

Scheda n° 3

AZIENDA AGRICOLA GIUDICI MARCO, via S.Alessandro,83

CARATTERISTICHE GEO-MORFOLOGICHE DEL CONTESTO

L'azienda si trova nella parte centrale della Piana clusonese e appartiene ad un piccolo assempramento di edifici (località Frere) servito dalla Via Sant'Alessandro, costruito in territorio pianeggiante.

Il complesso dei fabbricati aziendali occupa la "prima linea" dell'agglomerato verso i campi, definendo un confine chiaramente percepibile tra la parte costruita e i terreni ad uso agricolo.

In quanto appartenente al sistema paesistico della Piana l'azienda agricola riveste un ruolo paesaggistico molto importante, caratterizzato da forte visibilità .

La bellezza della piana è soprattutto ascrivibile all'ampia presenza di spazi a prato e ad uso agricolo non edificati che, posti ai piedi del versante montano, rappresentano una caratteristica ambientale centrale del paesaggio montano clusonese.

Nel nuovo Piano Regolatore l'azienda è classificata come zona Omogenea E1 e normata dall'art. 44 delle NTA .

La sua posizione e la sua configurazione ne fanno un esempio tipico della " famiglia" di piccole aziende agricole collocate in questa porzione di territorio.

STRUTTURA PRODUTTIVA

L'attività prevalente dell'Azienda è la raccolta di foraggio, effettuata sia su terreni in proprietà che su terreni in affitto. L'attività agricola appare ormai essere marginale e minoritaria rispetto ad altre attività svolte dai vari componenti della famiglia.

Di fatto soltanto un componente della famiglia si dedica attualmente all'attività agricola.

CARATTERISTICHE DELLE STRUTTURE EDIFICATE CHE COMPONGONO L'AZIENDA

La marginalità dell'attività agricola si rispecchia nell'attuale condizione dei fabbricati aziendali che sono, al momento, adibiti ad usi in gran parte diversi da quelli agricoli. Possiamo considerare questa azienda come un caso sintomatico di una situazione piuttosto diffusa in cui, via via, l'attività agricola prevalente lascia il posto ad altre attività economiche legate al mondo della produzione e/o dell'artigianato.

Rispetto alla normativa vigente nasce il problema dell'uso improprio dei volumi edilizi, sorti sulla base delle facilitazioni concesse a supporto dell'agricoltura e poi utilizzati ad altri fini.

Anche questa azienda si presenta come insieme eterogeneo e molto disordinato di fabbricati costruiti nel corso del tempo per rispondere ai bisogni funzionali e quantitativi.

In particolare l'insieme è composto da:

- Fabbricato principale di due piani, con piano terra originariamente destinato a stalla ed ora occupato da un officina

meccanica; piano superiore destinato originariamente a fienile ed attualmente non più utilizzabile per problemi di inadeguatezza funzionale e soprattutto di incompatibilità con l'attività presente al piano sottostante.

- L'uso ad officina si è progressivamente esteso agli spazi aperti circostanti dando origine a una serie di tettoie, depositi, ammassamenti di materiali e attrezzature che non rispondono ad alcuna logica razionale di sfruttamento degli spazi e, ancora meno, ad una logica di attenzione paesaggistica. L'insieme appare disordinato e poco razionale, oltre che fortemente inadeguato dal punto di vista delle normative di sicurezza e di impostazione razionale dei cicli lavorativi. Non c'è alcun elemento di pregio particolare dal punto di vista architettonico.
- Intorno e vicino al fabbricato principale sono sorti via via altri fabbricati, tutti caratterizzati da una concezione frammentaria e non unitaria dell'insieme: l'impostazione edilizia/costruttiva evidenzia un approccio puramente utilitaristico, senza alcun criterio formale, con forte tendenza all'utilizzo eterogeneo di materiali assortiti e di recupero e con una "vocazione" ripetuta al non finito soprattutto per quanto riguarda le facciate, che appaiono al rustico, rabberciate e rappezzate in più punti.

INDIRIZZI PROGETTUALI

Per gli interventi sull'edificato si rimanda alla scheda con i criteri generali.

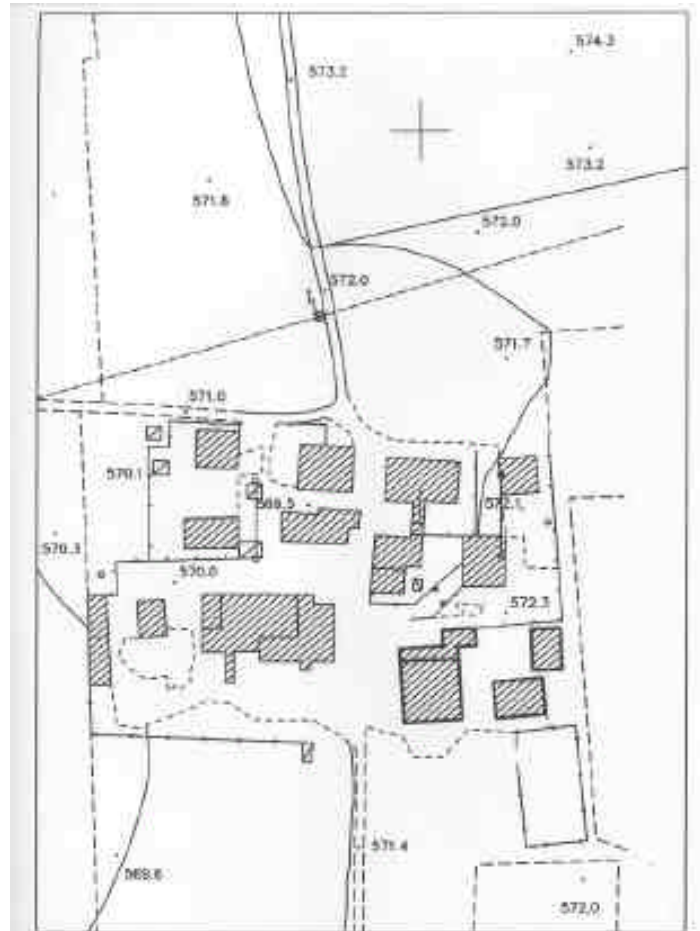
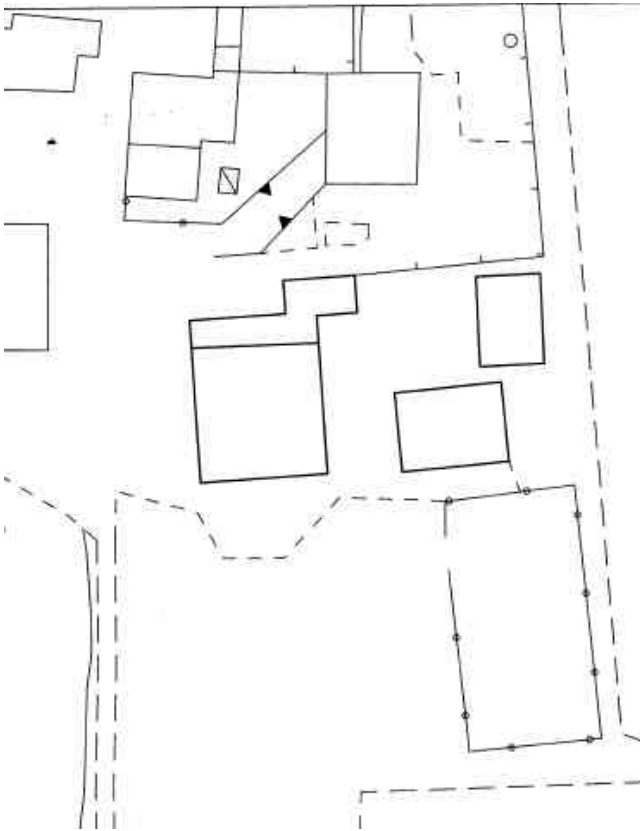
Si evidenziano soprattutto i seguenti criteri.

Non dovrà essere in alcun modo superato e contraddetto il margine attualmente esistente e ben percepibile tra l'edificato e il terreno agricolo: in particolare non dovranno essere concesse nuove edificazioni al di là di tale "confine", perché esse potrebbero rappresentare l'inizio di un processo di espansione di tutto il nucleo edificato delle Frere.

Importanza prioritaria dovrà essere attribuita ad un piano di riorganizzazione e sistemazione di tutta l'azienda, del complesso edificato e degli spazi aperti di pertinenza, finalizzato a conseguire, seppur per fasi compatibili con le disponibilità economiche, un generale miglioramento della situazione che appare particolarmente critica e trascurata.

Eventuali interventi di nuova edificazione, subordinati alla preventiva definizione complessiva di un programma di sistemazione/riorganizzazione dell'esistente, con eliminazione delle superfetazioni e recupero dei volumi già costruiti sottoutilizzati o utilizzati per scopi impropri rispetto all'attività agricola, potranno essere concepiti a completamento degli edifici esistenti e in un organico ridisegno della corte.





CARTA TECNICA COMUNALE NUMERICA

RIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO ANNO 2003



Scheda n° 4

AZIENDA AGRICOLA BECCARELLI GIOVANNI – VIA FLESC n°2

CARATTERISTICHE GEO-MORFOLOGICHE DEL CONTESTO

L'azienda si trova nella parte orientale del territorio clusonese, in prossimità dell'arteria di ingresso e di attraversamento principale del paese (Viale Europa) alla quale è collegata tramite un breve tratto di strada sterrata. Non appartiene al sistema della Piana clusonese cioè a quella porzione di territorio pianeggiante all'interno del quale ogni presenza assume dimensioni di forte visibilità e quindi di alta pregnanza paesistica. Sorge in posizione relativamente poco visibile, in una fascia di terreno prativo piuttosto stretta, ai piedi del versante montano boscato che ne rappresenta il margine meridionale. Verso nord l'azienda è delimitata da una valletta che la separa da Viale Europa.

Nel nuovo Piano Regolatore l'azienda acquista un ruolo paesistico più centrale di quello attuale in funzione di due previsioni di cui è importante tener conto e cioè:

- 1) sviluppo di un percorso ciclopedonale (peraltro già in corso di attuazione ad opera della Comunità Montana) che lambisce il confine della proprietà a nord e che porterà nuovi flussi di passaggio anche turistico nei pressi della struttura
- 2) presenza di una zona di trasformazione D3 nella parte di territorio a sud-ovest dell'azienda. Alle zone D3 il nuovo PRG affida il compito di concentrare i possibili sviluppi edificatori del paese e quindi di interpretare e sviluppare nuove centralità: nell'area D3 immediatamente vicina all'azienda agricola oggetto della presente

scheda, è in vigore fino alla sua scadenza una convenzione tra la proprietà dell'area ed il Comune di Clusone per la realizzazione di un complesso misto con presenza di attività sportive/ricreative e commerciali.

STRUTTURA PRODUTTIVA

L'Azienda svolge prevalentemente l'attività di allevamento di bovini.

In totale conta circa 85 capi da riproduzione e da latte.

CARATTERISTICHE DELLE STRUTTURE EDIFICATE CHE COMPONGONO L'AZIENDA

L'azienda si presenta come insieme di fabbricati costruiti nel corso del tempo per rispondere ai bisogni funzionali e quantitativi, con caratteristiche eterogenee sia dal punto di vista tipologico, che stilistico e funzionale.

In particolare l'insieme è composto da:

- Fabbricato originario in muratura a destinazione mista, abitativa e rurale **(A)** con pianta a L, di due piani + sottotetto, con pareti in muratura mista intonacata al rustico raso-sasso, tetto a falde con struttura di gronda a travetti lignei e manto in coppi; contorni di finestra in mattoni di recente fattura, terrazzo con struttura a travetti lignei e barriera in ferro bombata di recente realizzazione. Nel complesso l'edificio conserva i caratteri costitutivi propri della tradizione rurale di montagna, con le trasformazioni più recenti apportate alle aperture di facciata (introduzione di contorni

in mattoni) e al balcone, che appartengono invece al linguaggio naif della interpretazione vernacolare dello stile rustico.

- Fabbricato recente a destinazione agricola **(B)**, con giacitura nord-est sud-ovest, perpendicolare alla porzione agricola del fabbricato sopra descritto, con stalla al piano inferiore e fienile al piano superiore, struttura in cemento armato realizzata in opera, tamponamenti murari pure in cemento armato a vista, tetto a doppia falda con manto in tegole di cemento, dimensioni notevoli sia in altezza, che nello sviluppo planimetrico. L'edificio è un tipico esempio di architettura recente, realizzata sulla base di criteri prettamente utilitaristici, dettati dalla necessità di far fronte ai bisogni produttivi e funzionali dell'attività aziendale.
- Tettoia con deposito attrezzi **(C)** posizionata alla testa del fabbricato B, composta da tetto a falda unica con struttura a travetti lignei e manto in lamiera, sorretto da semplice struttura in pilastri di cemento armato: anche questo edificio si presenta come "aggiunta" dettata da motivazioni funzionali e quantitative, ma priva di organicità rispetto al sistema complessivo di relazioni tra le parti e tra le parti e il contesto.
- Un sistema degli spazi aperti che risente della frammentarietà con la quale si è costituito l'insieme degli spazi edificati e cioè della mancanza di visione organica ed unitaria estesa al complesso: lo spazio esterno risulta in più punti occupato da ingombri, depositi, attrezzature, cataste di materiali e rottami, insomma nel

complesso risulta piuttosto disordinato e casuale.

INDIRIZZI PROGETTUALI

Per gli interventi sull'edificato si rimanda alla scheda con i criteri generali.

Eventuali interventi di nuova edificazione, subordinati alla preventiva definizione complessiva di un programma di sistemazione/riorganizzazione dell'esistente, con eliminazione delle superfetazioni e recupero dei volumi già costruiti sottoutilizzati o utilizzati per scopi impropri rispetto all'attività agricola, potranno essere concepiti a completamento della parte nord-est del complesso, in continuità con la tettoia C destinata a deposito attrezzi.

Sono necessari e auspicabili interventi di riorganizzazione e riordino degli spazi aperti che appaiono ingombrati e disordinati.







Scheda n° 5**AZIENDA AGRICOLA IN LOCALITA' "BIRZEM"****CARATTERISTICHE GEO-MORFOLOGICHE DEL CONTESTO**

L'azienda agricola Birzem è collocata nella porzione orientale del territorio clusonese al confine col comune di Rovetta: dal punto di vista paesaggistico è probabilmente uno dei luoghi più belli di questo comprensorio.

Il complesso dei fabbricati aziendali sorge sulla cima di un rilievo di origine morenica caratterizzato dalla conformazione a balze molto dolci, sottolineate da filari di gelsi: la cima del rilievo è di fatto una terrazza naturale da cui si gode a tutto tondo uno splendido panorama di grande "profondità", aperto sulla piana e sulla cerchia di montagne che la delimitano.

Il luogo nel suo complesso si presenta come esempio molto significativo di "paesaggio" in cui gli aspetti naturali, geomorfologici e vegetazionali si fondono armoniosamente con i segni lasciati dalla presenza dell'uomo e del suo lavoro.

La parte edificata dell'azienda si raggiunge salendo lungo una strada sterrata che si snoda dalla strada provinciale tra Clusone a Rovetta: il nucleo di fabbricati sorge in sommità del rilievo ed è preceduto da un boschetto di conifere.

Filari alberati accompagnano lo sviluppo della stradella che circonda il complesso a valle .

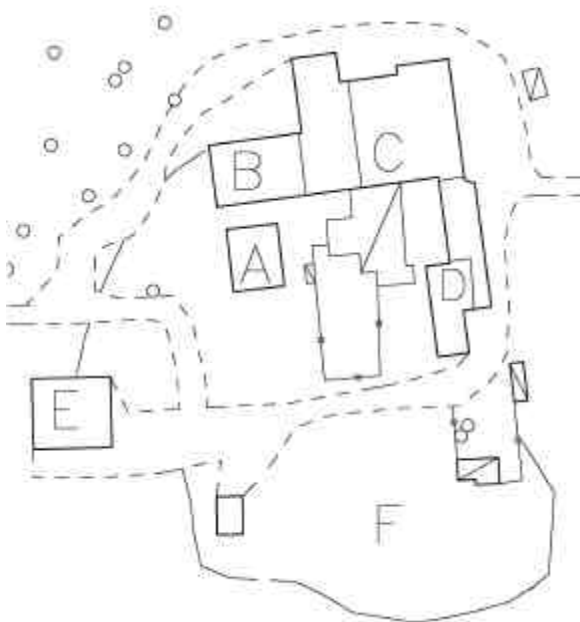


LA STRUTTURA PRODUTTIVA

L'intero insieme di fabbricati è di proprietà di un'unica famiglia e si trova in stato piuttosto avanzato di degrado: l'attività agricola svolta ha i caratteri marginali e fragili dell'agricoltura montana e non appare sufficiente per mantenere in buone condizioni il patrimonio dei fabbricati, che infatti versano in stato di abbandono.

Per contro anche qui come altrove, a fronte del degrado degli edifici originari del complesso dovuto al non utilizzo degli stessi, si verifica la tendenza ad edificare nuove volumetrie più o meno accessorie, col rischio che la bellezza del luogo si perda o venga comunque fortemente sminuita.

CARATTERISTICHE DELLE STRUTTURE EDIFICATE CHE COMPONGONO L'AZIENDA



L'azienda è composta da un insieme di fabbricati disposti a formare una C intorno ad uno spazio aperto centrale nel quale sono stati disposti ed inseriti in modo casuale e piuttosto disordinato, depositi, un'area ad orto, alcune baracche in lamiera.

Il fabbricato maggiore (C) è disposto con una giacitura Est-Ovest e presenta la facciata a sud scandita da pilastri in muratura a tutt'altezza, con un caratteristico sistema di portico/ loggiato sovrapposti, di grande profondità , con strutture e parapetti in legno. In gran parte non utilizzato questo fabbricato ha una mole rilevante e si articola sugli altri lati con prospetti normalmente finestrati, senza particolari elementi di risalto architettonico, con la sobrietà e l'umiltà degli edifici rurali. A nord sono state apportate modifiche e aggiunte.

Il fabbricato (B) si innesta sul (C) e presenta le caratteristiche dell'edilizia abitativa, con alcune civetterie architettoniche, concentrate soprattutto sulla facciata principale rivolta a ovest, che funge da fuoco prospettico per chi percorre in salita la strada che conduce al complesso: contorni delle aperture dipinti e arabescati, cantonali in risalto, un' impostazione compositiva simmetrica rispetto all'asse centrale .

Simile è il fabbricato (A) che si sviluppa in posizione totalmente separata dagli altri e presenta le caratteristiche tipologiche ed architettoniche più del villino di vacanza che dell'edificio rurale in senso stretto.

Anche il fabbricato (E) costruito presumibilmente negli anni '70, è un villino residenziale costruito in posizione isolata a ovest del complesso ed attorniato da un giardino privato recintato.

Gli annessi rurali (D) , collocati sul lato orientale della corte, presentano uno stato di degrado avanzato e numerosi interventi di sostituzione e

rifacimento di componenti effettuati con materiali di recupero e variamente assortiti. Numerose sono le baracche e le strutture provvisorie, cresciute nel corso del tempo come depositi e ricoveri attrezzi.



INDIRIZZI PROGETTUALI

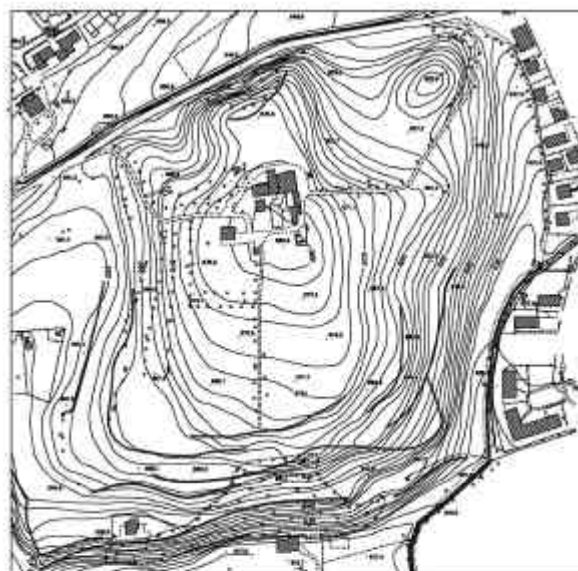
Per gli interventi sull'edificato si rimanda alla scheda con i criteri generali.

Si evidenziano soprattutto i seguenti criteri.

I fabbricati (A) (B) (C) dovranno essere sostanzialmente conservati nell'identità attuale dal punto di vista volumetrico, tipologico e degli involucri esterni: potranno essere effettuati interventi di risanamento conservativo e manutenzione straordinaria, ma senza alterare il carattere paesaggistico esistente.

Sugli annessi rustici potranno essere fatti interventi di ristrutturazione più profonda con l'attenzione però di conservare sostanzialmente il rapporto tra edificato e spazi aperti e senza invadere in alcun modo altro terreno al di là dei limiti già definiti.

In generale dovranno essere effettuate operazioni di pulizia e riorganizzazione degli spazi aperti eliminando tutti gli ingombri e le superfetazioni che attualmente li invadono



ESTRATTO CARTA TECNICA

Linea di confine edilizio	Linea di confine urbano
Linea di confine idrico	Linea di confine idrico
Linea di confine idrico	Linea di confine idrico
Linea di confine idrico	Linea di confine idrico
Linea di confine idrico	Linea di confine idrico
Linea di confine idrico	Linea di confine idrico
Linea di confine idrico	Linea di confine idrico
Linea di confine idrico	Linea di confine idrico
Linea di confine idrico	Linea di confine idrico
Linea di confine idrico	Linea di confine idrico

rilievo aerofotogrammetrico anno 2003



Scheda n° 6**AZIENDA AGRICOLA BALDUZZI via Lama n°5****CARATTERISTICHE GEO-MORFOLOGICHE DEL CONTESTO**

L'azienda agricola sorge nella porzione occidentale del territorio di Clusone in prossimità della struttura dell'eliporto.

La località presenta caratteri molto interessanti dal punto di vista paesaggistico: la parte di terreno pianeggiante, tipica della Piana di clusonese, si articola via via in una serie di morbide ondulazioni per incontrare poi il versante boscoso della montagna che delimita la vallata.

Nel complesso il luogo è molto bello e integro, pur cominciandosi a notare alcuni interventi di nuova edificazione inseriti con scarsa attenzione alle caratteristiche del contesto.

Il nuovo PRG classifica le proprietà aziendali come zone E 1-3 e E 1- 1A (centro aziendale).

STRUTTURA PRODUTTIVA

L'azienda si sviluppa su una superficie totale di ha 34.15.20 dei quali circa 2/3 coltivati parte a prato stabile, parte a seminativo (mais, avena, frumento, patate, ecc) e parte a bosco. È attualmente in corso un'ampia bonifica del terreno di proprietà verso l' eliporto per consentirne, livellandolo, un più efficace utilizzo agricolo.

Oltre all'attività foraggero – cerealicola l'azienda svolge una piuttosto rilevante attività zootecnica con circa 80 capi bovini di razza Bruna e Frisona italiana e produzione di latte da destinare a caseificio esterno.

CARATTERISTICHE DELLE STRUTTURE EDIFICATE CHE COMPONGONO L'AZIENDA

Le strutture edificate dell'azienda sono molte, variamente assortite come tipologia, morfologia e materiali costruttivi, realizzate nel corso del tempo per aggiunte successive e senza una programmazione ed un' organizzazione evidente. Si articolano intorno ad una serie di spazi aperti utilizzati per il deposito di materiali e per la movimentazione dei mezzi.

In particolare il patrimonio edificato aziendale è composto da:

A. FABBRICATI ABITATIVI

Fabbricato n. 14 superf. coperta mq. 103,87
volume fabbricato mc. 934,83

Fabbricato n. 15 superf. coperta mq. 25,76
volume fabbricato mc. 154,56

Totali complessivi mq. 129,63 e mc. 1.089,39

B. STRUTTURE AGRICOLE

Fabb. N. 01 tettoia coperta	mq	236,64
	mq	3,52

Fabb. N. 02 tettoia coperta	mq	87,04
-----------------------------	----	-------

Fabb. N. 03 stalla torelli da ingrasso		
	mq	355,60

Fabb. N. 04 stalla – fienile	mq	320,04
------------------------------	----	--------

Fabb. N. 05 stalla per vitelli	mq	55,44
--------------------------------	----	-------

Fabb. N. 06 locale mungitura	mq	25,55
------------------------------	----	-------

Fabb. N. 07 fossa mangimi	mq	76,68
---------------------------	----	-------

Fabb. N. 08 tettoia coperta	mq	54,81
-----------------------------	----	-------

Fabb. N. 09 tettoia coperta	mq	56,00
-----------------------------	----	-------

Fabb. N. 10 stalla – fienile	mq	139,84
------------------------------	----	--------

Fabb. N. 11 tettoia coperta carburanti		
	mq	25,60

Fabb. N. 12 silos orizzontale per trinciato		
	mq	125,00

Fabb. N. 13 concimaia coperta	mq	45,60
-------------------------------	----	-------

Totale superficie coperta esistente mq 1.607,36

Di recente è stato ottenuto il Permesso per realizzare una nuova stalla / fienile con superficie coperta pari a mq. 630,55

INDIRIZZI PROGETTUALI

Per gli interventi sull'edificato si rimanda alla scheda con i criteri generali.

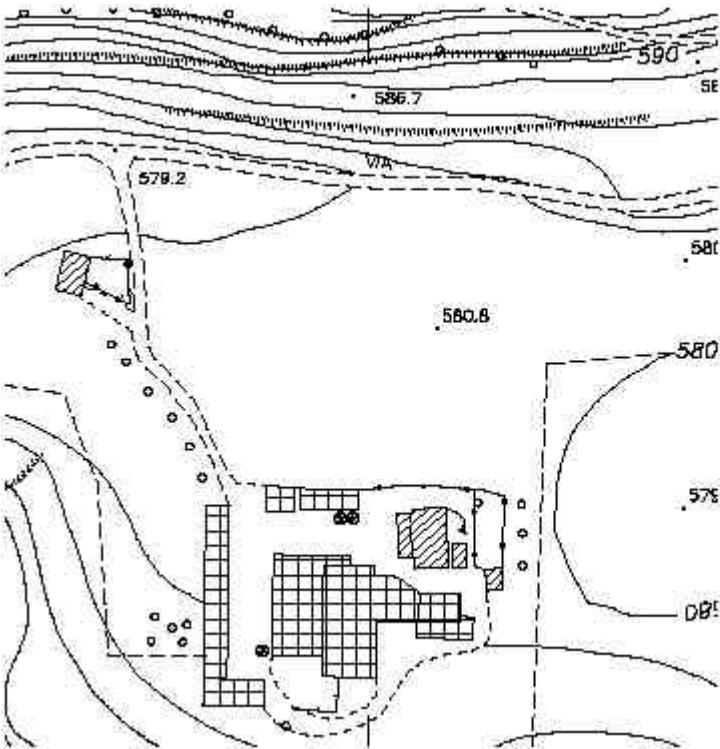
Si evidenziano soprattutto i seguenti criteri.

L'azienda agricola svolge un'attività piuttosto rilevante ed è quindi da elencare tra quelle per le quali si può immaginare un futuro di evoluzione produttiva. E' però molto importante che le esigenze di tipo aziendale non trascurino quelle della salvaguardia e tutela paesaggistica, altrettanto importanti per l'economia di Clusone. Nuove edificazioni dovranno essere concepite come completamenti di quelle esistenti da porre nelle posizioni meno visibili, evitando di andare ad occupare parti di terreno libere e ponendo forte attenzione al rapporto organico ed al progetto degli spazi aperti.

E' necessaria inoltre una razionalizzazione del patrimonio edificato già esistente che appare per molti versi disordinato e cresciuto per aggiunte successive, in modo piuttosto casuale. Non potranno essere compromessi i rilievi del terreno che circonda l'azienda, che rappresentano uno dei valori ambientali della zona.

Per gli edifici già esistenti si potrà pensare anche ad interventi di riordino e di reintegrazione paesaggistica da attuarsi con la pulizia delle superfetazioni ed con interventi di manutenzione finalizzati all'uso più coerente dei materiali e dei segni.





Scheda n° 7

AZIENDA AGRICOLA RANZA, Via San Lucio

CARATTERISTICHE GEO-MORFOLOGICHE DEL CONTESTO

L'azienda agricola Ranza sorge in Via San Lucio n° 61 in posizione centrale rispetto allo sviluppo della piana clusonese, nella sua parte più pianeggiante. L'analisi paesistica di questa situazione è significativa perché rende evidente come potrebbe modificarsi il paesaggio della pianura se l'edificazione, a fini agricoli, venisse consentita senza porsi problemi di tutela di questo territorio.

Poco a nord dell'azienda è ben leggibile l'attuale margine del centro edificato clusonese che in questa parte è rappresentata dagli insediamenti industriali del P.I.P.: l'edilizia anonima dei capannoni costruisce un fronte lineare alle spalle dell'azienda agricola.

A sud verso il versante montuoso che delimita a meridione la vallata, il paesaggio assume connotati particolarmente pregevoli con presenze edificate puntiformi che lasciano emergere l'alto grado di naturalità dato dalle ondulazioni di prato terrazzato dei rilievi morenici, dietro cui si leggono i boschi del versante montuoso di San Lucio.

CARATTERISTICHE DELLE STRUTTURE EDIFICATE

L'azienda agricola Ranza è composta da fabbricati di recente realizzazione, caratterizzati da tipologie, materiali e fattezze senza pregi particolari. I fabbricati esistenti sono disposti lungo due allineamenti paralleli tra i quali si sviluppa un'aia lineare.

Il fianco nord dell'aia è composta da due fabbricati di dimensioni più o meno uguali con due piani più sottotetto e copertura a doppia

falda: il primo di tali fabbricati ha una destinazione abitativa e ospita la famiglia dell'agricoltore, presenta caratteri tipici dell'edilizia anni '60 dello scorso secolo con balcone in c.a., serramenti con tapparelle e sottili contorni bianchi.

Il secondo fabbricato ha destinazione agricola con stalla per circa 20 bovini al piano terra e fienile soprastante.

Tra i due fabbricati è stata realizzata una copertura a falda unica che protegge uno spazio di ricovero attrezzi sottostante, mentre attaccata al fabbricato rurale è stato costruito un corpo di fabbrica in ampliamento, sempre a destinazione rurale, con tetto a doppia falda caratterizzato da una giacitura ruotata rispetto al fabbricato su cui si innesta. Il lato sud dell'aia allungata è composto da un doppio edificio prefabbricato di tipo prettamente industriale con travi e pilastri che sorreggono i tegoloni della copertura: le pareti sono in prismi di cemento.

Il doppio fabbricato, aperto verso l'aia allungata, serve come ricovero di macchine, attrezzi e come deposito coperto per il fieno nei momenti di maggiore raccolto.

Ci sono alcuni "fabbricati di fortuna" come il pollaio e la tettoia affiancata al fabbricato rurale in lato nord, che hanno il tipico aspetto dell'opera di necessità, realizzata con materiali assortiti di recupero e privi di qualsiasi attenzione estetica. Nel complesso comunque, se è vero che la qualità paesaggistica degli edifici dell'azienda agricola è senz'altro povera, l'impianto dei fabbricati riflette un certo ordine di impostazione e non presenta gradi di criticità elevati come altri casi analizzati.

Scheda n° 7**STRUTTURA PRODUTTIVA**

L'azienda è a conduzione familiare con l'impegno prevalente ormai limitato al capofamiglia essendo i figli impiegati in attività prevalenti diverse. L'attività agricola svolta è quella dell'allevamento di 20 capi di bovini da latte e carne e della raccolta di foraggio.

È difficile, nella situazione attuale, ipotizzare sviluppi aziendali futuri in senso agricolo.





INDIRIZZI PROGETTUALI

Per gli interventi sull'edificio si rimanda alla scheda con i criteri generali.

Si evidenziano soprattutto i seguenti criteri.

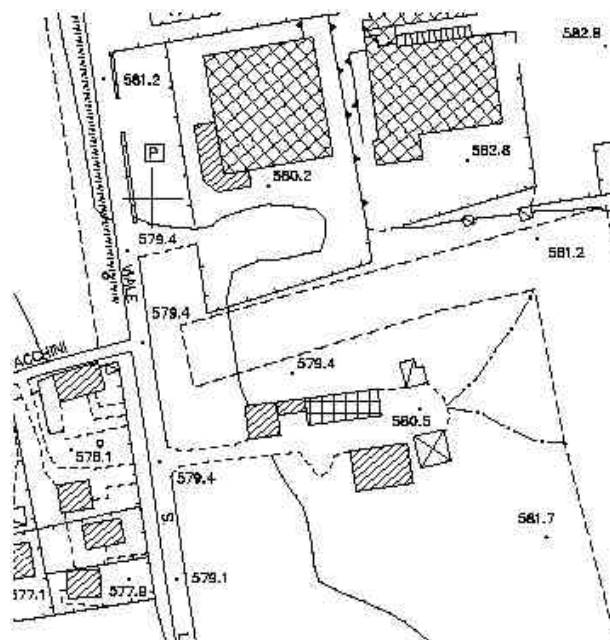
L'azienda agricola svolge un'attività molto limitata che va via via restringendosi: è quindi difficilmente ipotizzabile il sorgere di necessità di ampliamento degli spazi destinati all'agricoltura, mentre è più facilmente ipotizzabile una

progressiva riconversione dei fabbricati esistenti per usi diversi.

Vista la posizione intermedia tra il limite del PIP a nord e il versante boscato della montagna a sud, è importante che vengano evitati consumi di terreno inutili e non motivati, che finirebbero col rendere plausibile l'ipotesi di una saldatura alla zona già edificata con edificazione dei terreni interclusi attualmente liberi.

Nuove edificazioni potranno essere concepite come completamenti di quelle esistenti a delimitazione dell'aia lineare, evitando di andare ad occupare parti di terreno libere e ponendo forte attenzione al rapporto organico ed al progetto degli spazi aperti.

Per gli edifici già esistenti si potrà pensare ad interventi di abbellimento e di reintegrazione paesaggistica finalizzati all'uso dei materiali e dei segni più coerente col contesto.



Scheda n° 8**AZIENDA AGRICOLA GIOVANNI BENZONI, via Ger****CARATTERISTICHE GEO-MORFOLOGICHE DEL CONTESTO**

L'azienda agricola è ubicata a margine sud della Piana di Clusone ai piedi del monte Beur nella fascia di passaggio tra la Piana, caratterizzata dai prati falciati, e il versante boscato del monte .

L'insediamento, per la sua localizzazione ai piedi del versante, anche se non appartiene completamente al sistema della Piana Clusonese, ha una notevole visibilità.

L'accesso avviene da una strada sterrata il cui tracciato, con direzione est-ovest, attraversa longitudinalmente la parte meridionale della Piana.

L'importanza paesistica del contesto viene anche sottolineata dalla previsioni del nuovo Piano Regolatore che, alla strada sterrata, a nord del confine della proprietà, attribuisce la funzione di percorso di fruizione turistica.

La presenza nelle immediate vicinanze delle attrezzature sportive per lo sci di fondo e la previsione di una localizzazione di una struttura turistico – ricreativa, conferisce all'ambito una valenza a vocazione turistica con carattere sovracomunale

CARATTERISTICHE DELLE STRUTTURE EDIFICATE

La struttura insediativa esistente, che si estende su una superficie di circa mq. 10.200, su una fetta di terreno piuttosto stretta ed allungata, è costituita da un fabbricato residenziale (residenza dell'imprenditore agricolo) e da un capannone adibito a deposito fieno.

Il fabbricato residenziale, di recente formazione, è caratterizzato da elementi compositivi e formali non significativi e in dissonanza con le tipologie dell'architettura rurale.

La costruzione, a due piani fuori terra e sottotetto, ha struttura mista in cemento armato e muratura, il tetto presenta orditura principale e secondaria in legno, la gronda è lignea con un forte aggetto, sostenuto da puntoni appoggiati in facciata.



Il fronte verso strada presenta, per tutta l'altezza del piano terra, una zoccolatura in pietra squadrata; il resto delle facciate è intonacato.



Il capannone, a due falde, è realizzato in muratura tradizionale intonacata, con zoccolatura in pietra, manto di copertura in coppi. I serramenti sono in legno.

Il complesso non costituisce una unità storico — antropologica e non possiede una propria riconoscibilità.

Gli spazi aperti sono privi di connotazione in quanto generati dall'addizione casuale dei volumi.

STRUTTURA AZIENDALE

La struttura aziendale è a conduzione familiare con un solo addetto. L'attività agricola ha per oggetto l'allevamento dei bovini da latte.

Attualmente gli animali sono ricoverati in una stalla confinante, condotta in locazione. L'azienda dispone di terreni nel comune limotrofo di Rovetta per una estensione di circa 13,5 ettari.

INDIRIZZI PROGETTUALI

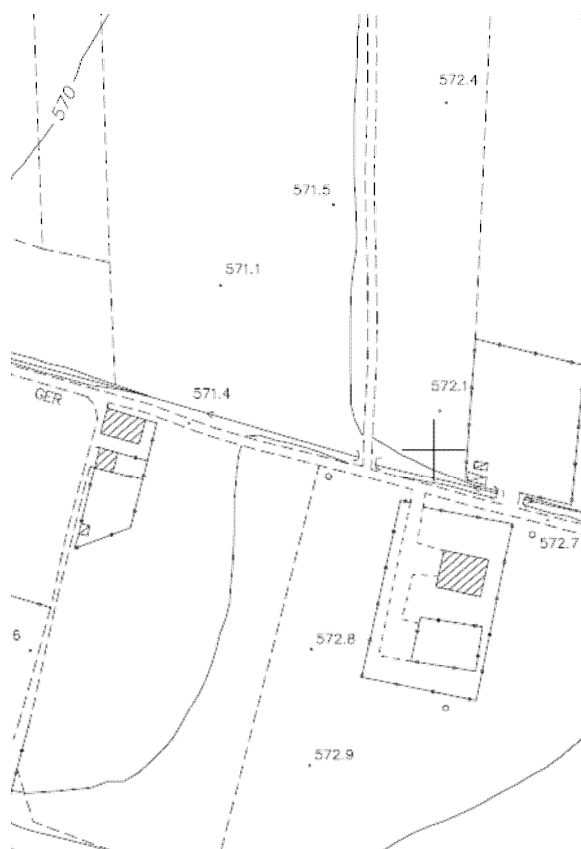
Per la sensibilità paesistica del contesto e per la vocazione turistico-sportivo dell'area, gli eventuali interventi di trasformazione e di nuove edificazioni dovranno essere attentamente valutati e subordinati ad una effettiva necessità dell'azienda.

Per gli interventi sull'edificio residenziale si rimanda alla scheda dei caratteri generali.

Gli eventuali interventi di trasformazione dovranno essere volti alla acquisizione di una migliore identità del luogo attraverso la definizione di un contesto insediativo omogeneo in cui gli spazi aperti siano più

definiti e caratterizzati e sia più evidente la relazione tra spazio-aperto e spazio-costruito.

Per soddisfare le esigenze dell'attività agricola, gli eventuali nuovi volumi dovranno essere accorpati con il capannone esistente evitando collocazioni casuali che ripropongano spazi di risulta.



Scheda n° 9

AZIENDA AGRICOLA BOSELLI, in località Sternida – Via Ger

CARATTERISTICHE GEO-MORFOLOGICHE DEL CONTESTO

L'azienda agricola Boselli sorge isolata su un terreno pianeggiante servito dalla Via Ger. Verso sud il paesaggio è fortemente caratterizzato dalla presenza dall'esteso versante erboso di un terrazzo naturale che "abbraccia" per un lungo tratto questa parte di pianura e visivamente ricorda il muro di una diga che delimita con una linea orizzontale definita molto nettamente, il 1° livello di profondità dello sguardo. Alle spalle di questo primo orizzonte si percepiscono i versanti boschivi e le montagne.

Guardando da sud verso nord il paesaggio che circonda l'azienda agricola è altrettanto bello, delimitato in lontananza da più strati di montagne: da Via Ger si vede bene il centro storico e il suo punto paesisticamente culminante che è la basilica.

LA STRUTTURA PRODUTTIVA

I fabbricati della azienda agricola sono occupati e gestiti da un'unica famiglia di affittuari: l'attività è marginale e consiste nell'allevamento di bovini (circa 20 capi) e nella raccolta di foraggio. Anche per questa azienda, per come si attualmente presenta e viene gestita, è difficile immaginare uno sviluppo futuro dell'attività agricola.

CARATTERISTICHE DELLE STRUTTURE EDIFICATE CHE COMPONGONO L' AZIENDA

L' azienda presenta un impianto "antico", tipico dell'architettura rurale montana ed è nel

complesso bella dal punto di vista paesaggistico.

E' composta da due fabbricati principali che si fronteggiano, con uno spazio aperto centrale.

I due fabbricati principali hanno dimensioni e fattezze simili con tetti a doppia falda e, verso la corte centrale, presentano i fronti maggiormente aperti con la pilastrata a tutta altezza del fienile e il doppio loggiato del fabbricato antistante. Perimetralmente presentano facciate con poche aperture ricavate nella parete in muratura con intonaco rustico raso sasso.

In lato est la corte è chiusa da un fabbricato più basso dei due principali che è praticamente una tettoia per il ricovero di attrezzi.

Tutt'intorno l'impianto principale dei fabbricati sopra descritti è stato letteralmente "aggredito" da un enorme quantità di "annessi di fortuna" molto disordinati e privi di qualsiasi qualità non solo estetica ma anche funzionale: si tratta di baracche, tettoie, depositi, accumuli, rottami che, nel complesso accentuano fortemente la situazione di degrado avanzato riscontrabili anche negli edifici principali.





INDIRIZZI PROGETTUALI

Per gli interventi sull'edificato si rimanda alla scheda con i criteri generali.

Si evidenziano soprattutto i seguenti criteri.

L'azienda agricola svolge un ruolo paesaggistico molto importante: rispetto alla situazione appare prioritario un intervento di razionalizzazione dell'esistente che si trova in stato di degrado e di disordine particolarmente rilevanti.

La necessità di riordino e riorganizzazione riguardano sia gli edifici che gli spazi aperti: vista la collocazione della struttura lungo la Via Ger e cioè lungo un tracciato che il nuovo PRG individua come percorso di rilevanza turistico-ricreativa si ritiene che la struttura potrebbe significativamente essere utilizzata come agriturismo.



Scheda n° 10

AZIENDA AGRICOLA BECCARELLI, via San Lucio

CARATTERISTICHE GEO-MORFOLOGICHE DEL CONTESTO

La struttura edilizia oggetto della presente scheda è costituita da una costruzione principale e da un fabbricato accessorio sede di un'azienda agricola non più in attività.

Il fabbricato principale è destinato ad abitazione e alcuni dei volumi accessori, condotti in locazione da terzi, sono utilizzati quali depositi di fieno.

Le caratteristiche paesaggistiche del contesto, come facilmente si rileva dalla documentazione fotografica, sono di grande pregio.

La costruzione è inserita in una vasta area verde pianeggiante ai margini di levante della piana clusonese caratterizzata da sporadici episodi insediativi.

La pianura è definita a sud dalle pendici del monte Beur

L'accesso avviene dalla via San Lucio, il cui andamento nord-sud divide trasversalmente la pianura.

L'ambito è definito a nord dall'area industriale che segna il limite dell'edificato verso la pianura.

La previsione per l'area del nuovo Piano Regolatore è di zona agricola sottoposta a salvaguardia ambientale.

CARATTERISTICHE DELLE STRUTTURE EDIFICATE

Il complesso è costituito da un originario fabbricato di vecchio impianto, ampliato successivamente, lungo il lato nord, con il prolungamento della falda del tetto e delle murature d'ambito sui lati est ed ovest.

Il fabbricato è costituito da due piani destinati ad abitazione e da un sottotetto originariamente destinato a fienile. Il piano terra, in lato sud, è caratterizzato da un portico con pilastri in muratura.

Le pareti sono in muratura intonacata con aperture proporzionali alla masa muraria.

La copertura è a due falde con manto in coppi. Per il prolungamento della falda del tetto sono state utilizzate lastre ondulate.



STRUTTURA AZIENDALE

Come già riferito l'azienda agricola, che era installata nel complesso edilizio, non è più attiva e pertanto la costruzione di fatto si è trasformata in residenza.

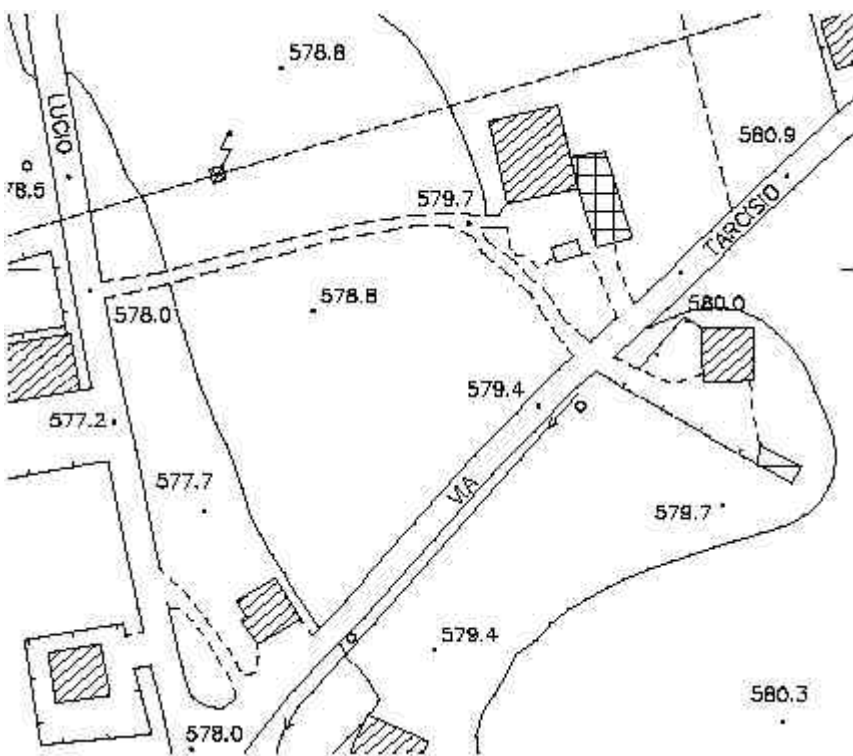
INDIRIZZI PROGETTUALI

Considerata la forte valenza paesistica del contesto e la necessità di una sua conservazione con gli stessi caratteri morfologici e antropologici attuali, è assolutamente da evitare qualsiasi trasformazione che consenta aumento di volume rispetto a quelli esistenti.

In caso di intervento sull'edificato sono da sostituire le attuali coperture in lastre ondulate con materiali uguali a quelli esistenti sul fabbricato di vecchio impianto (coppi).

E' altresì auspicabile che in caso di chiusura della tettoia sul lato est, nel caso il volume sia stato regolarmente autorizzato, si possano ancora leggere le attuali partizioni scandite dai pilastri.





Scheda n° 11

AZIENDA AGRICOLA Balduzzi, via San Alessandro

CARATTERISTICHE GEO-MORFOLOGICHE DEL CONTESTO

Il complesso edilizio che fa capo all'azienda agricola "Balduzzi" rappresenta l'esempio di come non debba essere interpretata l'edificazione all'interno delle aree agricole anche in quelle, e non è il nostro caso, che non presentano particolari valenze paesistiche.

E' l'immagine della precarietà assunta a modello di sviluppo: aggregazioni nate in modo provvisorio che, consolidatesi stabilmente nel tempo, costituiscono elemento di forte deterioramento delle visuali del paesaggio.

Immagine di sciattezza e al tempo stesso di irriverenza nei confronti dell'alta qualità ambientale e paesaggistica che caratterizza il contesto della piana di Clusone.



Seguendo il percorso a margine sud della piana (percorso a cui il Piano del Governo del Territorio attribuisce funzione di fruizione turistica), la vista del complesso edilizio "Balduzzi" si pone in primo piano sul centro storico cittadino determinando una frattura insanabile nella continuità del paesaggio: tra la piana e il dolce elevarsi del centro storico che

culmina con la verticalità del campanile della parrocchiale.

CARATTERISTICHE DELLE STRUTTURE EDIFICATE

E' un campionario di tipologie e di materiali: murature tradizionali, calcestruzzo a vista, legno per le strutture delle tettoie, coppi, lamiera ondulata e per finire teloni impermeabili.



Intorno ad un edificio di vecchio impianto sono state aggregate tutta una serie di costruzioni che ne hanno determinato l'attuale configurazione.

Anche il volume complessivo sembra sproporzionato rispetto alla marginale attività agricola svolta che non sembra aver bisogno di grosse volumetrie.

INDIRIZZI PROGETTUALI

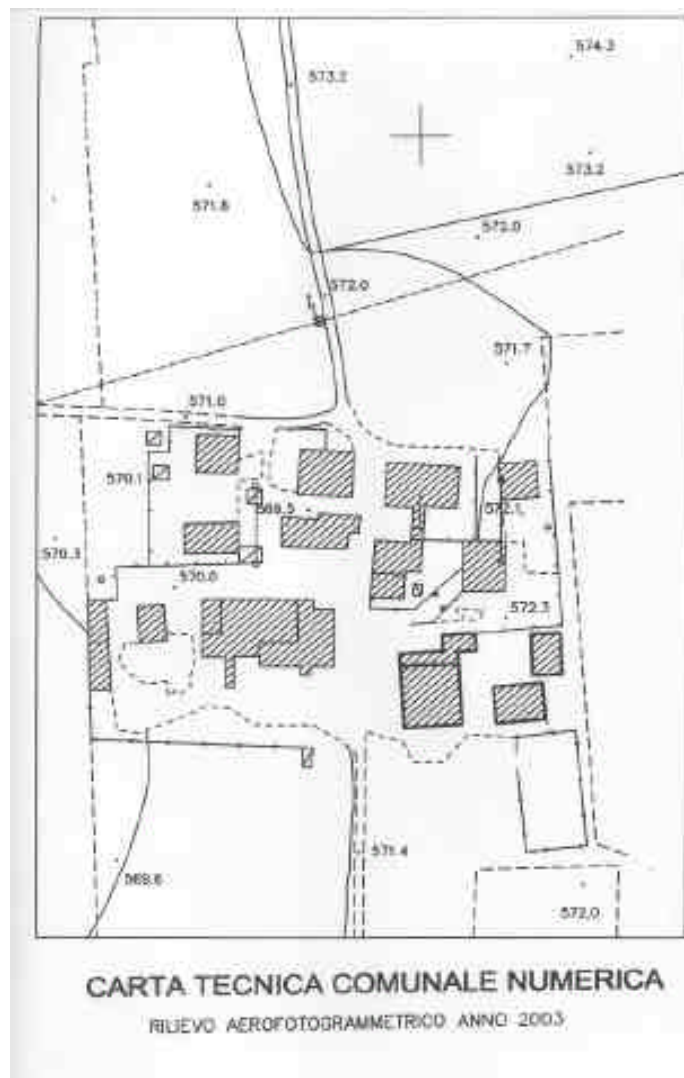
Il Piano Regolatore classifica l'edificio nell'area agricola soggetta a salvaguardia ambientale.

In prima istanza bisogna verificare la regolarità edilizia delle varie costruzioni che si sono fra loro aggregate e quindi determinare l'effettiva consistenza volumetrica del complesso.

Ove queste edificazioni risultino in contrasto con i parametri urbanistici ed edilizi ordinarne l'immediata demolizione.

In caso contrario, di fronte a richieste di eventuali trasformazioni, non possono essere consentiti ulteriori aumenti volumetrici.

Gli interventi dovranno essere finalizzati alla sola riqualificazione dell'esistente mediante un sostanziale intervento di recupero, riorganizzazione e recupero sia degli spazi edificati sia degli spazi aperti.



Scheda n° 12

AZIENDA AGRICOLA di via San Francesco

CARATTERISTICHE GEO-MORFOLOGICHE DEL CONTESTO

L'azienda agricola si trova nella parte orientale del territorio di Clusone tra un'area edificata, a destinazione prevalentemente residenziale e l'area agricola a salvaguardia ambientale.

Anche se la collocazione è limitrofa all'area residenziale, i fabbricati sono strettamente relazionati al territorio agricolo circostante con il quale stabiliscono un rapporto di perfetta simbiosi.

Il contesto nel quale si inseriscono le costruzioni è di alta valenza paesistica. Esso è formato da un paesaggio prativo, con balze, terrazzamenti, filari di gelsi, alberi isolati e con vegetazione erbacea soggetta all'attività di sfalcio periodica.

Questi elementi costituiscono un insieme, storico e visuale di grande pregio, e concorrono a definire il paesaggio agrario di questo ambito di Clusone.



Quest'area, per la sua naturale bellezza, deve essere preservata da qualsiasi trasformazione che ne pregiudichi l'attuale configurazione.

CARATTERISTICHE DELLE STRUTTURE EDIFICATE

Il complesso è costituito da un fabbricato rurale di vecchio impianto e da una serie di costruzioni posticce, tettoie e piccoli depositi, che denotano una casuale aggregazione dettata da esigenze di tipo funzionalistico.

Il fabbricato, a due piani fuori terra, presenta le caratteristiche di semplicità compositiva proprie dell'architettura rurale di montagna.

Le pareti sono in muratura con intonaco "raso sasso" con aperture perfettamente bilanciate rispetto alla massa muraria delle facciate.

La copertura è a due falde con manto in coppi.

Le baracche e i piccoli depositi sono realizzati con materiali vari di recupero: muratura, calcestruzzo, legno, lastre ondulate e così via.

L'impianto è caratterizzato da uno spazio aperto allungato posto tra la costruzione in muratura e le tettoie e i volumi aggiuntivi.

Il cortile interno è delimitato a oriente da un muro in pietrame nel quale è ricavato l'ampio portale di accesso.

STRUTTURA AZIENDALE

Come per molte realtà agricole della piana di Clusone anche in questo caso non si può parlare di azienda agricola nel vero senso della parola.

L'unico contadino, che attualmente detiene gli immobili, non esercita nessuna attività zootecnica ma utilizza le strutture solo come deposito (fieno e foraggi), che evidentemente commercializza presso terzi.

E' facilmente prevedibile che la destinazione agricola del complesso durerà limitatamente all'attività lavorativa dell'attuale conduttore.

INDIRIZZI PROGETTUALI

Il Piano Regolatore classifica l'edificio come zona B1 – Zona prevalentemente residenziale di riqualificazione dei tessuti esistenti mentre le restanti costruzioni vengono inserite nell'area di Salvaguardia Ambientale "E1" più specificatamente nell'area E1_3 Coltivazioni Agricole.

Le costruzioni accessorie, realizzate abusivamente nel corso degli anni con mera logica funzionale, sono state di fatto condonate quali volumetrie esistenti.

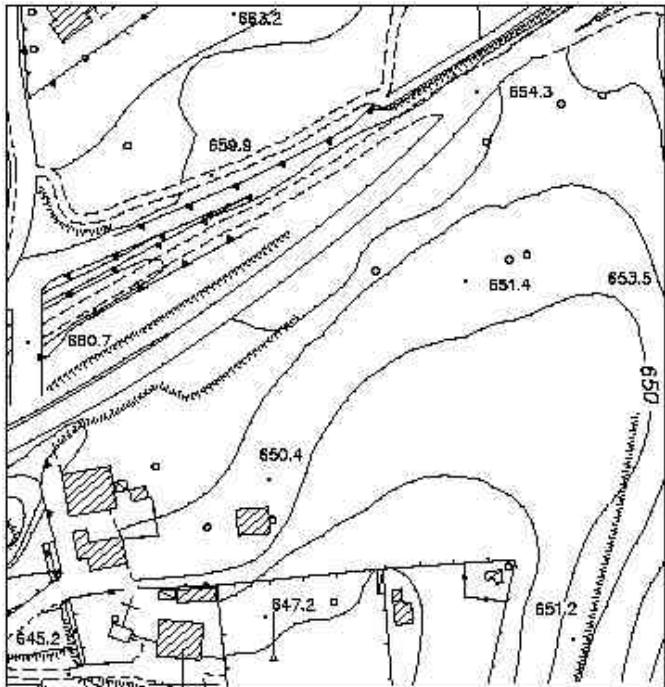
In un eventuale intervento di trasformazione questi volumi devono essere collocati frontalmente all'edificio in pietrame esistente così da conservare l'impianto tipologico costituito dai due corpi di fabbrica che si attestano lungo i lati della corte interna.

E' opportuno inoltre che l'edificio esistente non venga modificato nell'attuale conformazione volumetrica né nell'armonico gioco delle aperture sui paramenti murari (da evitare assolutamente inserimento di balconi nelle facciate).

Elemento caratteristico da conservare è la chiusura della corte verso ovest con il portale in pietra.

Infine per una più puntuale descrizione degli interventi sull'edificio esistente si rimanda alla scheda dei caratteri generali.





Scheda n° 13**AZIENDA AGRICOLA via Brescia****CARATTERISTICHE GEO-MORFOLOGICHE DEL CONTESTO**

L'azienda è localizzata nella parte orientale della piana clusonese ove la conformazione del suolo, abbandonato l'andamento pianeggiante, assume una configurazione collinare la cui modellazione è il risultato di un lungo processo geomorfologico di origine glaciale.

Il complesso edilizio sorge su un poggio raggiungibile da una stretta strada sterrata che si diparte dalla via Brescia,

Il contesto è caratterizzato da ampi spazi verdi

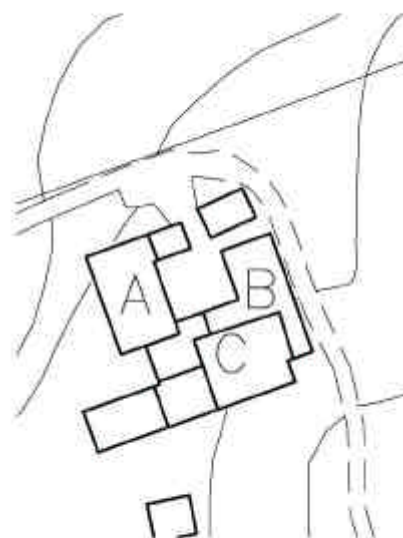


il cui andamento sinuoso anticipa la catena delle prealpi che chiude l'orizzonte a nord.

La visuale panoramica è di grande profondità e non deve essere alterata, nel breve e medio raggio, da nuove edificazioni che si configurerebbero come elementi impropri rispetto ad una "struttura paesaggistica" che può ritenersi pienamente conclusa.

CARATTERISTICHE DELLE STRUTTURE EDIFICATE

L'azienda è composta da diversi fabbricati sia residenziali sia legati all'attività rurale, che si strutturano intorno ad una piccola corte.



Il fabbricato A è un edificio a tre piani fuori terra recentemente ristrutturato e totalmente destinato ad abitazione. Il riuso a fini abitativi ha di fatto trasformato gli originari caratteri stilistici della costruzione: l'inserimento dei balconi a sbalzo su una facciata ne sono la tangibile testimonianza.

Il fabbricato C, in pessime condizioni statiche, rappresenta un buon esempio di architettura rurale. E' un edificio porticato con loggiato superiore che prospetta sulla piccola corte.



Anche l'edificio B, che chiude l'altro lato della corte, versa in pessime condizioni di manutenzione. E' un edificio dalla composizione molto semplice, ma è proprio la sua semplicità che gli conferisce una propria identità.



E' di notevole interesse il rapporto che si instaura, all'interno della corte, tra le facciate

dell'edificio B e quella dell'edificio C: l'una totalmente aperta, l'altra compatta e chiusa.

LA STRUTTURA PRODUTTIVA

L'attività agricola e zootecnica che fa capo all'azienda presenta i caratteri di marginalità e fragilità propri di una agricoltura montana povera. La precarietà economica è evidente nelle condizioni di manutenzione dei due fabbricati A e C.

INDIRIZZI PROGETTUALI

Il Piano Regolatore classifica l'edificio nell'area agricola soggetta a salvaguardia ambientale.

Il necessario intervento sui fabbricati C e B dovrà essere finalizzato al mantenimento dei caratteri stilistici delle due costruzioni. In particolare per conservare il valore unitario della corte e delle costruzioni che vi prospettano è indispensabile mantenere il rapporto dei pieni e dei vuoti delle facciate del fabbricato C ed A. Si dovrà quindi conservare il porticato al piano terra e una eventuale chiusura del loggiato superiore deve consentire la massima trasparenza e la lettura delle esistenti partizioni. Nell'edificio adiacente (fabbricato B), al contrario, dovrà prevalere la masa muraria con le poche aperture ora esistenti.



Come previsto nella scheda dei caratteri generali, anche in questo caso si dovrà procedere alla

rimozione delle addizioni non compatibili quali ad esempio la tettoia addossata alla parete posteriore dell'edificio B.



Scheda n° 14

LA ZONA AGRICOLA DEI PRATI MINI- Località Fiorine

CARATTERISTICHE GEO-MORFOLOGICHE DEL CONTESTO

Si tratta di un area collocata nella parte nord - occidentale del territorio clusonese appartenente al nucleo di Fiorine, cioè a quella parte di paese nella quale si concentra una parte consistente dell'espansione residenziale avvenuta negli ultimi decenni.

L'area oggetto di questa scheda è quella che a est è delimitata dal campo sportivo, e si estende a ovest in un'amena vallata pianeggiante, delimitata dal versante montuoso boschivo e da morbidi rilievi che anche a sud ne definiscono percettivamente il contorno, facendone un luogo particolarmente bello dal punto di vista paesaggistico.

È anche un contesto particolarmente delicato, che appare "insidiato" e in pericolo.

A est del campo sportivo la lottizzazione residenziale in corso di ultimazione rende infatti evidente la fragilità della situazione e il grande rischio che il paesaggio pregevole di questa parte di Clusone venga irrimediabilmente compromesso da interventi di nuova edificazione di bassa qualità complessiva e di forte impatto trasformativo dei caratteri naturali esistenti.

CARATTERISTICHE DELLE STRUTTURE EDIFICATE

Dimenticando le nuove lottizzazioni, la parte di piana a ovest del campo sportivo mantiene un carattere paesaggistico pregevole e complessivamente armonioso; gli edifici presenti nella tipologia di volumi edilizi isolati, circondati da ampie estensioni di prati e spazi verdi, mantengono anche nelle trasformazioni

recenti caratteri paesaggisticamente positivi, senza elementi particolari di criticità.

I caratteri tipici dell'edificazione si possono così riassumere:

- tetti a falde di geometria semplice, con struttura in legno e a manto in coppi;
- volumi semplici e lineari, articolati intorno agli spazi aperti delle corti/aie;
- finitura delle pareti perimetrali nella gran parte dei casi "raso sasso", cioè con la capacità di conservare i colori della terra e delle rocce, consentendo un inserimento mimetico e non di spicco particolare e di risalto.

Vale la pena di confrontare la pulizia e l'armoniosità paesaggistica di alcuni esempi di architettura rurale, con il chiassoso e disarmonico inserimento della nuova lottizzazione, che si presenta come sommatoria ridondante di frammenti con colori sgargianti, forme articolate e stilemi gratuiti.

STRUTTURA AZIENDALE

La struttura aziendale tipica della zona ha le caratteristiche familiari e marginali tipiche dell'agricoltura montana, con un progressivo ed evidente processo di trasformazione in "residenza civile" dei fabbricati esistenti: tuttavia i segni visibili continuano a mantenere un'evidenza paesaggistica equilibrata, senza alterazioni negative.

INDIRIZZI PROGETTUALI

Il nuovo P.R.G. adottato classifica l'area come zona E1 - 3 "coltivazioni agricole", mentre la

parte del versante montuoso settentrionale è classificata come zona E1- 6 “Boschi misti mesofili”.

Per mantenere l’equilibrio paesaggistico di questa parte di Clusone è importante evitare che continui il processo di edificazione intensiva esemplificato dalle ultime lottizzazioni.

Nuove edificazioni finalizzate all’attività agricola potranno essere concesse solo ed esclusivamente una volta appurata l’impossibilità di sfruttare i volumi già esistenti in modo razionale ed efficiente progettando prioritariamente interventi di recupero e ristrutturazione per migliorare sia gli edifici che gli spazi aperti; nuove edificazioni potranno essere prese in considerazione soltanto come completamento di quelle già esistenti ed evitando di “consumare” territorio ineditato.

Per gli interventi sugli edifici si rimanda alla scheda 1 (prima e seconda parte) con i criteri generali.

Alla scheda 2 si rimanda per l’individuazione dei criteri d’intervento sugli spazi aperti e coltivati.



