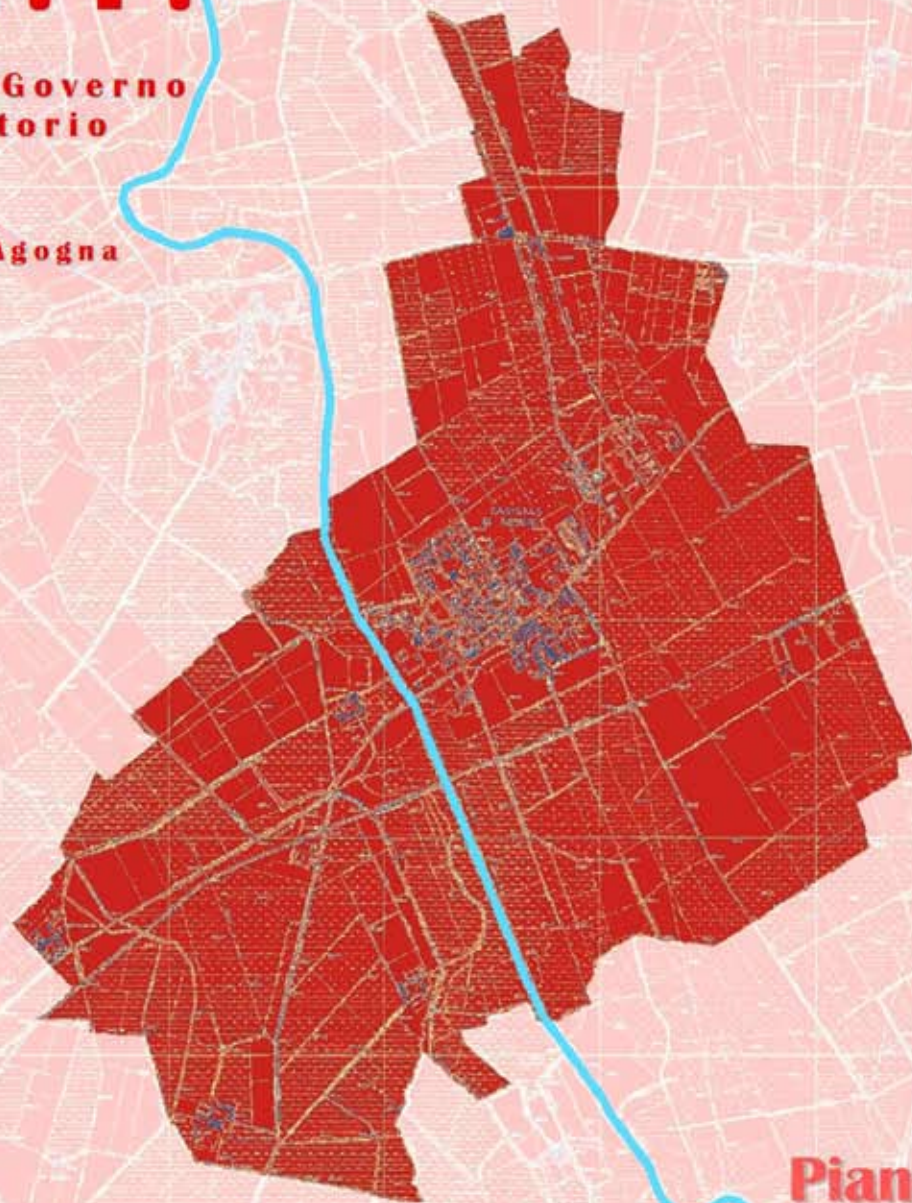


P.G.T.

**Piano di Governo
del Territorio**

**Comune di
Castello d'Agogna**



Piano delle Regole
Nucleo di Antica Formazione
Relazione e schede

Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 9.04.2013

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 20.03.2014

Sindaco: Lina Iori
Resp. Uff. Tecn.: Dorian Binatti

Progettisti incaricati:
Angela Colucci
Giorgio Corioni
Federico Tenconi

Collaboratori:
Laura Boi
Simone Fossa

marzo 2014

Premessa

Sulla base dell'analisi storico insediativa elaborata nella fase di studio del Documento di Piano – Quadro Conoscitivo, il Piano delle Regole definisce con il presente elaborato, le caratteristiche e le modalità di intervento corrispondenti al “**nucleo di antica formazione NAF**”, ovvero alla parte di territorio connotata dal tessuto di interesse storico e documentario di Castello d'Agogna.

Il nucleo di antica formazione corrisponde agli edifici e spazi aperti formanti l'antico Castello, ancora oggi conservato nella tipologia tradizionale e finitura di gran parte delle strutture e ai fabbricati sorti nelle immediate vicinanze, che, come testimoniano le schede successive, hanno anch'essi mantenuto i caratteri rurali del tempo, pur a seguito di interventi di recupero avvenuti in epoche successive.

Il perimetro proposto, come indicato nei preliminari studi del Quadro Conoscitivo, ha di fatto confermato quanto previsto dal PRG vigente, riconoscendo gli edifici e le relative pertinenze storiche e verificandone la reale consistenza, alla data attuale, dei valori storici da conservare e recuperare.

Mediante l'ausilio di elaborati grafici organizzati sotto forma di schede sono stati analizzati e ed approfonditi i seguenti aspetti del N.A.F. di seguito elencati:

- **scheda n.1.** definizione del perimetro e delle caratteristiche generali
- **scheda n.2** numero di piani e destinazione d'uso prevalente
- **scheda n.3, 4, 5, 6** immagine, stato di conservazione caratteristiche morfologiche e prescrittive per ciascun edificio

E' stata redatta infine la

- **scheda n. 7 tavola di sintesi delle “modalità di intervento”**

che riporta per ogni fabbricato la tipologia di intervento appropriata, come definita nell'apposito articolo delle norme di attuazione, nonché alcune prescrizioni per la tutela e la sistemazione degli spazi aperti di pregio individuati all'interno del nucleo antico.

Le schede sopracitate sono allegate di seguito.

Premessa

Sulla base dell'analisi storico insediativa elaborata nella fase di studio del Documento di Piano – Quadro Conoscitivo, il Piano delle Regole definisce con il presente elaborato, le caratteristiche e le modalità di intervento corrispondenti al “**nucleo di antica formazione NAF**”, ovvero alla parte di territorio connotata dal tessuto di interesse storico e documentario di Castello d'Agogna.

Il nucleo di antica formazione corrisponde agli edifici e spazi aperti formanti l'antico Castello, ancora oggi conservato nella tipologia tradizionale e finitura di gran parte delle strutture e ai fabbricati sorti nelle immediate vicinanze, che, come testimoniano le schede successive, hanno anch'essi mantenuto i caratteri rurali del tempo, pur a seguito di interventi di recupero avvenuti in epoche successive.

Il perimetro proposto, come indicato nei preliminari studi del Quadro Conoscitivo, ha di fatto confermato quanto previsto dal PRG vigente, riconoscendo gli edifici e le relative pertinenze storiche e verificandone la reale consistenza, alla data attuale, dei valori storici da conservare e recuperare.

Mediante l'ausilio di elaborati grafici organizzati sotto forma di schede sono stati analizzati e ed approfonditi i seguenti aspetti del N.A.F. di seguito elencati:

- **scheda n.1.** definizione del perimetro e delle caratteristiche generali
- **scheda n.2** numero di piani e destinazione d'uso prevalente
- **scheda n.3, 4, 5, 6** immagine, stato di conservazione caratteristiche morfologiche e prescrittive per ciascun edificio

E' stata redatta infine la

- **scheda n. 7 tavola di sintesi delle “modalità di intervento”**

che riporta per ogni fabbricato la tipologia di intervento appropriata, come definita nell'apposito articolo delle norme di attuazione, nonché alcune prescrizioni per la tutela e la sistemazione degli spazi aperti di pregio individuati all'interno del nucleo antico.

Le schede sopracitate sono allegate di seguito.

Criteri di valorizzazione e approfondimento dello studio del nucleo di antica formazione

La definizione delle "modalità di intervento" deriva, oltre che dalle analisi della documentazione storica del luogo, da una ricognizione diretta effettuata in loco che permette di approfondire la conoscenza tipologica, stratigrafica e funzionale dell'originario insediamento.

Tali operazioni preliminari sono finalizzate ad una più puntuale verifica della perimetrazione vigente e alla successiva classificazione delle modalità di intervento.

Si è provveduto ad analizzare le caratteristiche documentarie dell'aggregato urbano antico e la sua evoluzione storica, che si sono tradotte in rapporti ambientali "esterni", quali piazze, vie, allineamenti, coerenze fabbricative, disposizioni aggreganti, facciate (ecc.)

L'individuazione cartografica di edifici alla scala opportuna, loro complessi o parti, singoli elementi, aree libere e giardini, ha permesso di evidenziare parti fabbricative di valore storico anche solo documentario e parti prive di tale valore.

Sulla base di tali elementi è stata redatta la "tavola di sintesi", che riassume nella categoria di intervento "propria" le possibilità ed il grado di modifica dell'edificio in relazione alle condizioni ed al contesto in cui si trova.

Con la normativa di Piano (art. 12 e art. 72 NdP) si definiscono regole specifiche per ogni singola tipologia di intervento, nel rispetto della L.R. 12/2005, integrando però le definizioni con prescrizioni di tutela molto dettagliate per i seguenti tipi edilizi:

- a) facciate
- b) aperture in facciata
- c) serramenti esterni
- d) balconi e ballatoi
- e) scale esterne
- f) tetti e aperture nei tetti
- g) spazi scoperti
- h) recinzioni
- i) autorimesse
- l) spazi pubblici scoperti
- m) arredo urbano

Inquadramento



Descrizione

Per la definizione del perimetro relativo al nucleo di antica formazione, è stato fatto un confronto tra quanto riportato nelle planimetrie storiche, quanto previsto dall'attuale strumento urbanistico vigente e quanto indicato nella documentazione del PTCP.

Il perimetro proposto ha in sostanza confermato quanto previsto dal PRG vigente, riconoscendo gli edifici e le relative pertinenze storiche sorti in margine all'antico castello, verificandone la reale consistenza, alla data attuale, dei valori storici da conservare e recuperare.

E' stata fatta un'opportuna verifica dalla quale sono emersi gli edifici con tipologia storica meritevoli di conservazione e salvaguardia, ovvero il Castello stesso, con le relative pertinenze e la Chiesa, beni che pur non vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04 saranno oggetto di tutela nel Piano delle Regole.





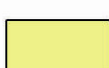


Localizzazione



Numero di Piani



Legenda

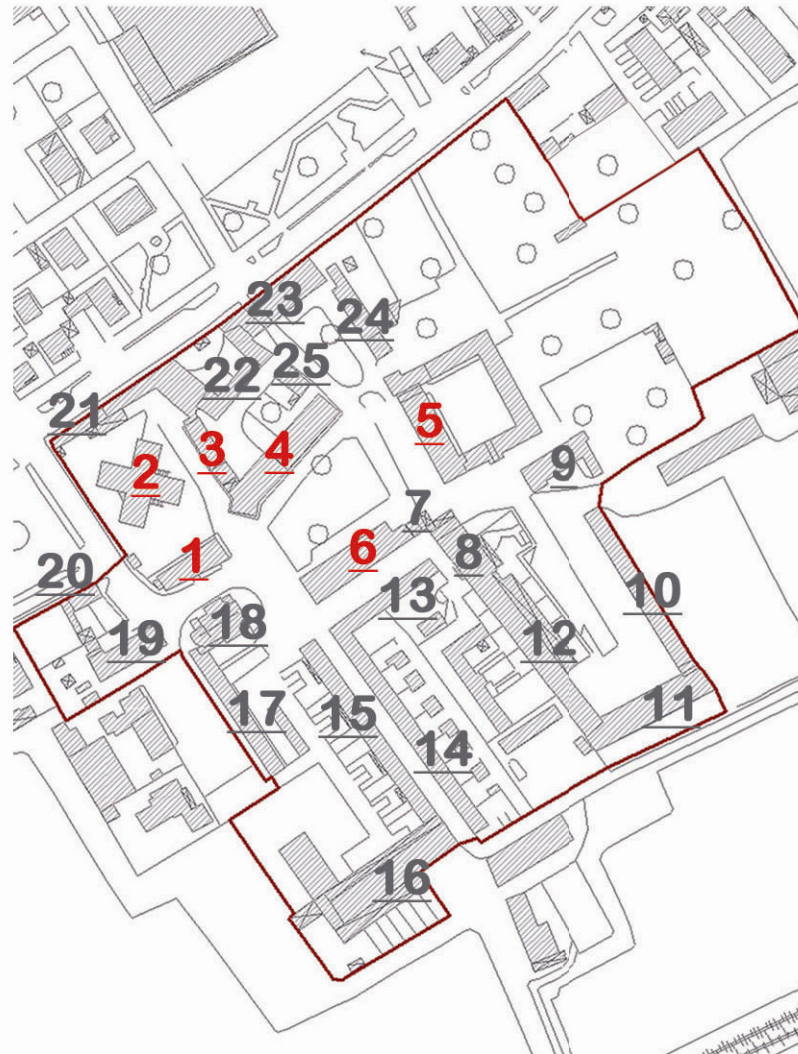
	1 piano		3 piani
	da 1 a 2 piani		da 3 a 4 piani
	2 piani		edifici religiosi > 9 m
	da 2 a 3 piani		

Destinazione d' uso prevalente



Legenda

	Residenziale		Box
	Terziario		Attrezzatura religiosa
	Comune		Residenziale in edificio storico
	Servizi + residenziale		Terziario + Residenziale



Descrizione

1

Stato di conservazione

Buono

Caratteristiche

Edificio in mattoni intonacati di 3 piani fuori terra, in apparente stato di buona conservazione. Gli angolari in pietra, le cornici alle finestre e le linee marcapiano in mattoni pieni in laterizio conferiscono importanza all'edificio Municipale

Prescrizioni

In caso di necessità si consiglia risanamento e restauro senza modifica della forma e dell'aspetto esteriore.

2

Stato di conservazione

Buono

Caratteristiche

edificio in mattoni intonacati con angoli e cornici delle finestre in mattoni pieni di laterizio.

Prescrizioni

In caso di necessità si consiglia risanamento e restauro senza modifica della forma e dell'aspetto esteriore.

3

Stato di conservazione

Buono

Caratteristiche

Edifici in laterizio intonacati. probabilmente in origine le arcate in mattoni pieni erano aperte e successivamente tamponate per ricavarne locali chiusi.

Prescrizioni

In caso di necessità si consiglia risanamento e restauro senza modifica della forma e dell'aspetto esteriore.

4

Stato di conservazione

Buono per l'edificio a 2 piani

Discreto per l'edificio a 3 piani.

Caratteristiche

Edifici in linea che chiudono un lato della piazza del castello.

Prescrizioni

Per una omogeneità estetica andrebbero uniformati il colore e i materiali dei prospetti sulla piazza del castello, introducendo i marcapiano, le cornici alle finestre e il colore giallo delle facciate circostanti.

5

Stato di conservazione

Sufficiente

Caratteristiche

Castello risalente all'età medievale chiuso sui 4 lati con giardino sul lato nord.

Prescrizioni

Restauro e risanamento conservativo.

6

Stato di conservazione

Discreto

Caratteristiche

Edificio di 2 piani probabilmente una volta aperto al piano terreno e passante, poteva essere ricovero per animali o percorso coperto. l'edificio chiude la piazza del castello su un lato.

Prescrizioni

Risanamento e restauro conservativo. si consiglia di uniformare l'aspetto estetico delle facciate.



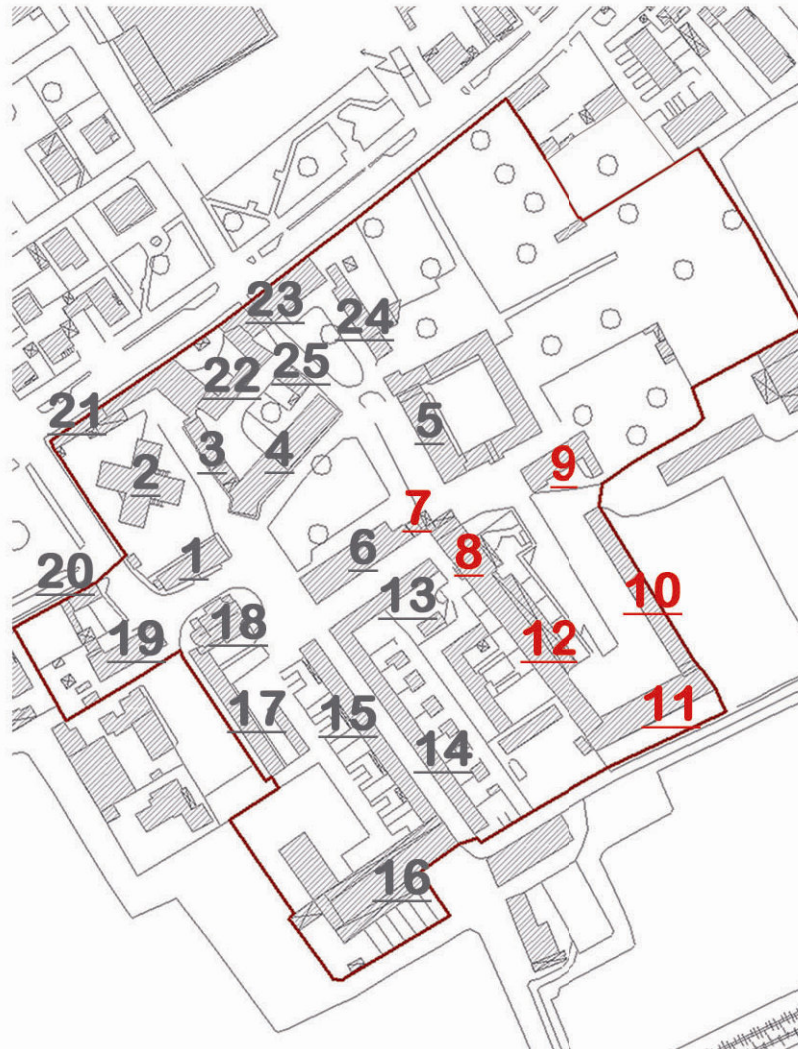
8



7



9



10



11



12

Descrizione

7

Stato di conservazione

Buono

Caratteristiche

Edificio di 3 piani, impreziosito da angolari e marcapiano in pietra. Il piano terreno è un ingresso carraio alla piazza del castello.

Prescrizioni

In caso di necessità si consiglia risanamento e restauro senza modifica della forma e dell'aspetto esteriore.

8

Stato di conservazione

discreto

Caratteristiche

Edificio di 3 piani di cui uno mansardato. Il piano terreno è costituito da un arco che serve da accesso carraio alla corte di una vecchia cascina ora recuperata ad uso residenziale.

Prescrizioni

Si consiglia il rifacimento dell'intonaco di facciata per uniformarlo al contesto e per eliminare i segni di degrado.

9

Stato di conservazione

Sufficiente

Caratteristiche

Edificio di un piano utilizzato presumibilmente come ricovero di animali o di macchinari per la coltivazione.

Prescrizioni

Ristrutturazione

10

Stato di conservazione

Scarso

Caratteristiche

Edificio di 2 piani ad uso residenziale in linea

Prescrizioni

Ristrutturazione mantenendo comunque la tipologia edilizia presente.

11

Stato di conservazione

Nuova costruzione

Caratteristiche

edificio ad uso residenziale di 2 piani in linea

Prescrizioni

mantenimento degli aspetti estetici e tipologici degli edifici circostanti

12

Stato di conservazione

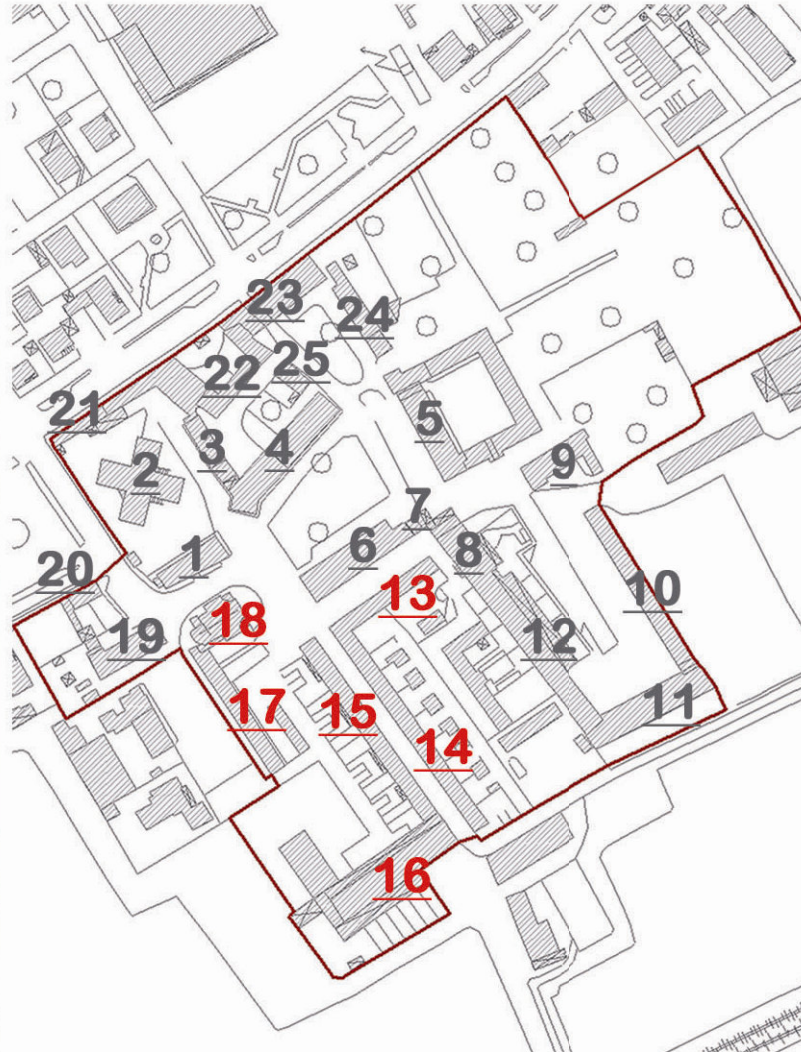
buono

Caratteristiche

edificio residenziale di 3 piani di cui uno mansardato, di recente realizzazione. Tipologia in linea.

Prescrizioni

L'edificio è oggetto di Piano di Recupero "il Capitello" in corso di validità con scadenza nel 2015. Ristrutturazione mantenendo comunque i caratteri storici e tipologici presenti nell'area di intervento.



Descrizione

13 Stato di conservazione

discreto

Caratteristiche

edificio residenziale di 2 piani in linea con corte privata opposta all' affaccio stradale

Prescrizioni

Ristrutturazione. Si consiglia di uniformare l' aspetto estetico delle facciate a quelle delle facciate del contesto circostante. Nel caso di ristrutturazione bisogna tenere conto degli aspetti tipologici, forme e volumi dell' area di intervento.

14 Stato di conservazione

Discreto

Caratteristiche

edificio residenziale di 2 piani in linea con corte privata opposta all' affaccio stradale

Prescrizioni

Ristrutturazione. Si consiglia di uniformare l' aspetto estetico delle facciate a quelle delle facciate del contesto circostante. Nel caso di ristrutturazione bisogna tenere conto degli aspetti tipologici, forme e volumi dell' area di intervento.

15 Stato di conservazione

Buono

Caratteristiche

edificio residenziale di 2 piani in linea con corte privata opposta all' affaccio stradale

Prescrizioni

Ristrutturazione basandosi sui caratteri storici e tipologici della area di intervento.

16 Stato di conservazione

Discreto

Caratteristiche

Edificio ad uso agricolo recuperato ad uso residenziale.

Prescrizioni

Ristrutturazione.

Sistemare i prospetti in modo da uniformarli per colore e materiali agli edifici circostanti. Nel caso di ristrutturazione bisogna tenere conto dei caratteri storici, tipologici, forme e volumi dell' area di intervento.

17 Stato di conservazione

Buono

Caratteristiche

Edificio ad uso residenziale di 2 piani in linea

Prescrizioni

Ristrutturazione.

Sistemare i prospetti in modo da uniformarli per colore e materiali agli edifici circostanti. Nel caso di ristrutturazione bisogna tenere conto dei caratteri storici, tipologici, forme e volumi dell' area di intervento.

18 Stato di conservazione

Buono

Caratteristiche

Chiesa parrocchiale Natività di Maria Vergine costruita nel 1597

Prescrizioni

Restauro e risanamento conservativo



21



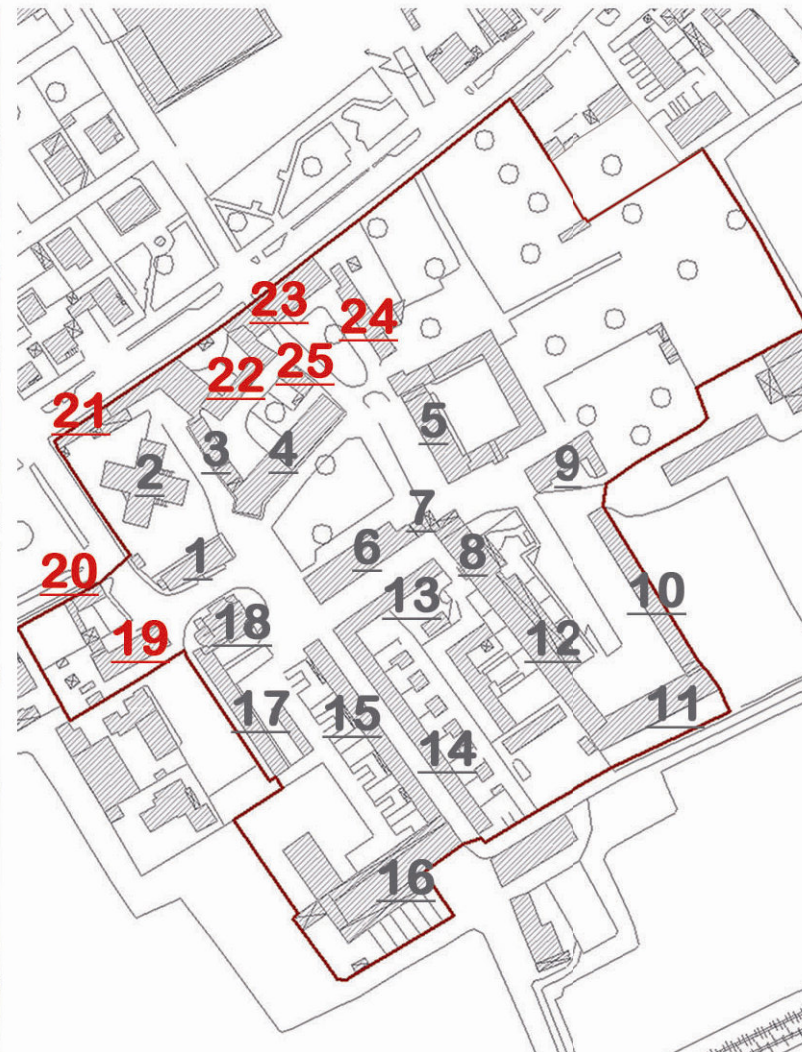
20



19



22



23



24



25

Descrizione

19 Stato di conservazione

Buono

Caratteristiche

Edificio al piano terra fronte strada adibito ad uso servizio postale, e a residenza negli altri spazi.

Prescrizioni

Ristrutturazione e risanamento.

20 Stato di conservazione

Insufficiente

Caratteristiche

Edificio in stato di abbandono

Prescrizioni

Ristrutturazione

21 Stato di conservazione

Discreto

Caratteristiche

Edificio in linea sul fronte stradale ad un piano, ad uso terziario - commerciale

Prescrizioni

Ristrutturazione e risanamento

22 Stato di conservazione

Buono

Caratteristiche

Edificio a corte sul fronte stradale, recentemente ristrutturato. uso residenziale

Prescrizioni

Ristrutturazione

23 Stato di conservazione

Buono

Caratteristiche

Edificio in linea sul fronte stradale di 3 piani, al piano terra uso terziario - commerciale, ai piani superiori uso residenziale.

Prescrizioni

Uniformare l'aspetto del prospetto stradale.

24 Stato di conservazione

Buono

Caratteristiche

edificio pertinenziale del Castello utilizzato come autorimessa ad uso magazzino.

Prescrizioni

Risanamento conservativo.

25 Uniformare l'aspetto estetico delle facciate

Stato di conservazione

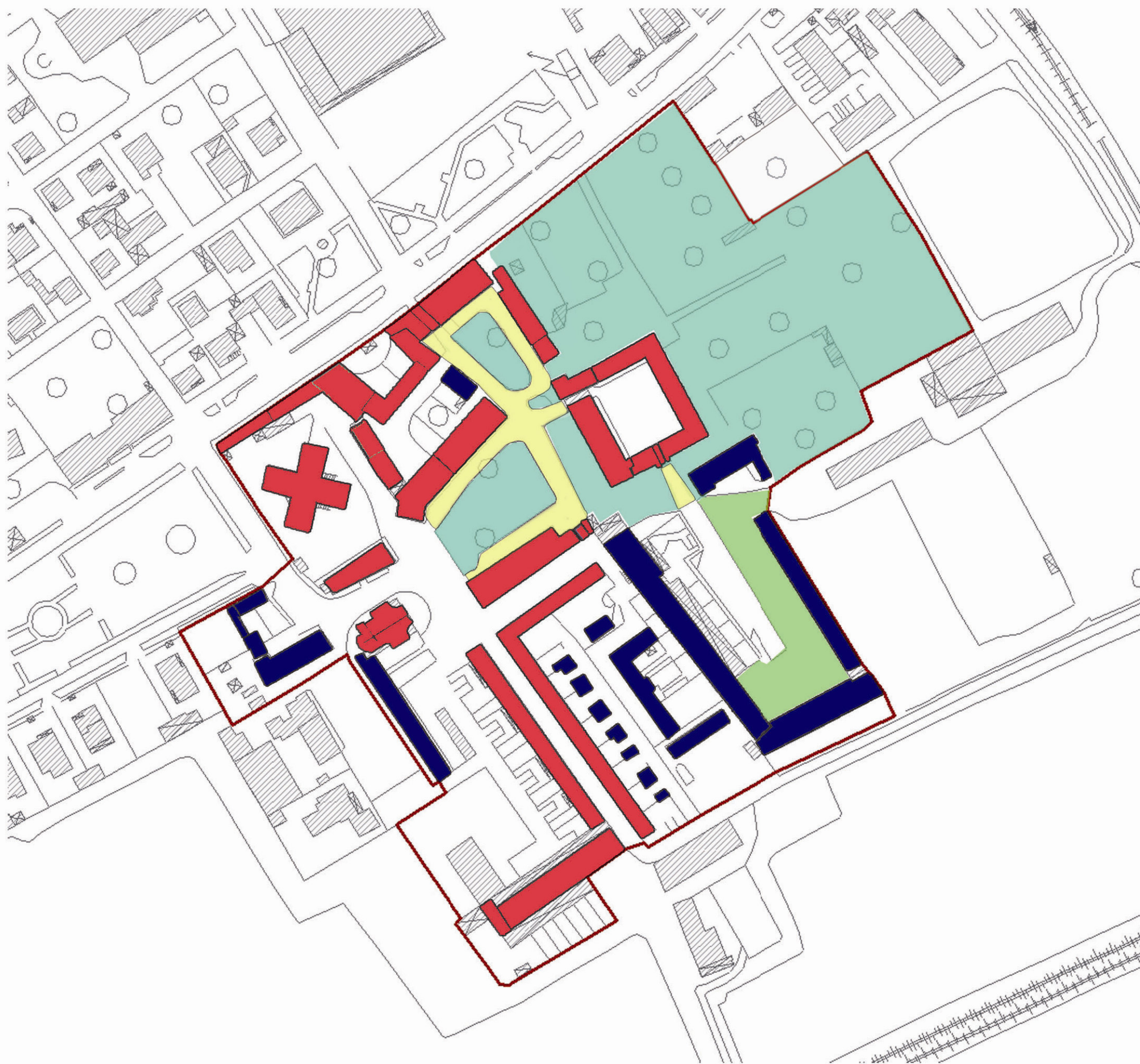
Discreto

Caratteristiche

Edificio ad un piano ad uso residenziale

Prescrizioni

Sistemare il prospetto che si affaccia sulla piazza pubblica.



Legenda

- Restauro / Risanamento
- Ristrutturazione
- Verde in contesto storico da tutelare
- Selciato in contesto storico da tutelare
- Area da riqualificare

Descrizione

Il Nucleo di antica formazione presenta caratteristiche tipologiche ed elementi estetici abbastanza unitari. Si nota una certa armonia nelle forme, nei colori e nei materiali utilizzati. Non sono state rilevate situazioni di forte degrado e compromissione dei manufatti edilizi che prevedano la demolizione e quindi la nuova costruzione. Sono state individuate alcune situazioni di degrado a livello di intonaci, che andrebbero sistemati e riportati nella condizione di avere le stesse caratteristiche degli altri edifici presenti nel nucleo di antica formazione in buone condizioni.

Gli spazi verdi pubblici antistanti il castello, andrebbero sistemati e valorizzati con arredo urbano, inoltre si segnala la necessaria tutela del verde costituito dal giardino privato del castello.

La pavimentazione dei percorsi nella piazza del castello in acciottolato, ora degradata, andrebbe ripristinata e conservata.