardia del nucleo

Le aree di pertinenza dei nuclei sono quelle che contraddistinguono il declivio dagli abitati fino alla strada di fondovalle. Le sistemazioni dovranno conservare e recuperare i caratteri morfologici del versante (terrazzamenti e ciglionamenti) favorendo coltivazioni/piantumazioni che consentano la visibilità dei nuclei da valle.

I nuovi interventi devono perciò rispettare l'immagine delle rive erbose senza un'eccessiva introduzione di murature o di essenze arboree di alto fusto.

| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. |
|------------|------------|------------|-------------------------------------|-------|------|
| P.Morganti | L. Mossali | P.Morganti | S.../Parco Colli/2Fase/nuclei/Violo | 06.04 | 3 |

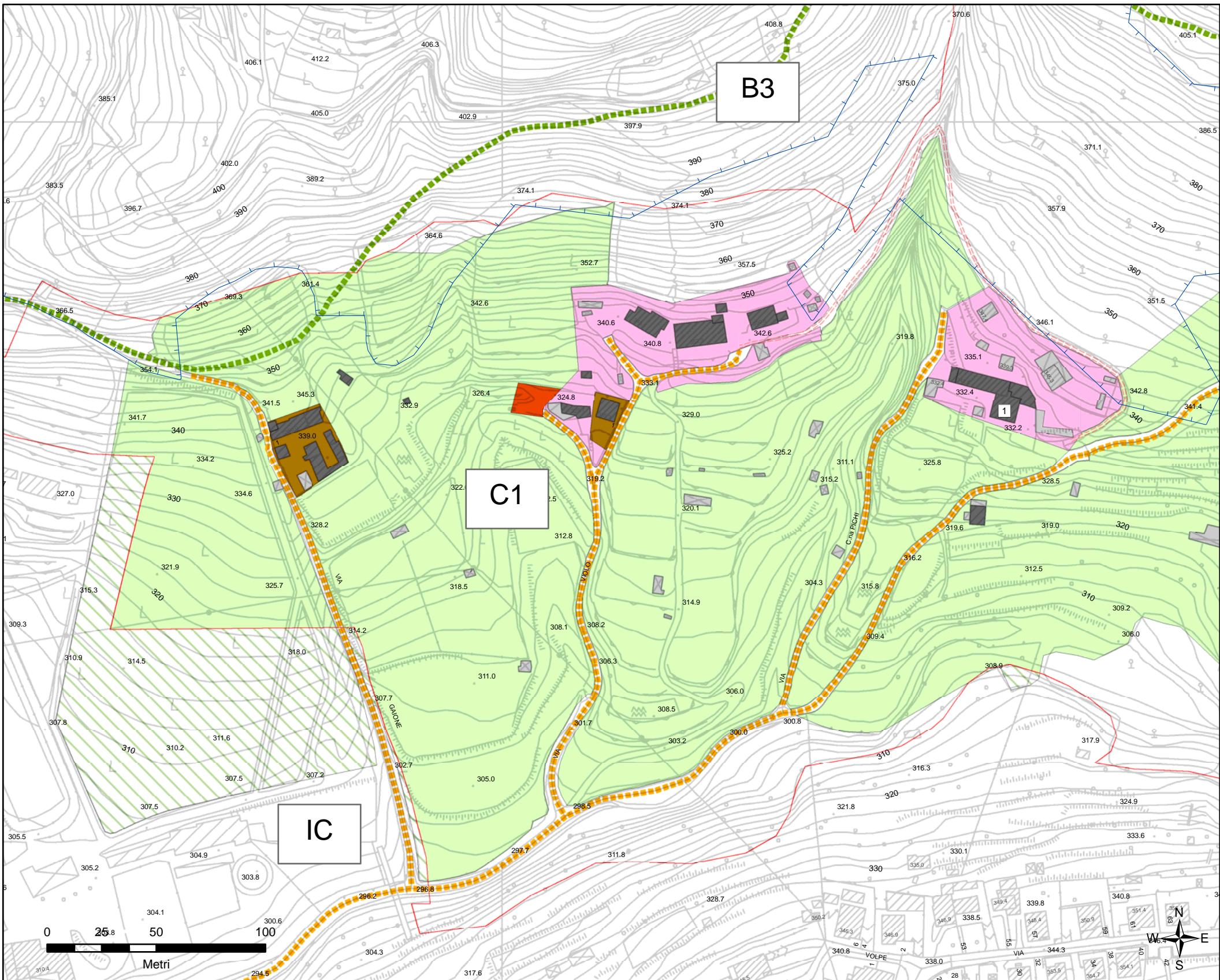
| | | |
|--------------------------------------|--|--|
| Parco regionale dei Colli di Bergamo | PIANO DI SETTORE DEI NUCLEI ABITATI | Scheda nucleo N°19 Gaione – Violo - Pichì |
| | | Pag. 61 di 86 |

EDIFICI SOGGETTI A PARTICOLARE TUTELA

| DENOMINAZIONE/ INDIVIDUAZIONE | N° | DESTINAZIONE | Interno a P.A. | ZONA PTC | PRESCRIZIONI (se in zona C1-D) INDIRIZZI (se in zona IC, C2 e B3) |
|--|-----------|---------------------|---------------------------|---------------------|---|
| Via Pichì | 1 | Residenziale | no | C1 | Ristrutturazione con mantenimento altezza esistente; eventuali ampliamenti verso nord; gli ampliamenti degli edifici addossati devono consentire la leggibilità dell'edificio più antico. |

Allegata tav. nucleo “GAIONE – VIOLO – PICHI”

| | | | | | | |
|------------|------------|------------|--------------------------------------|-------|------|--|
| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. | |
| P.Morganti | L. Mossali | P.Morganti | S.../Parco Colli/2^Fase/nuclei/Violo | 06.04 | 3 | |



NUCLEO

COMUNE

MADONNA DELLA CASTAGNA

(Comuni di Bergamo, Valbrembo e Paladina)

DESCRIZIONE

I percorsi principali e i caratteri del sito

Il nucleo si è consolidato intorno al Santuario della Madonna della Castagna che ha origini risalenti al XVI secolo. Dapprima una cascina che ancora oggi delimita il sagrato, poi altri edifici risalenti alla fine del '900 hanno strutturato il nucleo attorno alla deviazione della strada che da Via Sombreno conduce verso la zona di Fontana a sud e verso Villa Agliardi a nord.

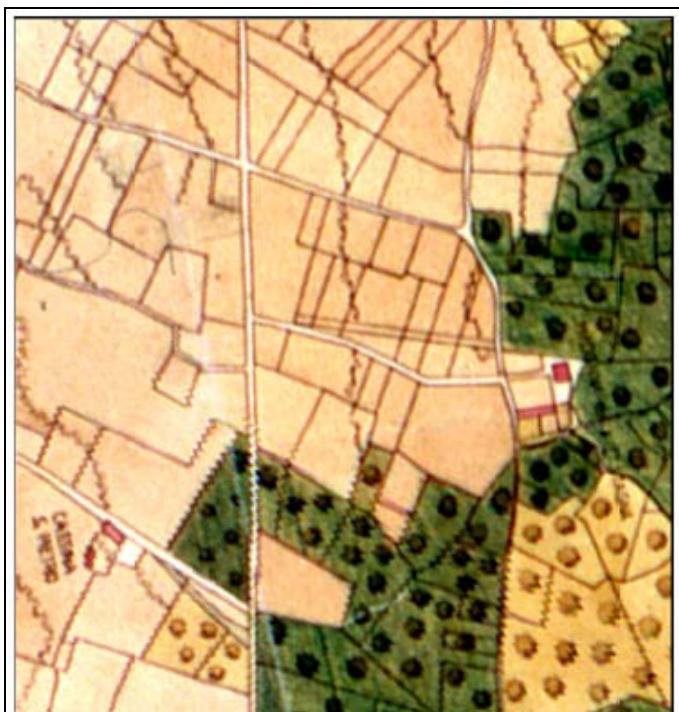
Il luogo del santuario, nelle cui vicinanze esistono già luoghi attrezzati di sosta e di ristoro e alcuni dei più frequentati punti di ingresso alle zone B del Parco, è certamente il fulcro del nucleo con il suo ampio sagrato incorniciato da piante secolari che invitano alla sosta e con il bosco alle spalle dove si è consolidata nel tempo una realtà ricreativa di una certa consistenza in particolare nei mesi estivi. Anche l'ampio ristorante, ricadente in Comune di Paladina, risponde a questa logica di zona vocata alla ricettività e allo svago all'aria aperta. La peculiarità della zona è comunque la presenza di vaste aree agricole che ne consentono la visibilità dalla piana di Valbrembo e la presenza del bosco che occupa il versante del colle di Bergamo fino a Sombreno.

I caratteri degli edifici

Le costruzioni sono collocate soprattutto lungo la Via Madonna della Castagna, sia nel tratto con andamento nord – sud, ove sono presenti gli edifici più antichi, sia lungo il tratto proveniente dalla Via Sombreno dove sono presenti quelli più recenti.

Quelli più antichi costituiti dalle due cascine di Via Madonna della Castagna n° 20 e 27 sono a corpo unico rettangolare disposte con orientamento est ovest e la corte verso sud. Attualmente ancora in gran parte ad uso agricolo presentano alcuni volumi accessori sorti in modo precario e occasionale con aree di pertinenza bisognose di un riordino complessivo.

Anche gli altri edifici sorti generalmente come case unifamiliari sono caratterizzati da altezze contenute nei 6-7 m con giardini e orti privati nella pertinenza.



Estratto mappa catastale (1854)
(cfr. Motta "PSNA – Piana di Fontana")

| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. | |
|---------|------------|-----------|------|-------|------|--|
| Maino | Caironi | Bonetti | | 04/07 | 4 | |

| | | |
|--------------------------------------|--|--|
| Parco regionale dei Colli di Bergamo | PIANO DI SETTORE DEI NUCLEI ABITATI | Scheda nucleo N°20 Madonna della Castagna |
| Pag. 63 di 86 | | |

CRITERI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI DI INTERVENTO

Criteri generali di consolidamento del nucleo

Per motivi di unitarietà urbanistica ed edilizia, il nucleo comprende zone che il P.T.C. individua come B3 (di riqualificazione ambientale). Come previsto dalla norma generale in tale zona il presente PSN indica indirizzi progettuali per gli edifici esistenti, ferme restando le norme più restrittive dettate dal PTC stesso e dagli altri Piani di settore o da Piani comunali. Pur non essendo previste zone di nuova edificazione, il PSN individua per i vari lotti gli interventi che devono tendere tutti verso l'obiettivo di riqualificare il nucleo in particolare nei suoi caratteri edilizi e ambientali nelle rispettive aree di pertinenza.

Zona di riqualificazione ambientale:

Comprende:

- una più antica cascina da preservare come tipologia edilizia, ma che necessita di una riqualificazione dell'area di pertinenza; eventuali volumi aggiuntivi (nei limiti del 20% del volume esistente) potranno essere realizzati in accorpamento rimanendo fissata come altezza massima quella esistente.

Zone di contenimento allo stato di fatto:

Salvo quanto espressamente indicato sulla tavola relativa al nucleo e nella scheda degli edifici, l'altezza massima è definita in 7,5 m.

Zone a verde di salvaguardia del nucleo

Hanno un andamento pianeggiante e sono prevalentemente ad uso agricolo. Da un punto paesaggistico costituiscono l' anticipazione e il quadro del nucleo stesso compreso tra queste aree e quelle boschive ad est. Al fine di salvaguardare la percezione dello spazio aperto che si percepisce percorrendo la strada di costa e di fondovalle, sono indicati i coni visuali che tutelano la percepibilità del nucleo stesso da valle e verso il colle di Sombreno.

Aree di interesse pubblico

Ricordando la presenza, nei pressi del Santuario, della zona di ricreazione che necessiterebbe di una completa riqualificazione, ma che, insistendo in zona B3 è soggetta alla relativa normativa del P.T.C. e del P.T.L., viene confermata l'area attualmente aperta al pubblico costituita dal Ristorante "La Castagna" (per il quale si auspica una ricollocazione dell'insegna luminosa che crei meno impatto).

E' inoltre indicato il tracciato di massima della pista ciclabile prevista dal progetto del Consorzio

Si auspica inoltre un intervento di moderazione del traffico per la Via Sombreno per il quale si rinvia alle indicazioni contenute nella scheda del nucleo di Villino-Via di Mezzo.

Seppur ricadente in zona B3 (zona di riqualificazione ambientale del PTC), per completezza di trattazione del nucleo è stata individuata anche l'area di interesse pubblico che gravita intorno al Santuario di Sombreno comprensiva del sagrato, del parcheggio (ricadente in Comune di Paladina e già oggetto di convenzione con il Consorzio) e l'area attrezzata situata sul retro del Santuario all'interno della zona boschiva per la quale si auspica, in conformità al PRG comunale e al PTC, un riordino delle attrezzature stesse nel rispetto dei caratteri boschivi dell'area, della presenza del corso d'acqua, della vicinanza di un luogo sacro.

| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. | |
|---------|------------|-----------|------|-------|------|--|
| Maino | Caironi | Bonetti | | 04/07 | 4 | |

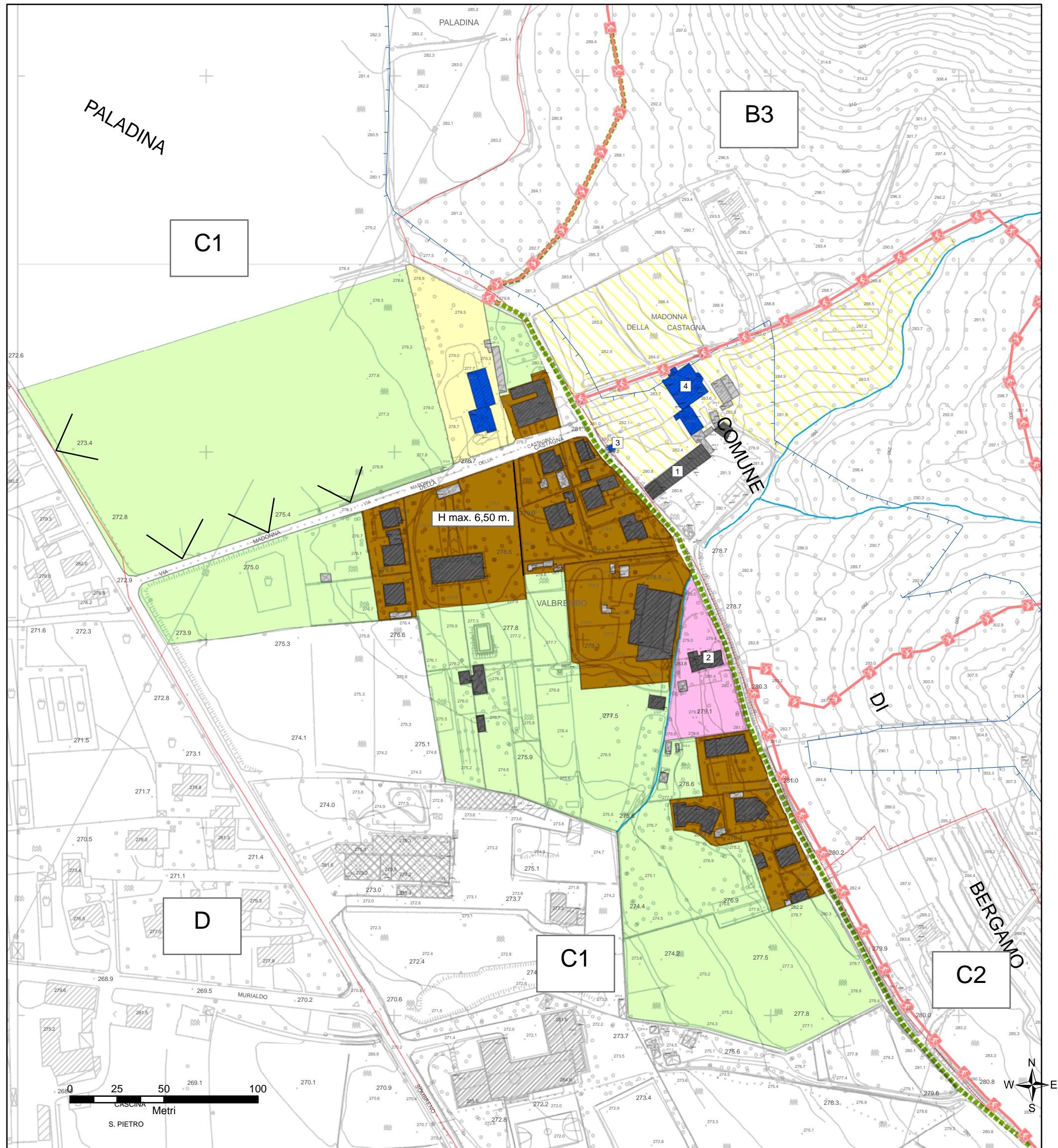
| | | |
|--------------------------------------|--|--|
| Parco regionale dei Colli di Bergamo | PIANO DI SETTORE DEI NUCLEI ABITATI | Scheda nucleo N°20 Madonna della Castagna |
| Pag. 64 di 86 | | |

EDIFICI SOGGETTI A PARTICOLARE TUTELA

| DENOMINAZIONE/ INDIVIDUAZIONE | N° | Vincolo | DESTINAZIONE | Interno a P.A. | ZONA PTC | PRESCRIZIONI (se in zona C1-D) INDIRIZZI (se in zona IC, C2 e B3) |
|---|----|---------|--|-------------------|-------------|---|
| Edificio in Via Madonna della Castagna n° 27 (Comune di Bergamo) | 1 | | Agricolo | No | B3 | Restauro con mantenimento delle facciate e della percezione pieni/vuoti. Altezza massima quella esistente. Riordino delle pertinenze esterne. (Vedi scheda inventario Comune di BG) |
| Edificio in Via Madonna della Castagna n° 20 (Comune di Valbrembo) | 2 | | Agricolo/residenziale | No | C1 | Mantenimento leggibilità di portico e loggiato. Altezza massima quella esistente. Progettazione riordino delle aree esterne |
| Santella votiva (Comune di Bergamo) | 3 | | Culto | No | B3 | Restauro (Vedi scheda inventario Comune di BG) |
| Santuario della Madonna della Castagna (Comune di Bergamo) | 4 | Diocesi | Culto (chiesa) residenziale (abitaz. Parrocc.) | No | B3 | Restauro (chiesa); risanamento conservativo (abitazione) (Vedi scheda inventario Comune di BG) |

Allegata tav. nucleo "MADONNA DELLA CASTAGNA"

| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. | |
|---------|------------|-----------|------|-------|------|--|
| Maino | Caironi | Bonetti | | 04/07 | 4 | |



| COMUNE | NUCLEO |
|---|-------------------------------|
| <i>Bergamo - Valbrembo - Paladina</i> | <i>Madonna della Castagna</i> |

MERLETTA

(Comuni di Valbrembo e Bergamo)

DESCRIZIONE

I percorsi principali e i caratteri del sito

Per quanto attiene la descrizione delle caratteristiche della zona si legga quanto già scritto a proposito del nucleo Villino – Via Di Mezzo in quanto ne costituisce la prosecuzione verso nord. Qui è più evidente la vicinanza con altri nuclei delle pendici collinari di Bergamo (in particolare Fontana). Lo stacco dal nucleo di Madonna del Bosco è determinato dalle aree agricole che si frappongono tra Valbrembo e Bergamo (a nord).

I caratteri degli edifici

Costituiscono riferimento per l'edilizia tipica del luogo le cascine Mologni, S.Pietro e Merletta ed anche per questo aspetto vale quanto detto per il nucleo di Villino-Via Di Mezzo..



Estratto mappa catastale (1854)
(cfr. Motta "PSNA – Piana di Fontana")

| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. | |
|------------|------------|------------|--|-------|------|--|
| P.Morganti | L. Mossali | P.Morganti | S:.../Parco Colli/2^Fase/nuclei/Merletta | 06.04 | 5 | |

| | | |
|--------------------------------------|--|---|
| Parco regionale dei Colli di Bergamo | PIANO DI SETTORE DEI NUCLEI ABITATI | Scheda nucleo N°21 Merletta Pag. 66 di 86 |
|--------------------------------------|--|---|

CRITERI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI DI INTERVENTO

Criteri generali di consolidamento del nucleo

Anche qui come per il nucleo di Villino, il consolidamento dell’edificato lungo la strada per Sombreno è previsto principalmente sul lato a valle, tutto compreso nel comune di Valbrembo.

Il Lato compreso nel Comune di Bergamo continua ad avere un ruolo di spazio aperto verso la collina dove la conduzione a prato o agricola deve costituire un valore anche di tipo paesaggistico – ambientale.

Il disegno del nucleo tende al consolidamento dei centri attorno alla cascina Merletta e S.Pietro sulla Via Padre Murialdo, concentrando l’edificazione lungo le strade.

Zone di riqualificazione ambientale

E’ richiesto un intervento di demolizione, ricostruzione e riordino ambientale per il comparto dove è presente un’attività con edifici industriali/artigianali e/o comunque in una situazione di edilizia precaria e disordinata non compatibile con la zona a vocazione agricola preminente e con caratteristiche paesaggistico ambientali di notevole interesse meritevoli di tutela e valorizzazione. Il trasferimento o la trasformazione dell’attività potrà consentire di demolire e ricostruire i volumi ubicandoli nella zona più a nord -est della proprietà, mantenendo come altezza massima quella esistente e con un indice volumetrico massimo di 1 m³ / m² o, se più restrittivo, secondo gli indici dettati dall’attuale PRG locale: Al volume così calcolato può essere applicato l’incentivo di cui all’art.8 del PSN purché, comunque, non venga superata l’attuale volumetria.

L’edificazione è consentita previo convenzionamento con il Comune per la realizzazione del parcheggio su strada. L’area prospiciente la Via Sombreno dovrà essere sistemata a verde con eventuali manufatti che consentano la visibilità da parte dei pedoni verso la collina. Dovranno essere attuati eventuali corridoi ecologici previsti nei progetti del Consorzio.

Zone di contenimento allo stato di fatto

Nelle zone di contenimento gli ampliamenti ammessi non devono comportare sopralzi dell’esistente oltre i 6,5 m definita come altezza massima degli edifici.

Ogni intervento dovrà essere attuato nel rispetto di eventuali programmi di ricostituzione di corridoi ecologici.

Zona di salvaguardia del nucleo e tracciato della Via Sombreno

Per quest’area vale quanto già scritto per il nucleo di Villino al quale si rimanda.

In aggiunta si richiede, almeno per il tratto da Via Sombreno verso il colle, lo spostamento o l’internamento della linea di alta tensione che attraversa la piana di Valbrembo in modo indifferente alla qualità paesaggistica del colle.

Per gli edifici compresi nel territorio del Comune di Bergamo, in conformità al PRG locale non sono ammessi ampliamenti.

Arearie di interesse pubblico

L’area che comprende l’Istituto scolastico religioso “Padre Murialdo”, anche se di proprietà privata, costituisce un riferimento ed un servizio di utilità pubblica il cui bacino di utilizzo va ben oltre il nucleo stesso.

Una piccola area da destinare a parcheggio al servizio delle residenze è stata individuata in prossimità della zona di riqualificazione e dovrà essere progettata congiuntamente a quest’ultima.

agli interventi

Consolidata come piccola area pubblica di sosta è anche la zona all’incrocio tra Via Padre Murialdo e Via Sombreno, anch’essa da riqualificare congiuntamente al progetto di moderazione del traffico auspicati per l’intera Via Sombreno (vedi indicazioni date su Via Sombreno nel nucleo di Villino). Analoga sistemazione è richiesta per l’area all’incrocio con Via Fontana che deve tener conto della presenza della cappella votiva su Via Sombreno.

Eventuali percorsi di piste ciclabili dovranno avere sezione limitata (2 m) ed essere, per quanto possibile, alberati. Il tracciato dovrà essere concordato con il Consorzio.

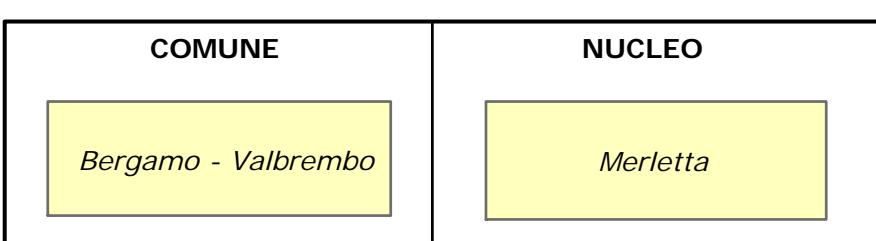
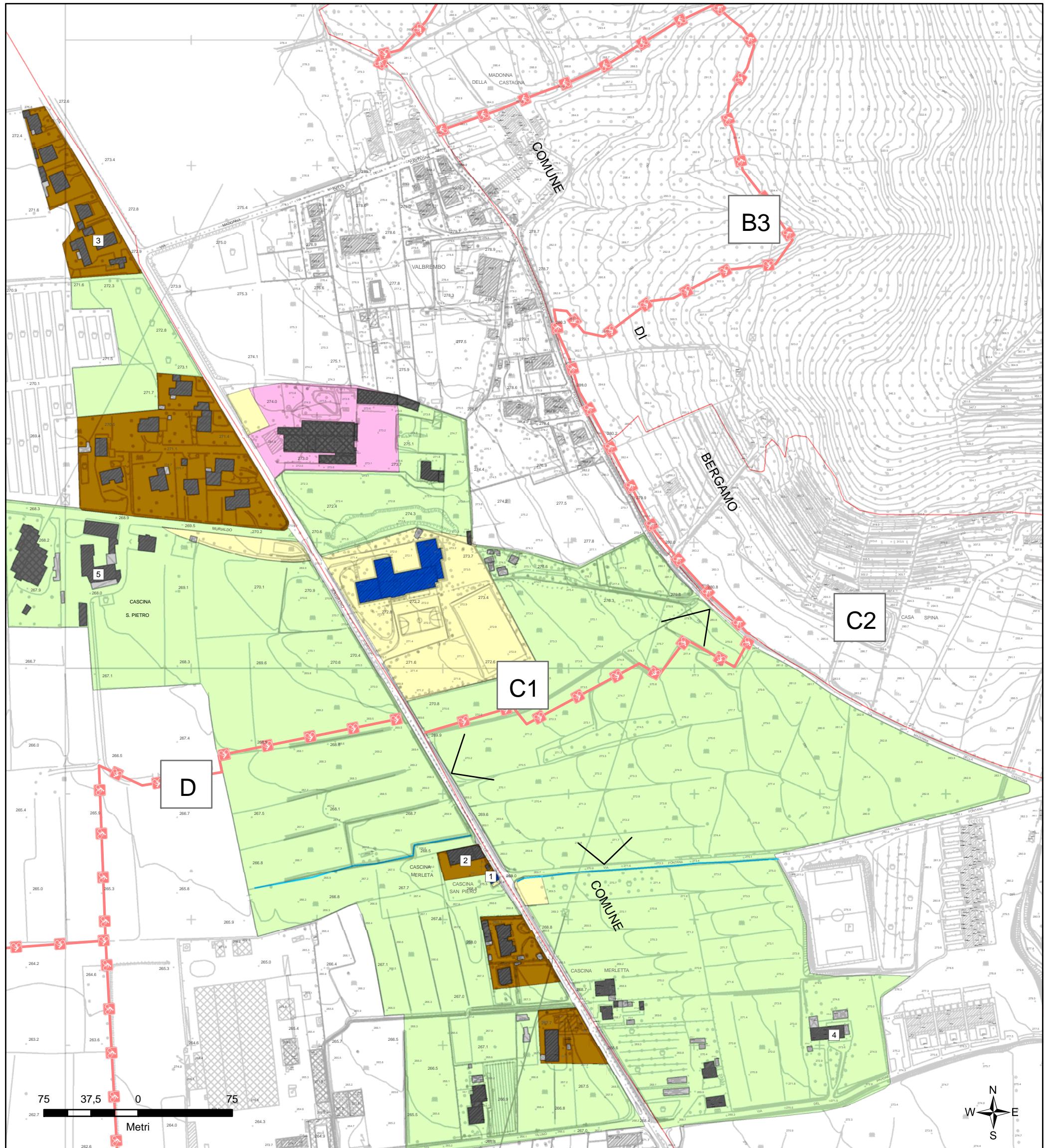
| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. | |
|------------|------------|------------|--|-------|------|--|
| P.Morganti | L. Mossali | P.Morganti | S:.../Parco Colli/2^Fase/nuclei/Merletta | 06.04 | 5 | |

EDIFICI SOGGETTI A PARTICOLARE TUTELA

| DENOMINAZIONE/ INDIVIDUAZIONE | N° | Vincolo | DESTINAZIONE | Interno a P.A. | ZONA PTC | PRESCRIZIONI (se in zona C1-D) INDIRIZZI (se in zona IC, C2 e B3) |
|--|----|---------|---------------------------|-------------------|-------------|---|
| Cappella votiva presso cascina Merletta (Valbrembo) | 1 | | Culto | No | D | Risanamento conservativo con ripristino di elementi strutturali e di decoro originali eliminando le parti in c.a. Sistemazione dello spazio a sud con arredo idoneo. |
| Cascina Merletta (Valbrembo) | 2 | | Residenziale | No | D | Altezza massima quella esistente. Risanamento conservativo senza aumenti volumetrici. Mascheramento della rampa agli interrati e sistemazione a verde delle aree della corte. Risanamento conservativo dei muri di recinzione e del portale d'ingresso. Sistemazione delle sponde del corso d'acqua / scolo acque a nord con costituzione corridoio ecologico |
| Edificio di Via Sombreno, 47 (Valbrembo) | 3 | | Residenziale | No | D | Ristrutturazione con mantenimento prospetti, proporzioni aperture, porticato e loggiato in legno. Altezza massima quella esistente. Riordino dell'area di pertinenza |
| Cascina Mologni (Bergamo) | 4 | | Residenziale/ agricolo | No | C1 | Risanamento conservativo; eliminazione volumi precari, superfetazioni, altezza massima quella esistente. (Vedi anche scheda inventario del Comune di Bergamo). |
| Cascina S.Pietro (Valbrembo) | 5 | | Residenziale/ agricolo | No | D | Risanamento conservativo dei prospetti; eliminazione volumi precari, superfetazioni, altezza massima quella esistente. |

Allegata tav. nucleo "MERLETTA"

| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. | |
|------------|------------|------------|---|-------|------|--|
| P.Morganti | L. Mossali | P.Morganti | S.../Parco Colli/2^Fase/nuclei/Merletta | 06.04 | 5 | |



| | | |
|--------------------------------------|--|---|
| Parco regionale dei Colli di Bergamo | PIANO DI SETTORE DEI NUCLEI ABITATI | Scheda nucleo N°22 Villino – Via Di Mezzo Pag. 68 di 86 |
|--------------------------------------|--|---|

VILLINO – VIA DI MEZZO

(Comuni di Valbrembo e Bergamo)

DESCRIZIONE

I percorsi principali e i caratteri del sito

Alla fine del '700, forse in concomitanza con la costruzione della villa Agliardi a Sombreno, fu tracciata nella pianura sotto l'antico borgo di Fontana che si sviluppava sul colle risalendo fino alle chiese di S. Rocco e di S. Sebastiano, una nuova strada. Questa si distaccava dalla antica via del Rizzolo, tracciata nella direzione del ponte di Briolo, proprio ai piedi della collina e puntava diritta a nord verso la villa, seguendo il principio dei grandi assi che, nel corso di quel secolo e del successivo, ridisegnarono le campagne.

La nuova strada che si atteneva alla logica della triangolazione per punti notevoli, collegati da aste diritte, si sovrappose al precedente disegno dei campi impostato su un criterio diverso, più vicino alla maglia della centuriazione, e che soprattutto seguiva una diversa direzione, legata alle condizioni orografiche del sito, alla pendenza del terreno e quindi allo scorrimento delle acque. Le antiche vie rurali e i lotti agricoli compresi risultarono così tagliati dal tracciato della nuova strada. Di questo doppio disegno resta nella situazione attuale il conflitto tra la forma dei lotti, la giacitura degli edifici e il loro rapporto non sempre chiaro e lineare con il fronte stradale.

I caratteri degli edifici

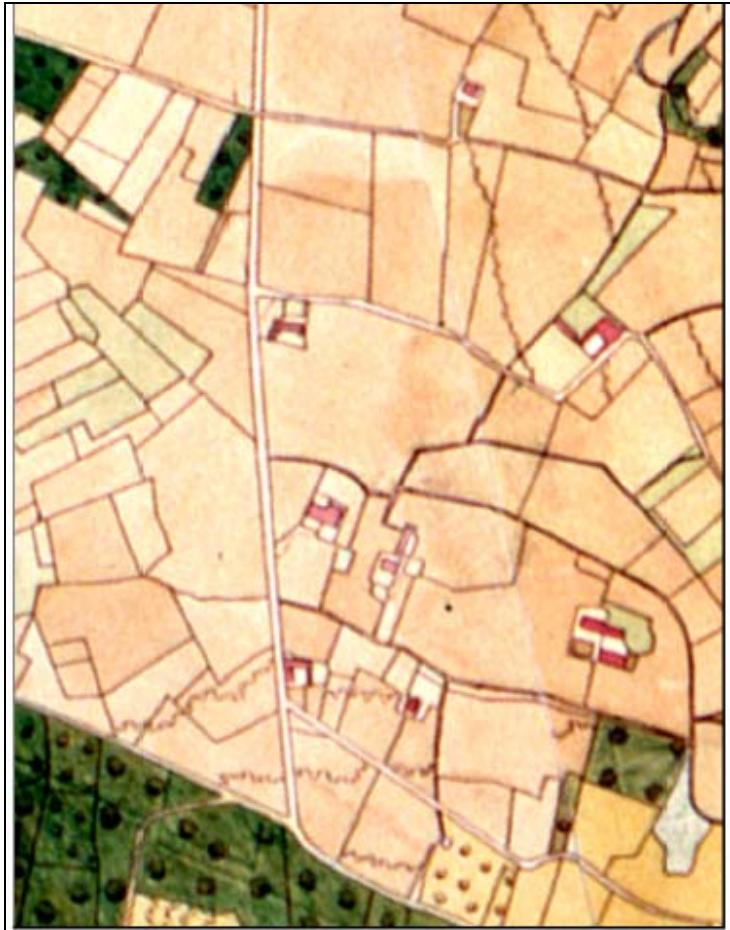
Sulla nuova strada si insediarono nel corso dell'ottocento, prevalentemente sul lato a valle e in prossimità degli incroci con le antiche vie rurali in direzione est-ovest, alcuni edifici a destinazione agricola come la cascina S. Pietro, la cascina Merletta o la Morlani. In tempi più recenti si aggiunsero ai primi altri edifici anche a destinazione pubblica come la piccola cappella votiva presso la cascina Merletta o il centro ricreativo del Villino. Oggi su questa via si è costruita una nuova centralità dovuta alla presenza delle scuole oltre che alla vicinanza con il luogo della Madonna della Castagna, meta di passeggiate domenicali e di luoghi di ristoro.

Gli edifici, che si collocano a ovest della strada sopra individuata come asse portante di questo nucleo e dei contigui nuclei di Merletta e Madonna della Castagna, si trovano attualmente a immediato ridosso della zona agricola.

Sul lato est l'edificazione è meno intensa e non ha gli stessi caratteri residenziali del lato a valle. La ragione sta sicuramente anche nella diversità dei comuni di appartenenza (il comune di Valbrembo a valle e il comune di Bergamo a monte della strada), e quindi alle diverse necessità e ai diversi programmi insediativi dei due comuni. Ne è risultato un carattere che si ritiene interessante e singolare: l'asse stradale risulta edificato sostanzialmente su un solo lato; l'altro, con rare costruzioni, lascia libera agli edifici la vista sulla collina.

Alle antiche cascine si sono aggiunte in tempi più recenti (a partire dalla seconda metà del secolo scorso) delle case unifamiliari, queste ultime costruite su lotti molto piccoli e con tecniche edilizie povere, alcuni piccoli condomini e alcune ville più recenti dotate di giardini di discreta ampiezza.

| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. | |
|------------|------------|------------|--|-------|------|--|
| P.Morganti | L. Mossali | P.Morganti | S.../Parco Colli/2^Fase/nuclei/Villino | 06.04 | 5 | |



Estratto mappa catastale (1854)
(cfr. Motta “PSNA – Piana di Fontana”)

CRITERI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI DI INTERVENTO

Criteri generali di consolidamento del nucleo

Il consolidamento dell’edificato lungo la strada per Sombreno è previsto principalmente sul lato a valle, tutto compreso nel comune di Valbrembo. La scelta risponde a due questioni già messe in luce nella descrizione: la maggiore consistenza dell’edificato su questo lato della strada e l’opportunità di lasciare libera la vista verso la collina per migliorare la qualità ambientale dell’insediamento.

Il disegno del nucleo tende al consolidamento dei centri attorno alla cascina Morlani e al Villino, concentrando l’edificazione lungo la strada o all’interno, dove la nuova edificazione dovrà seguire le antiche giaciture del territorio agrario e costituire occasione di riordino di situazioni incoerenti con il contesto o disordinate.

Zone di riqualificazione ambientale

E’ richiesto un intervento di demolizione, ricostruzione e riordino ambientale per quei compatti dove la presenza di edifici industriali o artigianali e/o comunque in una situazione di edilizia precaria e disordinata non è compatibile con la zona a vocazione agricola preminente e con caratteristiche paesaggistiche ambientali di notevole interesse meritevoli di tutela e valorizzazione.

| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. | |
|------------|------------|------------|--|-------|------|--|
| P.Morganti | L. Mossali | P.Morganti | S.../Parco Colli/2^Fase/nuclei/Villino | 06.04 | 5 | |

| | | |
|--------------------------------------|--|---|
| Parco regionale dei Colli di Bergamo | PIANO DI SETTORE DEI NUCLEI ABITATI | Scheda nucleo N°22 Villino – Via Di Mezzo Pag. 70 di 86 |
|--------------------------------------|--|---|

Nella zona a la situazione di disordine e precarietà può essere eliminata con un’edilizia in allineamento con gli edifici di carattere unifamiliare presenti a confine nord purché l’altezza sia contenuta nel massimo di 6,5 m.

Nella zona b la presenza di una carpenteria insediata in un edificio chiaramente industriale di scarso pregio architettonico, può essere riconfermata nella destinazione d’uso purché venga presentato un progetto che persegua i seguenti obiettivi:

- nessun aumento volumetrico
- nel caso di cambio di destinazione d’uso a residenziale (per trasferimento dell’attività), la ricostruzione con gli indici fissati dal PRG . Al volume così calcolato può essere applicato l’incentivo di cui all’art. 8 (incentivi per la bioedilizia), purché non venga superato il volume esistente risultante legittimo alla data del 19.04.91. La tipologia dovrà essere quella delle case a corte, con altezza massima di 6,5 m, prevedendo il mascheramento delle rampe di accesso agli eventuali interrati.
- ridisegno dei prospetti in particolare verso la corte interna e verso il lato nord, utilizzando gli spazi a verde di risulta per mascherare la continuità del fabbricato lungo lo sterrato che lambisce la proprietà a nord
- convenzione con il Comune per la formazione di parcheggi ad uso pubblico al servizio dell’intero comparto.

Nella zona c, un edificio di scarsa qualità architettonica, in precarie condizioni statiche e non presente negli antichi catasti, potrà essere demolito e ricostruito recuperando l’attuale volumetria, ma con altezza inferiore ovvero massima di 7,5 m, prevedendo il mascheramento delle rampe di accesso agli eventuali interrati e riorganizzando la pertinenza circostante in analogia con quanto si richiede per l’area contigua all’edificio posto sulla Via Villino dove sono presenti alcuni negozi. I volumi accessori all’interno (se legittimi alla data del 19.04.91) potranno essere ricostruiti mantenendo le caratteristiche di strutture di servizio alla residenza (autorimesse, depositi, ecc...).

Zona di completamento

Per quanto riguarda gli interventi ricadenti in ambito del Comune di Bergamo, si fa riferimento alle specifiche norme comunali di Piano Regolatore Comunale, che regolano i gradi di intervento, altezze, e i divieti relativi alla zone di appartenenza.

La cortina di edifici esistente sul lato ovest della Via Sombreno, può essere completata con l’edificazione del lotto compreso tra la zona di riqualificazione e quello di contenimento allo stato di fatto purché il nuovo edificio non superi l’altezza massima di 7,5 m. L’edificazione è consentita previo convenzionamento con il Comune per la realizzazione del parcheggio su strada.

La nuova edificazione sul lato nord-ovest di Via Villino può essere realizzata con la densità edilizia e gli indici di edificabilità previsti dal vigente P.R.G. del Comune di Valbrembo per le “Zone omogenee sistema a prevalenza residenziale” (capo II/I), che risultano essere inferiori a quelle previste dall’art.6 – Zone di completamento delle NTA del P.S.N.A., e che tali dovranno comunque rimanere anche in futuro.

Per l’area posta di testata alla cortina edilizia lungo via Sombreno, che caratterizza la morfologia del nucleo, si indica una volumetria definita di 1.600 m3. La nuova volumetria prevista dovrà essere realizzata, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici esistenti, per corpi distinti separati o uniti con collegamenti di altezza inferiore; definendo un progetto esecutivo che uniformandosi con la morfologia edilizia esistente (singoli edifici sparsi) non costituisca una “quinta muraria” di altezza costante impermeabile alle visuali rilevanti.

I nuovi insediamenti residenziali dovranno osservare le idonee distanze dalle attività produttive agricole esistenti, prescritte dai relativi regolamenti. La previsione di nuova edificazione dovrà essere attuata contestualmente alla cessione dell’area ad uso pubblico funzionale al passaggio della bretella ciclopedinale di connessione alla rete ciclabile del parco (per una larghezza di ca. 2,5 m) prevista dal PGT.

Zone di contenimento allo stato di fatto

| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. | |
|------------|------------|------------|--|-------|------|--|
| P.Morganti | L. Mossali | P.Morganti | S.../Parco Colli/2^Fase/nuclei/Villino | 06.04 | 5 | |

| | | |
|--------------------------------------|--|---|
| Parco regionale dei Colli di Bergamo | PIANO DI SETTORE DEI NUCLEI ABITATI | Scheda nucleo N°22 Villino – Via Di Mezzo Pag. 71 di 86 |
|--------------------------------------|--|---|

Per quanto riguarda gli interventi ricadenti in ambito del Comune di Bergamo, si fa riferimento alle specifiche norme comunali di Piano Regolatore Comunale, che regolano i gradi di intervento, altezze, e i divieti relativi alla zone di appartenenza.

Nella zona di contenimento compresa tra la predetta area di ampliamento e il maneggio, gli attuali edifici possono essere oggetto di ristrutturazione edilizia o di demolizione e ricostruzione, con possibilità di ampliamento contenuta nel 20% purché non venga superata l'altezza massima di 7,5 m. Sono auspicabili tipologie a cortina.

Nelle altre zone di contenimento l'altezza massima consentita è di 6,5 metri.

Ogni intervento in dette aree dovrà essere attuato nel rispetto di eventuali programmi di ricostituzione di corridoi ecologici.

Zona a verde di salvaguardia del nucleo e tracciato della Via Sombreno

Le aree di salvaguardia in zona D individuano una fascia di separazione e di filtro tra gli spazi della residenza e le aree destinate alle attività agricole.

Va sottolineata la necessità che in tale area si concretizzino i progetti di costituzione di una rete di connessioni ecologiche (corridoi) che garantiscano la continuità tra il colle di Bergamo e la piana di Valbrembo, attraverso:

- la sistemazione della Via Sombreno con interventi di mitigazione del traffico in modo da scoraggiare o almeno ridurre il transito veicolare istituendo lungo tutto il tracciato una zona "50"; l'intervento dovrà comunque garantire la configurazione del rettilineo come si è storicamente determinato
- la riqualificazione e il consolidamento delle sponde dei corsi d'acqua e degli impluvi con alberature e sistemazioni dell'alveo con tecniche di ingegneria naturalistica
- la costituzione lungo tracciati esistenti di corridoi ecologici tramite impianto di siepi ed altre specie vegetali
- il Consorzio, nell'espressione dei pareri previsti dal presente Piano, potrà dare prescrizioni ai privati per l'attuazione dei programmi relativi agli interventi di costituzione di zone di ripopolamento faunistico e dei corridoi ecologici

Per quanto riguarda gli interventi ricadenti in ambito del Comune di Bergamo, si fa riferimento alle specifiche norme comunali di Piano Regolatore Comunale, che regolano i gradi di intervento, altezze, e i divieti relativi alla zone di appartenenza.

Arearie di interesse pubblico

Ne sono state individuate due:

- in prossimità della struttura ricettiva all'incrocio tra Via Sombreno e Via Villino. Le aree di proprietà pubblica dovranno essere attrezzate a parcheggio e luogo di sosta vista anche la presenza di una fermata dei mezzi pubblici e di un luogo di ristorazione
- in corrispondenza dell'area occupata dal maneggio dove sono consentiti ampliamenti esclusivamente in accorpamento essendo fissata come altezza massima quella esistente. Sono pertanto da evitare ulteriori volumi nelle aree a prato o nelle radure. Dovranno essere favoriti i progetti di costituzione dei corridoi ecologici e/o di ripopolamento faunistico laddove richiesti dal Parco.

Eventuali percorsi di piste ciclabili dovranno avere sezione limitata (2 m) ed essere, per quanto possibile, alberati. Il tracciato dovrà essere concordato con il Consorzio.

| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. | |
|------------|------------|------------|--|-------|------|--|
| P.Morganti | L. Mossali | P.Morganti | S.../Parco Colli/2^Fase/nuclci/Villino | 06.04 | 5 | |

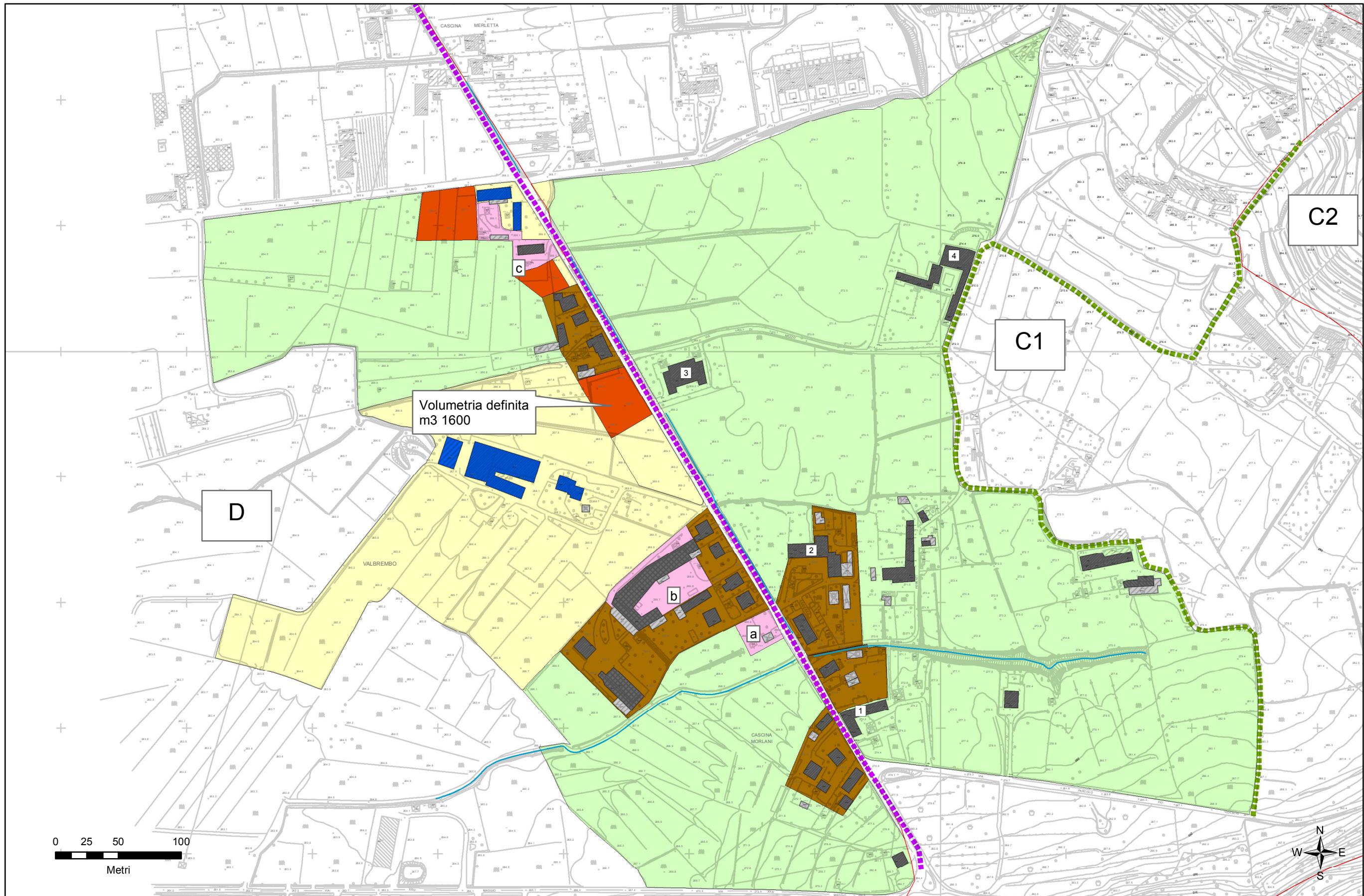
| | | |
|--------------------------------------|--|------------------------|
| Parco regionale dei Colli di Bergamo | PIANO DI SETTORE DEI NUCLEI ABITATI | Scheda nucleo N°22 |
| | | Villino – Via Di Mezzo |
| Pag. 72 di 86 | | |

EDIFICI SOGGETTI A PARTICOLARE TUTELA

| DENOMINAZIONE/ INDIVIDUAZIONE | N° | Vincolo | DESTINAZIONE | Interno a P.A. | ZONA PTC | PRESCRIZIONI (se in zona C1-D) INDIRIZZI (se in zona IC, C2 e B3) |
|---------------------------------------|----|---------|---------------------------|-------------------|-------------|--|
| Edificio in Via Sombreno (Bergamo) | 1 | | residenziale | No | C1 | Ristrutturazione con mantenimento impianto e altezza massima quella esistente (vedi anche scheda inventario Comune di Bergamo) |
| Edificio in Via Sombreno (Bergamo) | 2 | | Residenziale/ agricolo | No | C1 | Altezza massima quella esistente. Corpo ovest (originario) risanamento conservativo; corpo di cerniera ed est ristrutturazione. Vedi anche prescrizioni zona d di riqualificazione. (vedi anche scheda inventario Comune di Bergamo) |
| Edificio di Via Sombreno (Bergamo) | 3 | | Residenziale | No | C1 | Risanamento conservativo con mantenimento delle altezze e andamento coperture (vedi anche scheda inventario Comune di Bergamo) |
| Edificio di Via Di Mezzo (Bergamo) | 4 | | Residenziale /agricolo | No | C1 | Risanamento conservativo con ripristino dei prospetti sulla corte. Altezza massima quella esistente. (vedi anche scheda inventario Comune di Bergamo) |

Allegata tav. nucleo “VILLINO - VIA DI MEZZO”

| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. | |
|------------|------------|------------|--|-------|------|--|
| P.Morganti | L. Mossali | P.Morganti | S.../Parco Colli/2^Fase/nuclei/Villino | 06.04 | 5 | |



BORGHETTO

(Comune di Mozzo)

DESCRIZIONE

I percorsi principali e i caratteri del sito

E' un classico insediamento lineare sorto lungo la strada di costa che dal Castello Presati, lasciando a monte il bosco, va in direzione del colle Lochis estrema propaggine che conclude a sud-ovest il sistema collinare di Bergamo. Domina un'aria zona di pendice collinare recentemente edificata a villette a schiera o isolate. Caratterizzata dalla imponente presenza della cosiddetta "Casa degli angeli", oggi reparto direttamente dipendente dagli Ospedali Riuniti di Bergamo utilizzato come centro di rieducazione motoria, la zona ha assunto, oltre alla connotazione residenziale nella parte più pianeggiante e agricola sui versanti terrazzati, una vocazione per il tempo libero grazie sia alla pregevole vista che si gode verso valle e verso i terrazzamenti del colle Lochis, sia per la presenza del bosco immediatamente a monte, sia infine per i percorsi pedonali che attraversano la zona e che consentono la percezione degli spazi aperti tenuti a prato o coltivati ancora a vigneto e frutteto.

La sistemazione del suolo collinare a terrazze si integra con quello delle strade determinando il particolare paesaggio di queste colline. I muri di sostegno e di contenimento, l'andamento dei ciglioni, insieme agli edifici sempre disposti secondo l'andamento longitudinale delle curve di livello o posti sui crinali (es. il complesso edilizio di colle Lochis) sono elementi caratterizzanti paesaggisticamente il versante collinare.

I caratteri degli edifici

Quelli più antichi sono, come detto, situati lungo la curva di livello di 265 m s.l.m.. Sono caratterizzati da corpi rustici o residenziali disposti a corte. Uno di questi, in condizioni di semiabbandono, è pure dotato di una piccola chiesa privata.

Ad est prevalgono recenti edifici residenziali risalenti alla seconda metà del '900 dotati ciascuno di giardino privato. Tra questi ultimi e la zona dell'ospedale sono presenti due edifici (uno ancora al rustico) mal inseriti nel contesto e che necessitano di una completa riqualificazione.



Estratto mappa catastale (1854)
(cfr. Motta "PSNA - Tav. 2")

CRITERI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI DI INTERVENTO

Criteri generali di consolidamento del nucleo

Per motivi di unitarietà urbanistica ed edilizia, il nucleo comprende zone che il P.T.C. individua come C2 (ad alto valore paesistico). Il nucleo più antico (inserito dal P.T.C. tra i centri storici di antica formazione) è assoggettato a Piano Attuativo comunale.

Pur non essendo previste zone di nuova edificazione, il PSN individua per i vari lotti gli interventi che devono tendere tutti verso l'obiettivo di riqualificare il nucleo in particolare nei suoi caratteri edilizi, paesaggistici e ambientali.

E' necessario realizzare/valorizzare il percorso pedonale che dalla Via S.Stefano raggiunge l'area dell'Ospedale e da qui prosegue lungo la linea di massima pendenza verso la Via Borghetto e che, ad ovest del nucleo prosegue lungo la scaletta che raggiunge la Via Castello inoltrandosi poi nel bosco.

E' prevista un'area di **demolizione e ricostruzione** a monte della zona dell'Ospedale per i due edifici presenti: uno, ancora al rustico, difformi per tipologia e l'altro, residenziale, eccessivamente alto ed in cattive condizioni statiche. All'interno si trova anche una cabina elettrica ed altri volumi di servizio da demolire.

All'interno di tale zona, gli interventi, che potranno attuarsi anche in due lotti distinti (uno per l'edificio rustico e uno per l'edificio oggi residenziale), dovranno perseguire i seguenti obiettivi:

- eliminare ed eventualmente interrare la cabina elettrica
- demolire l'edificio al rustico sostituendolo con edifici residenziali ubicati e con altezza tale da mantenere e recuperare la visibilità della collina di fronte (altezza massima 2,70 metri misurata in gronda rispetto alla quota attuale della sede stradale di via Borghetto, così come rappresentato nell'elaborato cartografico allegato nella scheda progettuale n. 23) senza possibilità di sopralzo. In fase di rilascio di permesso a costruire dovrà essere indicata la prescrizione relativa alla individuazione in fase di cantiere di una dima con individuata la quota di mt. 2.70 misurata in gronda rispetto alla quota attuale sede stradale di via Borghetto; tale dima dovrà essere verificata e documentata mediante specifico sopralluogo da parte dell'amministrazione comunale e dal Consorzio e dovrà permanere per tutta la durata del cantiere affinché siano possibili eventuali verifiche in fase esecutiva;
- dovranno comunque essere predisposte in via preventiva all'emissione del parere del Consorzio, le dime relative agli ingombri previsti, al fine di valutare il rispetto dell'obiettivo di cui al punto precedente
- sistemazione a verde con pavimentazioni filtranti nell'area di pertinenza
- volumetria massima di 2600 m³ con la possibilità di incrementare del 20% tale volume nel caso di realizzazione di intervento che segua i criteri della bioedilizia (vedi art.8 delle Norme del presente Piano)
- rivestimento in pietra di eventuali muri a vista (in particolare quelli verso sud-ovest)
- consentire la formazione di un percorso pedonale aperto al pubblico di collegamento tra l'ospedale e la Via Borghetto
- autorimesse interrate con un'unica rampa di accesso
- l'edificio residenziale esistente dovrà avere un'altezza massima di 7,5 m. Il volume potrà essere ampliato per un massimo del 20% solo nel caso di progetto edilizio con i criteri di cui all'art. 8 delle Norme del presente Piano.

Zone di contenimento allo stato di fatto

L'altezza massima è definita in 7,5 m.

Zona a verde di salvaguardia del nucleo

Comprende le aree agricole tenute a prato ad ovest dell'ospedale e le aree terrazzate in zona C2 del PTC.

Se ne tutela la conservazione in quanto aree che fanno da zona di anticipazione e quadro del nucleo stesso. Al fine di salvaguardare la percezione dello spazio aperto e terrazzato che si percepisce percorrendo la Via Borghetto, sono indicati i coni visuali che tutelano la percepibilità del nucleo stesso da e verso valle, nonché verso il colle Lochis e di Mozzo.

Aree ed edifici ad uso pubblico

E' confermata l' area a parcheggio attualmente esistente lungo Via Borghetto.

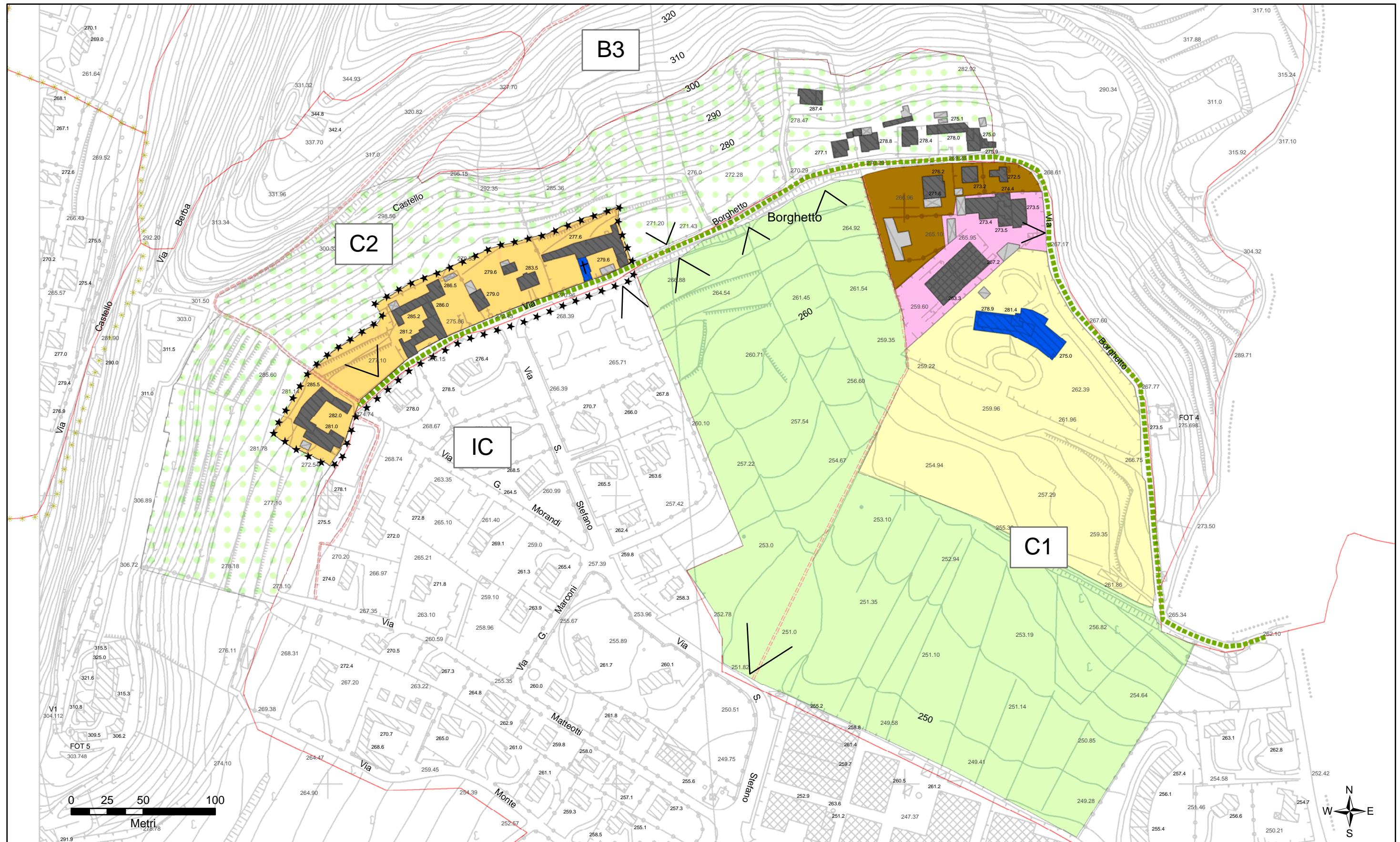
| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. | |
|------------|------------|------------|--|-------|------|--|
| P.Morganti | L.Mossali | P.Morganti | S.../Parco Colli/2^Fase/nuclei/Borghetto | 07/04 | 3 | |

| | | |
|--------------------------------------|--|---|
| Parco regionale dei Colli di Bergamo | PIANO DI SETTORE DEI NUCLEI ABITATI | Scheda nucleo N°23 Borghetto |
| | | Pag. 75 di 86 |

L'area di pertinenza dell'ingresso e del parcheggio dell'ospedale è pure indicata tra le aree aperte al pubblico. L'edificio, di recente ristrutturazione e ampliamento non potrà essere ulteriormente sopralzato ed eventuali ampliamenti dovranno essere interrati o in accorpamento previa verifica dell'impatto visivo in particolare dalla strada di costa, dal parcheggio e dai percorsi pedonali indicati.

Allegata tav. nucleo “BORGHETTO”

| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. | |
|------------|------------|------------|--|-------|------|--|
| P.Morganti | L. Mossali | P.Morganti | S.../Parco Colli/2^Fase/nuclei/Borghetto | 07/04 | 3 | |



File: .../PSN/Borghetto_rev3 Variante parziale 1_2010 PNA Data: 30/09/2010 Redatto: Caironi Verificato: Bonetti Approvato: Bonetti

| | |
|---------------|------------------|
| COMUNE | NUCLEO |
| <i>Mozzo</i> | <i>Borghetto</i> |

| | | |
|--------------------------------------|--|---|
| Parco regionale dei Colli di Bergamo | PIANO DI SETTORE DEI NUCLEI ABITATI | Scheda nucleo N°24 Maironi da Ponte Pag. 76 di 86 |
|--------------------------------------|--|---|

MAIRONI DA PONTE

(Comune di Bergamo)

DESCRIZIONE

I percorsi principali e i caratteri del sito

L'antico percorso che usciva verso nord dalla Città Alta seguendo la direzione della via S. Lorenzo, *cardo* massimo della città romana, seguiva, come risulta dalle antiche rappresentazioni, il crinale del colle che è sempre indicato col nome di Castello o di Castel Medolago per il grande edificio a corte chiusa che ancora ne occupa la sommità.

La costruzione delle mura venete spostò l'uscita dalla città dalla antica porta S. Lorenzo alla attuale porta Garibaldi, più bassa nella valle ma difesa dai due baluardi: quello di S. Lorenzo, che recinge l'omonimo colle, e quello della Fara che risale il colle verso il forte di S. Marco. Di conseguenza anche la strada si spostò dal crinale al fondovalle.

Le scarse comunicazioni da questa parte della città e soprattutto il fatto che la porta venne quasi sempre tenuta chiusa e non solo nel periodo veneto, impedirono la formazione su questa via, che pure costituiva uno dei pochi accessi alla Città Alta, di un borgo paragonabile agli altri borghi cittadini. A partire tuttavia dalla seconda metà del secolo scorso, in seguito ai restauri che hanno interessato oltre alle mura e alla porta, anche il risanamento di gran parte del versante nord della città (per esempio il restauro e la riapertura dell'antico convento di Sant'Agata che era stato adibito a carcere giudiziario), tutta la zona ha ricominciato ad essere oggetto di interventi destinati a confermare il ruolo urbano della via, sia dal punto di vista delle possibilità residenziali che da quello delle strutture pubbliche.

Dal tratto rettilineo della strada, dopo il ponte sul torrente Morla, si dipartono dal lato destro rispetto a chi sale tre strade: la prima è l'attuale via Valverde di cui si tratta specificatamente nella descrizione del nucleo detto appunto di Valverde, la seconda è la via Roccolino, un antico percorso che segue il crinale del colle parzialmente occupato dal bastione della Fara e raggiunge la Via Beltrami, la terza è il primo tratto della antica via di Valverde che un tempo usciva dalla porta di S. Lorenzo, come è attestato dai documenti catastali e che oggi attraversa proprietà private.

Pur appartenendo tutto al versante di rovescio dei colli, per cui il carattere dominante del sito è certamente quello dell'ambiente umido e del bosco, non mancano in questa zona alcuni tratti di versante ben esposto, in particolare tutto il fianco rivolto a sud del colle del Roccolino, un tempo quasi interamente coperto da vigneti.

I caratteri degli edifici

La scarsa rilevanza urbana del percorso e soprattutto la chiusura della porta hanno fatto di questo un ambito che, benché situato nelle immediate vicinanze della città, rimase a lungo un luogo a fondo cieco. Le poche costruzioni attestate dai catasti dell'800, fatta eccezione per l'antico Castello Medolago destinato a villa e residenza signorile, erano tutti edifici di carattere rurale.

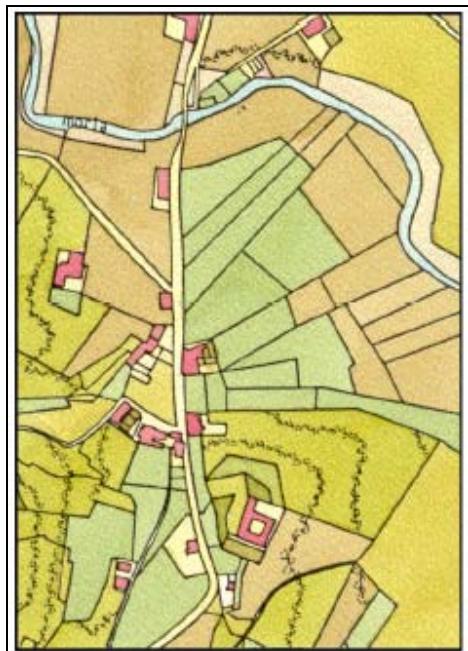
L'apertura della porta e la riattivazione della strada per la città ha determinato la formazione di un piccolo insediamento e la conversione a residenza degli antichi edifici. La sua posizione marginale grava tuttavia ancor oggi sulla qualità dell'edilizia e, dal punto di vista tipologico, prevalgono attualmente le case unifamiliari isolate, tipiche delle zone più periferiche.

Gli edifici sono collocati soprattutto lungo il percorso principale, ma la frammentazione edilizia investe anche le aree retrostanti determinando uno stato di diffuso degrado urbanistico. Ciò appare molto evidente soprattutto nelle aree in prossimità del torrente Morla.

| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. | |
|------------|------------|------------|---|-------|------|--|
| P.Morganti | L. Mossali | P.Morganti | S.../Parco Colli/2^Fase/nuclei/Maironi da Ponte | 06.04 | 3 | |

Il fatto è tanto più grave quanto più oggi questo accesso alla città tende a porsi al pari degli altri importanti ingressi alla Città Alta. L'individuazione del nucleo ha quindi anche il ruolo di dare a questo tratto di strada, oggi costeggiata da un'edilizia a volte scadente, il volto più nobile e architettonicamente definito degli altri borghi cittadini, controllando soprattutto la qualità degli interventi sugli edifici.

Più coerenti con il carattere di borgo urbano che il luogo veniva acquistando sono invece gli interventi riguardanti edifici pubblici. Appena a valle del gruppo degli antichi edifici rurali oggi al limite della zona C1, fu costruito alla fine dell'800 il complesso parrocchiale con la chiesa su un lato e il sagrato e la canonica sul lato opposto. In tempi più recenti si aggiunse il complesso della scuola. Oggi nel luogo non mancano, certamente anche per la ricchezza di aree lasciate a disposizione dallo scarso sviluppo precedente, le attrezzature di servizio pubblico come i campi da gioco e i campi sportivi. Il previsto Parco Cittadino che a partire dalla via S. Tommaso, dietro la sede dell'Accademia Carrara, dovrebbe interessare un lungo tratto del corso del torrente Morla e le sue adiacenze sarà certamente uno degli elementi decisivi per definire la qualità urbana della zona.



Estratto mappa catastale (1854)
(cfr. Motta "PSNA – Maironi da Ponte")

| | | |
|--------------------------------------|--|---|
| Parco regionale dei Colli di Bergamo | PIANO DI SETTORE DEI NUCLEI ABITATI | Scheda nucleo N°24 Maironi da Ponte Pag. 78 di 86 |
|--------------------------------------|--|---|

CRITERI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI DI INTERVENTO

Criteri generali di consolidamento del nucleo

Per quanto riguarda indice di edificabilità, altezze, rapporti di copertura e gradi di intervento sugli edifici nelle aree evidenziate nella tavola allegata, si fa riferimento alle norme del Piano Regolatore Comunale di Bergamo.

Zone di contenimento allo stato di fatto:

Eventuali ampliamenti e/o ristrutturazioni nelle aree di contenimento, quando e nella misura consentita dagli indici del PRG vigente, dovranno privilegiare la costruzione lungo i fronti stradali, favorendo l'edificazione a cortina sia lungo i percorsi di crinale o di fondovalle o all'angolo di strade.

Zone di completamento

Con gli indici di edificabilità stabiliti dal PRG vigente sono individuate due aree di nuova edificazione a chiusura del nucleo in direzione est. In entrambi i casi i progetti dovranno essere convenzionati con il Comune e il Consorzio del Parco (ai sensi dell'art. 4 .1 u.c. del P.T.C.) per l'esecuzione e/o l'accessibilità ad aree ad uso pubblico previste nella zona.

Arearie di riqualificazione ambientale

La riqualificazione urbana di via Maironi da Ponte è attuabile attraverso la valorizzazione architettonica del tessuto edilizio esistente. Sono pertanto previsti interventi di riqualificazione piuttosto consistente, cioè che ammettano la possibilità di ridisegnare i fronti delle cortine edilizie che delimitano l'imbocco del percorso storico di accesso alla città antica.

Sono individuate diverse *arearie di riqualificazione ambientale* per le quali non sono consentiti aumenti volumetrici se non quelli previsti dal PRG vigente:

1. la prima riguarda il comparto situato ad Ovest della Via: il lungo edificio che attualmente si affaccia sulla Via, subito dopo il ponte sul Morla, deve essere conservato nel suo impianto, nella sua altezza massima e nei suoi caratteri edilizi compositivi sul fronte strada; una sua ristrutturazione, anche se per parti, dovrà comprendere, nel rispetto del PRG locale, anche i volumi addossati od organizzati in modo occasionale nelle aree sul retro, in modo da pervenire ad un disegno unitario che eviti il frazionamento degli spazi verdi e la frammentarietà di volumi di servizio. Eventuali autorimesse è preferibile che vengano realizzate sul retro dell'edificio a piano terra evitando volumi interrati e rampe di accesso.
2. Una seconda area è costituita dal complesso rurale situato ad est; la ristrutturazione deve cercare, per quanto possibile, di ripristinare il cono visivo sul complesso di S.Agostino dal ponte sul Morla, riducendo l'altezza dei volumi più ad est ad un massimo di 6,5 m. L'intervento (ai sensi dell'art. 4 .1 u.c. del P.T.C.) è soggetto a convenzione con il Comune e il Consorzio per l'esecuzione e/o l'accessibilità ad aree ad uso pubblico previste nella zona.
3. Una terza area, ove si prevede la completa ristrutturazione e riqualificazione, è quella all'angolo della Via Maironi con Via Valverde. I volumi attualmente a destinazione artigianale e di magazzino hanno caratteristiche di tale precarietà da suggerire una loro completa ristrutturazione (senza aumento di volumetria) salvaguardando l'altezza massima e l'accorpamento/continuità con l'edificio che si affaccia sulla Via principale.
4. Estrema importanza per una riqualificazione edilizia del nucleo riveste la riorganizzazione dell'attuale parcheggio di fronte alla chiesa con i due volumi che vi si affacciano. Compatibilmente con le previsioni di PRG, la ristrutturazione con demolizione dell'edificio più piccolo, dovrà tener conto della necessità di salvaguardare i rapporti con l'edificio ecclesiastico, costituendo una sorta di piazza prosecuzione del sagrato e valorizzando il percorso pedonale verso il Morla.

Zona a verde di salvaguardia del nucleo

Hanno una duplice caratteristica che le differenzia nell'immagine paesaggistica. Ad Ovest l'area si confonde con il pendio che segna le ultime propaggini del colle di Bergamo; in questo punto che costituisce il piede del colle,

| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. |
|------------|------------|------------|---|-------|------|
| P.Morganti | L. Mossali | P.Morganti | S.../Parco Colli/2^Fase/nuclei/Maironi da Ponte | 06.04 | 3 |

| | | |
|--------------------------------------|--|---|
| Parco regionale dei Colli di Bergamo | PIANO DI SETTORE DEI NUCLEI ABITATI | Scheda nucleo N°24 Maironi da Ponte Pag. 79 di 86 |
|--------------------------------------|--|---|

si riscontra una sistemazione del terreno che tende a seguire le curve di livello, rimodellando la superficie con elementi terrazzati che si infittiscono nei punti di maggiore pendenza. Ad Est si estende una zona pianeggiante di deposito fluviale, che ha come limite l'alveo del torrente Morla, coltivata a prato e caratterizzata dalla presenza di una maglia piuttosto fitta di segni territoriali (sentieri, scoli d'acqua, disegni di lotti, ecc..) che tendono a prolungarsi verso il torrente e a collegarsi tra di loro.

Ad ovest della Via, lungo le ultime propaggini del colle le opere di sistemazione del terreno e le eventuali opere di servizio ammesse dovranno essere realizzate sfruttando i terrazzamenti esistenti o di nuova formazione senza stravolgere la morfologia del luogo.

Ad Est nella vasta area, attualmente coltivata a prato e prevalentemente pianeggiante, dovranno essere privilegiate le sistemazioni a giardino con piante contenute in altezza, salvaguardando i segni del paesaggio determinati da percorsi, piccoli impluvi, filari, ecc...senza compromettere i progetti di uso pubblico previsti per la fruizione delle sponde del torrente Morla, e la percezione dello spazio aperto verso il Morla ed entro il cono visivo che ha come sfondo il complesso di S.Agostino.

Eventuali ampliamenti degli edifici esistenti sono consentiti compatibilmente e nella misura prevista dal PRG vigente.

Particolare rilievo riveste lo spazio verde aperto che lambisce il tratto breve a fondo chiuso di Via Maironi confinante a nord con la ex scuola elementare. In tale spazio non sono consentiti interventi edilizi. Eventuali modifiche degli edifici circostanti o sistemazioni a verde dovranno salvaguardare il cono visivo che attualmente si percepisce verso il colle della Maresana.

Aree d'interesse pubblico

L'area ad Ovest della Via Maironi rientra, insieme a quella confinante di Valverde, nel più vasto progetto di riqualificazione ambientale delle sponde del torrente Morla, con la realizzazione di un parco attrezzato. In coerenza a ciò, è stata prevista un'area ad uso pubblico anche ad est all'ingresso del nucleo. In queste aree sono previsti percorsi attrezzati, ciclabili e luoghi di sosta provvisti di servizi, parcheggi piantumati e mascherati nel verde, favorendo la percezione dello spazio aperto verso il torrente Morla e verso il colle ove è ubicato il complesso di S.Agostino.

| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. | |
|------------|------------|------------|---|-------|------|--|
| P.Morganti | L. Mossali | P.Morganti | S.../Parco Colli/2^Fase/nuclei/Maironi da Ponte | 06.04 | 3 | |

| | | |
|--------------------------------------|--|---------------------------|
| Parco regionale dei Colli di Bergamo | PIANO DI SETTORE DEI NUCLEI ABITATI | Scheda nucleo N°24 |
| | | Maironi da Ponte |

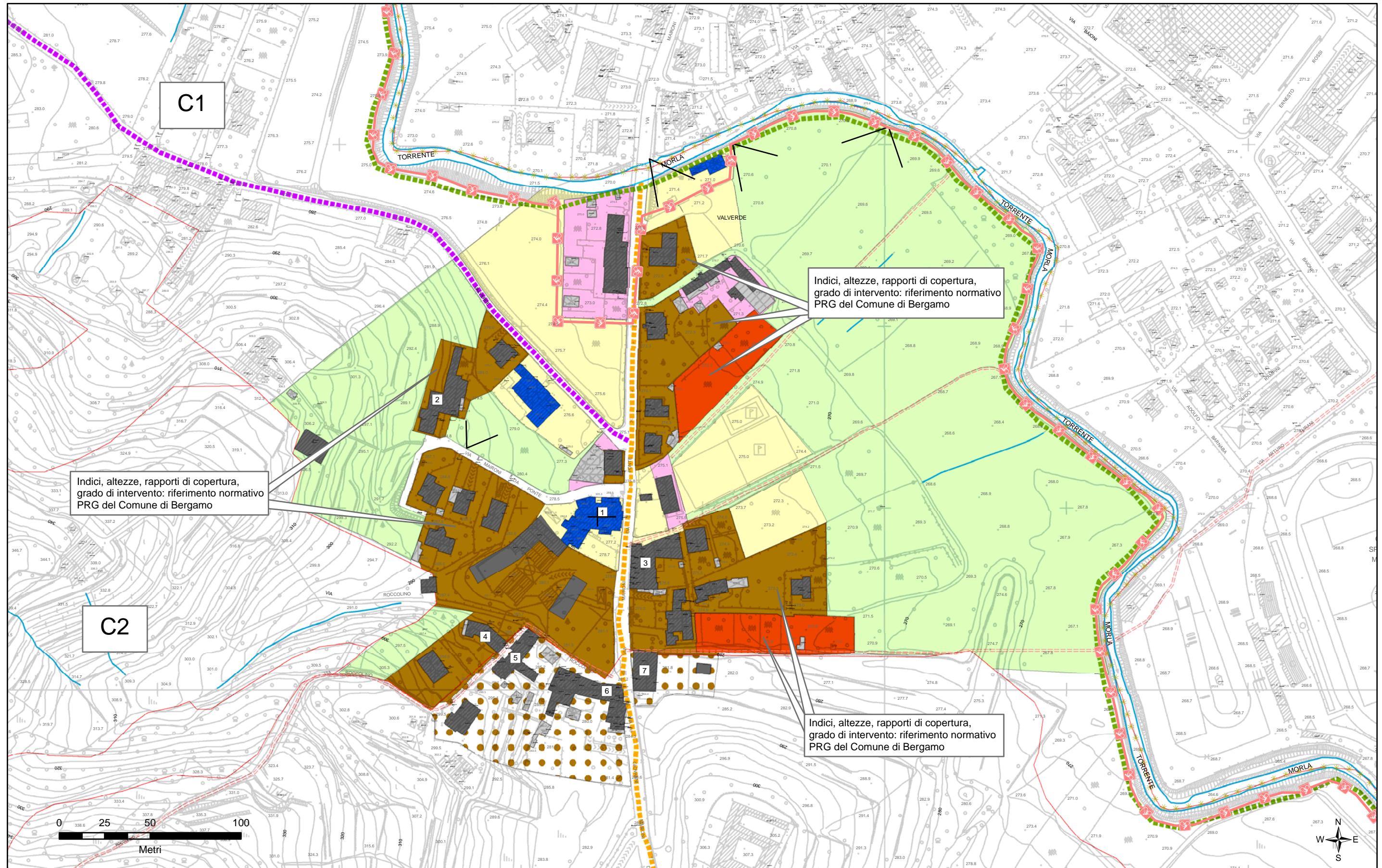
Pag. 80 di 86

EDIFICI SOGGETTI A PARTICOLARE TUTELA

| DENOMINAZIONE/ INDIVIDUAZIONE | N° | Vincolo | DESTINAZIONE | Interno a P.A. | ZONA PTC | PRESCRIZIONI (se in zona C1-D) INDIRIZZI (se in zona IC, C2 e B3) |
|---|-----------|----------------|--|---------------------------|---------------------|---|
| Chiesa di Valverde | 1 | Diocesi | Edificio di culto con annessi locali di servizio | Si | C1 | Chiesa: restauro; edificio residenziale e di servizio accorpato: ristrutturazione interna con conservazione elementi architettonici delle facciate |
| Edificio in Via Maironi da Ponte n°26 | 2 | | residenziale | No | C1 | Ristrutturazione con conservazione prospetti, cortile antistante, altezza massima quella esistente; per il corpo più basso a nord, possibilità di sopralzo massimo di 2.7 m. |
| Edificio in Via Maironi da Ponte n° 9-11-13-15 | 3 | | Residenziale | Si | C1 | Ristrutturazione interna con conservazione facciate su Via Maironi, altezza massima quella esistente, riqualificare l'area di pertinenza |
| Edificio di Via Roccolino n° 8 | 4 | | Residenziale | Si | C1 | Ristrutturazione con possibilità di rialzo massimo di 1 m; mantenere ritmo aperture e andamento copertura esistente |
| Edificio di Via Roccolino n°1-3-5-7 ang. V.Maironi n°6 | 5 | | Residenziale | Si | C2 | Ristrutturazione interna con conservazione delle facciate e altezza massima quella esistente |
| Ristorante Via Roccolino, 13 – edificio Via Roccolino n°15-17 | 6 | | Residenziale - ricettivo | Si | C2 | Ristrutturazione interna con conservazione delle facciate e altezza massima quella esistente. Eventuali ampliamenti dell'attività ricettiva dovranno essere garantiti da sufficiente disponibilità di parcheggi |
| Edificio di Via Roccolino, 15-17 | 7 | | Residenziale | Si | C2 | Ristrutturazione interna con conservazione dell'impianto e delle facciate; altezza massima esistente; eventuali aperture come quelle esistenti. |

Allegata tav. nucleo “MAIRONI DA PONTE”

| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. | |
|------------|------------|------------|--|-------|------|--|
| P.Morganti | L. Mossali | P.Morganti | S:.../Parco Colli/2^Fase/nuclei/Maironi da Ponte | 06.04 | 3 | |



VALVERDE

(Comune di Bergamo)

DESCRIZIONE

I percorsi principali e i caratteri del sito

L'individuazione di un nucleo lungo la Via Valverde e l'ipotesi di consolidare lo sviluppo edilizio lungo di essa va vista nel quadro dell'importanza che rispetto al disegno cittadino si riconosce al nucleo di via Maironi da Ponte da cui quella strada si distacca. I due nuclei sono, non solo fisicamente, strettamente legati. Il percorso di via Valverde segue la valle del torrente Morla e percorre il piede della collina. Risalendo il corso del torrente la strada segue le pendici del fianco collinare, mantenendo alla destra i prati che fanno invece parte dell'alveo del torrente.

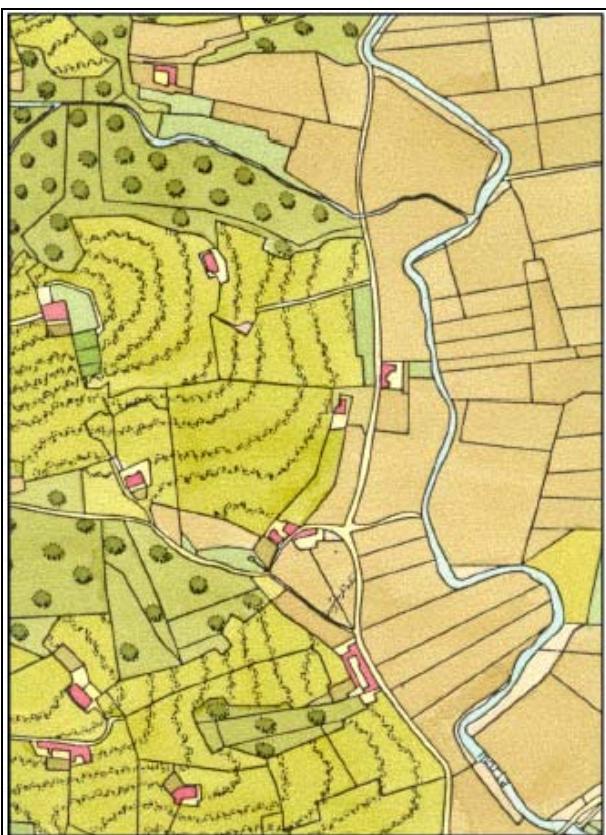
Il paesaggio collinare, un tempo parzialmente terrazzato e dedicato alla coltivazione della vite, è oggi quasi completamente interessato dal bosco, dal prato o dai giardini. Il terreno pianeggiante compreso tra la strada e le anse del torrente, è oggi quasi tutto prato stabile o terreno incolto con segni evidenti anche di fenomeni di abbandono.

I caratteri degli edifici

La vicinanza alla città ha fatto sì che malgrado le condizioni decisamente sfavorevoli dell'esposizione, qui si formasse un centro residenziale di discreta entità. Tuttavia mentre gli antichi edifici, oggi soggetti a interventi di restauro o di variazione d'uso in senso residenziale, si mantenevano rigorosamente a monte della strada, evitando le aree umide dell'alveo, gli edifici più recenti hanno occupato anche le zone dei prati a valle della Via. L'edilizia prevalente è quella della casa unifamiliare collocata al centro di piccoli lotti con distanze minime tra un edificio e l'altro. Si rileva anche la presenza di qualche edificio ad appartamenti.

Le aree dei lotti sono destinate a piccoli giardini o ad orti coltivati per il consumo familiare.

Di sicuro interesse architettonico per la discreta conservazione degli edifici nella loro caratteristica strutturale e architettonica il piccolo nucleo di case ubicato a monte in una piccola traversa della via Valverde.



Estratto mappa catastale (1854)
(cfr. Motta "PSNA – Valverde")

CRITERI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI DI INTERVENTO***Criteri generali di consolidamento del nucleo***

Il Piano, senza ricorrere a completamenti, propone di consolidare l'edificazione esistente tramite eventuali ampliamenti consentiti ai sensi dell'art. 5 delle N.T.A. che potrebbero costituire l'occasione per la totale ristrutturazione degli edifici che potrebbero essere ricostruiti con minore frammentazione.

La riqualificazione del nucleo passa però anche attraverso la valorizzazione dell'alveo del torrente Morla in particolare prevedendone la percorribilità ciclopedonale.

In tal modo la vasta area a verde in cui si sviluppa l'alveo a meandri del torrente Morla potrebbe costituire un valido ed essenziale corridoio ecologico.

Nelle aree intermedie dove attualmente non ci sono edifici si mantiene lo stato di fatto favorendo solo interventi di sistemazione al suolo e la realizzazione di locali accessori o l'ampliamento in accorpamento degli edifici esistenti.

Per quanto riguarda indice di edificabilità, altezze, rapporti di copertura e gradi di intervento sugli edifici nelle aree evidenziate nella tavola allegata, si fa riferimento alle norme del Piano Regolatore Comunale di Bergamo.

Zone di contenimento allo stato di fatto

L'altezza massima è definita in 7,5 m. Eventuali ampliamenti sono ammessi unicamente se consentiti dal PRG vigente.

Zona a verde di salvaguardia del nucleo

L'area di pertinenza più interessante dal punto di vista paesaggistico è sicuramente quella posta a monte della strada, e precisamente i terreni che modellano le ultime propaggini del colle di Bergamo. Gli elementi che caratterizzano il pendio sono i muretti a secco - manufatti tipici di contenimento del fianco del colle, che ridisegnano la forma dei versanti, creando un'immagine di terrazzamenti a gradoni - e il sistema dei percorsi, sovente scalettati, che risalgono il pendio secondo le linee di massima pendenza, e collegano i tra di loro i luoghi terrazzati.

Rilevanti per la conservazione e la valorizzazione del Morla sono i prati degradanti verso il corso d'acqua.

Sono aree che fanno da zona di pertinenza del corso d'acqua e del percorso ciclopedonale previsto a contorno ed elemento qualificante del nucleo. Gli interventi di riqualificazione ambientale della zona pianeggiante comprese tra la strada di valle e il corso del Morla, devono prevedere per le aree di pertinenza delle abitazioni, la sistemazione a giardino e la realizzazione di eventuali percorsi pedonali in direzione del corso d'acqua.

Si richiede inoltre di interrare lungo la strada la linea elettrica esistente.

Arearie di interesse pubblico

In prosecuzione dell'area a verde pubblico prevista per il nucleo di Maironi da Ponte, è prevista analoga destinazione per lo spazio aperto lungo il Morla nella zona a sud est del nucleo.

Il progetto di recupero deve prevedere la riqualificazione ambientale delle sponde del torrente Morla, con percorsi attrezzati e luoghi di sosta provvisti di servizi. Lungo il lato della via si può prevedere la realizzazione di un parcheggio lineare con posti auto a cassetta, per limitare lo spazio da sottrarre all'area destinata a parco pubblico.

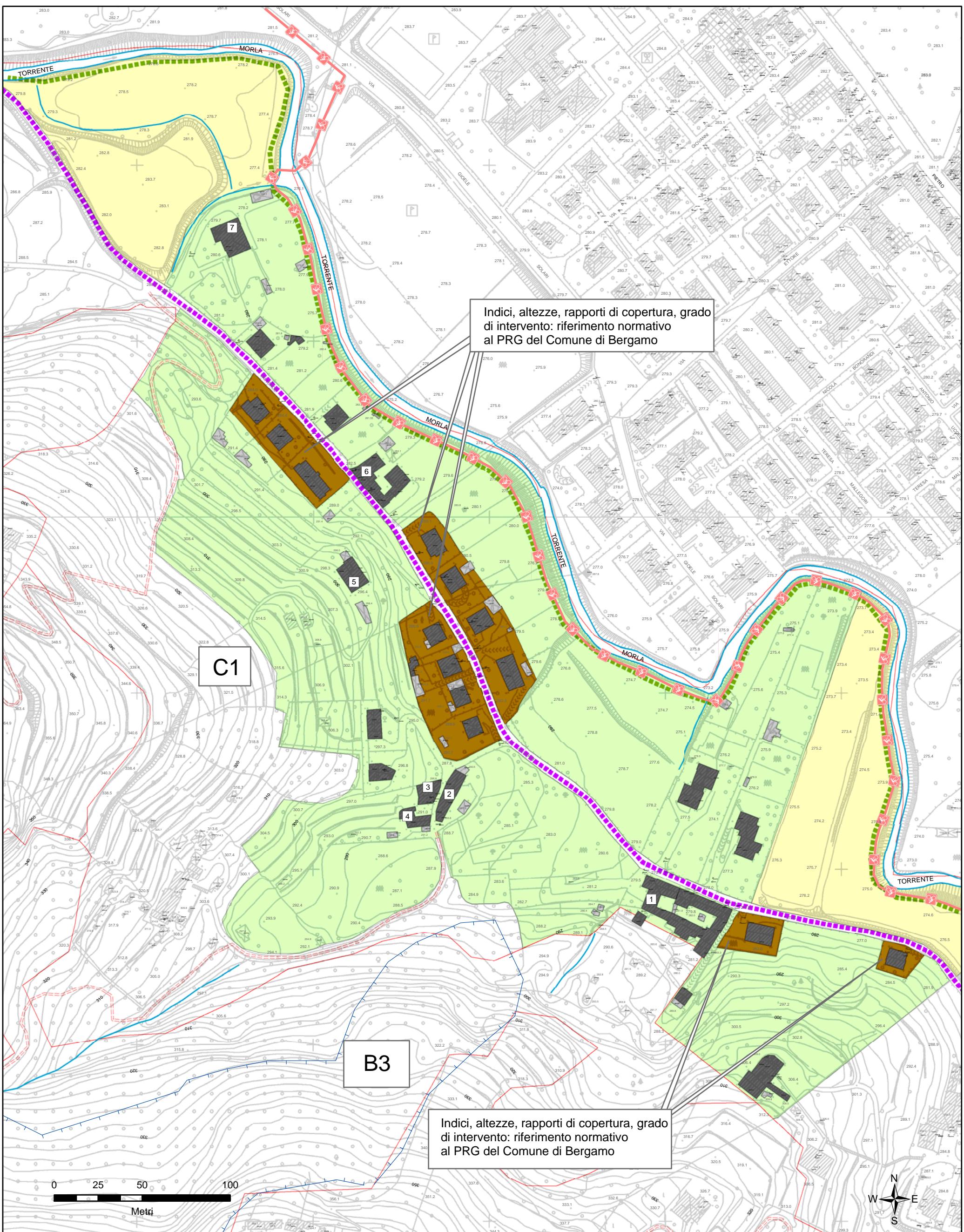
| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. | |
|------------|------------|------------|---|-------|------|--|
| P.Morganti | L. Mossali | P.Morganti | S.../Parco Colli/2^Fase/nucleo/Valverde | 06.04 | 4 | |

EDIFICI SOGGETTI A PARTICOLARE TUTELA

| DENOMINAZIONE/ INDIVIDUAZIONE | N° | Vincolo | DESTINAZIONE | Interno a P.A. | ZONA PTC | PRESCRIZIONI (se in zona C1-D) INDIRIZZI (se in zona IC) |
|----------------------------------|----|---------|--------------------------|-------------------|-------------|---|
| Edificio di Via Valverde | 1 | | Residenziale/di servizio | No | C1 | Restauro e risanamento conservativo. Mantenere loggiato aperto. No sopralzi. Vedi anche scheda inventario del Comune di Bergamo. |
| Edificio di Via Valverde | 2 | | | No | C1 | Risanamento conservativo. No sopralzi o ampliamenti. Vedi anche scheda inventario del Comune di Bergamo. |
| Edificio di Via Valverde | 3 | | | No | C1 | Restauro. Mantenimento loggiato e porticato. No sopralzi. Vedi anche scheda inventario del Comune di Bergamo. |
| Edificio di Via Valverde | 4 | | | No | C1 | Restauro. No sopralzi. Recupero del prospetto verso sud con intonacatura continua. Vedi anche scheda inventario del Comune di Bergamo. |
| Edificio di Via Valverde | 5 | | | No | C1 | Risanamento conservativo. No sopralzi. Vedi anche scheda inventario del Comune di Bergamo. |
| Edificio di Via Valverde | 6 | | | No | C1 | Risanamento conservativo. No sopralzi. Vedi anche scheda inventario del Comune di Bergamo. |
| Edificio di Via Valverde | 7 | | | No | C1 | Ripristino dei caratteri locali delle aree esterne connesse alla presenza del corso d'acqua attenuando il senso di eccessiva monumentalità dell'esistente |

Allegata tav. nucleo "VALVERDE"

| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. | |
|------------|------------|------------|---|-------|------|--|
| P.Morganti | L. Mossali | P.Morganti | S.../Parco Colli/2^Fase/nuclei/Valverde | 06.04 | 4 | |



| COMUNE | NUCLEO |
|---------|----------|
| Bergamo | Valverde |

PADRE MURIALDO

(Comune di Valbrembo)

DESCRIZIONE

I percorsi principali e i caratteri del sito

La strada era il principale tracciato di collegamento tra il nucleo storico di Ossanesga, oggi inglobato nell'abitato di Valbrembo, e le pendici del colle di Bergamo, dove incrociava la strada nuova che lambiva la piana di Fontana, proveniente dall'abitato di Breno al Brembo, oggi Sombrero; la strada attraversava i campi e aree destinate a bosco ed era inedificata.

I caratteri degli edifici

Sulla nuova strada si insediò, nel corso dell'ottocento, un solo edificio a destinazione agricola, la cascina S. Pietro. In tempi più recenti negli anni sessanta e settanta si aggiunsero alcuni interventi di lottizzazione sui due lati della strada: in particolare sul lato sud si è attuato un intervento piuttosto intensivo con lotti piccoli ed edifici compatti a due e tre piani, creando una sorta di isolato che si inoltra nell'area agricola per un centinaio di metri, strutturato su due stradine strette che distribuiscono gli accessi alle singole proprietà. Alcuni lotti sono rimasti inedificati ed oggi sono utilizzati come orti di pertinenza. Sul lato nord della via sono sorte delle villette inserite in ampi spazi sistemati a verde, mentre in prossimità della strada che delimita il confine del Parco si trova un intervento costituito da due caseggiati che presentano caratteri totalmente differenti dagli edifici presenti lungo la strada.



Estratto mappa catastale (1854)
(cfr. Motta "PSNA – Piana di Fontana")

| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. | |
|---------|------------|-----------|------|-------|------|--|
| Maino | Caironi | Bonetti | | 04/07 | 1 | |

| | | |
|--------------------------------------|--|---|
| Parco regionale dei Colli di Bergamo | PIANO DI SETTORE DEI NUCLEI ABITATI | Scheda nucleo N°26 Padre Murialdo Pag. 85 di 86 |
|--------------------------------------|--|---|

CRITERI, ISTRUZIONI E PRESCRIZIONI DI INTERVENTO

Criteri generali di consolidamento del nucleo

Il consolidamento dell'edificato lungo la strada è previsto principalmente sul lato sud, mentre sul lato nord è previsto il completamento del lotto libero compreso tra due zone edificate. La scelta risponde alla necessità di riqualificare ambientalmente la via, attraverso la creazione di un'immagine architettonica che dia ordine morfologico al nucleo, che appare estremamente carente di unità urbana. Infatti, la frammentarietà degli interventi dà un senso di accidentalità all'insieme dell'edificato, difetto che può essere recuperato da un progetto che definisca con estrema chiarezza i propri riferimenti architettonici, appunto la costruzione dei fronti urbani lungo la via, tema che ritroviamo nei nuclei abitati di antica formazione, collocati lungo i tracciati storici del Parco.

Si prevede anche il completamento dei lotti rimasti inedificati dell'intervento di lottizzazione originario.

Zona di completamento

La cortina edilizia che verrà creata sul lato sud della via, sarà caratterizzata da edifici lineari a corpo semplice o doppio, contenuti in una fascia di 30 metri, in modo da non essere troppo arretrati dalla strada; avranno uno sviluppo in altezza di due piani, e presenteranno delle aperture tali da creare dei coni ottici verso i retiri progettati a verde. Le aperture nella cortina potranno essere caratterizzate anche come portali. Sul lato nord della strada è individuato un cono ottico da salvaguardare, che guarda verso il nucleo di Sombrero e il santuario omonimo posto sul colle, in questo tratto l'intervento di completamento dovrà collegarsi con gli edifici isolati posti verso ovest in modo da creare una continuità con l'edificazione presente verso il lato est della via, ed avranno le medesime caratteristiche degli edifici del lato sud. Le volumetrie saranno calcolate secondo le indicazioni contenute nell'art. 6 delle n.t.a.

Sul retro della cortina edilizia esistente sul lato nord della via si prevede di individuare due lotti di completamento che guardano verso la campagna dando ad ognuno 600 m³, al fine di completare la morfologia dell'abitato per realizzare due piccole unità abitative. Sempre sul lato nord del nucleo si individua una piccola area di completamento di 600 m³ comprendente anche il 20% dell'edificio esistente posto in zona di completamento, con la finalità di riordinare il retro dell'edificio esistente che guarda verso via Padre Murialdo, eliminando i corpi di fabbrica attualmente presenti sul retro.

Il completamento dei lotti interni per una volumetria di 1.000 mc., avranno le caratteristiche di casette unifamiliari o bifamiliari su un piano, i casottini esistenti dovranno essere demoliti.

I nuovi insediamenti residenziali dovranno osservare le idonee distanze dalle attività produttive agricole esistenti, prescritte dai relativi regolamenti.

Zone di contenimento allo stato di fatto

Nella zona di contenimento, gli attuali edifici possono essere oggetto di ristrutturazione edilizia o di demolizione e ricostruzione, con possibilità di ampliamento contenuta nel 20% purché non venga superata l'altezza massima esistente. Sono auspicabili tipologie a cortina.

Ogni intervento in dette aree dovrà essere attuato nel rispetto di eventuali programmi di ricostituzione di corridoi ecologici.

Zona a verde di salvaguardia del nucleo

Sono previste ampie zone di salvaguardia attorno al nucleo, che si inoltrano nella zona D, in modo da realizzare una fascia di separazione e di filtro tra gli spazi della residenza e le aree destinate alle attività agricole, soprattutto nelle parti in cui è previsto il completamento del nucleo.

Va sottolineata la necessità che in tale area si concretizzino i progetti di costituzione di una rete di connessioni ecologiche (corridoi) che garantiscano la continuità nella piana di Valbrembo, attraverso:

- la riqualificazione e il consolidamento delle sponde degli impluvi con alberature e sistemazioni dell'alveo con tecniche di ingegneria naturalistica
- la costituzione lungo tracciati esistenti di corridoi ecologici tramite impianto di siepi ed altre specie vegetali.

Gli edifici contenuti in tale zona, possono essere oggetto di ristrutturazione edilizia o di demolizione e ricostruzione, con possibilità di ampliamento contenuta nel 20% purché non venga superata l'altezza massima esistente. Sono auspicabili tipologie a cortina.

Aree di interesse pubblico

| Redatto | Verificato | Approvato | File | Data | Rev. | |
|---------|------------|-----------|------|-------|------|--|
| Maino | Caironi | Bonetti | | 04/07 | 1 | |

| | | |
|--------------------------------------|--|---|
| Parco regionale dei Colli di Bergamo | PIANO DI SETTORE DEI NUCLEI ABITATI | Scheda nucleo N°26 Padre Murialdo Pag. 86 di 86 |
|--------------------------------------|--|---|

Sono state individuate due aree adibite a parcheggio per un numero di auto compatibili con le superfici che saranno predisposte. Si da indicazione di schermare i lati che si affacciano sulle aree agricole con le opportune essenze vegetali.

Allegata tav. nucleo “PADRE MURIALDO”

| Redatto | Verificato | Approvato | Flik | Data | Rev. | |
|---------|------------|-----------|------|-------|------|--|
| Maino | Caironi | Bonetti | | 04/07 | 1 | |

