

COMUNE DI ALZANO LOMBARDO

PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO PGT 2.0

DOCUMENTO DI PIANO

PROGETTO DI SETTORE INERENTE LE AREE DI INTERESSE STORICO - PAESISTICO
INDAGINE CONOSCITIVA SULLE PERMANENZE E I CARATTERI CONNOTATIVI DEI
TESSUTI URBANI CONSOLIDATI - RELAZIONE ILLUSTRATIVA

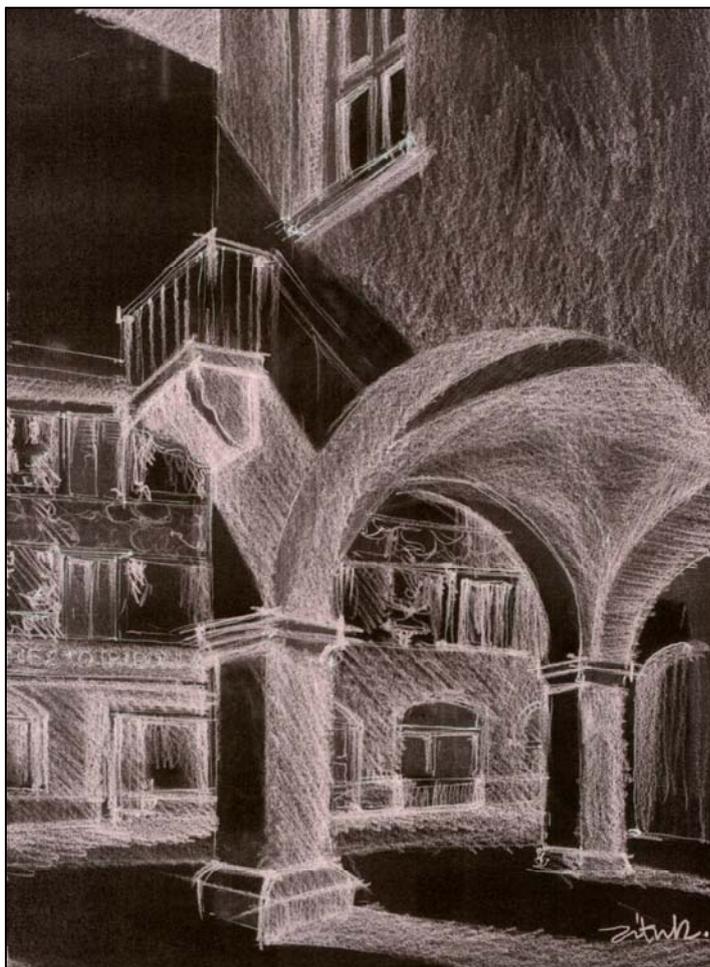
DOCUMENTO DI PIANO
PIANO DEI SERVIZI * PIANO DELLE REGOLE
DOTT. ING. ELISABETTA NANI
Ufficio Tecnico Comunale
Area Urbanistica e Gestione del Territorio

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA:
DOTT. ARCH. ALESSANDRO COLOMBO
Ufficio Tecnico Comunale
Area Sportello Unico Edilizia e Ambiente

ANALISI DELL'EDIFICATO:
DOTT. ARCH. MARIANGELA CARLESSI
Via Mazzini, 55 - Alzano Lombardo
DOTT. ARCH. FABRIZIO BONOMI
Via Corsica, 118 - Brescia

COMPONENTE GEOLOGICA IDROGEOLOGICA
E SISMICA DEL PGT
STUDIO G.E.A. snc
Via Tezze, 1 - Ranica

UFFICIO DI PIANO:
Dott. Ing. Elisabetta Nani
Dott. Arch. Alessandro Colombo
Dott. Arch. Patrizia Patelli
Dott. Arch. Paolo Zenoni



adottato dal C.C. con deliberazione n. 10 del 28/02/2014
approvato dal C.C. con deliberazione n. 63 del 15/12/2014

IL SINDACO
Annalisa Nowak

L'ASSESSORE AL TERRITORIO
Marco Lameri

IL SEGRETARIO
dott. Giuseppe Brando

data: DICEMBRE 2014

Ap/r

INDICE

I TESSUTI CONSOLIDATI.....	1
OBIETTIVI DELL'ANALISI.....	1
I CRITERI INTERPRETATIVI.....	1
PERMANENZE E FASI DI CRESCITA E DI TRASFORMAZIONE DELLA CITTA' DI ALZANO. ALCUNE NOTE	2
PREMESSA.....	2
IL TERRITORIO DI ALZANO NELLE REGISTRAZIONI CATASTALI "STORICHE" (1812 - PRIMI DECENNI DEL NOVECENTO)	3
IL NOVECENTO	6
CONCLUSIONI.....	12
TAVOLA DI SINTESI	12

I TESSUTI CONSOLIDATI

OBIETTIVI DELL'ANALISI

Obiettivo del progetto di settore è l'analisi dei tessuti urbani consolidati del territorio di Alzano Lombardo per individuarne i caratteri connotativi, quale supporto conoscitivo per l'elaborazione del progetto di p.g.t. In particolare, la ricerca è stata svolta cercando di evidenziare gli aspetti utili a garantire una maggiore consapevolezza e, quindi, protezione, di edifici o insediamenti con chiaro significato testimoniale per la realtà del territorio, ancorché non soggetti a forme di tutela legislativa o urbanistica.

Allo stesso tempo, si sono volute enucleare, fra le molte possibili, talune qualità fisiche peculiari dei tessuti urbani analizzati, quale ulteriore supporto ad una circostanziata gestione delle trasformazioni alle diverse scale (edilizie, urbanistica, paesistiche).

I CRITERI INTERPRETATIVI

Per caratteri connotativi si intendono i prevalenti aspetti fisici e percepibili dei tessuti edificati. L'indagine ha riguardato gli ambiti esterni alla perimetrazione dei nuclei di antica formazione, ossia quelli generalmente classificati dallo strumento urbanistico come zone "B".

Un aspetto essenziale della ricognizione ha riguardato inoltre l'individuazione delle permanenze, ossia degli edifici o dei siti la cui esistenza è documentata sin dal Catasto Cessato (1903, aggiornato al 1933) e degli edifici che, anche se posteriori a tale soglia temporale, sono testimonianze significative di fasi dello sviluppo edilizio in Alzano.

I criteri interpretativi ritenuti efficaci per il territorio in esame sono:

- 1) *Caratteri morfologici*. Si intendono gli aspetti legati alla conformazione planivolumetrica degli edifici e alla modalità del loro insediamento nei lotti. Questo criterio interpretativo ha consentito di distinguere, nel tessuto urbano, porzioni differentemente caratterizzate: ciò ha determinato l'individuazione di ambiti la cui perimetrazione, evidenziata sulle tavole, ha rappresentato il riferimento anche per la lettura attraverso gli altri criteri interpretativi. Le chiavi di lettura di questo tema sono:
 - a) *ambiti unitari*: sono classificati in questa categoria le porzioni di tessuto urbano esito di una progettazione unitaria, come per esempio i piani attuativi. Questi tessuti si distinguono rispetto al contesto per una marcata omogeneità dei caratteri edilizi degli edifici. Nella maggior parte dei casi gli edifici sono fra loro uguali;
 - b) *ambiti omogenei*: in questi ambiti gli edifici presentano impianti planivolumetrici sostanzialmente simili, anche se non riconducibili ad una regola unitaria di impianto. Il carattere di omogeneità può essere via via determinato da aspetti differenti: sono in generale ritenuti elementi rafforzativi dell'omogeneità percepibile i caratteri edilizi (coperture, presenza di aggetti, caratteri delle aperture, finiture esterne ecc.) e aspetti evidenziati attraverso le chiavi di lettura successivamente illustrate, come le altezze prevalenti e la natura degli spazi aperti pertinenti.
 - c) *Ambiti omogenei costituiti da complessi tra loro unitari*: si tratta di ambiti omogenei costituiti da più complessi di edifici fortemente caratterizzati, anche se fra loro differenti.
 - d) *Ambiti eterogenei*: ambiti dove prevale una marcata differenziazione (principalmente planivolumetrica) fra gli edifici che li compongono.

- 2) *Altezze*. Questa chiave di lettura documenta un aspetto prettamente dimensionale degli edifici, ossia lo sviluppo prevalente dei piani fuori terra (nel caso di edifici collinari, si è considerata l'altezza a valle).
- 3) *Caratteri connotativi degli spazi pertinenziali*. Questo criterio interpretativo documenta il ruolo che gli spazi aperti hanno nel qualificare la percezione paesistica dell'ambito. Sono state individuate due condizioni:
- a) situazioni in cui la presenza del verde contribuisce in modo significativo a caratterizzare l'immagine paesistica dell'ambito;
 - b) situazioni in cui il verde, anche se presente, non è elemento caratterizzante dell'ambito.
- 4) *Livello di visibilità degli ambiti*. Questo criterio tenta di esplicitare il ruolo che i diversi ambiti, con le loro specifiche caratteristiche, svolgono nella connotazione del paesaggio comunale, attraverso il loro livello di visibilità.
- a) ambiti emergenti nel paesaggio. Sono gli ambiti che per la loro posizione e per i loro caratteri dimensionali sono rilevanti nella connotazione del paesaggio, anche a scala sovralocale.
 - b) ambiti visibili da strade e spazi pubblici principali. Sono gli ambiti percepibili nel loro complesso, o per ampie porzioni, dalle principali strade di collegamento (strada provinciale, di collegamento fra le frazioni e i nuclei storici, ferrovia).
 - c) ambiti con affaccio su strade e spazi pubblici principali. Situazione analoga alla precedente, ma dove l'ambito, per le sue particolari caratteristiche di insediamento, è visibile solo per un affaccio.
 - d) ambiti scarsamente visibili. Ambiti che per posizione e caratteristiche di insediamento non risultano generalmente visibili dalle principali strade.

PERMANENZE E FASI DI CRESCITA E DI TRASFORMAZIONE DELLA CITTA' DI ALZANO. ALCUNE NOTE

PREMESSA

Non solo la consistente bibliografia su Alzano Lombardo e sui centri che lo compongono rende conto di una identità di questi luoghi particolarmente densa, ma anche le stesse relazioni che accompagnano gli atti pianificatori del dopoguerra documentano quanto sia sempre stata ritenuta fondamentale la lettura diacronica della città, stratificata, accresciuta e riformata, attraverso i diversi strumenti interpretativi a disposizione, quale base per una consapevole riflessione sugli indirizzi di sviluppo futuri.

Il territorio di Alzano Lombardo ha infatti una lunga e ricca storia sul piano della "trasformazione urbana", e certo alquanto complessa, trattandosi di un territorio decisamente diversificato sul piano morfologico, e che storicamente ha sempre accolto una pluralità di componenti, sia per quanto attiene all'assetto proprietario dei suoli, che allo sfruttamento dei terreni e delle materie prime, che a livello delle diverse attività produttive via via insediate. Luogo dal passato dinamico e prospero, in sostanza, nel quale sono molteplici le testimonianze di qualità che ancora lo contraddistinguono, sia nelle emergenze architettoniche e artistiche quanto nel tessuto edificato, dapprima compatto e quindi via via espanso a partire dagli inizi del Novecento, con una comprensibile accelerazione nel secondo dopoguerra.

Ai fini del presente lavoro, una breve ricognizione sul processo trasformativo della città, almeno per quanto riguarda i centri maggiori di Alzano Maggiore, Alzano Sopra e Nese, può essere utile

non tanto e non solo per individuare permanenze sfuggite alla perimetrazione dei nuclei di antica formazione, ma anche per ricordare alcune tra le fasi e, per così dire, delle linee di sviluppo preferenziali dell'espansione, prevalentemente residenziale.

A questo proposito si sottolinea che negli elaborati grafici sono individuate le **permanenze** intese come gli **edifici già registrati nelle mappe del Catasto Cessato** (aggiornato ai primi anni Trenta) laddove non già comprese all'interno dei nuclei di antica formazione del PGT. La maggior parte di queste permanenze sono riconducibili a preesistenze più antiche, già registrate nelle soglie anteriori, talvolta esterne al nucleo urbano vero e proprio; di alcune di esse si conservano le strutture, variamente riformate o preservate, mentre in alcuni casi è possibile riconoscerci solo la permanenza del sedime.

IL TERRITORIO DI ALZANO NELLE REGISTRAZIONI CATASTALI "STORICHE" (1812 - PRIMI DECENNI DEL NOVECENTO)

A partire dall'esame delle fonti bibliografiche già note attraverso gli studi di storia locale, un primo accurato contributo circa l'"Analisi storico urbanistica" di Alzano è compiuto da Antonia Pizzigoni nel 1977 (studio effettuato per il piano regolatore generale del 1979, e che è stato inoltre assunto come base anche per il PRG successivo, del 1992, cui è allegato), nel quale lo sviluppo della città viene chiaramente legato alle più complessive vicende del territorio e della società nei diversi secoli, mettendo in luce le peculiarità del caso alzanese, commentando le emergenze architettoniche civili e religiose, offrendo una prima lettura dei caratteri "tipologici" e "morfologici" degli insediamenti residenziali. Naturalmente nel corso dei decenni a noi più vicini le discipline afferenti alla "storia urbana" hanno introdotto ulteriori categorie interpretative, focalizzando l'attenzione sulla dinamica della sedimentazione e della stratificazione del tessuto edilizio, nelle varie direzioni, come prodotto dell'attività dell'uomo e delle continue modificazioni indotte principalmente dal sovrapporsi dei modi d'uso e dai modi dell'abitare nei secoli, piuttosto che distillare caratteri formali ricorrenti e costanti — circostanza che, come è noto, rischia di produrre astrazioni pericolose se tradotte in operatività. In questa direzione resta ancora moltissimo da indagare circa l'assetto edificato di Alzano e le sue logiche di crescita nel periodo prenapoleonico — assetto che potrà essere ricostruito almeno in parte grazie ad una capillare quanto impegnativa analisi dei documenti d'archivio, a procedere dai cosiddetti Estimi veneti -, mentre a partire dalle prime rilevazioni grafiche di natura catastale, come il catasto Napoleonico (1812) e i vari atti preparatori alla stesura delle tavole, consentono di individuare chiaramente il perimetro dei borghi di Alzano Maggiore, Alzano di Sopra, Nese ed Olera, Monte di Nese.

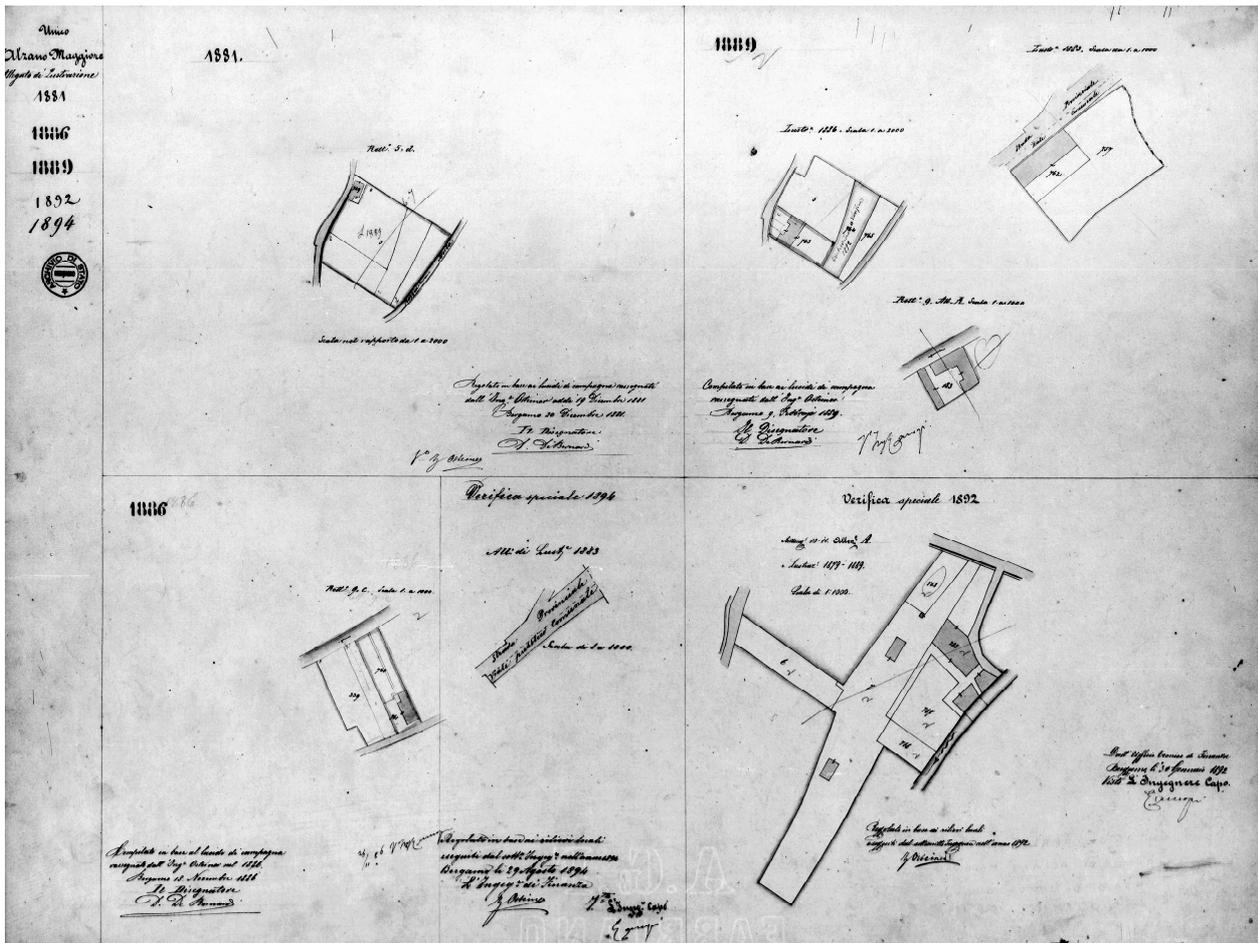
Si tratta di borghi compatti — ad eccezione di Monte di Nese, caratterizzato da più nuclei di insediamenti non continui tra loro —, costituiti da un tessuto denso, inframmezzato da broli e ortaglie e dai vasti fabbricati delle filande con le loro ampie aie, sviluppati attorno agli assi viari di maggiore importanza, che naturalmente non sempre coincidono con gli attuali. Le mappe restituiscono anche la presenza di un edificato rado più esterno, costituito da complessi isolati come molini o altri opifici (cartare, ad esempio) vicino ai corsi d'acqua (le Rogge Serio e Morlana, la Nesa, ecc.), oppure da complessi rurali con case dominicali e coloniche sulle pendici collinari (numerose, e ancora da approfondire come fenomeno, gli insediamenti "di villeggiatura" in località particolarmente gradevoli, per famiglie nobiliari e quindi borghesi provenienti anche da fuori città), e i cui toponimi rimandano talvolta anche a funzioni difensive più antiche ("Castello"). Sostanzialmente le mappe napoleoniche attestano l'edificato e la qualità dei suoli agricoli (principalmente a vite, gelsi, "adaquatori", a "zerbo" ossia incolti, ecc.) così come risultano ormai

alla conclusione delle fasi di grande sviluppo e ricchezza che sappiamo aver contraddistinto il borgo di Alzano Maggiore tra Sei e Settecento.



Mapa del Catasto Napoleonico del comune censuario di Alzano Maggiore (o di Sotto), 1812 (Archivio di Stato di Bergamo); dettaglio

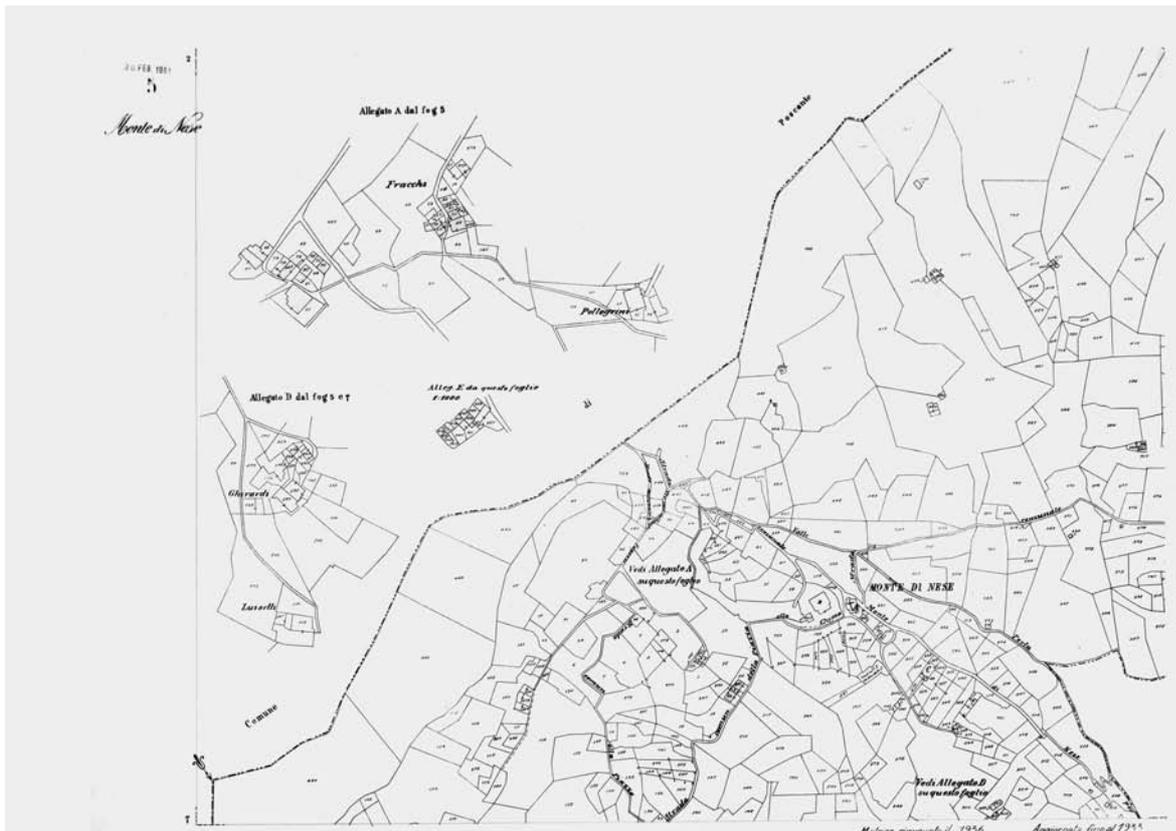
Il passaggio tra questa soglia catastale e quella successiva, quella cosiddetta del Lombardo-Veneto (1852), palesa solo limitate trasformazioni fisiche all'interno degli insediamenti, mentre sono invece interessanti, e tutti da indagare, i passaggi di proprietà e quindi le dinamiche anche sociali di attestazione o rinnovo delle famiglie insediate. Per contro, un primo segnale della "modernità" sono le riforme e le espansioni registrate negli anni postunitari, siano essi di carattere produttivo (i nuovi, grandi opifici), che residenziale, che legate ai nuovi edifici "pubblici". Accrescimenti della città testimoniati proprio dai diversi "Allegati di Lustrazione" (ossia le modifiche di dettaglio portate alle mappe a seguito delle nuove edificazioni e quindi dell'accatastamento) che a partire circa dal 1879 documentano la crescita urbana sino alla formulazione del catasto del Regno d'Italia (il cosiddetto Cessato Catasto) e anche oltre.



Allegati di Lustrazione al Catasto Lombardo-Veneto (1881-1894), comune censuario di Alzano Maggiore; Archivio di Stato, Bergamo

L'esame degli allegati di lustrazione del Lombardo-Veneto, confrontati con le mappe d'impianto del Catasto Cessato, 1903-1906 (queste ultime purtroppo di difficile consultazione, non essendo conservate presso l'Archivio di Stato di Bergamo) e, ovviamente, con tutto l'apparato descrittivo connesso, restituisce l'evoluzione di parti significative della città: a solo titolo d'esempio si pensi ai grandi complessi industriali come le Cartiere Paolo Pigna o le Officine Pesenti, apparentemente unitari ma in realtà frutto di radicali riforme e ampliamenti nell'arco di questi decenni, o alla comparsa dei nuovi servizi pubblici, come la stazione ferroviaria, le scuole comunali, il nuovo cimitero, e via discorrendo.

Non secondaria è inoltre la fase di prima espansione residenziale: oltre alle ville di maggiore ambizione, come quelle legate alla famiglia Pesenti, principalmente attorno ad Alzano Maggiore e Nese si registrano negli anni Dieci e Venti del Novecento numerosi edifici unifamiliari, generalmente riconducibili alla tipologia del villino borghese con giardino, ubicati ai margini del perimetro "storico" dei borghi, sempre in contesti percettivamente e paesaggisticamente gradevoli, come peraltro la letteratura tecnica dell'epoca raccomandava, e nei quali trovano applicazione a diversa scala e con diversa qualità le nuove sperimentazioni offerte dall'industria edilizia (cementi decorativi, pavimenti, infissi scorrevoli, solai in cemento armato, e via discorrendo).



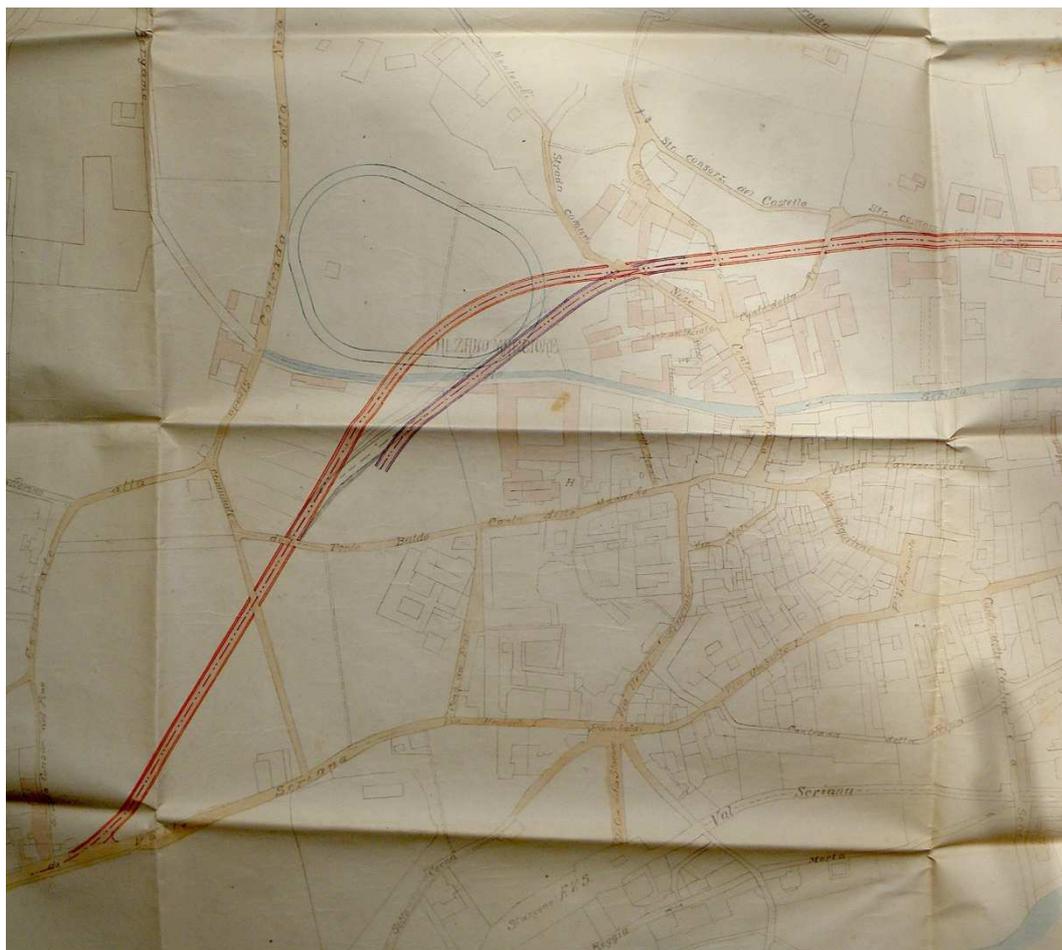
Mappa del Catasto Cessato (1903-1936) del comune censuario di Monte di Nese; Archivio di Stato di Bergamo

La formazione di nuovi assi viari, o la riforma significativa di strade già esistenti, è espressione necessaria e palese del quadro della prima modernizzazione del territorio (si pensi all'apertura di Viale Roma, sul finire dell'Ottocento), che negli anni Venti si completerà ad esempio con l'apertura del tratto della strada Provinciale a nord del borgo di Alzano; un'operazione certo destinata a facilitare il transito veicolare, ma anche una "cesura" fisica che ha avuto importanti ricadute sul piano percettivo, paesistico ed urbanistico di questa porzione di territorio.

La presenza di un ricco archivio comunale, ben inventariato, costituisce peraltro una fonte preziosa per futuri approfondimenti: gli affondi ad oggi compiuti hanno infatti consentito di confermare come la ricchezza e la varietà delle fonti consentano di ricostruire spaccati della vita passata di Alzano di grande interesse e utilità per la lettura della Alzano di oggi: per le figure coinvolte, per le vicende e gli accadimenti legati sia alle singole realtà locali quanto a vicende e contesti ben più ampi, e soprattutto per gli esiti fisici che tutto ciò ha prodotto sul territorio.

IL NOVECENTO

L'esame delle tavole di impianto, delle matrici e degli aggiornamenti del Cessato Catasto, unitamente all'esame dei relativi registri, potrà dare importanti dati conoscitivi circa la storia urbana di Alzano nella prima metà del secolo scorso. Al contempo, un contributo analitico estremamente dettagliato, certo frutto di uno spoglio metodico degli strumenti di pianificazione e di attuazione edilizia di Alzano è offerto dal lavoro di "Analisi della trasformazione urbana" svolto dagli architetti Pietro Gritti e Piergiorgio Tosetti in occasione del PRG del 1992.



Progetto di un "Nuovo tronco di strada in sostituzione delle traverse di Alzano Maggiore e Alzano Sopra", s.d. ma 1927; Archivio Storico Comunale di Alzano Lombardo. Dettaglio

Oltre all'edificato precedente il 1903, vengono individuate sette successive fasi di crescita, che da un lato riflettono le vicende che coinvolgono l'intero territorio nazionale (i conflitti mondiali, ad esempio), e dall'altro rispondono all'attuazione dei piani di fabbricazione ed urbanistici locali.

La "mappatura" delle fasi cronologiche restituite da questa tavola mette in luce la geografia delle espansioni urbane, che progressivamente colonizzano le pendici collinari — le quali diventano, come è stato giustamente sottolineato in precedenti relazioni di accompagnamento ai PRG, l'alternativa appetibile rispetto alla permanenza residenziale nel centro storico — e le aree comprese tra i diversi centri (tra Alzano Maggiore e Alzano Sopra, e verso Ranica, Nembro), sino a determinare la conurbazione priva di discontinuità che connota il paesaggio di oggi.

Costituirebbe certo un tema di sicuro interesse da approfondire la possibilità di legare con un'analisi critica la cronologia edificatoria ai caratteri urbanistici e architettonici dell'edilizia prodotta alle diverse soglie, nonché alla loro diversa valenza paesaggistica. Aspetto tutt'altro che secondario, quest'ultimo, considerata la morfologia del territorio.

Non mancano infatti ad Alzano episodi di qualità, che si sono voluti individuare nelle tavole allegate: oltre al caso di architetture già note e registrate attraverso la bibliografia (si pensi al caso dei villini di inizio secolo, di valore testimoniale e architettonico, e tuttavia privi di qualunque forma di protezione in quanto esterni ai NAF), vi sono altresì episodi significativi di residenze signorili o popolari legate ai luoghi produttivi (le case anni Trenta in località Grumasone, le case Pigna, alcuni villini), vi sono inoltre emergenze coraggiose, da sempre oggetto di opinioni contrastanti, come il "Grattacielo", quartieri residenziali dall'impianto unitario e con caratteri di qualità, e via discorrendo.

Occorre sottolineare che nel passato anche recente, proprio a causa di una eccessiva vulnerabilità alle istanze trasformative, si sono purtroppo perse porzioni significative del territorio, perché demolite (come le residenze a fianco dell'ex Cementificio Italcementi, che costituivano un elemento organico all'interno del sistema stabilimento-residenza tipico dell'epoca, o come il villino Teoldi in viale Roma), o perché oggetto di interventi di rinnovo che ne hanno snaturato il carattere e il significato di "sistema" (come per le case del villaggio Italcementi a monte della strada Provinciale). Occorre infatti ricordare che spesso, al singolo valore individuale dell'edificio, si affianca oppure prevale il significato delle relazioni — funzionali, paesistiche, storiche — che il singolo luogo ha con il contesto.

Tornando all'"analisi della trasformazione urbana" redatto da Gritti e Tosetti, possiamo trarne alcune informazioni di carattere generale.

Il primo periodo considerato registra le prime fasi di espansione del tessuto edilizio, prevalentemente residenziale ma, come detto, costituito anche da edifici di interesse pubblico (le scuole comunali, la chiesa di San Lorenzo, ecc.), sino al 1923. Si tratta di "lottizzazioni" alquanto sparse, caratterizzate da residenze unifamiliari di carattere borghese, con giardini più o meno ampi, ai margini del nucleo più antico, con i primi insediamenti nella fascia collinare più prossima al centro.

Il secondo periodo censito abbraccia l'intero arco temporale legato alla seconda guerra mondiale, sino a comprendere la primissima fase di ripresa economica: 1924-1957. Ha inizio la vera e propria espansione di Alzano, costituita, oltre che da completamenti delle strutture pubbliche — come l'Asilo Carsana e in seguito l'Ospedale Pesenti-Fenaroli — e produttivi — come le Cartiere Paolo Pigna — da complessi residenziali uni o plurifamiliari, attestati lungo le vie principali, ormai consolidate nel loro assetto: è il caso ad esempio delle prime lottizzazioni del quartiere Agri, delle fasce libere attorno alla Strada Provinciale o a Via Roma (tra cui l'edificio più alto di Alzano, il "Grattacielo"), nuove espansioni lungo il piede collinare — come il villaggio Italcementi — e in Nese, come il primo insediamento in località Grumasone, ecc.

Decisamente consistente l'edificazione concentrata nel periodo compreso tra il 1958 e il 1966, che si contraddistingue anche per importanti interventi di rinnovo urbano a ridosso o all'interno del tessuto più antico (ad esempio l'area Sacelit, che si sostituisce alle antiche filande lì attestate dalla fine del Settecento), e per l'ulteriore potenziamento dei plessi scolastici. Prosegue la formazione di complessi residenziali plurifamiliari lungo le pendici collinari, nelle aree a lato delle vie di maggior transito come la via Europa e la strada Provinciale, prosegue la lottizzazione del quartiere Agri e dei complessi in località "Piante"; viene edificato il cinema in località "Cava" nonché, nella medesima località, una serie di edifici di servizio (la banca), residenziali e industriali. A Nese si registra l'impianto di stabilimenti come la Zerowatt, mentre nuovi reparti sono eretti per la Italcementi e, soprattutto, per le Cartiere Pigna. Nuove edificazioni anche attorno al borgo di Alzano Sopra, e a monte del Cementificio Italcementi.

Il periodo successivo è distinto da Tosetti e Gritti in ben quattro fasi, comprendente ciascuna pochi anni, un decennio al massimo: dal 1967 al 1973, dal 1974 al 1976, dal 1977 al 1987, dal 1988 alla data di redazione dell'analisi, ossia 1991. La scansione temporale è chiaramente legata anche alla sequenza degli strumenti urbanistici di Alzano e delle relative varianti (Regolamento Edilizio, adottato nel 1951 e approvato con decreto ministeriale nel 1961; perimetrazione del centro edificato adottato e approvato nel 1972; PRG redatto da A. Fumagalli e A. Gasperrini nel 1968-73 (estremi da verificare) Piani di zona, per Alzano Sopra, 1974, per Nese, 1975, con integrazione nel

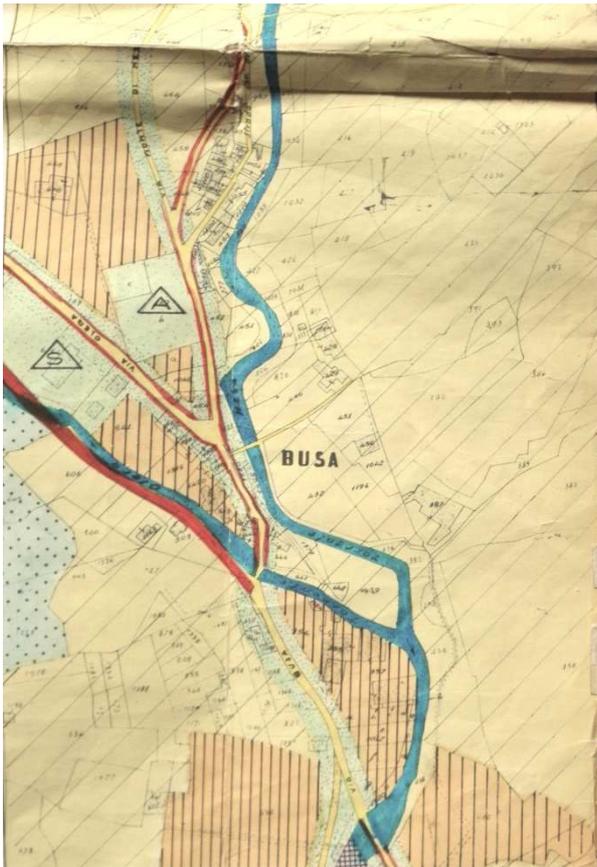
1984; PRG redatto da E. Motta e G. Gambirasio jr, adottato dal CC nel marzo 1980; varianti nn 1-3 dal 1982 al 1983, variante n. 4 del 1987; Piano per insediamenti produttivi adottato e approvato tra 1982 e 1983; programma di attuazione 1983-85, approvato nel 1983; PRG redatto da P. Gritti e P. Tosetti, 1992), ma in sostanza i fenomeni che si registrano, almeno dalla lettura macroscopica offerta dalla tavola di analisi, non giustificano ai nostri fini una descrizione specifica per ogni singola fase.

È evidente la prevalenza del fenomeno espansivo residenziale rispetto ad interventi di altra natura, come quelli produttivi. La lottizzazione delle pendici collinari diviene sempre più incisiva, spingendosi ben oltre le aree ai margini dei centri più antichi, come pure si vanno intasando le aree libere lungo le arterie di collegamento con i centri vicini, come Ranica e Nembro. Nei primi anni Ottanta si procede inoltre alla redazione del Piano particolareggiato per i centri storici, curato da G. Frana e P. Tosetti, che offre una prima disciplina agli interventi nelle aree più antiche, negli anni di maggiore intensità del dibattito sul “recupero edilizio” e sulle sue modalità.

Resta da analizzare e descrivere l'ultimo ventennio, che soprattutto dagli ultimi anni Novanta ha indiscutibilmente registrato un impulso sia degli interventi sul costruito, che di rinnovo urbano, che di ulteriore espansione nelle aree residuali sinora sottratte, per varie ragioni, all'edificazione.



PRG Fumagalli-Gasperrini, 1968-73



PRG Fumagalli-Gasperrini, 1968-73 (dettaglio località Busera)

COMUNE DI ALZANO LOMBARDO
 PROVINCIA DI BERGAMO

COPIA PER IL COMUNE

PIANO REGOLATORE GENERALE

Adottato il _____ con delibera consiliare n. _____
 GIUNTA REGIONALE DELLA LOMBARDIA
 SETTORE TERRITORIO TRASPORTI E MOBILITA'
 VISTO
 IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO URBANISTICA

L'ASSORSORE
 129 PIAZZA V. GIARDINO
 24125 02121 BS
 COPIA CONFERITA ALL'ORIGINALE
 IL _____

ANALISI TRASFORMAZIONE URBANA scala 1:5000

COMUNE DI ALZANO LOMBARDO
 Provincia di Bergamo 14 LUG 1993
 ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE CONSILIARE N° 49 IN DATA _____

IL SEGRETARIO

COPIA UFFICIO

data 17-07-1992 tavola n. 4

dott. arch. PIETRO GRITTI via S. Antonino 11, 24100 Bergamo tel. 035/213114
 dott. arch. PIERGIORGIO TOSETTI via G. Paglia 22/a, 24100 Bergamo tel. 035/220280

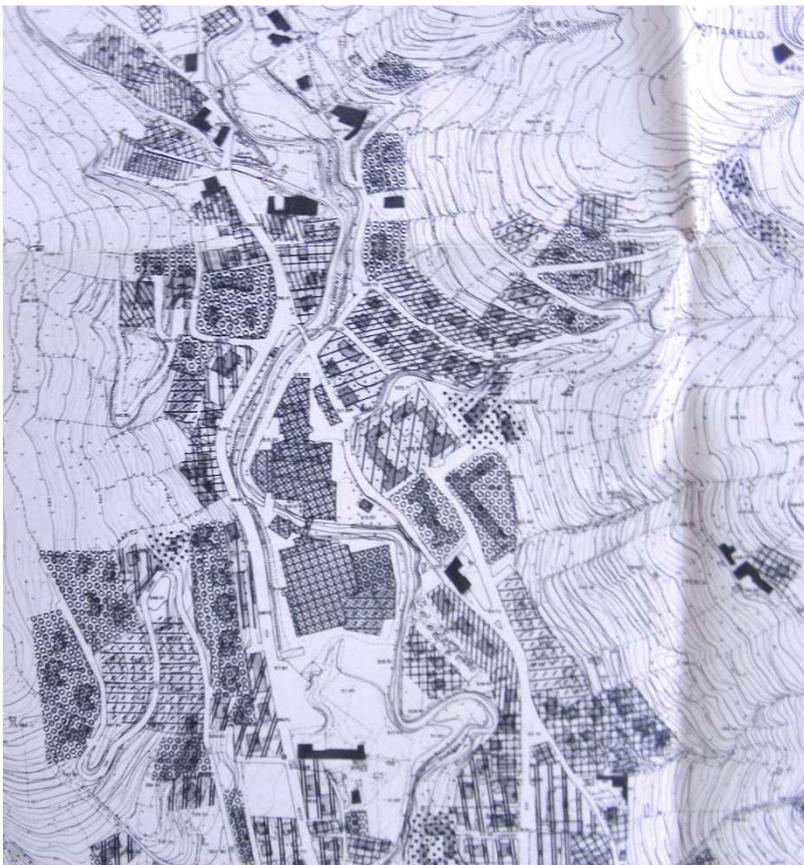
LEGENDA

- PERIODO FINO AL 1903 COMPRESO
- PERIODO DAL 1904 AL 1923 COMPRESO
- PERIODO DAL 1924 AL 1957 COMPRESO
- PERIODO DAL 1958 AL 1966 COMPRESO
- PERIODO DAL 1967 AL 1973 COMPRESO
- PERIODO DAL 1974 AL 1976 COMPRESO
- PERIODO DAL 1977 AL 1987 COMPRESO
- PERIODO DAL 1988 AL 1991 COMPRESO

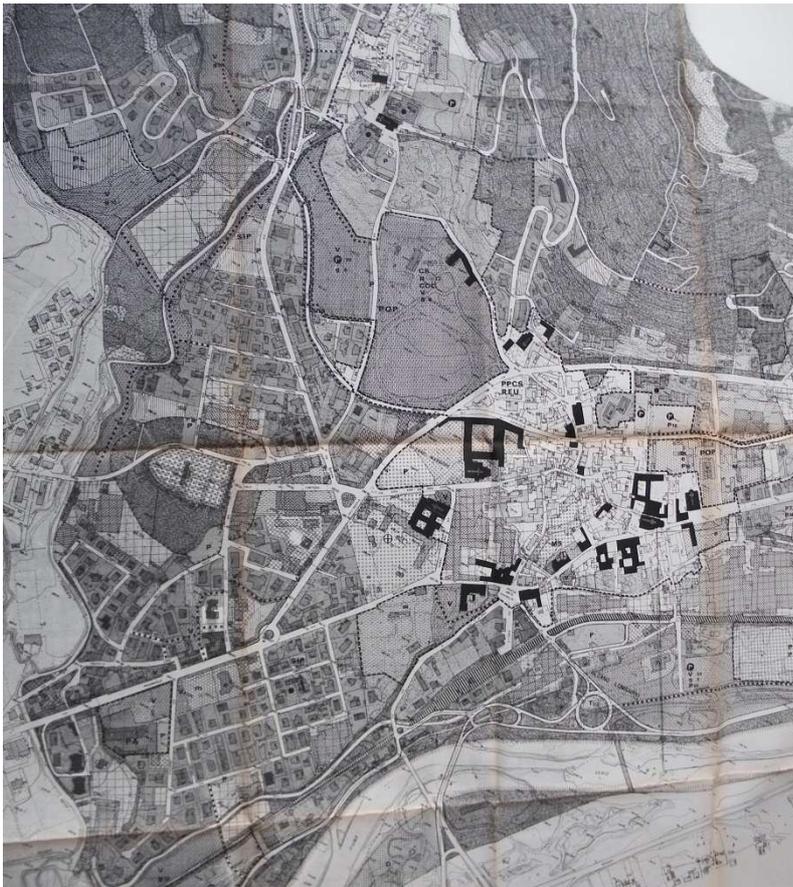
Gritti-Tosetti, Analisi trasformazione urbana, 1992, legenda



Gritti-Tosetti, Analisi trasformazione urbana, 1992, dettaglio (Alzano Maggiore, zona sud-ovest)



Gritti-Tosetti, Analisi trasformazione urbana, 1992, dettaglio (Nese, località Busa)



PRG Motta-Gambirasio, 1979-80, dettaglio

CONCLUSIONI

TAVOLA DI SINTESI

La tavola di sintesi individua gli ambiti maggiormente distintivi desunti dall'analisi, e formula gli indirizzi per una corretta gestione delle loro trasformazioni urbane ed edilizie.

QUARTIERI UNITARI CONNOTATIVI DEL PAESAGGIO URBANO: si intendono gli ambiti che presentano un'unitarietà di impianto e dei caratteri edilizi, e che per la loro estensione, dimensione e alto livello di visibilità risultano particolarmente connotativi - come elementi qualificanti, o meno - del paesaggio urbano.

Gli interventi trasformativi previsti in tali ambiti dovranno salvaguardare l'unitarietà esistente; in particolare si dovranno salvaguardare:

- le altezze: le modifiche in altezza dovranno riguardare l'intero ambito, ovvero sottoambiti in modo da garantire la permanenza dell'omogeneità di immagine complessiva;
- ampliamenti planimetrici: le modifiche dovranno uniformarsi, per geometria, dimensione, posizione e linguaggio edilizio, all'assetto architettonico esistente;
- interventi di manutenzione e rinnovo delle finiture esterne: tali interventi dovranno riferirsi ai caratteri esistenti, ovvero in caso di significative modifiche, dovranno essere omogenee per l'intero ambito.

QUARTIERI CONNOTATI DA UNA COMPLESSIVA OMOGENEITA' DI IMPIANTO URBANISTICO E CARATTERI EDILIZI: sono una parte degli ambiti classificati nell'analisi come

omogenei, ossia quelli nei quali l'omogeneità di impianto e dei caratteri edilizi più rilevanti (assetto planovolumetrico, finiture, ecc.) è più accentuata e ricorre su ampie porzioni del tessuto urbano.

In tali ambiti le trasformazioni edilizie dovranno:

- Nel caso di ampliamenti plano-altimetrici, rispettare le altezze prevalenti e ricercare allineamenti e raccordi volumetrici e formali con gli edifici vicini;
- Nel caso di manutenzioni ordinarie e straordinarie dell'involucro esterno, essere coerenti, anche se non imitativi, con il linguaggio edilizio prevalente;
- Nel caso di ambiti con aree verdi connotative del paesaggio, si dovranno rispettare inoltre gli indirizzi di cui al punto successivo.

AMBITI OMOGENEI CONNOTATI DALL'ESTESA PRESENZA DI GIARDINI IN CONTINUITA' COL PAESAGGIO AGRARIO E NATURALIFORME: sono ambiti con differenti caratteri urbanistico-edilizi, ma accomunati dalla rilevante valenza paesaggistica dei giardini.

In tali ambiti le trasformazioni dovranno salvaguardare l'estensione e la qualità complessiva dell'area verde; interventi di ampliamento planovolumetrico dovranno pertanto essere valutati sulla base di documentazione che consenta di verificare la salvaguardia della continuità del sistema verde alla scala paesistica.

TESSUTI CONNOTATIVI DELL'IMMAGINE URBANA DEL PAESE IN QUANTO VISIBILI DALLE, O CON AFFACCIO SULLE, PRINCIPALI STRADE DI COLLEGAMENTO: sono ambiti fra loro molto differenti, accomunati da un'elevata visibilità dai principali luoghi pubblici.

In tali ambiti le trasformazioni dovranno essere coerenti con i caratteri planovolumetrici dell'intorno, e non dovranno risultare dimensionalmente e morfologicamente incongrue con il contesto. La coerenza dell'insieme dovrà essere verificata sulla base di documentazione che consenta di valutare l'impatto dell'intervento ad una scala più ampia rispetto al suo immediato intorno.

TESSUTI URBANI NEI QUALI NON SI RISCOVTRANO ASPETTI RILEVANTI NEL CARATTERIZZARE L'IMMAGINE DEL PAESAGGIO URBANO COMPLESSIVO: sono ambiti, fra loro molto differenti, nei quali non prevale alcuna delle chiavi di lettura adottate nell'analisi e che complessivamente non emergono per particolari aspetti nel quadro paesistico.

In tali ambiti le trasformazioni dovranno essere coerenti con i caratteri planovolumetrici e di linguaggio architettonico dell'intorno, facendo riferimento alle risultanze dell'analisi, e non dovranno risultare dimensionalmente e morfologicamente incongrue con il contesto.

- **PERMANENZE DOCUMENTATE DAL CATASTO CESSATO, ESTERNE AI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E CON SIGNIFICATO DOCUMENTALE PER LA REALTA' DEL TERRITORIO:** sono le permanenze rientranti negli ambiti di completamento e attestata nelle mappe del Catasto del Regno d'Italia, e che per epoca di costruzione, caratteri architettonici e costruttivi, posizione, assumono significato testimoniale del particolare sviluppo urbano ed edilizio di Alzano.

Gli interventi attuati su tali permanenze dovranno garantire la salvaguardia dei loro diversi aspetti architettonici connotativi, dell'assetto planovolumetrico, delle caratteristiche materiche e tecnologiche originali.

- **COMPLESSI ARCHITETTONICI CON GIARDINO GIA' SOTTOPOSTI, O MERITEVOLI, DI TUTELA:** sono i complessi residenziali originariamente suburbani, di elevato valore architettonico e paesaggistico, solo in parte sottoposti a tutela di legge.

Gli interventi su questi complessi, e sui loro giardini, dovranno garantirne la conservazione tanto degli aspetti architettonico-estetici, che dell'integrità tecnologica e materica, spesso legata a tradizioni produttive e costruttive tipiche di Alzano. Analoga attenzione, sotto il profilo architettonico e botanico, andrà riservata al giardino.