COMUNE
di LONGHENA
provincia di Brescia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

C *PIANO DELLE REGOLE*

3A *RELAZIONE STORICA E CONFRONTI CATASTALI*

ADOZIONE:	Delibera consigliare	n.	del
ESAME OSSERVAZIONI:	Delibera consigliare	n.	del
APPROVAZIONE:	Delibera consigliare	n.	del

data: luglio 2010
aggiornamenti:

Dionigi Tortelli - *Sindaco*
- *Segretario Comunale*
arch. Giuseppe Buffoli - *Progettista*

arch. Francesca Castagnari - *Piano paesistico*
dott. agr. Fabio Gargano - *Studio agronomico*
Ing. Roberto Tiboni - *Consulenza viabilistica*
arch. Elena Bogliani, arch. Silvia Fogliata, arch. Laura Montini- *Collaboratori*

STUDIO ARCHITETTURA ASSOCIATO
arch. Zaffeni - arch. Buffoli - arch. Baronchelli - arch. Fogazzi - geom. Paruta
Via S. Andrea 73 Rovato (Bs) tel. e fax 030/7700744-7242000 E-Mail:studio@architettura5a.it

INDICE

1. PREMESSA

2. IL METODO DI LAVORO

3. LO SVILUPPO STORICO DI LONGHENA

4. I VINCOLI SPECIFICI

5. I CONFRONTI CATASTALI

IL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

1. PREMESSA

Tra le componenti che devono costituire il piano delle regole, la L.R. 12/05 prevede che vengano individuati *"i nuclei di antica formazione, con la puntuale disciplina in ordine alle modalità di conservazione e recupero, ai criteri di riqualificazione e valorizzazione, alle condizioni di ammissibilità degli interventi innovativi, integrativi o sostitutivi".*

Ma l'indagine sulle zone storiche, oltre ad essere prescritta, è indispensabile per la tutela del patrimonio storico culturale, che passa attraverso la conservazione delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificato, l'impiego di materiali e tecniche costruttive compatibili, l'eliminazione e/o l'occultamento degli elementi incoerenti, nonché un uso-riuso conciliabile con le peculiarità del tessuto storico consolidato.

In uniformità con questa impostazione, il nucleo di antica formazione viene inoltre individuato come paesaggio dai valori paesistici omogenei, con l'attribuzione di una classe paesitica alta.

Il riconoscimento del valore intrinseco del tessuto storico va di pari passo con l'individuazione delle potenzialità che esso offre in termini di spazi già edificati da recuperare all'uso, in una logica di sviluppo sostenibile che consentirà un consumo più accorto del territorio, concorrendo alla salvaguardia delle risorse ambientali ed agricole ed alla trasmissione di tale ricchezza alle successive generazioni: questo aspetto è ancor più significativo nel caso di Longhena, in cui gli spazi a disposizione sono di dimensioni notevoli e l'impianto si presta ad un adeguamento alle attuali esigenze abitative.

2. IL METODO DI LAVORO

Il lavoro propedeutico alla individuazione del nucleo di antica formazione è partito da un'analisi sufficientemente approfondita, attraverso la raccolta e la sistematizzazione di dati funzionali alla formulazione di una proposta normativa e progettuale che avesse una propria logica sostenibile.

Per fare questo è stato necessario raccogliere informazioni quanto più possibile "non elaborate" o gravate da valutazioni personali (già influenzate dalla formazione culturale dell'operatore), bensì aperte alle interpretazioni di chi le consulta e voglia utilizzarle per valutare la correttezza dei successivi approfondimenti dello studio.

La fase d'indagine si è articolata in due momenti distinti:

- l'indagine indiretta, volta al confronto con gli strumenti urbanistici in atto sul territorio, alla consultazione della cartografia storica (principalmente le mappe storiche conservate all'archivio di stato di Brescia) ed alla ricerca bibliografica;
- l'indagine diretta sul territorio, attraverso sopralluoghi in sito volti alla raccolta di informazioni specifiche, nonché alla verifica dei dati desunti dalla cartografia

storica, che ha consentito la lettura dell'evoluzione del territorio.

Tale approccio ha permesso di leggere le modalità di formazione del tessuto ed evidenziato il permanere di strutture urbane che, consolidatesi nel tempo, sono tuttora riconoscibili.

3. LO SVILUPPO STORICO DI LONGHENA

(notizie tratte e rielaborate da: Maffeis F. Andrico G.M., *Contrada Longa* Brescia 2000)

Ancorché siano documentati, sul territorio, ritrovamenti archeologici risalenti ad epoche preistoriche e rinvenimenti di superficie databili in epoca romana - la pianura bresciana risulta interessata dalla centuriazione dei Romani, ai quali non "era sfuggita la rara qualità dei suoi campi e la fertilità del suolo" - e medioevale, la prima testimonianza scritta inerente il comune di Longhena è contenuta in un estimo del 1385, epoca in cui i vari centri rurali – in seguito alla crisi del sintema feudale – si organizzarono in modo autonomo.

È ancora grazie alle polizze d'estimo, compilate dal notaio cancelliere della comunità, che nel cinquecento si cominciano ad avere notizie più costanti circa la struttura di Longhena, in termini di proprietà fondiaria, coltivazioni – in particolare la vite - e seminativi, modalità contrattuali di conduzione. La storia del piccolo centro si sviluppa intorno all'antico castello dei Longhena, famiglia dispersa nel Seicento e sostituita dai Soncini, che ne acquisirono le proprietà. Nei secoli, il borgo si sviluppa come agglomerato di cascine con relativi palazzi padronali, espandendosi soprattutto a nord del castello e lungo la via principale, fino al crocevia con la strada per Mairano. La stessa strada, oggi Via XXIV Maggio, seguiva a sua volta il corso del Vaso Fiume, un canale artificiale, che al tempo era in più punti scoperto e attraversabile da ponticelli.

Nel "Catastico Bresciano" del magistrato veneziano Giovanni da Lezze (1609-1610) fornisce importanti dati sull'entità della comunità e dell'economia: si tratta di un piccolo borgo di 370 abitanti in 60 famiglie, di cui solo 100 abili al lavoro; altra segnalazione importante riguarda la presenza di tre mulini, che sfruttavano il sistema idrografico esistente delle "seriole", e che erano di proprietà delle principali famigli del tempo, i Calini, i Soncini ed i Palazzi.

All'inizio del Settecento risulta terminata l'attuale chiesa parrocchiale, anche se dai documenti – in particolare delle visite pastorali - risulta la presenza di una chiesa sussidiaria con cappellano legata alla pieve di S. Maria Assunta di Brandico (nata tra il V e l'VIII secolo). A fine 500 risultano due edifici, uno nel centro urbano dedicato a S. Dionigi ed un altro dedicato a S. Emiliano, quasi in rovina, ubicato in posizione più scomoda per i fedeli.

Terminata la Seconda guerra mondiale, il borgo, diventato nel 1928 frazione del vicino Mairano, è diventato comune autonomo con decreto 19/10/1947 (a quegli anni risale la costruzione del moderno municipio a fianco della chiesa). Da allora, il comune ha ampliato la superficie urbanizzata, convertendo zone agricole in residenziali, estendendosi principalmente

nella porzione nord-est e, verso la fine del Novecento, anche a ovest.

L'espansione a sud, invece, non si è di fatto mai attuata, forse la costruzione, a partire dal 1953, del nuovo cimitero comunale e per la presenza di cascine antiche che, sviluppandosi in direzione est-ovest, hanno creato una sorta di sbarramento verso la campagna: questa caratteristica di rapporto diretto e di continuità fisica e visiva del costruito antico con il paesaggio agrario risulta essere il valore paesistico più rilevante del nucleo di antica formazione del comune di Longhena, sottolineato e tutelato dalle norme di salvaguardia paesistica del documento di piano, unitamente all'elevata integrità del tessuto edilizio storico ed alla limitata presenza di inserimenti incoerenti (edifici moderni; superfetazioni, ecc.) ed all'interesse storico-culturale dell'intero sistema insediativo (tracciati viari storici, tipologie edilizie ben conservate, rapporto tra spazi costruiti e spazi aperti a favore di questi ultimi, utilizzo di materiali coerenti).

Tra gli edifici che testimoniano il passato storico del comune e che hanno mantenuto un significativo valore sia dal punto di vista architettonico che paesaggistico si possono segnalare:

- Castello Soncini: l'antico castello, proprietà prima della famiglia De Quarantis e successivamente riunito nelle disponibilità della famiglia Soncini, è citato in un documento di fine quattrocento e nel corso dei secoli ha subito numerosi rifacimenti e adattamenti per il suo utilizzo di residenza e cascina. Nella mappa del catasto Napoleonico del 1809 compare la planimetria del complesso, circondato dal fossato, al di là del quale compare il piccolo oratorio dedicato a S. Antonio da Padova, successivamente demolito. Ad oggi rimane il mastio principale, un corpo di fabbrica a sud di questo e l'accesso principale a nord, dove sono ancora visibili le fenditure per il funzionamento di un ponte levatoio.

La porzione superstite del lato ovest del castello

- Casa Soncini-Varisco: fu costruita nella seconda metà del Seicento, rimaneggiando strutture già esistenti, poco a nord del castello dalla medesima famiglia, ed è caratterizzato da una struttura semplice ma dall'aspetto signorile. Con la decadenza dei Soncini nell'Ottocento, l'edificio rimase in stato di totale abbandono per più un secolo, durante il quale fu utilizzato per gli scopi più disparati, da stalla, a fienile, persino a farmacia, che fu ricavata in una delle sale a pianterreno. Nel 1993 la metà ovest del palazzo è stata acquistata e completamente restaurata, riportando alla luce numerosi e ben conservati affreschi di fine Seicento sulle volte di tutte le sale e su ogni superficie muraria dello scalone di rappresentanza. Completamente perduti sono invece gli affreschi delle pareti delle sale, troppo danneggiati dal tempo, che si preservano invece nell'altra metà del palazzo. Dell'originale edificio seicentesco rimangono anche alcuni grandi camini in marmo di gusto barocco (uno andò distrutto per l'apertura della porta della farmacia sopracitata), due vetrate interne in vetro soffiato, il portale originale in marmo e il balcone soprastante, il portico posteriore con colonne tuscaniche e il cancello in ferro battuto del "brolo" retrostante la casa.

Casa Soncini-Varisco

- Casa Palazzi-Nodari: le forme attuali del palazzo risalgono probabilmente alla fine del Cinquecento; è ad impianto monoblocco, con un elegante porticato interno. Considerato nel suo insieme, il complesso architettonico è di impianto notevole: i rustici, le ex stalle, i portici, le corti interne lo rendono una delle più vaste costruzioni del centro storico.

Casa Palazzi Nodari

- Chiesa parrocchiale: dedicata ai Santi Dionigi e Emiliano, fu costruita nel Settecento a nord-ovest del nucleo storico. L'edificio è a navata unica e custodisce poche ma buone tele, in particolare una Ultima Cena della fine del Cinquecento e la pala dell'altare maggiore, dedicata ai Santi Dionigi Areopagita ed Emiliano, datata 1712. Gli altari sono tutti in marmo ad intarsio.

- Il mulino della Lama: considerate le modalità di sviluppo del tessuto storico, come aggregato di cascine, poi diventate case padronali o palazzi, non si è storicamente diffusa la tipologia della cascina isolata, di cui è presente un unico esemplare caratterizzato dalla presenza di un mulino, che ne ha giustificato la posizione isolata, a nord del nucleo di antica formazione, sulla seriola Calina. L'edificio, di impianto storico e di valore tipologico, conserva ancora una delle tre ruote originarie. Le fonti scritte ci informano dell'esistenza del mulino della Lama già nel cinquecento, unitamente ad altri due non più esistenti, uno definito "*Molino Vecchio",* sul vaso Fiume, principalmente utilizzati come torchio, e l'altro detto *Novo* sul vaso Ognata.

La chiesa parrocchiale

La ruota conservata del Mulino della Lama

4. I VINCOLI SPECIFICI

Dalla documentazione agli atti in comune e da quanto indicato nel Sistema Informativo dei Beni Ambientali della Regione Lombardia (SIBA) risulta che nel territorio del Comune di Longhena non sono presenti zone sottoposte a vincolo ambientale; il "Repertorio dei beni storico artistici della Provincia di Brescia" Allegato II alle NTA del PTCP - elenco sotto riportato – non indica vincoli decretati, ma vi risultano segnalati i seguenti beni:

- Edificio, via XXIV Maggio angolo via Torchio
- Chiesa
- Casa Nodari già Palazzi
- Casa Varisco già Soncini
- Palazzo comunale
- Parrocchiale S. Dionigi e S. Emiliano

Il PGT, nella fase di analisi degli edifici del nucleo di antica formazione in parte conferma ed in parte integra la documentazione provinciale.

Infatti evidenzia come "edifici importanti" i medesimi sopra riportati con l'esclusione di quello in via XXIV Maggio angolo via Torchio e l'aggiunta di un palazzo in via Cavour; inoltre, con le norme specifiche riportate nelle schede di analisi e di sintesi delle modalità di intervento e l'indicazione **c.o.** (conservazione obbligatoria), propone la salvaguardia di edifici o porzioni di edifici che per la loro importanza dal punto di vista dell'impianto planimetrico e per le caratteristiche tipologiche, siano meritorie di tutela, vietando in particolare la possibilità di sottoporre i medesimi ad interventi di pianificazione attuativa che ne alteri le caratteristiche.

L'amministrazione comunale valuterà l'opportunità di segnalare - per la dichiarazione di notevole interesse pubblico degli immobili ai sensi della parte III del D.Lgs 42/04 - la casa Palazzi Nodari, la casa Varisco Soncini e il palazzo in via Cavour n. 18.

COMUNE	FRAZIONE - LOCALITA'	DENOMINAZIONE	VINCOLO DECRETATO	VINCOLO EX LEGE	SEGNALATI nel PTCP	PROPRIETA'	MAPPALI	FONTE	NOTE
		Palazzo già Gerardi			*			Provincia di Bs	
	DRUOOLO	*Castello degli Averoldi e adiacenze con chiesa*	DM 22/12/1948			privata		B.A.P.	
		Chiesa S.Michele Arcangelo			*			Provincia di Bs	
	ESENTE	*Cimitero di Esente*						B.A.P.	
		Chiesa S. Ottavio			*			Provincia di Bs	
	MAGUZZANO	*Chiesa S.Maria Assunta e*	DM 27/02/1912					B.A.P.	
		Convento (abbazia)	DM 21/10/1916						
		Cimitero				comunale		B.A.P.	
		Chiesa			*			Provincia di Bs	
	S.CIPRIANO	*Casa Beltrami-Traccani*	DM 15/04/1989					B.A.P.	
		Chiesa S.Cipriano	DM 16/07/1917			ecclesiastica		B.A.P.	
		Castello			*			Provincia di Bs	
LONGHENA		*Edificio, via XXIV maggio angolo via Torchio*		art. 4		ecclesiastica		B.A.P.	
		Chiesa			*			Provincia di Bs	
		Casa Nodari già Palazzi			*			Provincia di Bs	
		Casa Varisco già Soncini			*			Provincia di Bs	
		Palazzo Comunale			*			Provincia di Bs	
		Parrocchiale S.Dionigi e S.Emiliano			*			Provincia di Bs	
LOSINE		*Cappella delle Terze Canonica*						B.A.P.	
		Chiesa S.Maria Assunta (del Castello)						B.A.P.	
		Chiesa S.Maurizio (Compagni Martiri)						B.A.P.	
		Cimitero				comunale		B.A.P.	
		Edificio comunale				comunale		B.A.P.	
		Edificio "la Caldera", via S. Maurizio			*	comunale		B.A.P.	
		Casa parrocchiale Sacro Cuore			*			Provincia di Bs	
		Santella di Pilastres			*			Provincia di Bs	
		Santella il Santo			*			Provincia di Bs	
LOZIO		*Ex Canonica*		art.5		ecclesiastica		B.A.P.	
		Miniere "Liberio"		art. 4		comunale		B.A.P.	
		Ponte Sipu'		art. 4		comunale		B.A.P.	
		Chiesa S.Cristina						B.A.P.	
		Chiesa SS.Nazario e Celso, e Canonica						B.A.P.	
		Parrocchiale SS.Pietro e Paolo			*			Provincia di Bs	
		Santella			*			Provincia di Bs	
		Santella di Camerata			*			Provincia di Bs	
	LAVENO	Chiesa S.Maria Assunta			*			Provincia di Bs	

63

5. I CONFRONTI CATASTALI

In base alle disposizioni della normativa regionale vigente (criteri attuativi della L.R. n.12/05) ed ai contenuti del Piano Territoriale Regionale, il riferimento base per l'identificazione e la perimetrazione dei nuclei di antica formazione è costituito dalle carte relative alla prima levata dell'I.G.M. (in scala 1:25.000), nonché di eventuali altre carte in scala di maggior dettaglio; all'interno di suddetti perimetri vengono compresi gli eventuali spazi aperti interclusi, sia pubblici che privati, e quelli esterni adiacenti.

Le informazioni desunte dalle tavole IGM, in scala di difficile lettura, sono state integrate con i contenuti delle mappe dei tre catasti storici (Napoleonico, 1809; Regno Lombardo Veneto, 1852 e Regno d'Italia, 1898), depositati presso l'Archivio di Stato di Brescia; il ridisegno della cartografia storica è allegata in calce alla presente relazione, con il duplice obiettivo di:

- documentare le scelte di Piano, in particolare la perimetrazione del nucleo e l'individuazione degli edifici di pregio, in maniera dettagliata ed esaustiva;
- consentire al proprietario/tecnico titolare di un intervento, di consultare le fonti, al fine di meglio supportare le proprie scelte progettuali ad una scala di maggior dettaglio.

La complessità dell'evoluzione del Nucleo Antico ha reso necessario il confronto delle diverse soglie documentate, al fine di meglio descrivere la stratigrafia del costruito. Procedendo in ordine cronologico alle tavole del Catasto Napoleonico sono state sovrapposte quelle del Regno Lombardo Veneto, queste ultime sono state confrontate direttamente con le mappe del Catasto del Regno d'Italia.

In allegato le mappe storiche, ridisegnate e rielaborate come sopra indicato.