COMUNE DI CREMIA
PROVINCIA DI COMO

1^Variante al PGT

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

(ai sensi art.4 LR 12/2005 e similari e art.6 DLgs 4/2008)

allegato 04
Disciplina dei Nuclei di Antica Formazione

tecnico
ing.Claudio Ferrari
ARCH studio
via Unione, 10 - 22063 Cantù (CO)
tel.031/710183 fax.031/3516169

ing. Claudio FERRARI
ordine INGEGNERI provincia como
n 3004 A

tecnico
arch.Folco Sirtori
via C.Battisti, 18 - 22041 Colverde (CO)
tel.031/440062 fax.031/4492787

ARCHITETTO
folco sirtori
sez. A - settore architettura
n° matr. 653
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI COMO

data	adozione	approvazione	protocollo
ottobre 2015			
aggiornamento			

Indice

0 / Premessa

1 / Caratteri del patrimonio edilizio esistente

1.1 / Tipologie insediative principali

1.1.1 / Nuclei di Antica Formazione (NAF)

1.1.2 / Nuclei Rurali extra-urbani (NR)

2 / Analisi del patrimonio edilizio esistente

2.1 / Vignola

2.2 / Semurano

2.3 / Cheis, Vezzedo

2.4 / Cadreglio

2.5 / Samaino

2.6 / Cantone, Pusgnano

2.7 / Motto

2.8 / Ghiano

2.9 / San Vito

2.10 / Marnino, Colceno

3 / Modalità di intervento

3.1 / Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 “Legge per il governo del territorio“

0 / Premessa

Il comune di Cremia dispone di un patrimonio edilizio di interesse storico per il quale il P.G.T. propone procedure di intervento finalizzate al recupero, con modalità che semplificano gli interventi da parte dei cittadini.

Nel Documento di seguito illustrato si propone un'analisi che "fotografa" la situazione attuale del patrimonio edilizio, attraverso un'indagine della situazione di fatto nei nuclei storici più importanti.

Per la disciplina specifica dei manufatti appartenenti ai Nuclei di Antica Formazione (NAF) e Nuclei Rurali Extra-Urbani (NR), si rimanda alle norme contenute nell'allegato 02 del Piano delle Regole: "Norme Tecniche d'Attuazione".

Gli allegati 3 e 4 al Piano delle Regole sono da considerarsi documenti integrativi per le modalità di intervento negli ambiti di interesse storico puntualmente definiti all'interno degli elaborati di Piano.

1 / Caratteri del patrimonio edilizio esistente

I nuclei storici del Comune di Cremia conservano alcuni caratteri dell'impianto storico del proprio edificato con la presenza di alcuni edifici in cui sono stati mantenuti pressoché inalterati i valori e le peculiarità originarie. Ad essi si sono però affiancate espansioni edilizie più recenti , soprattutto nelle aree di frangia del perimetro dei Nuclei di antica Formazione.

Nel territorio di Cremia sono riconosciuti dal Piano due sistemi insediativi di matrice storica principale: i Nuclei di Antica Formazione (NAF) contenuti entro il perimetro del tessuto urbano consolidato (TUC) e i Nuclei Rurali Extra-Urbani che sorgono all'esterno del perimetro del tessuto urbano consolidato.

Le costruzioni, nei nuclei storici, sorgono per lo più raggruppate a formare aggregati di piccola e media dimensione, spesso sono costruite serrate le une alle altre, affacciate su stradine che si intersecano su vari piani.

L'indagine di seguito illustrata è volta ad individuare ed analizzare i caratteri morfologico-insediativi principali del patrimonio insediativo del Comune di Cremia.

Le attività di analisi consentono l'introduzione di una normativa di dettaglio orientata a favorire gli interventi di recupero e a conservare gli aspetti tipologici ed architettonici.

Negli elaborati grafici di Piano sono riportati i risultati delle rilevazioni compiute, sia nei centri storici che nei nuclei rurali extra-urbani, catalogando lo stato di conservazione del patrimonio edilizio esistente, nonché la tipologia e la destinazione dei fabbricati esistenti.

1.1 / Tipologie insediative principali

Sul territorio comunale è possibile riconoscere alcuni sistemi insediativi storici principali, strettamente legati allo sviluppo altimetrico degli insediamenti e alla tipologia di utilizzo prevalente.

1.1.1 / Nuclei di Antica Formazione (NAF)

I Nuclei di Antica Formazione che fanno parte del tessuto urbano consolidato del Comune di Cremia corrispondono ai nuclei di Vignola, Semurano, Cheis, Vezzedo, Cadreglio, Samaino, Cantone, Pusgnano, Motto, Ghiano, San Vito, Marnino e Colceno.

Gli edifici sono esclusivamente di carattere residenziale, ad eccezione di Vignola e San Vito dove sono collocati i principali servizi per la popolazione: le due Chiese di San Michele e di San Vito, il cimitero, il municipio, edifici sociali e commerciali.

La maggior parte dei manufatti che compongono i nuclei storici del Comune di Cremia hanno subito interventi di recupero e ristrutturazione. Questi interventi sono avvenuti conservando nella maggior parte dei casi sia i caratteri che i materiali originari, anche se, per rispondere alle necessità abitative e dotare gli edifici di maggior confort, sono stati utilizzati materiali e tecnologie isolanti moderne.

Motto e Vezzedo sono le uniche località dove gli edifici sono in evidente stato di degrado e abbandono.

I nuclei di antica formazione di Cremia hanno una morfologia analoga, la cui unica difformità risulta essere nelle modifiche che sono state apportate nel tempo.

Nei nuclei sono riconoscibili alcune tipologie edilizie ricorrenti: **edifici in linea**, **edifici a torre**, **edifici a corpo singolo ed edifici a corpo doppio.**

Gli edifici più moderni, sorti ai margini dei nuclei di antica formazione, o in sostituzione di edifici storici, sono invece costituiti da edifici isolati di due o tre piani.

1. **Edifici in linea**

   Gli edifici in linea sono spesso l'esito di aggregazione di più unità abitative differenti e sono realizzati in corpo doppio o semplice con un numero di piani che varia tra i due e i tre.

2. **Edifici a torre**

   Gli edifici a torre, con un numero di piani che varia tra i tre e i quattro, rappresentano una tipologia edilizia abbastanza diffusa negli abitati di matrice medievale come Motto, Cheis e Vezzedo.

3. **Edifici a corpo singolo**

Gli edifici a corpo singolo sono una delle tipologie edilizie più diffuse ed hanno una struttura molto semplice a pianta quadrata o rettangolare di dimensioni tali da ospitare un solo locale per piano.

4. Edifici a corpo doppio

Gli edifici a corpo doppio sono l'esito dell'aggregazione tra più unità abitative o dell'ampliamento di un corpo edilizio principale. All'unità abitativa centrale era spesso accostato un edificio accessorio di dimensioni minori.

1.1.2 / Nuclei Rurali extra-urbani (NR)

Al di fuori del tessuto urbano consolidato si trovano: le località di mezza costa che sorgono a nord dell'abitato principale di Cremia tra i 700 e i 1.200 metri slm. e si distribuiscono lungo la fitta rete di tracciati pedonali e carrabili; gli alpeggi, un sistema insediativo estremamente significativo che caratterizza i versanti montuosi e che costituiscono un'unità morfologica singolare per la forte integrazione tra l'aspetto naturale e l'intervento dell'uomo.

Gli alpeggi, denominati in dialetto, sorgono a quote variabili comprese oltre i 1.200 slm. ed occupano aree generalmente prative contornate da boschi ed attraversate dai solchi di corsi d'acqua più o meno intermittenti.

I nuclei insediativi di mezza costa si presentano come aggregati edilizi di un decina di edifici circa ciascuno, posti generalmente in aree prative contornate da boschi, venivano utilizzati come stazione intermedia di soggiorno primaverile e autunnale nelle pratiche legate all'allevamento del bestiame.

Il patrimonio edificato che costituisce gli sporadici insediamenti di monte è costituito da stalle, fienili ed altri edifici rurali di antica costruzione; la maggior parte di questi edifici erano utilizzati fino a pochi decenni fa come ricovero estivo per il bestiame, che veniva condotto ai pascoli di monte durante la stagione calda.

La distribuzione degli spazi è estremamente essenziale: la stalla si trova al piano terra e la cucina ed il fienile con i giacigli al primo piano. La scala, se c'è, è esterna, altrimenti l'accesso al piano superiore avviene da monte sfruttando il dislivello del terreno; quando necessario, vi sono delle stalle indipendenti con il fienile nel sottotetto.

I manufatti edilizi conservano ancora l'originaria tipologia, e si presentano come rustici o ruderi quasi totalmente in stato di abbandono. La particolare integrazione di questi insediamenti storici nel paesaggio di montagna merita un'accurata regolamentazione per prevenirne il degrado e la perdita di identità.

2 / Analisi del patrimonio edilizio esistente

Le componenti costitutive del sistema insediativo si concentrano principalmente nella parte meridionale del territorio comunale, dove trovano collocazione anche gli elementi propri della città pubblica, produttiva e del sistema turistico-ricettivo.

La parte a nord del nucleo centrale del Comune è interessato, alle quote più basse, da una importante presenza di località abitate di matrice rurale, mentre oltre i 1.200 metri è possibile leggere la presenza di numerosi alpeggi.

Il sistema insediativo di Cremia è suddiviso sul territorio in diverse frazioni, molte delle quali di interesse storico – architettonico. Due sono i nuclei dove la concentrazione è maggiore e dove trovano collocazione anche gli elementi propri della città pubblica, produttiva e del sistema turistico-ricettivo: il centro, composto dai nuclei di Vignola, Somano e Semurano, e la frazione San Vito.

I nuclei di antica formazione si trovano su tre livelli altimetrici principali, un tempo collegati unicamente da mulattiere.

Essi si trovano al di sopra sia della località San Vito che affaccia direttamente sul lago, sia dell'antica Strada Regina.

Alcuni ritrovamenti nella località di San Vito dimostrano che i primi insediamenti nel territorio comunale di Cremia risalgono all'epoca romana.

Esaminando il Catasto Teresiano (1722), si nota come i nuclei principali sono già rilevabili e suddivisi da alcuni sentieri ancora oggi riconoscibili.

2.1 / Vignola

Caratteristiche morfologiche e insediative

Vignola costituisce il centro abitato di Cremia, dove sono presenti i principali servizi collettivi e molte delle attività commerciali. Il nucleo di antica formazione si è sviluppato attorno alla Chiesa di San Michele edificata attorno al 1500 dove precedentemente era insediato un castello feudale di età alto – medievale.

Anticamente l'accesso alla frazione era possibile tramite una mulattiera che collegava l'insediamento con l'antica Strada Regina.

Analisi sintetica del contesto

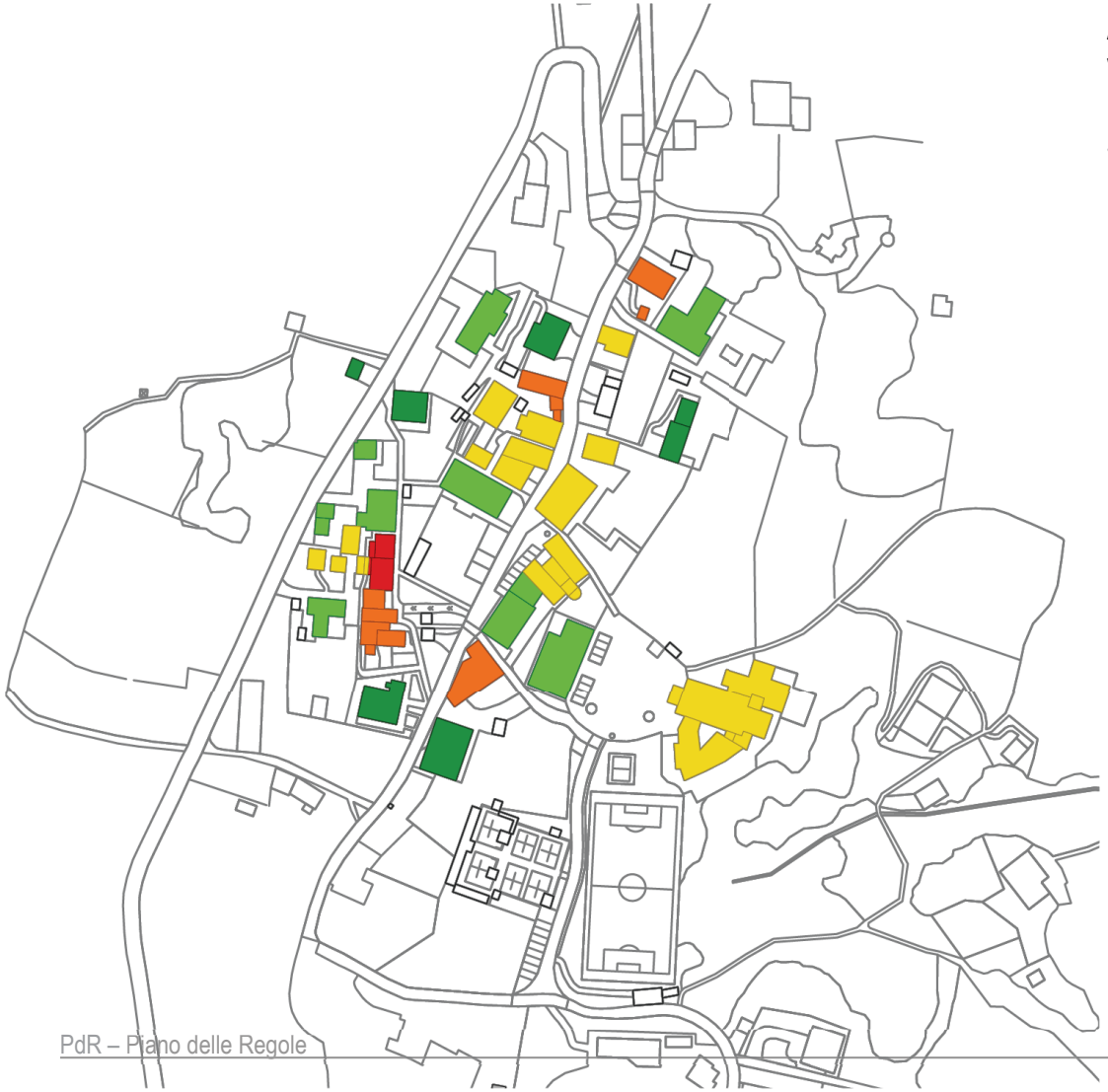
Località	**Vignola**		
Accessibilità	carrabile	pedonale	
Funzioni presenti	residenza	servizi pubblici	commercio

	attività produttive	attività artigianali	turistico-ricettive
	attività agricole		
Tipologie edilizia	Edificio a torre	Edificio in linea	Edificio a corte
	Edificio corpo singolo	Edificio corpo doppio	
Numero di piani	1	2	> 3
Tipologie facciate	pietra a vista	intonaco civile	intonaco rustico
Coperture prevalenti	pietra	tegole in laterizio/cemento	lamiera grecata
Sistemi di oscuramento	ante cieche in legno	persiane in legno	avvolgibili in pvc
Porte	ante in legno	portone blindato	
Elementi accessori	ballatoi e balconi	logge e porticati	fontane e lavatoi
	edicole votive	abbaino	
Giudizio conservativo	buono	medio	cattivo
Valore architettonico	alto	medio	nessuno
Stato di utilizzo	> 80%	80% - 20%	< 20%

ANALISI NUCLEI ANTICA FORMAZIONE
Vignola

Destinazioni d'uso del tessuto edificato:

- Edifici residenziali
- Edifici minori
- Edifici rustici
- Edifici pubblici
- Edifici commerciali/ricettivi
- Edifici di culto
- Cappelle votive
- Edifici accessori (baracche, box, tettoie)



ANALISI NUCLEI ANTICA FORMAZIONE
Vignola

Stato di conservazione del tessuto edificato:

- Nuove edificazioni
- Buono
- Sufficiente
- Cattivo
- Degrado totale

2.2 / Semurano

Caratteristiche morfologiche e insediative

Il nucleo storico di Semurano si sviluppa lungo uno dei sentieri più antichi che attraversa tutto il territorio comunale e che collegava Motto a nord con Vezzedo a sud. Si tratta di uno dei nuclei più estesi presenti sul territorio, con un buono stato di conservazione, anche se alcuni edifici risultano completamente abbandonati e in stato di degrado.

Analisi sintetica del contesto

Località	**Semurano**		

Accessibilità	carrabile	pedonale	
Funzioni presenti	residenza	servizi pubblici	commercio

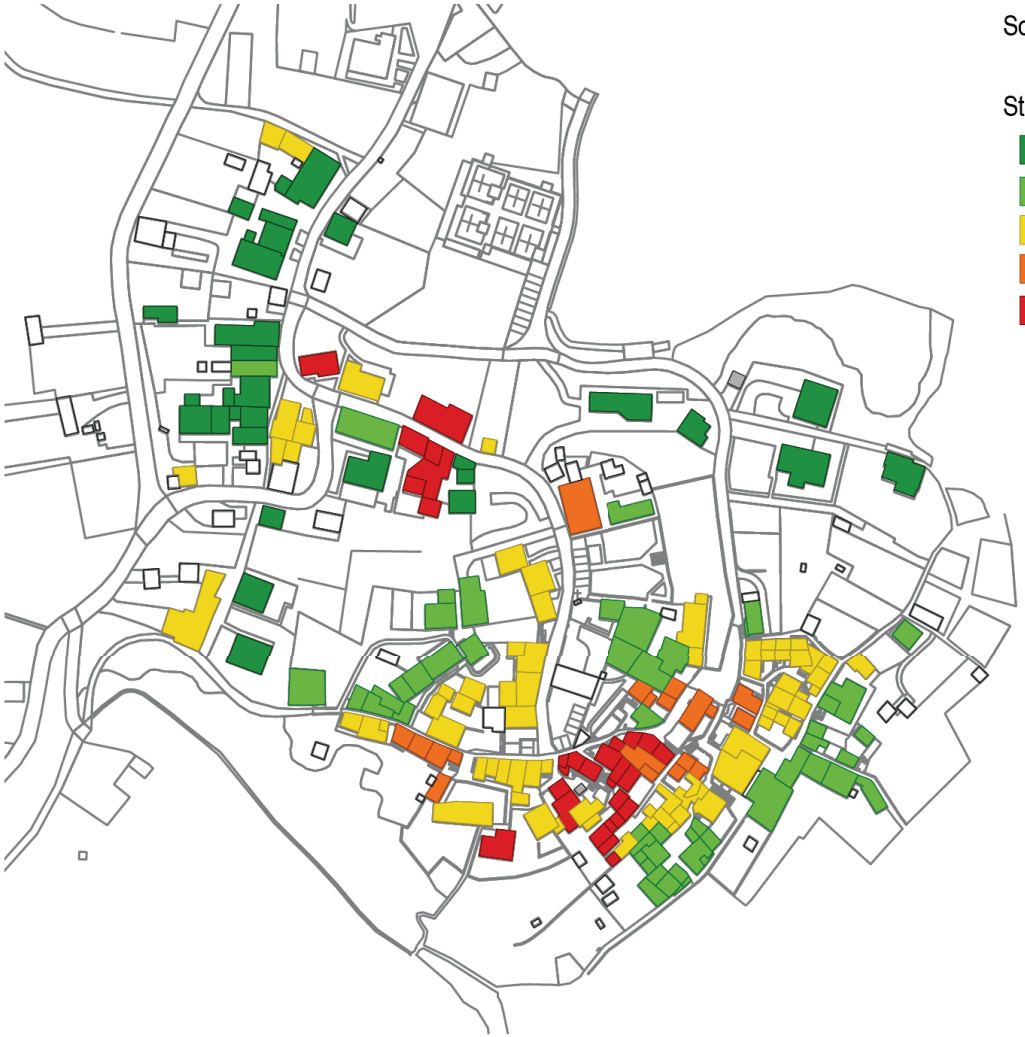
	attività produttive	attività artigianali	turistico-ricettive
	attività agricole		
Tipologie edilizia	Edificio a torre	Edificio in linea	Edificio a corte
	Edificio corpo singolo	Edificio corpo doppio	
Numero di piani	1	2	> 3
Tipologie facciate	pietra a vista	intonaco civile	intonaco rustico
Coperture prevalenti	pietra	tegole in laterizio/cemento	lamiera grecata
Sistemi di oscuramento	ante cieche in legno	persiane in legno	avvolgibili in pvc
Porte	ante in legno	portone blindato	
Elementi accessori	ballatoi e balconi	logge e porticati	fontane e lavatoi
	edicole votive	abbaino	
Giudizio conservativo	buono	medio	cattivo
Valore architettonico	alto	medio	nessuno
Stato di utilizzo	> 80%	80% - 20%	< 20%

ANALISI NUCLEI ANTICA FORMAZIONE

Somano, Semurano

Destinazioni d'uso del tessuto edificato:

- Edifici residenziali
- Edifici minori
- Edifici rustici
- Edifici pubblici
- Edifici commerciali/ricettivi
- Edifici di culto
- Cappelle votive
- Edifici accessori (baracche, box, tettoie)



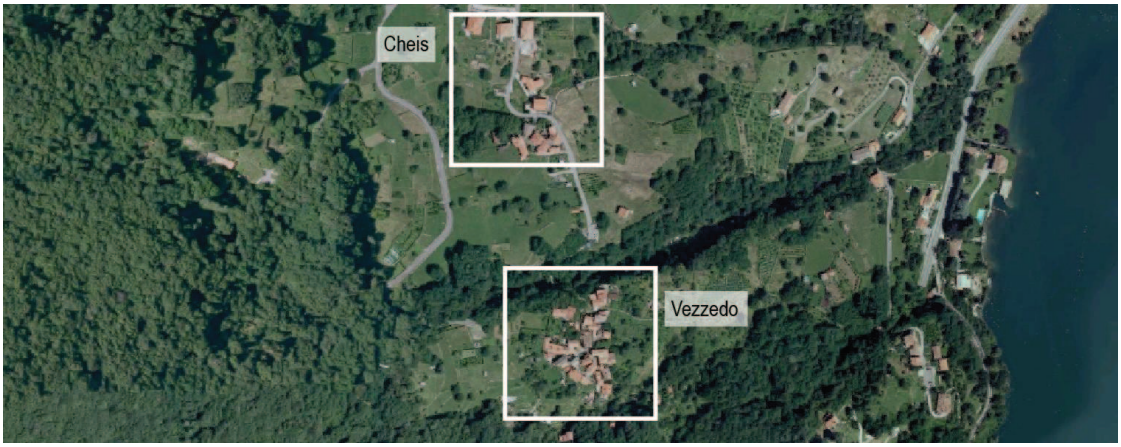
ANALISI NUCLEI ANTICA FORMAZIONE

Somano, Semurano

Stato di conservazione del tessuto edificato:

- Nuove edificazioni
- Buono
- Sufficiente
- Cattivo
- Degrado totale

2.3 / Cheis, Vezzedo



❑ Caratteristiche morfologiche e insediative

I due nuclei storici si sviluppano verso il limitare sud del territorio comunale lungo un'antica mulattiera. Vezzedo è ancora oggi raggiungibile solo attraverso un sentiero pedonale non carrabile.

La maggior parte degli edifici di Cheis e Vezzedo versa in cattivo stato di conservazione o in condizioni di degrado totale, soprattutto per quanto riguarda gli edifici rustici.

❑ Analisi sintetica del contesto

Località	**Cheis**		

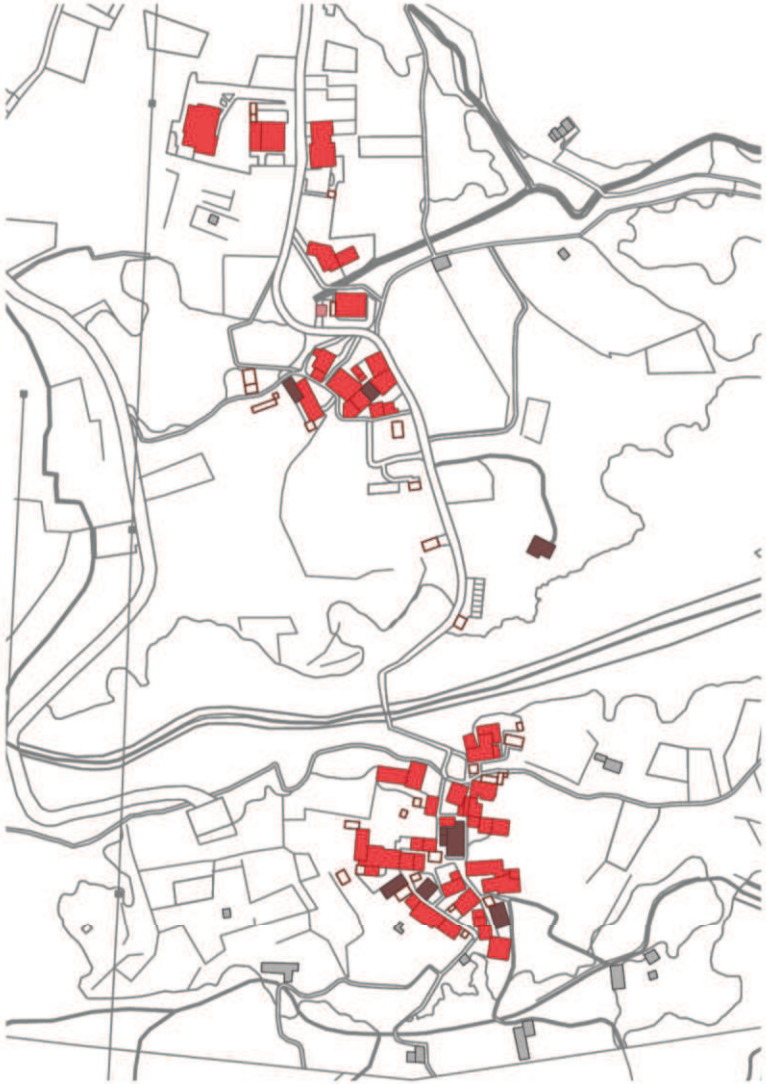
Accessibilità	carrabile	pedonale	
Funzioni presenti	residenza	servizi pubblici	commercio

	attività produttive	attività artigianali	turistico-ricettive
	attività agricole		
Tipologie edilizia	Edificio a torre	Edificio in linea	Edificio a corte
	Edificio corpo singolo	Edificio corpo doppio	
Numero di piani	1	2	> 3
Tipologie facciate	pietra a vista	intonaco civile	intonaco rustico
Coperture prevalenti	pietra	tegole in laterizio/cemento	lamiera grecata
Sistemi di oscuramento	ante cieche in legno	persiane in legno	avvolgibili in pvc
Porte	ante in legno	portone blindato	
Elementi accessori	ballatoi e balconi	logge e porticati	fontane e lavatoi
	edicole votive	abbaino	
Giudizio conservativo	buono	medio	cattivo
Valore architettonico	alto	medio	nessuno
Stato di utilizzo	> 80%	80% - 20%	< 20%

Località	**Vezzedo**		

Accessibilità	carrabile	pedonale	
Funzioni presenti	residenza	servizi pubblici	commercio
	attività produttive	attività artigianali	turistico-ricettive
	attività agricole		
Tipologie edilizia	Edificio a torre	Edificio in linea	Edificio a corte
	Edificio corpo singolo	Edificio corpo doppio	
Numero di piani	1	2	> 3
Tipologie facciate	pietra a vista	intonaco civile	intonaco rustico
Coperture prevalenti	pietra	tegole in laterizio/cemento	lamiera grecata

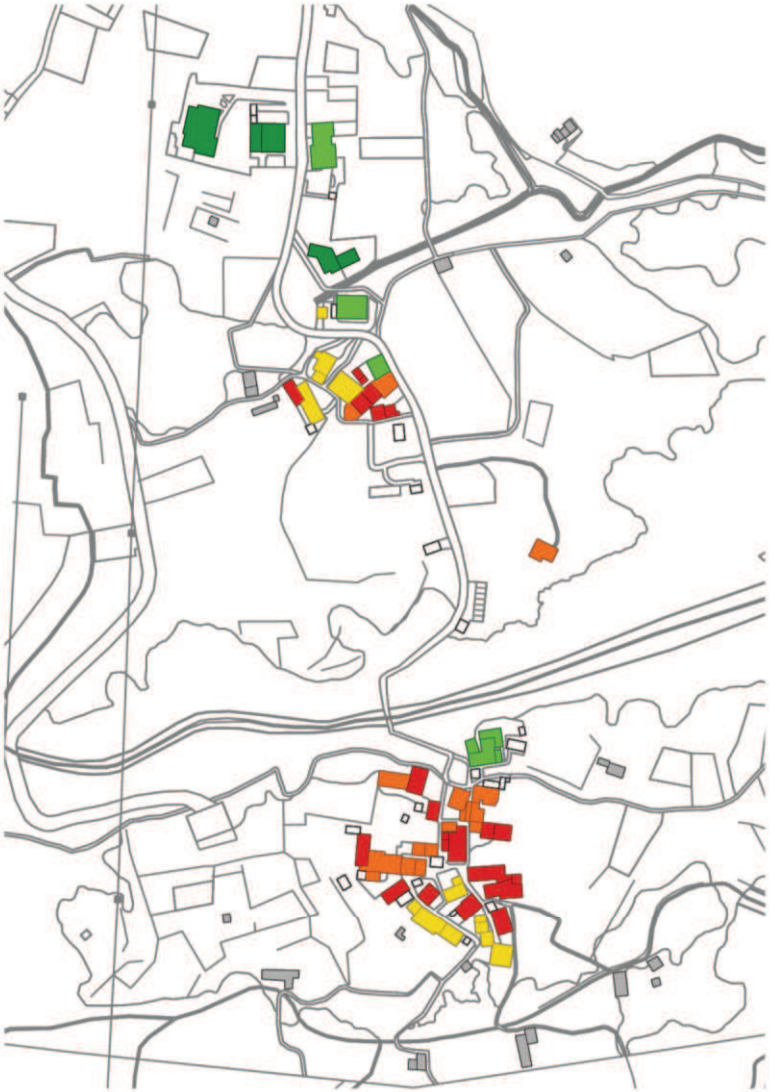
Sistemi di oscuramento	ante cieche in legno	persiane in legno	avvolgibili in pvc
Porte	ante in legno	portone blindato	
Elementi accessori	ballatoi e balconi	logge e porticati	fontane e lavatoi
	edicole votive	abbaino	
Giudizio conservativo	buono	medio	cattivo
Valore architettonico	alto	medio	nessuno
Stato di utilizzo	> 80%	80% - 20%	< 20%



ANALISI NUCLEI ANTICA FORMAZIONE
Cheis, Vezzedo

Destinazioni d'uso del tessuto edificato:

- Edifici residenziali
- Edifici minori
- Edifici rustici
- Edifici pubblici
- Edifici commerciali/ricettivi
- Edifici di culto
- Cappelle votive
- Edifici accessori (baracche, box, tettoie)



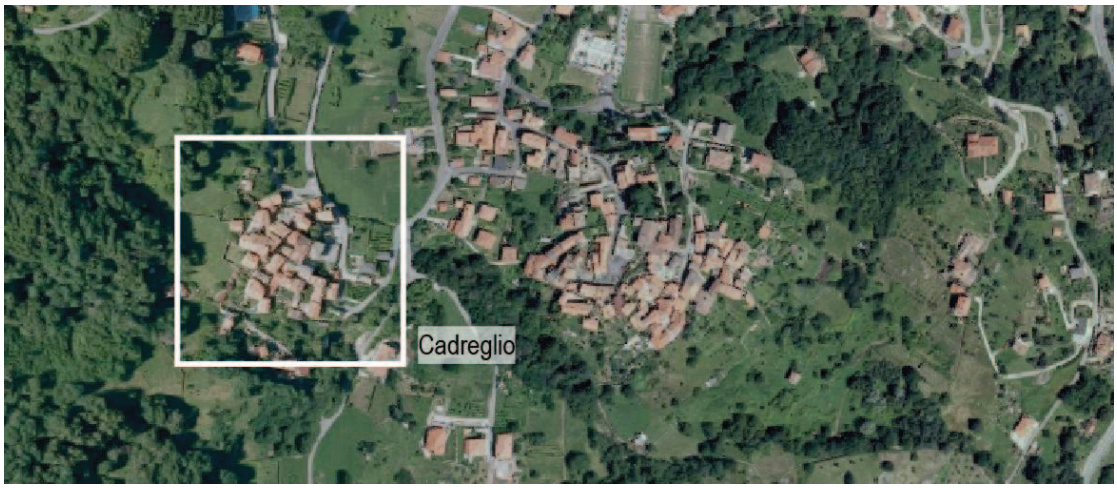
ANALISI NUCLEI ANTICA FORMAZIONE

Cheis, Vezzedo

Stato di conservazione del tessuto edificato:

- Nuove edificazioni
- Buono
- Sufficiente
- Cattivo
- Degrado totale

2.4 / Cadreglio



Caratteristiche morfologiche e insediative

Cadreglio è uno dei due nuclei che si trova sul più alto livello altimetrico, sulla strada che porta a Samaino. Alcuni edifici mostrano ancora le caratteristiche tipiche come le facciate con pietre a vista e le ante in legno. La strada carrabile passa intorno all'abitato, mentre le abitazioni interne sono raggiungibile solamente da alcuni sentieri pedonali che lo attraversano.

Analisi sintetica del contesto

Località	**Cadreglio**		

Accessibilità	carrabile	pedonale	

Funzioni presenti	residenza	servizi pubblici	commercio
	attività produttive	attività artigianali	turistico-ricettive
	attività agricole		
Tipologie edilizia	Edificio a torre	Edificio in linea	Edificio a corte
	Edificio corpo singolo	Edificio corpo doppio	
Numero di piani	1	2	> 3
Tipologie facciate	pietra a vista	intonaco civile	intonaco rustico
Coperture prevalenti	pietra	tegole in laterizio/cemento	lamiera grecata
Sistemi di oscuramento	ante cieche in legno	persiane in legno	avvolgibili in pvc
Porte	ante in legno	portone blindato	
Elementi accessori	ballatoi e balconi	logge e porticati	fontane e lavatoi
	edicole votive	abbaino	
Giudizio conservativo	buono	medio	cattivo
Valore architettonico	alto	medio	nessuno
Stato di utilizzo	> 80%	80% - 20%	< 20%

ANALISI NUCLEI ANTICA FORMAZIONE
Cadreglio

Destinazioni d'uso del tessuto edificato:

- Edifici residenziali
- Edifici minori
- Edifici rustici
- Edifici pubblici
- Edifici commerciali/ricettivi
- Edifici di culto
- Cappelle votive
- Edifici accessori (baracche, box, tettoie)

ANALISI NUCLEI ANTICA FORMAZIONE
Cadreglio

Stato di conservazione del tessuto edificato:

- Nuove edificazioni
- Buono
- Sufficiente
- Cattivo
- Degrado totale

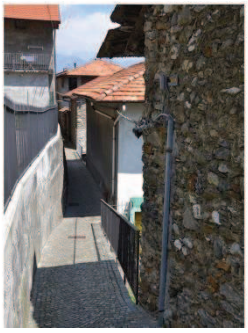
2.5 / Samaino

Caratteristiche morfologiche e insediative

Samaino è l'ultima località che si incontra salendo verso il monte. Il borgo è percorribile solo a piedi in quanto caratterizzato da tipiche vie in bolognino molto strette che si snodano su più livelli. Anche qui la maggior parte degli edifici hanno mantenuto le caratteristiche morfologiche originarie.

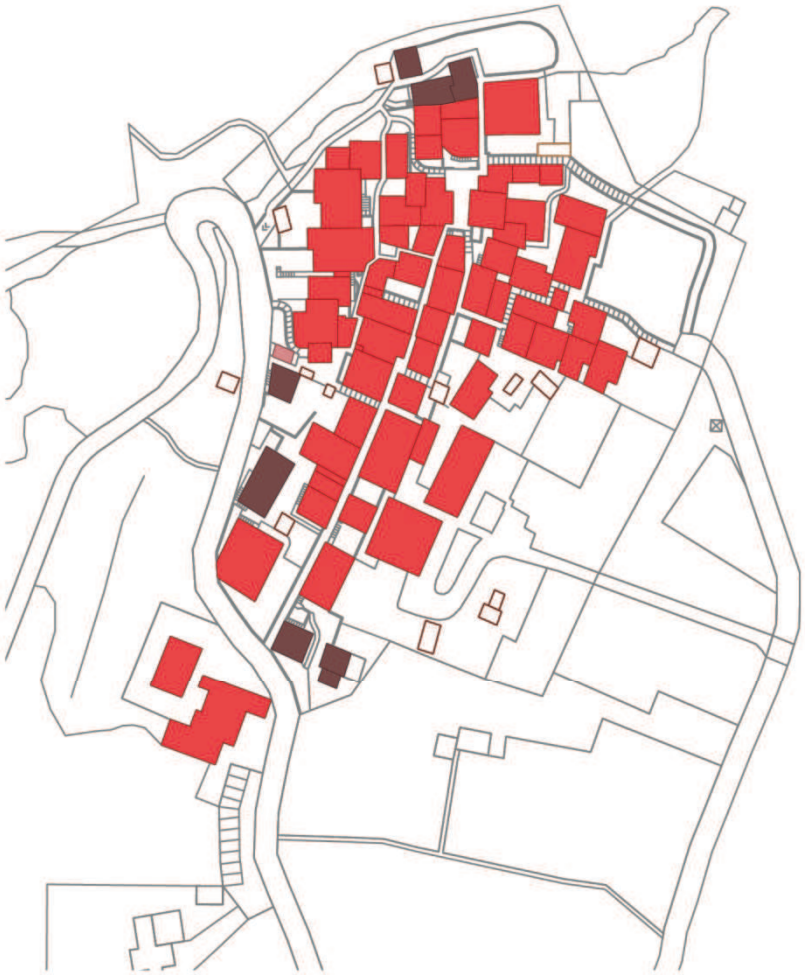
Analisi sintetica del contesto

Località	**Samaino**		



Accessibilità	carrabile	pedonale	
Funzioni presenti	residenza	servizi pubblici	commercio
	attività produttive	attività artigianali	turistico-ricettive
	attività agricole		

Tipologie edilizia	Edificio a torre	Edificio in linea	Edificio a corte
	Edificio corpo singolo	Edificio corpo doppio	
Numero di piani	1	2	> 3
Tipologie facciate	pietra a vista	intonaco civile	intonaco rustico
Coperture prevalenti	pietra	tegole in laterizio/cemento	lamiera grecata
Sistemi di oscuramento	ante cieche in legno	persiane in legno	avvolgibili in pvc
Porte	ante in legno	portone blindato	
Elementi accessori	ballatoi e balconi	logge e porticati	fontane e lavatoi
	edicole votive		
Giudizio conservativo	buono	medio	cattivo
Valore architettonico	alto	medio	nessuno
Stato di utilizzo	> 80%	80% - 20%	< 20%



ANALISI NUCLEI ANTICA FORMAZIONE
Samaino

Destinazioni d'uso del tessuto edificato:

- Edifici residenziali
- Edifici minori
- Edifici rustici
- Edifici pubblici
- Edifici commerciali/terziari
- Edifici di culto
- Cappelle votive
- Edifici accessori (baracche, box, tettoie)

ANALISI NUCLEI ANTICA FORMAZIONE
Samaino

Stato di conservazione del tessuto edificato:

- Nuove edificazioni
- Buono
- Sufficiente
- Cattivo
- Degrado totale

2.6 / Cantone, Pusgnano

Caratteristiche morfologiche e insediative

Cantone e Pusgnano sono due nuclei poco più recenti dei precedenti analizzati. Non si tratta di borghi densi e introversi, ma sono caratterizzati da edifici rurali più sparsi attorno ai quali sono stati costruiti edifici moderni. A Pusgnano è presente inoltre un edificio pubblico di interesse collettivo.

Località	**Cantone**		

Accessibilità	carrabile	pedonale	
Funzioni presenti	residenza	servizi pubblici	commercio
	attività produttive	attività artigianali	turistico-ricettive

	attività agricole		
Tipologie edilizia	Edificio a torre	Edificio in linea	Edificio a corte
	Edificio corpo singolo	Edificio corpo doppio	
Numero di piani	1	2	> 3
Tipologie facciate	pietra a vista	intonaco civile	intonaco rustico
Coperture prevalenti	pietra	tegole in laterizio/cemento	lamiera grecata
Sistemi di oscuramento	ante cieche in legno	persiane in legno	avvolgibili in pvc
Porte	ante in legno	portone blindato	
Elementi accessori	ballatoi e balconi	logge e porticati	fontane e lavatoi
	edicole votive	abbaino	
Giudizio conservativo	buono	medio	cattivo
Valore architettonico	alto	medio	nessuno
Stato di utilizzo	> 80%	80% - 20%	< 20%

Località	**Pusgnano**		

Accessibilità	carrabile	pedonale	
Funzioni presenti	residenza	servizi pubblici	commercio
	attività produttive	attività artigianali	turistico-ricettive
	attività agricole		
Tipologie edilizia	Edificio a torre	Edificio in linea	Edificio a corte
	Edificio corpo singolo	Edificio corpo doppio	
Numero di piani	1	2	> 3
Tipologie facciate	pietra a vista	intonaco civile	intonaco rustico
Coperture prevalenti	pietra	tegole in laterizio/cemento	lamiera grecata

Sistemi di oscuramento	ante cieche in legno	persiane in legno	avvolgibili in pvc
Porte	ante in legno	portone blindato	
Elementi accessori	ballatoi e balconi	logge e porticati	fontane e lavatoi
	edicole votive	abbaino	
Giudizio conservativo	buono	medio	cattivo
Valore architettonico	alto	medio	nessuno
Stato di utilizzo	> 80%	80% - 20%	< 20%

ANALISI NUCLEI ANTICA FORMAZIONE

Cantone - Pusgnano

Destinazioni d'uso del tessuto edificato:

- Edifici residenziali
- Edifici minori
- Edifici rustici
- Edifici pubblici
- Edifici commerciali
- Edifici di culto
- Cappelle votive
- Edifici accessori (baracche, box, tettoie)

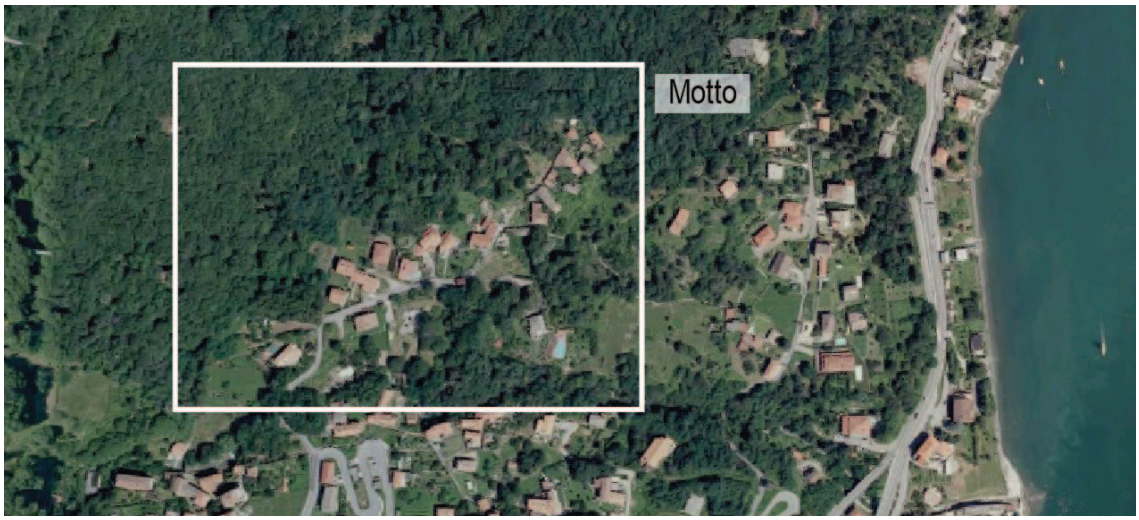
ANALISI NUCLEI ANTICA FORMAZIONE

Cantone - Pusgnano

Stato di conservazione del tessuto edificato:

- Nuove edificazioni
- Buono
- Sufficiente
- Cattivo
- Degrado totale

2.7 / Motto



❑ Caratteristiche morfologiche e insediative

La frazione Motto prende il nome dall'antico borgo rurale di epoca medievale che sorge su una piccola altura a ridosso del limite comunale nord. L'insediamento ha una conformazione lineare, sviluppatosi lungo l'antica mulattiera, oggi strada carrabile che arriva fino all'ingresso dell'antico borgo da cui è possibile l'accesso esclusivamente a piedi.

Il Motto è in uno stato di degrado e presenta alcuni edifici crollati e pericolanti.

❑ Analisi sintetica del contesto

Località	**Motto**		

Accessibilità	carrabile	pedonale	

Funzioni presenti	residenza	servizi pubblici	commercio
	attività produttive	attività artigianali	turistico-ricettive
	attività agricole		
Tipologie edilizia	Edificio a torre	Edificio in linea	Edificio a corte
	Edificio corpo singolo	Edificio corpo doppio	
Numero di piani	1	2	> 3
Tipologie facciate	pietra a vista	intonaco civile	intonaco rustico
Coperture prevalenti	pietra	tegole in laterizio/cemento	lamiera grecata
Sistemi di oscuramento	ante cieche in legno	persiane in legno	avvolgibili in pvc
Porte	ante in legno	portone blindato	
Elementi accessori	ballatoi e balconi	logge e porticati	fontane e lavatoi
	edicole votive	abbaino	
Giudizio conservativo	buono	medio	cattivo
Valore architettonico	alto	medio	nessuno
Stato di utilizzo	> 80%	80% - 20%	< 20%

ANALISI NUCLEI ANTICA FORMAZIONE
Motto

Destinazioni d'uso del tessuto edificato:

- Edifici residenziali
- Edifici minori
- Edifici rustici
- Edifici pubblici
- Edifici commerciali/ricettivi
- Edifici di culto
- Cappelle votive
- Edifici accessori (baracche, box, tettoie)

ANALISI NUCLEI ANTICA FORMAZIONE

Motto

Stato di conservazione del tessuto edificato:

- Nuove edificazioni
- Buono
- Sufficiente
- Cattivo
- Degrado totale

2.8 / Ghiano

Caratteristiche morfologiche e insediative

Ghiano è un insediamento sviluppatosi in linea lungo il sentiero che collegava l'antica strada Regina con Motto. È' composto da edifici residenziali in buono stato di conservazione in quanto quasi tutti ristrutturati mantenendo le caratteristiche morfologiche originali.

Analisi sintetica del contesto

Località	**Ghiano**		

Accessibilità	carrabile	pedonale	
Funzioni presenti	residenza	servizi pubblici	commercio
	attività produttive	attività artigianali	turistico-ricettive

	attività agricole		
Tipologie edilizia	Edificio a torre	Edificio in linea	Edificio a corte
	Edificio corpo singolo	Edificio corpo doppio	
Numero di piani	1	2	> 3
Tipologie facciate	pietra a vista	intonaco civile	intonaco rustico
Coperture prevalenti	pietra	tegole in laterizio/cemento	lamiera grecata
Sistemi di oscuramento	ante cieche in legno	persiane in legno	avvolgibili in pvc
Porte	ante in legno	portone blindato	
Elementi accessori	ballatoi e balconi	logge e porticati	fontane e lavatoi
	edicole votive	abbaino	
Giudizio conservativo	buono	medio	cattivo
Valore architettonico	alto	medio	nessuno
Stato di utilizzo	> 80%	80% - 20%	< 20%

ANALISI NUCLEI ANTICA FORMAZIONE
Ghiano

Destinazioni d'uso del tessuto edificato:

- Edifici residenziali
- Edifici minori
- Edifici rustici
- Edifici pubblici
- Edifici commerciali/ricettivi
- Edifici di culto
- Cappelle votive
- Edifici accessori (baracche, box, tettoie)

ANALISI NUCLEI ANTICA FORMAZIONE
Ghiano

Stato di conservazione del tessuto edificato:

- Nuove edificazioni
- Buono
- Sufficiente
- Cattivo
- Degrado totale

2.9 / San Vito

Caratteristiche morfologiche e insediative

San Vito è l'unica località nel Comune di Cremia che sorge direttamente sulla sponda del lago. Qui sono presenti due elementi di valore storico - architettonico: la chiesa di San Vito e San Modesto, il cui corpo originario risale all'XI secolo, e una ciminiera appartenente ad una filanda che risale agli inizi del XIX secolo.

Analisi sintetica del contesto

Località	San Vito		
Accessibilità	carrabile	pedonale	

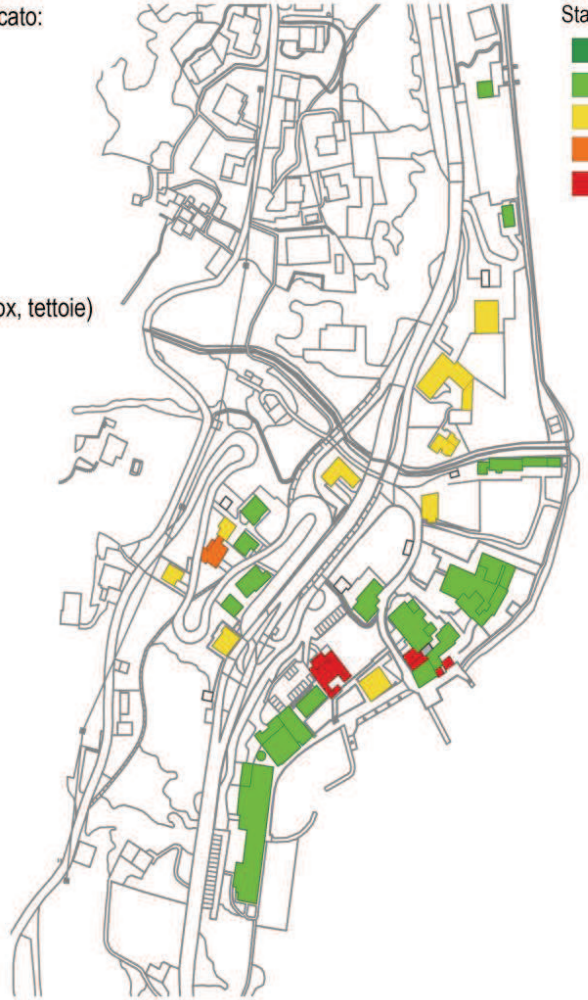
Funzioni presenti	residenza	servizi pubblici	commercio
	attività produttive	attività artigianali	turistico-ricettive
	attività agricole		
Tipologie edilizia	Edificio a torre	Edificio in linea	Edificio a corte
	Edificio corpo singolo	Edificio corpo doppio	
Numero di piani	1	2	> 3
Tipologie facciate	pietra a vista	intonaco civile	intonaco rustico
Coperture prevalenti	pietra	tegole in laterizio/cemento	lamiera grecata
Sistemi di oscuramento	ante cieche in legno	persiane in legno	avvolgibili in pvc
Porte	ante in legno	portone blindato	
Elementi accessori	ballatoi e balconi	logge e porticati	fontane e lavatoi
	edicole votive	abbaino	
Giudizio conservativo	buono	medio	cattivo
Valore architettonico	alto	medio	nessuno
Stato di utilizzo	> 80%	80% - 20%	< 20%

ANALISI NUCLEI ANTICA FORMAZIONE
San Vito

Destinazioni d'uso del tessuto edificato:

- Edifici residenziali
- Edifici minori
- Edifici rustici
- Edifici pubblici
- Edifici commerciali/ricettivi
- Edifici di culto
- Cappelle votive
- Edifici accessori (baracche, box, tettoie)

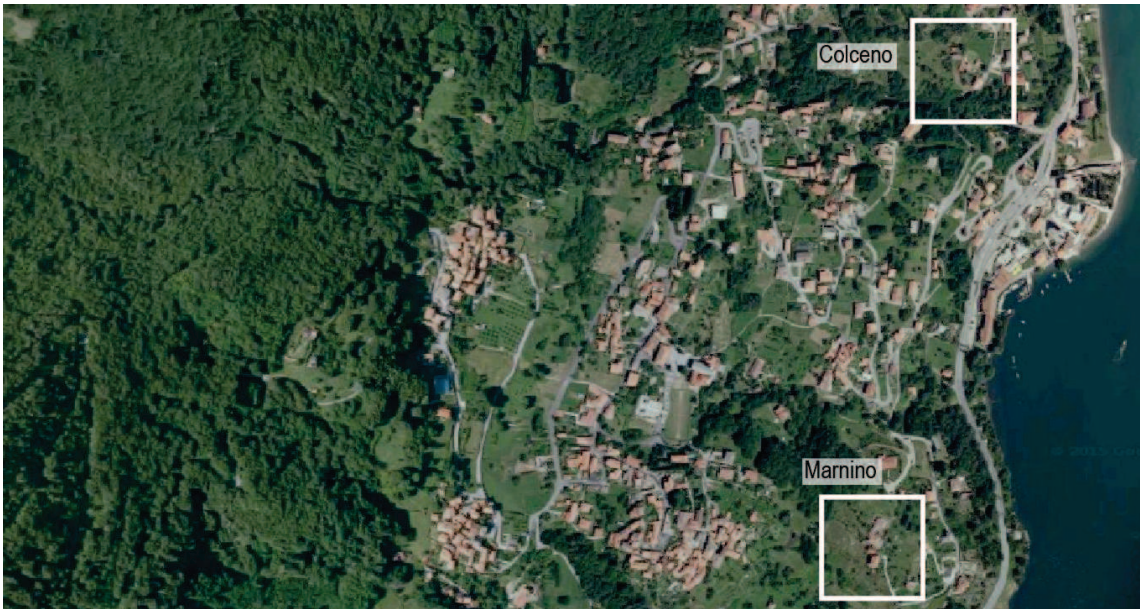
ANALISI NUCLEI ANTICA FORMAZIONE
San Vito



Stato di conservazione del tessuto edificato:

- Nuove edificazioni
- Buono
- Sufficiente
- Cattivo
- Degrado totale

2.10 / Marnino, Colceno



❑ Caratteristiche morfologiche e insediative

I nuclei di antica formazione delle frazioni Marnino e Colceno sorgono in prossimità del confine sud il primo, e di quello nord il secondo. Colceno si affaccia sulla antica via Regina, mentre Marnino si trova lungo un'antica mulattiera che porta alle frazioni di Ghiano e Pusgnano fino a Motto.

Essi sono dei piccoli agglomerati edilizi con entrambi meno di una decina di edifici, la cui destinazione d'uso principale è quella residenziale.

ANALISI NUCLEI ANTICA FORMAZIONE
Marnino

Destinazioni d'uso del tessuto edificato:

- Edifici residenziali
- Edifici minori
- Edifici rustici
- Edifici pubblici
- Edifici commerciali/ricettivi
- Edifici di culto
- Cappelle votive
- Edifici accessori (baracche, box, tettoie)

ANALISI NUCLEI ANTICA FORMAZIONE
Marnino

Stato di conservazione del tessuto edificato:

- Nuove edificazioni
- Buono
- Sufficiente
- Cattivo
- Degrado totale

ANALISI NUCLEI ANTICA FORMAZIONE
Colceno

Destinazioni d'uso del tessuto edificato:

- Edifici residenziali
- Edifici minori
- Edifici rustici
- Edifici pubblici
- Edifici commerciali/ricettivi
- Edifici di culto
- Cappelle votive
- Edifici accessori (baracche, box, tettoie)

ANALISI NUCLEI ANTICA FORMAZIONE
Colceno

Stato di conservazione del tessuto edificato:

- Nuove edificazioni
- Buono
- Sufficiente
- Cattivo
- Degrado totale

3 / Modalità di intervento

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Documento di Piano individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo.

Il Piano delle Regole definisce le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

Le disposizioni normative in materia edilizia e gli strumenti normativi regionali, descrivono le modalità di intervento ammesse sul patrimonio edilizio esistente. Di seguito viene riportata una sintesi delle disposizioni di legge approfondite utilizzate per offrire l'elenco di operazioni consentite sul tessuto storico urbano.

3.1 / Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio"

La Legge Regionale n°12 del marzo 2005, definisce e descrive gli interventi edilizi ammessi sul patrimonio edilizio esistente:

a) manutenzione ordinaria
b) manutenzione straordinaria
c) restauro e risanamento conservativo
d) ristrutturazione edilizia
e) nuova costruzione
f) ristrutturazione urbanistica

a) interventi di **manutenzione ordinaria**, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti;

b) interventi di **manutenzione straordinaria**, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la

trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare;

c) interventi di **restauro e di risanamento conservativo**, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) interventi di **ristrutturazione edilizia**, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

e) interventi di **nuova costruzione**, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

f) interventi di **ristrutturazione urbanistica**, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

All'interno degli ambiti riconosciuti di interesse storico (NAF e NR) sono ammessi direttamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art 27 della l.r. 12/2005 e dell'art.26 delle norme tecniche d'attuazione del Piano delle Regole (allegato 02 del PdR) e quindi:

a) interventi di manutenzione ordinaria;

b) interventi di manutenzione straordinaria;

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo

d) interventi di ristrutturazione edilizia, ad esclusione della demolizione e ricostruzione e/o sostituzione edilizia.

Per la normativa specifica degli ambiti appartenenti ai Nuclei di antica Formazione (NAF) e Nuclei Rurali Extra-urbani (NR) si rimanda agli articoli 46 e 47 delle Nta del Piano delle Regole del PGT di Cremia (Allegato 02).