

B.F.E. S.R.L.

AREA B2 RESIDENZIALE. BOSISIO PARINI (LC). LOCALITÀ GARBAGNATE ROTA, VIA G. SEGANTINI.
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO, P.R.U. 10.

COMUNE DI BOSISIO PARINI (LC).

UFFICIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA.

PROPOSTA. P.U.A. - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO. P.R.U. 10.

Progetto

GABBIANI ASSOCIATI

<http://www.gabbianeassociati.it> - e-mail: studio@gabbianeassociati.it

Organizz. con S.G.Q.Cert. ISO 9001:2015



Aderente



arch. Bruno Gabbiani
arch. Marcella Gabbiani
arch. Sergio Peruzzo

Coordinatore del Progetto

arch. Sergio Peruzzo
Coordinatore Tecnico
arch. Ivo Renzo Frigo

Capoprogetto

arch. Sergio Peruzzo

Committente

B.F.E. S.r.l.

L'Amministratore Delegato.
dott. Antonio Sonzogni

OGGETTO DELL'ELABORATO:

ELAB. N.

RELAZIONE PAESAGGISTICA

U.16

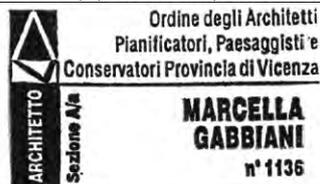
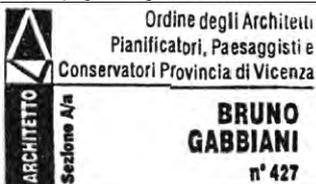
652_2014_00_00_00_00 del 6_08_2014 | **I_6961**

652_2014_00_00_00_00_14_00_13.U.00.16 **PL_24778 - REV. 0**

Elab. di Prog. N. 14 Rev. N. 0 del 19-03-2019 - N. Plott. 24778

Revisione 0	Red.	arch. Sergio Peruzzo	19.03.19	Contr.	arch. Sergio Peruzzo	01.03.19	Appr.	arch. Sergio Peruzzo	01.03.19
-------------	------	----------------------	----------	--------	----------------------	----------	-------	----------------------	----------

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1, 2 e 99 della L. 633 del 22.04.1941, ci riserviamo la proprietà intellettuale di questo elaborato e facciamo espresso divieto a chiunque di renderlo noto a terzi o di riprodurlo anche parzialmente, senza la nostra preventiva autorizzazione scritta



RELAZIONE PAESAGGISTICA

Ai sensi dell'art. 146, comma 3 Codice Beni Culturali e del Paesaggio
D.L. 22 gennaio 2004 n. 42

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO P.R.U. 10 B.F.E. S.r.l.

INDICE

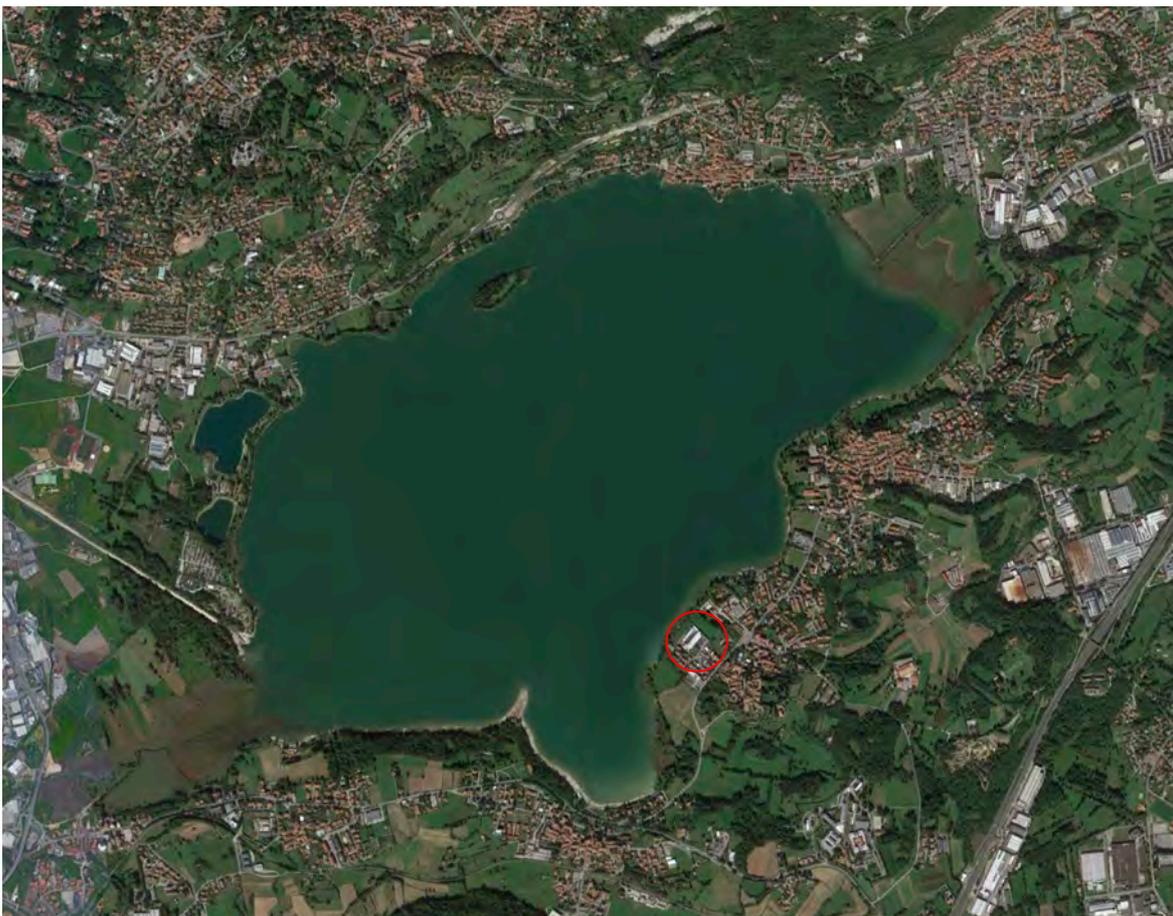
0. PREMESSA GENERALE.....	2
1.0 INQUADRAMENTO GENERALE: RELAZIONE SULL'EVOLUZIONE STORICA, LA FORMA URBANA E TALUNI CARATTERI PAESISTICI SIGNIFICATIVI DI BOSISIO PARINI.	4
1.1 Premessa.....	4
1.2 Inquadramento storico del comune di Bosisio Parini.....	4
1.3 Descrizione sintetica del Territorio	5
1.4 Caratteri tipologici dei vecchi nuclei urbani	6
1.5 Caratteri tipologici del paesaggio.....	8
1.6 Conclusioni: persistenza dei manufatti architettonici nella definizione dei caratteri del paesaggio; analisi preventiva della sostenibilità dei tipi di insediamento.....	23
2.0 IL LUOGO	25
3.0 IL PROGETTO	28
3.1 Finalità.....	28
3.2 Il progetto urbanistico.....	28
3.3 Le previsioni insediative del Piano Urbanistico Attuativo	31
4.0 COMPONENTE URBANISTICA DEL PROGETTO	32
4.1 Inquadramento urbanistico.....	32
4.2 Vincoli.....	34
4.3 Finalità del progetto, peso insediativo consentito e destinazioni d'uso previste	35
4.4 Dimensionamento, aree per dotazioni pubbliche, opere d'urbanizzazione	36
4.5 Modalità d'attuazione del Piano attuativo.....	36
5.0 RELAZIONE PER LA VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' PAESISTICA DELL'INTERVENTO	38
5.1 Premessa.....	38
5.2 Struttura della relazione	38
5.3 Accertamenti preliminari.....	38
5.5 Verifica dello stato attuale del bene paesaggistico.....	45
5.6 Determinazione del grado d'incidenza del progetto.....	48
5.7 Valutazione dell'impatto paesistico della trasformazione proposta	49
5.8 Misure di mitigazione e compensazione	57
5.9 Conclusioni	57

0. PREMESSA GENERALE

Il presente progetto è finalizzato all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo secondo le previsioni del PGT scheda P.R.U. 10 del Comune di Bosisio Parini in Provincia di Lecco, su un'area produttiva da destinare a residenza.

Il Piano Urbanistico prevede la demolizione dell'insediamento produttivo esistente e la riqualificazione dell'ambito con nuova destinazione residenziale.

L'intervento di riqualificazione dell'ambito proposto con il Piano Attuativo riduce in modo sostanziale l'impatto paesaggistico del nuovo insediamento rispetto all'esistente, sia per l'allontanarsi dei volumi costruiti dal bordo della scarpata sul Lago, sia per la riduzione della massa delle nuove costruzioni – che saranno raggruppate secondo una tipologia residenziale a corte con un lato aperto sul fronte lungo Lago - sia per il puntuale adattarsi dei volumi del progetto alla conformazione del lotto e agli elementi antropici esistenti, con una forte riduzione delle superfici impermeabilizzate e conseguente aumento delle aree destinate a verde.



Vista area del Lago di Pusiano (cerchiato in rosso l'ambito del Piano Attuativo).



Vista area dell'area interessata dal progetto del Piano Attuativo e del nucleo storico di Garbagnate Rota (cerchiato in rosso l'ambito del Piano Attuativo).

La presente relazione vuole fornire un'adeguata documentazione tecnica, in ottemperanza all'art. 146 comma 3 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 – Codice dei beni Culturali - e all'art. 1 del D.P.C.M. del 12 dicembre 2005 *“individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti”*, all'accordo ai sensi dell'art. 3 del D.P.C.M. 12 dicembre 2005 tra Regione Lombardia e Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 4 agosto 2006 e alla Deliberazione della Giunta Regionale Lombardia del 22 dicembre 2011 – n. IX/2727 *“Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12”*.

Il presente elaborato contiene tutti gli elementi necessari alla verifica della compatibilità paesaggistica dell'intervento di Pianificazione Urbanistica Attuativa, con una specifica considerazione dei valori paesaggistici e terrà conto sia dello stato dei luoghi (contesto paesaggistico e area di intervento) prima dell'esecuzione delle opere previste, sia delle caratteristiche progettuali dell'intervento, nonché rappresenterà non modo più chiaro ed esaustivo possibile lo stato dei luoghi dopo l'intervento. Inoltre, ove ritenuto necessario descrive gli elementi di mitigazione e compensazione.

1.0 INQUADRAMENTO GENERALE: RELAZIONE SULL'EVOLUZIONE STORICA, LA FORMA URBANA E TALUNI CARATTERI PAESISTICI SIGNIFICATIVI DI BOSISIO PARINI.

1.1 Premessa

La presente relazione intende fornire sinteticamente le informazioni che consentono di inquadrare e comprendere gli elementi essenziali che connotano l'area oggetto di Piano Urbanistico Attuativo, sotto il profilo urbanistico e paesistico. Il tutto finalizzato ad individuare la leggibilità di forme e modelli insediativi, significativi nella definizione della nuova proposta insediativa del Piano Attuativo stesso.

1.2 Inquadramento storico del comune di Bosisio Parini

(tratto dal sito del Comune di Bosisio Parini)

“ Definire l'entità del passaggio dell'uomo preistorico nei territori della Brianza e, nello specifico, nel territorio di Bosisio, è un'impresa che è resa ardua dalle conseguenze della glaciazione che da 20.000 a 15.000 anni fa aveva colpito il territorio, cancellando, di fatto, ogni segno del passaggio dell'uomo fino a quel punto. I primi resti di civiltà risalgono però al periodo immediatamente successivo lo scioglimento dei ghiacciai: numerosi stacchi di lavorazione e manufatti sono stati ritrovati nella zona del Pascolo e della Comarcia e fanno oggi parte di alcuni prestigiosi musei (Museo Archeologico di Milano, Museo Pigorini di Roman, Museo Giovio di Como).

A partire dal 1400 a.C. il territorio fu oggetto delle prime invasioni di popolazioni Celtiche, che, con la loro permanenza nel territorio, incidendo sicuramente sulla cultura locale. Se in un primo momento queste popolazioni predilessero le zone montagnose o collinari, a partire dal IV secolo a.C. iniziarono ad espandersi anche nelle zone pianeggianti, raggiungendo Milano e instaurando relazioni militari contro Roma. Solo successivamente alle guerre puniche, l'area entrò a far parte dei territori Romani: questo portò la zona ad avere una cultura prevalentemente di natura celtica, unita ad un'organizzazione economica e politico-amministrativa di stampo romano.

Nel medioevo Bosisio faceva parte del Contado Martesana e, insieme a Pusiano, Mojana, Garbagnate, Suello, Cesana e Borima, faceva parte della “Squadra dei Mauri”, un'antica vicaria dell'arcidiocesi di Milano di cui Bosisio era capopieve. La denominazione di “Squadra dei Mauri” era legata alla potente famiglia ghibellina dei Mauri, favorita più volte da Bernabò Visconti e da Gian Galeazzo Visconti e dalla Chiesa, che presidiava la zona. Nel 1441 il conte Luigi dal Verme venne investito da Filippo Maria Visconti del feudo della pieve di Incino, dalla quale dipendeva anche la Squadra dei Mauri. Successivamente il feudo passò nelle mani della famiglia Fregoso, quando Chiara Sforza, vedova di Pietro dal Verme portò in dote al conte Fregoso tutti i diritti sulle proprietà del marito defunto. Nel 1533, la famiglia Fregoso vendette il contado al senatore Francesco Sfondrati, alla cui famiglia rimase fino al 1788.

Le lotte tra i Comuni, che caratterizzarono questo periodo, non lasciarono intatto il territorio di Bosisio, che nel 1450 fu lo scenario dell'impiccagione di Luchino Palmieri, messo di Francesco Sforza signore di Cremona, commissionata dal capitano di ventura Jacopo Piccinino, alle dipendenze della Repubblica Ambrosiana. Francesco Sforza, che si era offerto di appoggiare la Repubblica Ambrosiana dagli assalti di Venezia, il 26 febbraio

1450 conquistò Milano, complici il malumore diffuso per il vuoto di potere lasciato dalla morte di Filippo Maria Visconti, l'insuccesso dell'amministrazione della Repubblica Ambrosiana e la durissima carestia che colpì il territorio.

Alle vicende comunali, seguì il periodo della dominazione spagnola, che ebbe conseguenze negative dal punto di vista sia economico, rallentandone lo sviluppo a causa delle pesanti tassazioni, sia sociale, in relazione alla diffusa miseria e alle scarse condizioni igieniche, che favorirono le frequenti epidemie di colera e peste, di cui i morti del 1720 restano ad oggi una viva testimonianza.

L'arrivo degli austriaci nei primi anni del settecento portò maggior organizzazione sociale, tanto che Carlo V ordinò un nuovo estimo dei territori della zona, prodotto dalla giunta reale insediatasi nel 1718 ed effettuato tra il 1721 e il 1724. I dati sull'economia del tempo riportano che il 35,37% dei terreni era adibito a pascolo, il 28,07% ad aratorio, la restante parte era estremamente parcellizzato ed intensamente coltivato. Tuttavia i dati riportano anche che il 46% dei terreni erano nelle mani di 20 proprietari, il 29% dei due comuni di Bosisio e Garbagnate e il 25% suddiviso tra 132 piccoli proprietari.

Nei primi anni del XIX secolo, il territorio di Bosisio faceva parte della Repubblica Italiana costituita da Napoleone. È in questo periodo che, anche a Bosisio, si assiste alla presa di potere della classe borghese, in quanto il ruolo di consigliere comunale era riservato a chi era titolare di un'attività economica (agricola o industriale) e pagava le tasse. Risale sempre ai primi anni del XIX secolo l'opera di bonifica della zona "Pascolo", allora paludosa. Questa opera, che aveva l'obiettivo di creare nuovi terreni agricoli da cedere ai cittadini, portò anche alla scoperta di una nuova ed importante risorsa per l'industria locale, la torba. L'opera di bonifica e di estrazione andò avanti per diverso tempo, fino al 1853, quando venne appaltata la realizzazione di un canale per lo scarico delle acque, per agevolare la bonifica ed evitare il ristagno delle acque. La torba estratta dalla zona paludosa veniva in parte distribuita agli appartenenti al comune ed in parte venduta. Questo portò numerose entrate nelle casse comunali, tanto che negli anni del dominio dei Savoia (1859) e del passaggio al Regno d'Italia (1861), Bosisio poteva prestare soldi a grandi città portando avanti un fiorente sviluppo economico, che permise la costruzione di strade, pozzi, lavatoi e l'acquisto del lago. Tuttavia, dal 1867, rilevato lo scarseggiare della torba, si iniziò a pensare ad un nuovo utilizzo del terreno, che veniva lentamente restituito dagli usufruttuari al comune. Il periodo di gloria del paese era finito, lasciando il posto ad una situazione di crisi economica, che costrinse l'amministrazione alla cessione a titolo definitivo del lago. “

1.3 Descrizione sintetica del Territorio

(Tratto dalla relazione del Quadro Conoscitivo del PGT)

“ Il territorio comunale ha una superficie di ha 660; confina a nord con Cesana Brianza, a est con Annone Brianza e Molteno, a sud con Molteno e Rogeno, a ovest con il lago di Pusiano.

Sono rivieraschi del lago di Pusiano i seguenti Comuni: - Pusiano (CO) - Eupilio (CO) - Erba (CO) - Merone (CO) - Rogeno (LC) - Bosisio Parini (LC) - Cesana Brianza (LC).

Il territorio è interessato da cordoni, dossi morenici, "roccoletti", su un fondo sostanzialmente pianeggiante. L'abitato si è costituito da due nuclei originari: Bosisio e Garbagnate Rota che hanno trovato una loro identità nelle singole comunità parrocchiali. L'abitato originario di Bosisio si è sviluppato su cordone panoramico che raggiunge la massima quota s.l.m. di m. 309 circa ed alla base della stessa emergenza morfologica.

Il nucleo di Garbagnate Rota si è insediato su un piccolo colle di quota max. m. 287 circa.

I due abitati originari del Comune degradano verso la sponda del lago di Pusiano a quota m. 260.

La quota più elevata è a m. 310 circa s.l.m. sul dosso di Cascina Colombè.

La fascia pianeggiante è attraversata dalla nuova SS 36, ed è interessata da alcuni insediamenti produttivi.

Le parti più elevate del territorio sono spesso ricoperte da boschi discontinui che con le parti pianeggianti coltivate si integrano e danno al paesaggio un aspetto ambientale caratteristico ed ambientalmente rilevante.

Il principale corso d'acqua che lambisce il territorio è il torrente Bevera verso Molteno.

Il Rio Beverella che confluisce nel Bevera, si sviluppa sul confine con Molteno in prossimità del lato est della SS 36.

Per bonificare le aree agricole pianeggianti verso nord del Comune, la comunità di Bosisio ha realizzato un cavo di scolo che raggiunge nel Comune di Cesana Brianza, la roggia Cominet che col nome di torrente Pescone, confluisce nel lago di Annone.

Nel cavo principale confluiscono vari fossi di scolo che mantengono bonificati i terreni. Nel territorio comunale si riscontrano altri due fossi di scolo ove confluiscono risorgive varie e precisamente:

- scolo di Camp Lung fino a via don Monza ove viene tombinato fino a raggiungere il lago
- scolo della loc. Merlotta che raggiunge il lago.

Nel territorio si individuano alcuni casali o cascine che costituiscono un segno di riconoscimento delle località e sono così denominati: Cascina Colombè Cascina Bordone.

“



Cascina Colombè



Cascina Bordone

1.4 Caratteri tipologici dei vecchi nuclei urbani

L'abitato del comune di Bosisio Parini è caratterizzato dai nuclei principali di Bosisio e Garbagnate Rota. La parte più antica del nucleo di Bosisio si è sviluppata su un cordone morenico che fa da corona al Lago di Pusiano.

Il vecchio nucleo si è ampliato estendendosi agli ambiti pianeggianti di via B. Appiani, via S. Gaetano, via Roma via IV Novembre.

Il nucleo di Garbagnate si è insediato su un dosso che sovrasta la località e che con i suoi elementi simbolici più significativi, chiesa parrocchiale e villa Mira, si interconnette paesaggisticamente con il Lago di Pusiano. Nei secoli più recenti si sono anche insediati alcuni casali e cascine periferiche, funzionali all'attività agricola.

(Tratto dalla relazione del Quadro Conoscitivo del PGT)

“ Descrizione sintetica dei vecchi nuclei

Si individuano i seguenti nuclei originari:

A Nuclei principali

- vecchio nucleo di Bosisio Parini
- vecchio nucleo di Garbagnate Rota

B Nuclei e/o casali sparsi

- c.na Colombè
- c.na Bordone
- c.na Pascolo (Ul Magazin)

I vecchi nuclei principali svolgono ancora la funzione di riferimento per l'abitato che nel tempo si è consolidato e ampliato tra i due nuclei principali e verso il confine con il nucleo di Cesana Brianza. Nel vecchio nucleo di Bosisio è situato il Municipio, diversi negozi di vicinato e pubblici esercizi, alcune ville con giardino panoramico fronte lago; sono anche situate nel borgo la casa natale del Parini e villa Appiani Banfi, Cantù ove abitò la famiglia del pittore Andrea Appiani. Nel vecchio nucleo di Garbagnate Rota sono pure presenti alcuni negozi, la chiesa parrocchiale e alcune ville con parco emergente nel paesaggio; è un borgo di consistenza limitata che, anche per la presenza della parrocchia, ha mantenuto nel tempo una sua identità.

C.na Colombè è una corte rurale alquanto degradata che merita un recupero nel rispetto dell'architettura rurale; il cascinale contiguo alla strada è stato dichiarato di interesse storico e artistico ai sensi del d.lgs. 29.10.1999 n. 490 con provvedimento del Soprintendente prot. 15397 in data 07.09.2000.

C.na Bordone costituisce pertinenza rurale di villa Bordone ed è racchiusa sui due lati da boschi che degradano verso via Caminanza e via Brianza.

C.na Pascolo (Ul Magazin) è stata utilizzata nel 1800 quale magazzino e fabbricati di servizio per stoccare la torba; in parte del complesso edilizio è ora situata villa Nasazzi, l'altra parte è occupata da depositi e accessori e richiede un intervento di riqualificazione”

“ Descrizione delle analisi e dei caratteri dei complessi edilizi individuati nei vecchi nuclei

Con le analisi svolte in sede di predisposizione del PGT del comune di Bosisio Parini emergono alcuni caratteri che sono stati segnalati per la loro valorizzazione e conservazione; si tratta di portali/logge, porticati, decorazioni, portoni, edicole votive ed elementi architettonici che possono caratterizzare e qualificare un edificio o un cortile.

Nei due borghi principali si rilevano cortine edilizie uniformi nella parte più antica, edifici di valore storico, artistico e di interesse per la tradizione locale.

Nei due nuclei principali sono localizzate strutture di rilievo storico architettonico:

- antica chiesa parrocchiale S.Anna (Bosisio Parini)

- chiesa parrocchiale S. Giuseppe (Garbagnate Rota) con edicola del crocefisso e scalinata monumentale di accesso al sagrato
- villa Arnaboldi con parco (nucleo di Bosisio Parini), sottoposta a vincolo l. 1089/39 con provvedimento del Ministero dei Beni Culturali e ambientali in data 10.06.91
- casa natale del Parini (Bosisio Parini), sottoposta a tutela con provvedimento del Ministero della Educazione Nazionale in data 31.03.1930
- palazzo Appiani (Bosisio Parini), ex ospedale sottoposto a tutela con specifico provvedimento della Soprintendenza
- villa Cesati (Bosisio Parini) - municipio con le sue pertinenze
- villa Galli Mira (padiglione ospedaliero) col suo parco (Garbagnate Rota)
- villa Appiani, Banfi, Cantù (Bosisio Parini) col suo parco che si affaccia sul lago ove sono conservati memoriali di Parini e A. Appiani che, amici e coetanei, in quel luogo stupendo si intrattenevano.
- villa Giulini Melzi D'Eril (Garbagnate Rota) col suo parco ed elementi simbolici censiti
- villa Nava Annigoni (Garbagnate Rota)
- casa Corti (Bosisio Parini).

Gli altri nuclei sono di consistenza limitata e sono sparsi nel territorio; si tratta di cascine o casali già funzionali all'economia agricola della zona che con lo sviluppo dell'industria hanno perso la loro originaria funzione e possono ora essere utilmente destinati a residenza con interventi che mantengano i caratteri originari.

1.5 Caratteri tipologici del paesaggio

Per una maggiore comprensione e descrizione dei caratteri tipologici del paesaggio del comune di Bosisio Parini e di conseguenza dell'area interessata dal Piano Attuativo P.R.U. 10 B.F.E. si riporta lo stralcio delle relazioni paesaggistiche della Pianificazione territoriale di vasta scala.

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.P.R), nel volume dedicato a "I paesaggi di Lombardia – L'Immagine della Lombardia", compie un'analisi puntuale dei differenti paesaggi regionali operando una lettura sia per Unità tipologiche di paesaggio, sia per Ambiti geografici.

Le prime descrivono caratteristiche simili del territorio dal punto di vista ambientale, naturalistico e morfologico, mentre i secondi si concentrano su una prospettiva storico-culturale e artistica.

Le Unità tipologiche sono suddivise in sei fasce che degradano da nord a sud dalle Alpi verso le Prealpi, la zona collinare, l'alta pianura, la bassa pianura del Po per poi risalire sulla fascia appenninica dell'Oltrepò Pavese.

Nell'ambito di queste ultime s'innestano e sono stati distinti "Ambiti geografici omogenei per caratteristiche storiche, culturali, antropologiche e anche ambientali, quali elementi costitutivi dei paesaggi del territorio lombardo" che descrivono comunità, identità e tradizioni locali.

L'integrazione di questi due livelli costituisce la base di riferimento territoriale per la pianificazione del paesaggio.

La determinazione dei caratteri tipologici di paesaggio (Unità tipologiche) segue un criterio gerarchico, per cui all'interno dei sei grandi ambiti (a cui va aggiunto quello avulso dei "paesaggi urbanizzati") si distinguono le tipologie e le sotto tipologie.

I territori appartenenti al Parco della Valle del Lambro sono interessati da due Unità tipologiche:

- la Fascia collinare (VI. Paesaggi delle colline e degli anfiteatri morenici);
- la Fascia dell'alta pianura (VIII. Paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta – IX. Paesaggi delle valli fluviali scavate).

In particolare, gli ambiti territoriali del Comune di **Bosisio Parini** appartengono all'unità **Fascia collinare** e alla sotto tipologia **VI (Paesaggi delle colline e degli anfiteatri morenici)**.

Viene di seguito riportato lo stralcio degli indirizzi regionali dell'Unità Tipologica di Paesaggio che interessa l'ambito oggetto della presente relazione.

Stralcio Piano Paesistico Regionale

“ 4.3 FASCIA COLLINARE

Le colline che si elevano subito sopra l'alta pianura e le ondulazioni moreniche costituiscono un importante benché ristretto ambito del paesaggio lombardo. Esse hanno anzitutto un elevato grado di visibilità, in quanto sono i primi scenari che appaiono a chi percorra le importanti direttrici, stradali o ferroviarie, pedemontane.

Formate da rocce carbonatiche, rappresentano morfologicamente il primo gradino della sezione montagnosa della Lombardia. I loro ammantamenti boschivi sono esigui (ma oggi c'è dappertutto una ripresa del bosco); sono invece occupate, soprattutto nelle pendici esposte a sud, da campi terrazzati, dove si coltiva il vigneto.

Sono dominate dalla piccola proprietà e dalla proprietà cittadina organizzata in poderi un tempo condotti a mezzadria. A ciò si collegano le case sparse e i borghi situati ai loro piedi.”

“ VI. Paesaggi delle colline e degli anfiteatri morenici

Nel contesto del paesaggio collinare la morfologia morenica, ultima scoria dei movimenti glaciali quaternari, assume una precisa individualità di forma e struttura. Sono segni di livello macro territoriale che occupano con larghe arcature concentriche i bacini inferiori dei principali laghi nel Comasco. L'originalità di questo ambito, che si distingue da quello delle colline pedemontane di formazione terziaria, attiene dunque sia alla conformazione planimetrica e altitudinale con elevazioni costanti e non eccessive, sia alla costituzione dei suoli (in genere ghiaiosi) e alla vegetazione naturale e di uso antropico. Caratteristica è anche la presenza di piccoli (Montorfano) o medi laghi (Annone) rimasti chiusi fra gli sbarramenti morenici, di torbiere e altre superfici palustri.

Il paesaggio attuale delle colline moreniche è il risultato di un'opera di intervento umano tenace che ha modellato un territorio reso caotico dalle eredità glaciali, povero di drenaggi e formato da terreni sterili. Il palinsesto territoriale su cui poggia questa unità possiede un suo intrinseco pregio ambientale pur conoscendo in passato altrettante, seppur meno dirompenti, fasi di sfruttamento antropico. Anzi è proprio il connubio fra le modificazioni di

antica data e lo scenario naturale a offrirle i massimi valori estetici. Basta riferirsi ad alcuni dei molti estimatori che nel Settecento gustarono qui le delizie della villeggiatura per ricavare l'idea di un contesto già fortemente permeato dalla presenza dell'uomo: ville o "palagi camperecci", impreziositi di "horti, giardini et altre delitie insigni", ma anche modesti e contenuti nuclei di sorprendente coerenza architettonica, di felice inserimento urbanistico; e poi un mosaico di appezzamenti coltivati, terrazzati e tutti alacramente condotti, nei quali allignavano specie delle più diverse: vigneti, castagni e noccioli, frumento e granturco; ma soprattutto gelsi, dai quali dipese a lungo l'economia della famiglia contadina, produttrice di bozzoli e fornitrice di larga manodopera per filande e filatoi.

L'eredità di questo disegno non va dispersa. Il paesaggio raggiunge qui, grazie anche alla plasticità dei rilievi, livelli di grande suggestione estetica. Un'equilibrata composizione degli spazi agrari ha fatto perdurare aree coltivate nelle depressioni più ricche di suoli fertili e aree boscate sulle groppe e sui declivi.

In taluni casi alla coltivazione, tramite l'interposizione di balze e terrazzi si sono guadagnate anche pendici molto acclivi. Infine l'alberatura ornamentale ha assunto un significato di identificazione topologica come rivelano gli "isolini" di cipressi o le folte "enclosures" dei parchi e dei giardini storici.

Gli insediamenti colonici non si presentano nelle forme auliche e estensive della pianura.

L'appoderamento è frazionato così come frazionata risulta la composizione del paesaggio agrario. I fabbricati si raccolgono attorno a modeste corti cintate o, nei casi più rappresentativi, formano nuclei di piccola dimensione ma di forte connotazione ambientale.

L'organizzazione plurima di queste corti, delle cinte perimetrali dai portali rotondi, la dominanza dell'edificio padronale, l'enfasi degli spazi collettivi creano un'articolazione di visuali, prospetti, fondali di notevole pregio.

Un'organizzazione territoriale non priva di forza e significato, nel contempo attenta al dialogo con la natura, i cui segni residui vanno recuperati e reinseriti come capisaldi di riferimento paesaggistico. La vicinanza di questa unità tipologica alle aree conurbate della fascia pedemontana lombarda ne ha fatto un ricetta preferenziale di residenze e industrie ad alto consumo di suolo. Ciò ha finito per degradarne gli aspetti più originali e qualificanti. Gli stessi imponenti flussi di traffico commerciale che si impennano su tracciati stradali pensati per comunicazioni locali (il caso, davvero critico, dell'area brianzola) generano una situazione di congestione e inquinamento cui occorre porre urgente rimedio. “

“ Indirizzi di tutela (paesaggi delle colline e degli anfiteatri morenici)

I paesaggi delle colline e degli anfiteatri morenici hanno un valore eccezionale sia dal punto di vista della storia naturale, sia da quello della costruzione del paesaggio umano.

Sono paesaggi che offrono richiami quasi mediterranei benché impostati su forme del suolo prodotte dal glacialismo. Ogni intervento che può modificare la forma delle colline (crinali dei cordoni morenici, ripiani, trincee, depressioni intermoreniche lacustri o palustri ...) va perciò escluso o sottoposto a rigorose verifiche di ammissibilità. Deve anche essere contemplato il ripristino di situazioni ambientali deturpate da cave e manomissioni in genere. Vanno salvaguardati i lembi boschivi sui versanti e sulle scarpate collinari, i prati aridi di crinale, i luoghi umidi, i siti faunistici, la presenza, spesso caratteristica, di alberi, di gruppi di alberi di forte connotato ornamentale (cipresso, ulivo).

Questi elementi introducono alla tutela del paesaggio agrario, presente spesso con la viticoltura praticata sui terreni a terrazzo o su ripiani artificiali; contesti che vanno rispettati insieme con il sistema insediativo tradizionale, rappresentato da corti e case contadine costruite generalmente con ciottoli o pietra locale, da ville signorili con parchi e giardini.

L'insediamento e la trama storica centrata talora sui castelli, su chiese romaniche, su ricetti conventuali aggreganti gli antichi borghi, vanno salvaguardati nei loro contenuti e nelle loro emergenze visive. Una particolare attenzione va posta agli interventi che possano alterare gli scenari collinari resi famosi da eventi storici e dalla loro significatività rispetto all'immagine colta e popolare. “

“ I laghi morenici

*I piccoli bacini lacustri che stanno al piede dei cordoni pedemontani, all'interno degli invasi morenici, svelano con la loro presenza pregnanti pagine di storia geologica della regione. Vanno integralmente salvaguardati con ampie fasce di rispetto escluse dall'edificazione o da forme incongrue di valorizzazione turistica anche stagionale, massime laddove la naturalità si manifesta ancora in forme dominanti, o dove la tradizione iconografica e letteraria ha contribuito ad elevarli a segni culturali dell'immagine regionale (vedi Eupilio con Pusiano e **Bosisio Parini**). “*

“ Il paesaggio agrario

La struttura del paesaggio agrario collinare è fra le più delicate e corruttibili. Ha sotteso, nei secoli, sedimentazioni continue, sistemazioni accurate ma laboriose che resero fertili balze e pendii prima incolti. Oggi ne ereditiamo i segni: le lunghe schiere di terrazzi che risalgono e aggirano i colli, rette da muri o sistemati a ciglioni. L'insediamento colonico non si presenta quasi mai nelle forme auliche ed estensive della pianura ma, collocato a mezzo delle pendici o nei bassopiani, raccoglie attorno alla modesta corte cintata o meno, il corpo delle abitazioni e i rustici. A frazionare, come infinite tessere di mosaico, e a rendere più ricco questo paesaggio è la compresenza di piccoli lembi di boscaglia, sulle scarpate più acclivi, sulle cime delle colline, lungo i corsi d'acqua, oppure i parchi e i giardini storici. La tendenza a occupare, con fenomeni urbanizzativi sempre più

accentuati, i residui spazi agricoli, specie quelli di bassopiano, comporterà la probabile dissoluzione di questa importante componente dell'ambiente di collina. Sulle balze e i pendii si nota la tendenza a un'edificazione sparsa, spesso ricavata sui fondi dagli stessi proprietari agricoli, nelle forme del villino, molto lontano dai caratteri dell'edilizia rurale. Occorre frenare siffatti processi involutivi, controllando e indirizzando le scelte di espansione per grandi (aree industriali e commerciali) e piccole (zone residenziali a bassa densità) destinazioni. Occorre stabilire nuove regole, o forse semplicemente riprendere quelle del passato, nella progettazione edilizia per la residenza nelle aree rurali, con il pregio della tradizione e il confort abitativo moderno. Eguale cura va riposta nella realizzazione di impianti e equipaggiamenti tecnologici, sempre più necessari ma, in molti casi, ingombranti perché bisognosi di ampie fasce di rispetto intaccando così porzioni sempre più ampie di territori agricoli integri. “

“ Gli insediamenti

Più che dalle dimore isolate, il paesaggio collinare è contraddistinto dall'aggregazione in nuclei, anche modestissimi, ma densamente distribuiti. Alcuni di questi, specie nella Brianza, conservano rilevanti caratteri ambientali, disponendosi, il più delle volte, attorno a uno o più edifici storici: castelli, torri, ville, monasteri, pievi ecc.; e talvolta con la lungimiranza di un disegno urbanistico spontaneo.

L'organizzazione plurima delle corti a portico e loggiato, delle cinte perimetrali dai portali ornati, la dominanza dell'edificio ordinatore, l'enfaticizzazione degli spazi collettivi (la piazza della Chiesa o quella del Mercato, il lavatoio, i ritrovi sociali) determinano un'articolazione di visuali, di prospetti, di fondali edilizi di notevole pregio.

Interventi edilizi di restauro e manutenzione in tali contesti devono ispirarsi al più rigoroso rispetto della tradizione e delle tipologie locali. A criteri di adeguato inserimento devono invece ispirarsi tutti gli interventi di adeguamento tecnologico (reti) e, in genere, tutte le opere di pubblica utilità: dall'illuminazione pubblica, all'arredo degli spazi pubblici, alle pavimentazioni stradali, all'aspetto degli edifici collettivi. “

“ Le ville, i giardini, le architetture isolate

Le morbide groppe collinari della Lombardia sono state per molto tempo favorito ricetto della nobiltà e della borghesia lombarda a cui la tradizione letteraria e iconografica ha spesso fatto riferimento sia in termini di incondizionata ammirazione (Foscolo, Stendhal), sia in senso spietatamente ironico (Parini, Gadda).

Di fatto, specie fra '700 e '800, al già combinato paesaggio delle colline briantee si aggiunsero due ulteriori segni distintivi: la villa e il suo parco.

In quei due secoli sia l'una che l'altro percorrono tutte le possibili varianti stilistiche compilando un registro artistico che forse ha eguali solo nel Veneto e nella Toscana.

È un patrimonio che riguarda l'architettura, le arti decorative, l'arte dei giardini, ma anche l'urbanistica e lo studio del paesaggio qualora si annotino le valenze di sistema territoriale nelle ville e nella loro distribuzione sia a livello di ambito vasto (la Brianza), sia nell'analisi di piccoli contesti (Inverigo, Arcore ecc.). La conservazione e la trasmissione di questo patrimonio è oggi fortemente pregiudicata essendo mutati per i proprietari i privilegi di ceto che consentivano in passato bassissimi costi di gestione. Occorre prestare al problema massima attenzione avviando programmi di recupero e intervento diretto da parte delle amministrazioni pubbliche o forme congiunte di gestione pubblico/privato. Ma occorre anche rivalutare la globalità di queste opere, prima ancora di una loro distinzione qualitativa che ancora oggi appare più determinata dal pregio architettonico dell'edificio che non dal suo possibile valore paesaggistico. Per cui grande attenzione, e possibili progetti d'intervento, vanno proposti laddove, per estensione e diffusione, questi complessi connotano ampie porzioni di territorio (si pensi a Inverigo e a Lurago d'Erba nei molteplici e ammirevoli rapporti di interdipendenza e fisica e visuale fra la villa Crivelli - con il celebre "viale dei cipressi" - e Santa Maria della Noce da una parte, la Rotonda del Cagnola dall'altra, ma anche a raggio più ampio con la Pomelasca e con la villa Sormani Andreani a Lurago) garantendo la non compromissione delle aree interstiziali.

Ma gli elementi peculiari di questo passaggio proseguono anche oltre rilevando come, in tanti casi, le valenze estetiche siano dopotutto definite da semplicissimi manufatti, architetture isolate (talvolta un cippo, una stele, tal'altra un "casino", un "berceau", una fontana) che per funzione storica o per posizione o, ancora, per qualità formale inducono a un rispetto, per la verità, fino a oggi ben poco osservato. Ma si tratta anche di piccoli edifici religiosi (santuari, oratori, cappelle votive, "triboline", capitelli), di manufatti stradali (ponti, cippi, selciati), insomma di una folta serie di oggetti "minori" che formano il connettivo spesso sottaciuto ma contestuale della storia e della memoria dei luoghi. "

" I fenomeni geomorfologici

La giacenza di fenomeni particolari (trovanti, orridi, zone umide ecc.) costituisce un valore di ulteriore qualificazione con evidente significato didattico. Vanno riconosciuti e integralmente tutelati perché spesso fatti oggetto di discariche abusive. "

" L'idealizzazione e il panorama

La carica emotiva dei molti illustri visitatori delle più rinomate regioni collinari della Lombardia ha conferito un fascino e un'identità durature che è dovere, anche delle nostre generazioni, tramandare nelle forme più pure. La protezione generale delle visuali in questi ambiti deve essere oggetto di specifica analisi paesaggistica, come pure la verifica della compatibilità visiva degli interventi trasformativi.

*I paesaggi collinari e degli anfiteatri morenici sono ben visibili e riconoscibili negli ambiti territoriali di Eupilio, **Bosisio Parini**, Nibionno e Cassago Brianza. In queste zone,*

coerentemente con quanto sopra riportato, si assiste ad un'articolata ed equilibrata composizione tra spazi agrari, con ambiti agricoli coltivati spesso caratterizzati da lunghe schiere di terrazzi che risalgono e aggirano i colli, e spazi naturali, costituiti da aree o fasce boscate sviluppate principalmente lungo i corsi d'acqua, sulle scarpate più ripide o sulle cime delle colline.

Tali ambiti definiscono una continuità diretta con le aree già comprese nel Parco Regionale della Valle del Lambro, attestandosi quali elementi di forte connessione territoriale.

La vicinanza ai grandi centri di pianura, inoltre, ha reso queste colline il luogo perfetto per la villeggiatura, dando luogo ad insediamenti di elevata rappresentatività e connotazione dell'ambito paesistico. Ne è un esempio Villa Bordone a Bosisio Parini che, seppur edificata negli anni Venti del Novecento, riveste un ruolo storico-architettonico notevole, arricchito dalla presenza di un vasto parco all'inglese, con essenze arboree ornamentali quasi secolari, e dal nucleo rustico di Cascina Bordone.

Sempre a Bosisio Parini si rileva altresì la presenza di manufatti agricoli storici di limitate dimensioni, alcuni riconoscibili come ruderi, altri, invece, ben ristrutturati e parte integrante del paesaggio e della memoria storica, "gli insediamenti a "Cascina" che rivestono un ruolo di primo piano. Tra gli elementi peculiari del paesaggio collinare troviamo anche piccoli edifici religiosi come il Mausoleo Visconti di Modrone a Cassago Brianza, elemento d'importanza simbolico-culturale chiaramente percepibile dai Comuni contermini. "

Il P.P.R. individua, inoltre, ventitrè Ambiti geografici dei paesaggi della Lombardia. Ogni ambito viene identificato nei suoi caratteri generali con l'eventuale specificazione di sotto ambiti di riconosciuta identità. All'interno di ciascun ambito, quindi, sono indicati gli elementi (luoghi, famiglie di beni, beni propri ecc.) che compongono il carattere del paesaggio locale. Sono proprio questi elementi a dare senso ed identità all'ambito stesso, nonché a fornire la componente percettiva e culturale.

Le zone sottoposte alla pianificazione del Parco Regionale della Valle del Lambro si identificano in tre ambiti in particolare: Eupilio in quello Comasco; **Bosisio Parini** in quello Lecchese.

Si allega di seguito lo stralcio dell'Ambito Geografico relativo all'ambito interessante il comune di Bosisio Parini.

Stralcio Piano Paesistico Regionale (P.P.R.)

" 3.6 LECCHESE

Ben lungi dal morbido disegno del pedemonte lombardo, il paesaggio lecchese appare dominato dall'imponente edificio dolomitico del gruppo Grigna-Resegone.

È dunque un paesaggio severo, che almeno in parte contrasta con le dolcezze lariane, con la funzione moderatrice del grande specchio d'acqua.

Discendendo da Lecco verso la pianura, l'Adda prima di tornare in valle indugia in più piccoli laghi, contornati dall'affollata espansione edilizia dei centri dipendenti da Lecco; il Barro e il Crocione, ancora ampiamente vegetati, sono le due emergenze che dividono questa fascia fluvio-lacuale dalla Brianza e dal piano d'Erba.

L'espansione urbana di Lecco e dei centri industriali circostanti ha ormai saturato i corridoi morenici, in passato connotati da una forte costruzione del paesaggio agrario (gelso, vite). Si osserva in questo caso il singolare e ravvicinato contrasto fra il pedemonte intensamente urbanizzato, il lago e la circostante fascia dei rilievi, rocciosa, verticale, selvaggia, di grande valore naturale e paesistico. Un contrasto che, per certi versi, non disturba ma arricchisce lo scenario regionale e si propone quasi come simbolo del difficile equilibrio territoriale su cui si regge la Lombardia.

Ambiti, siti, beni paesaggistici esemplificativi dei caratteri costitutivi del paesaggio locale.

- *Componenti del paesaggio fisico: trovanti, dossi e rilievi*
- *Componenti del paesaggio naturale: aree naturalistiche e faunistiche*
- *Componenti del paesaggio agrario: ambiti del paesaggio agrario particolarmente connotati*
- *Componenti del paesaggio urbano: nuclei di versante a lago; altri centri storici*
- *Componenti del paesaggio storico-culturale: recinti fortificati e altri presidi difensivi, equipaggiamenti collettivi minori (fontane, lavatoi); tracciati storici ponti archeologia industriale; ville, parchi e giardini storici, monumenti isolati, edifici sacri di particolare evidenza paesaggistica; espressioni "minori" della religiosità popolare: "gesuoli", croci, vie Crucis, eremi, piastrelli votivi per la peste; luoghi sacrali e rituali.*
- *Componenti e caratteri percettivi del paesaggio: panorami, belvedere, altri luoghi dell'identità locale. "*

*" Il contesto territoriale di **Bosisio Parini** si rispecchia nell'Ambito geografico Lecchese. L'area ha notevoli ambiti di pregio essendo caratterizzata da una diffusa presenza di boschi, con formazioni anche complesse, e da significativi contesti agricoli contornati da siepi, filari e fasce boscate e spesso caratterizzati da una morfologia collinare a terrazzamenti.*

La presenza di tali ambienti, fortemente connotati dal punto di vista naturalistico, nonché la vicinanza al Lago di Pusiano, appartenente alla "Rete Natura 2000" quale Sito di Importanza Comunitaria (SIC), favorisce la diffusione di specie di pregio faunistico.

In quest'area si riconoscono altresì elementi di elevato valore architettonico come Villa Bordone, che vanta un vasto parco ben strutturato, con essenze arboree monumentali e contesti boscati. Il complesso della villa con parco e poi completato da un insediamento a cascina.

Altri manufatti agricoli storici di modeste dimensioni sono oggi riconoscibili in questa zona come parte integrante del paesaggio circostante. “

Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Lecco

La provincia di Lecco è dotata di P.T.C.P. dal 2004. Il 23 e il 24 marzo 2009 è stata approvata dal Consiglio Provinciale la variante di adeguamento del P.T.C.P. alla Legge Regionale n.12 del 11 marzo 2005. Successivamente è stata redatta anche una variante di revisione, adottata con delibera di Consiglio Provinciale n.81 del 16 dicembre 2013 ed approvata con delibera di Consiglio Provinciale n.40 del 9 giugno 2014 e pubblicata sul BURL n.33 – Serie Avvisi e Concorsi, del giorno 13 agosto 2014.

La carta delle Unità di paesaggio (Tavola Scenario 9A), rivisitata con la Revisione del P.T.C.P. del 2014, identifica delle specifiche Unità di paesaggio che, coniugando una lettura degli “elementi” e dei “sistemi del paesaggio”, corrispondono a porzioni territoriali contraddistinte da peculiari caratteri fisici, morfologici e storico-culturali, spesso individuabili come unità percettive, in grado di conferire loro una precisa connotazione e una riconoscibile identità.

La Provincia di Lecco è qualificata da 7 sotto tipologie distribuite nelle Unità tipologiche del P.T.P.R

Fascia prealpina, Fascia collinare e Fascia dell’alta pianura. Ognuna di queste viene a sua volta declinata in ulteriori sub-articolazioni territoriali dal P.T.C.P.

L’ambito territoriale del Comune di **Bosisio Parini**, si identifica nell’Unità tipologica “Paesaggi degli anfiteatri e delle colline moreniche” in particolare alla sottocategoria D1 – La Brianza Oggionese e i laghi morenici di Annone e Pusiano.

Vengono di seguito riportati per l’Unità tipologica citata i caratteri identificativi del paesaggio provinciale, con i relativi elementi di criticità, e gli indirizzi di tutela suddivisi in sei grandi tematismi, a loro volta raggruppati in due grandi categorie.

Le informazioni riportate sono state desunte dal “Quadro di riferimento paesaggistico” della provincia di Lecco.

Le considerazioni effettuate ed inerenti agli ambiti territoriali sono già stati puntualmente descritte nelle corrispondenti unità di Paesaggio del Piano Territoriale Paesistico Regionale, trattandosi delle medesime argomentazioni.

Stralcio dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Lecco

“ PAESAGGI DEGLI ANFITEATRI E DELLE COLLINE MORENICHE

Caratteri identificativi

All’interno dei Paesaggi degli anfiteatri e delle colline moreniche si distinguono, dal punto di vista geografico, tre grandi ambiti, che fanno riferimento ai tre nuclei urbani principali: la Brianza Casatese (Casatenovo), situata a sud-ovest della provincia; la Brianza Meratese

(Merate) situata a sud-est, tra la collina di Montevicchia e il corso dell'Adda e la Brianza Oggionese (Oggiono), situata a nord- ovest, in prossimità delle prime pendici prealpine e caratterizzata dalla presenza dei grandi laghi morenici di Annone e Pusiano.

Le colline brianzole sono il risultato della deposizione glaciale di materiali morenici, che assume una specifica individualità di forme e strutture, costituita da segni di livello macro territoriale che disegnano larghe arcature concentriche.

La conformazione plano-altitudinale presenta elevazioni costanti e non eccessive.

Si tratta di paesaggi dai richiami "mediterranei", benché impostati su forme del suolo prodotte dal glacialismo, di valore eccezionale dal punto di vista della storia naturale.

Il paesaggio è spesso caratterizzato dalla presenza di invasi lacustri rimasti chiusi tra gli sbarramenti morenici ("laghi morenici"), con presenza di forme di naturalità e di notevole interesse geologico (Laghi di Annone, Pusiano).

Dal punto di vista vegetazionale, il paesaggio è connotato dalla presenza di piccoli lembi di boscaglia, sulle scarpate più acclivi, sulle cime delle colline o lungo i corsi d'acqua, dalle folte "enclosures" dei parchi e dei giardini storici, e da presenze arboree di forte connotato ornamentale (cipresso, olivo).

Si tratta di un contesto da sempre fortemente permeato dalla presenza dell'uomo, con evidenza di segni residui di una forte e significativa organizzazione territoriale tradizionale.

Il paesaggio attuale è, infatti, il risultato di un'opera di intervento umano tenace che ha modellato un territorio reso caotico dalle eredità glaciali per ampi tratti con scarso drenaggio e costituito da terreni di modesta attitudine produttiva.

Dal punto di vista insediativo, il paesaggio, è caratterizzato da nuclei di modesta dimensione, ma molto numerosi, che si sono organizzati spesso attorno a uno o più edifici storici emergenti: castelli, torri, ville, monasteri, chiese romaniche (pievi), ricetti conventuali, ecc. Si tratta spesso di modesti e contenuti nuclei di sorprendente coerenza architettonica e di felice inserimento urbanistico.

Tipici del paesaggio collinare sono ville e parchi sorti fra '700 e '800, quale residenza favorita della nobiltà e della borghesia lombarda che, sia a livello di ambito vasto (Brianza), sia nell'analisi di contesti limitati (es.: Casatenovo), assumono la valenza di un vero e proprio "sistema territoriale".

I manufatti e le architetture isolate si distinguono per particolari valenze estetiche, funzione storica, per posizione o, ancora, per qualità formale. Si tratta di piccoli edifici religiosi (santuari, oratori campestri, tabernacoli, cappelle votive), di caseggiati tipici (vecchie stazioni, filande, molini), di manufatti stradali (ponti, cippi, selciati, ecc.) e di una folta serie di soggetti "minori" che formano il connettivo della storia e della memoria dei luoghi.

La struttura del paesaggio agrario collinare, caratterizzato da lunghe schiere di terrazzi che risalgono e aggirano i colli, rette con muretti in pietra o sistemati naturalmente, ha sotteso, nei secoli, sedimentazioni continue.

Un tempo, tali terrazzi erano densamente coltivati e investiti nelle più svariate colture (vigna, orticole, seminativi da granella, legnose da frutto, ecc.) che sostenevano la famiglia contadina e un mercato di scala locale rivolto alle aree urbane della cintura milanese. Il gelso, che caratterizzava ampiamente la campagna, ha sostenuto a lungo l'economia della famiglia contadina, produttrice di bozzoli e fornitrice di larga manodopera per filande e filatoi.

Attualmente la viticoltura è praticata sui campi terrazzati o su ripiani artificiali.

Il sistema insediativo agrario tradizionale è rappresentato da corti e case contadine costruite generalmente con materiale morenico locale. Gli insediamenti colonici, collocati sulle pendici collinari o nei bassopiani, raccolgono attorno alla modesta corte (aperta o cintata), il corpo delle abitazioni e i rustici, non presentandosi quasi mai nelle forme auliche ed estensive della pianura.

Il frequente riferimento al paesaggio collinare lombardo da parte della tradizione letteraria e iconografica, sia in termini d'incondizionata ammirazione (Foscolo, Stendhal), sia in senso spietatamente ironico (Parini, Gadda), ne fa un paesaggio tra i più celebrati e noti a livello regionale.

La carica emotiva dei molti illustri visitatori delle più rinomate regioni collinari della Lombardia ha conferito un fascino e un'identità duraturi a questo territorio "idealizzandolo".

Gli aspetti più originali e qualificanti del paesaggio collinare, a causa dell'intensa urbanizzazione che ha interessato tale contesto, sono oggi soggetti a forte degrado. Il territorio collinare è stato, infatti, il ricetto preferenziale di residenze e industrie a elevata densità, a causa della vicinanza di quest'ambito all'alta pianura industrializzata.

I fenomeni urbanizzativi, sempre più accentuati, tendono a occupare i residui spazi agricoli, specie quelli di bassopiano, con conseguente dissoluzione di quest'importante componente dell'ambiente di collina. Particolarmente forte la tendenza a un'edificazione sparsa sulle balze e sui pendii, spesso ricavata sui fondi dagli stessi proprietari, nelle forme del "villino", del tutto avulso dai caratteri dell'edilizia rurale."

" Elementi di criticità

- *Tendenza ad occupare, con fenomeni urbanizzativi sempre più accentuati, i residui spazi agricoli, specie quelli di bassopiano, con conseguente probabile dissoluzione di quest'importante componente dell'ambiente di collina.*
- *Tendenza a una edificazione sparsa sulle balze e sui pendii, spesso ricavata sui fondi dagli stessi proprietari, nelle forme del villino, del tutto avulso dai caratteri dell'edilizia rurale.*
- *Degrado degli aspetti più originali e qualificanti del paesaggio collinare dovuto all'intensa urbanizzazione. "*

“ Indirizzi di tutela

In ordine agli aspetti del paesaggio naturale

La morfologia

- *Riconoscimento e tutela integrale dei fenomeni geomorfologici strutturali e particolari come i trovanti, le zone umide, i dossi, i canali scolmatori relitti, ecc. “*

“ Le acque

- *Salvaguardia integrale dei piccoli laghi morenici con ampie fasce di rispetto escluse dall'edificazione o da forme incongrue di valorizzazione turistica; massima attenzione laddove la naturalità si manifesta ancora in forme dominanti, o dove la tradizione iconografica e letteraria ha contribuito a elevare i luoghi a segni culturali dell'immagine provinciale o regionale, o dove si sono accertate presenze archeologiche di antichissima data.*
- *Salvaguardia delle zone umide in genere. “*

“ La vegetazione

- *Salvaguardia dei lembi boschivi sui versanti e sulle scarpate collinari e dei gruppi di alberi di forte connotato ornamentale (cipresso, olivo). “*

“ In ordine agli aspetti del paesaggio antropico

Il paesaggio costruito tradizionale

- *Recupero e reinserimento dei segni residui della forte e significativa organizzazione territoriale tradizionale come capisaldi di riferimento paesaggistico; salvaguardia dei contenuti e delle emergenze visive dell'insediamento e della trama storica, centrata talora sui castelli, su chiese romaniche (pievi), o su ricetti conventuali aggreganti gli antichi borghi.*
- *Rigoroso rispetto della tradizione e delle tipologie locali da parte degli interventi edilizi di restauro e manutenzione nei contesti dei nuclei storici.*
- *Recupero e valorizzazione delle ville e dei giardini storici, finalizzati alla rivalutazione del loro valore paesistico globale, prima ancora che al loro pregio architettonico. Laddove, per estensione e diffusione, i complessi di ville e giardini storici connotano ampie porzioni di territorio, sono auspicabili interventi di valorizzazione, che garantiscano la non compromissione delle aree interstiziali (benché in sé apparentemente prive di significato).*
- *Particolare attenzione verso gli interventi che possono alterare gli scenari collinari resi famosi da eventi storici e dalla loro significatività rispetto all'immagine colta e popolare, al fine di tramandare nelle forme più pure l'idealizzazione e il panorama delle più rinomate regioni collinari della Lombardia, esaltate da molti illustri visitatori, a garanzia del riconoscimento dell'identità di tali ambiti.*

- *Tutela dell'architettura "minore", quali manufatti e architetture isolate, che si distinguono per particolari valenze estetiche, funzione storica, per posizione o per qualità formali. “*

“ Il paesaggio agrario tradizionale

- *Tutela del paesaggio agrario, presente spesso con la viticoltura praticata sui campi terrazzati o su ripiani artificiali: tali contesti vanno rispettati insieme con il sistema insediativo agrario tradizionale, rappresentato da corti e case contadine. “*

“ Il paesaggio urbanizzato

- *Tutti gli interventi di adeguamento tecnologico (reti) e, in genere, tutte le opere di pubblica utilità (illuminazione pubblica, arredo degli spazi pubblici, pavimentazioni stradali, aspetto degli edifici collettivi), devono ispirarsi a criteri di adeguato inserimento paesistico.*
- *Esclusione di ogni intervento che può modificare la forma dei rilievi colline (crinali dei cordoni morenici, ripiani, trincee, depressioni intermoreniche lacustri o palustri, ecc.) o imposizione di rigorose verifiche di ammissibilità.*
- *Ripristino di situazioni ambientali deturpate da cave e manomissioni in genere.*
- *Protezione generale delle visuali, grazie a specifica analisi paesaggistica e a verifica della compatibilità visiva degli interventi trasformativi.*
- *Freno e contrasto dei processi insediativi, tramite il controllo e l'indirizzo delle scelte di espansione per destinazioni d'uso grandi (aree industriali e terziarie) e piccole (zone residenziali a bassa densità). “*

Il territorio del comune di Bosisio Parini è fortemente caratterizzato dalla presenza del Lago di Pusiano, riconosciuto quale Sito di Interesse Comunitario per l'aspetto naturale delle sue sponde che ospitano e favoriscono la diffusione di specie faunistiche di pregio. Accanto all'elevato valore naturalistico e paesaggistico di questi ambiti si sviluppano, però, reti infrastrutturali e aree densamente urbanizzate che, in alcuni casi, determinano una forte frammentazione.

RETE NATURA 2000 E SISTEMA DELLE AREE PROTETTE

Stralcio della relazione paesaggistica del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale della valla del Lambro

La Rete Natura 2000 è costituita dai Siti di Interesse Comunitario (SIC), identificati dagli Stati Membri sulla base della presenza di habitat o specie segnalate dalla Direttiva Habitat, che vengono successivamente designati quali Zone Speciali di Conservazione (ZSC), e dalle Zone di Protezione Speciale (ZPS), istituite ai sensi della Direttiva 2009/147/CEE "Uccelli" concernente la conservazione degli uccelli selvatici.

“ Il Parco Regionale della Valle del Lambro presenta un territorio caratterizzato da un mosaico di aree di notevole pregio naturalistico (Lago di Alserio, Lago di Pusiano, Valle del Rio Pegorino, Valle del Rio Cantalupo, Parco della Villa Reale di Monza ecc.) tra le quali, però, la continuità ecologica è spesso limitata dalla presenza di insediamenti urbani e infrastrutture lineari.

Il settore settentrionale, in particolare, ospita le aree naturalisticamente più importanti per quanto attiene gli ambienti umidi di acqua dolce, con la presenza di un sistema di zone umide e bacini lacustri ben conservati, localizzati all'interno di variegati sistemi collinari di origine morenica. In quest'ambito rientrano due aree designate come Siti di Importanza Comunitaria per la ricchezza di biodiversità che ospitano: il Lago di Alserio e il Lago di Pusiano.

Il Lago di Pusiano, adiacente il Lago di Alserio, è posto nella prima conca dell'anfiteatro morenico che si apre alla base dell'arco prealpino. Il lago, le cui acque bagnano i Comuni di Pusiano, Eupilio, Erba, Merone in provincia di Como e Cesana Brianza, Bosisio Parini, Rogeno in provincia di Lecco, è circondato da basse colline e ubicato ai piedi del monte Cornizzolo.

Il suo principale immissario è il fiume Lambro, che nasce in località Piano Rancio, nel Comune di Magreglio. Oltre al Lambro vi è un secondo significativo tributario, l'emissario del lago del Segrino, localizzato nella parte mediana della sponda nord-occidentale del lago. Sono, infine, presenti rogge, fontanili ed impluvi distribuiti sia lungo la sua sponda occidentale, con una particolare concentrazione nel Piano d'Erba, sia nei pressi del paese di Pusiano e del canneto della Comarcia. Alcuni di questi corsi d'acqua hanno conservato un buon grado di naturalità, rappresentando così habitat ideali per la sopravvivenza di specie esigenti e sensibili alle varie forme di inquinamento.

Le sponde del lago, nonostante siano punteggiate di piccoli centri abitati, sono caratterizzate, per lunghi tratti, da ambienti ricchi e variegati dal punto di vista botanico. La maggior parte del perimetro è interessata da una folta fascia a canneto, sviluppata in prossimità dell'acqua. Accanto ad essa si estendono boschi ad alto fusto, interrotti da praterie che arricchiscono ulteriormente le innumerevoli zone umide contraddistinte dalla presenza dei corsi d'acqua di cui sopra. Questa notevole molteplicità di ambienti ha favorito, nel corso del tempo, l'insediamento e il passaggio di specie animali di grande pregio, in particolar modo dell'avifauna.

La forte presenza dell'acqua, unitamente alla varietà di ambienti sopra descritti, costituiscono quindi gli elementi distintivi e caratterizzanti del Sito d'Importanza Comunitaria del Lago di Pusiano. “

“ Idrografia

La zona nord del Parco Regionale della Valle del Lambro è caratterizzata dalla presenza di due laghi che formano insieme a fiumi, torrenti, falde, rogge ecc. un complesso sistema idrico atto a garantire, anche nei periodi di siccità, una notevole abbondanza d'acqua.

Il punto centrale di questo sistema idrico sia superficiale, sia sotterraneo si trova nel Piano d'Erba nell'alta Brianza; l'ambito territoriale rappresenta un'area di origine alluvionale, costituita dai materiali trasportati dal fiume Lambro e divide il Lago di Alserio dal Lago di Pusiano, un tempo parte di un unico specchio lacustre. “

“ Il Lago di Pusiano presenta una linea di costa abbastanza regolare e ha una forma sub-quadrata, leggermente allungata in direzione nord-est, sud-ovest. Ha una superficie di 5,26 kmq, con perimetro di 10,7 km, e una profondità media di 14 m e massima di 24 m.

Gli apporti di acqua a lago sono garantiti dal fiume Lambro, il principale immissario, e dalle acque di falda provenienti dalla sua conoide (Piano d'Erba). Altri tributari, di minor interesse in termini quantitativi di acqua apportata, sono: l'Emissario del Lago del Segrino, la Valle Nuova e la Valletta del Camposanto.

L'attuale sistema idrografico, che vede il Lambro immissario del lago, è il risultato di un rilevante intervento di incanalamento realizzato nel 1845 (sotto la denominazione austriaca) per far fronte ai problemi di piena e di acque paludose, il tratto canalizzato è denominato Lambrone.

L'emissario naturale del lago (Lambro) è stato affiancato da un canale artificiale regolato da un sistema costituito da due paratie: il Cavo Diotti, il quale venne realizzato per regolare il flusso delle acque del lago verso il fiume Lambro e per mantenere il livello del lago ad un'altezza costante, indispensabile per la sopravvivenza della fauna ittica e della flora acquatica.

I laghi di Alserio e Pusiano appartengono entrambi al bacino fluviale del Lambro.

Il fiume Lambro nasce nell'area di Piano Rancio, nel Comune di Magreglio, e scorre come torrente montano fino a Erba, dove si immette nelle acque del Lago di Pusiano mediante la canalizzazione artificiale del Lambrone. Qui ne esce con un sistema doppio: un emissario naturale (Lambro) nel quale confluiscono anche le acque in uscita dal lago di Alserio e quelle di due rogge (Gallarana e Ghiringhella) e un canale artificiale, il Cavo Diotti, regolato da un sistema di paratie. “

“ Componenti ed elementi forestali

Le componenti e gli elementi forestali che determinano, rispetto alla propria consistenza, una diversa percezione visiva dell'ambiente e del paesaggio, si possono distinguere a titolo esemplificativo in: vaste aree boscate, elementi lineari, fasce alberate lungo il corso d'acqua, macchie boscate, nonché elementi di valore paesaggistico ed ambientale quali gli alberi monumentali.

L'Ambito dei laghi, collocato nell'area a ridosso della fascia prealpina, presenta tipologie forestali uniche, grazie ai depositi fluviali e morenici.

In particolare nell'area occidentale del Lago di Pusiano, si trovano la maggior parte dei boschi igrofilo a ontano. Vi sono, inoltre, interessanti formazioni di querceti, querceto carpineti e boschi di castagno notevolmente degradati. “

“ Elementi di valore storico culturale ed ambientale

Il territorio dei comuni interessati dall'unità di paesaggio della “Piana d'Erba” è caratterizzato da una parte pianeggiante che si sviluppa lungo e tra i laghi di Alserio e di Pusiano, aree formatesi nel corso dei secoli con il trasporto del materiale a valle. Gli ambienti posti lungo i laghi si caratterizzano per la presenza di habitat di elevato pregio naturalistico e rilevano la presenza di aree umide.

I comuni posti più a nord modificano la propria caratterizzazione poiché si innalzano le quote di livello fino a giungere a contesti di mezza costa e poi montani; mentre le aree poste a sud – est entrano a far parte dell'unità di paesaggio della “collina”. “

1.6 Conclusioni: persistenza dei manufatti architettonici nella definizione dei caratteri del paesaggio; analisi preventiva della sostenibilità dei tipi di insediamento.

La precedente sintesi degli aspetti paesaggistici, tratta dalle relazioni della pianificazione territoriale di vasta scala, evidenzia come il paesaggio dell'antropizzazione storica del comune di Bosisio Parini e in generale dei comuni rivieraschi rispetto al Lago di Pusiano, è caratterizzato dal rapporto di ciascun singolo sito con la morfologia del terreno, fattore che determina, sia per l'assetto delle ville isolate, sia per il paesaggio culturale più in generale, così come per la tessitura dei due borghi storici di Bosisio e di Garbagnate Rota, i caratteri morfologici degli insediamenti e delle loro aggregazioni.

Inoltre e di conseguenza, il paesaggio dell'antropizzazione di Bosisio Parini, così come degli altri aggregati storici, presenta sensibili differenziazioni se riferito agli ambiti nei quali sorge. Il territorio del comune è interessato da cordoni, dossi morenici, “rocchetti”, su un fondo sostanzialmente pianeggiante sui quali si sono sviluppati i due nuclei storici di Bosisio e Garbagnate Rota.

I modelli di insediamento di interesse per l'aspetto paesistico, riconoscibili nel territorio, si possono sintetizzare nei seguenti tre sistemi:

il modello insediativo del borgo rurale, individuabile nei due borghi storici di Bosisio e Garbagnate Rota, sviluppati su un cordone panoramico e su un piccolo colle, caratterizzati dalla collocazione dei volumi secondo un sistema prevalentemente perpendicolare alle curve di livello ed una densificazione degli edifici rispetto al centro e spazi accessori scoperti, ma delimitati (broli e orti), verso la campagna;

il modello delle ville, come individuate dal P.G.T., con insediamento spesso isolato, con ampie visuali verso il Lago di Pusiano e contornate da ampi spazi verdi a parco.

il modello dell'insediamento rurale, casali e cascine, che costituiscono un segno di riconoscimento delle località e della loro funzione originaria, denominati: Cascina Colombè, Cascina Bordone. I fabbricati si raccolgono attorno a modeste corti aperte che formano nuclei di piccola dimensione ma di forte connotazione ambientale.

Nella presente relazione non sono stati presi in considerazione, in quanto ritenuti di nessun pregio paesaggistico, gli insediamenti di recente costruzione realizzati nella fascia

pianeggiante, attraversata dalla SS36, ed interessata da alcuni insediamenti produttivi e residenziali.

Il modello considerato per la proposta di insediamento del Piano Urbanistico attuativo, non può prescindere dalla ricerca di una compatibilità paesistica, non solo attraverso l'uso di materiali e dimensioni adeguate ma, prima di tutto, attraverso la ripresa delle modalità insediative che storicamente hanno definito i caratteri identificativi del paesaggio, contribuendo a caratterizzare e valorizzare l'ambiente e il paesaggio stesso.

2.0 IL LUOGO

Il luogo interessato dal Piano Urbanistico Attuativo è costituito da un ampio pianoro, rialzato di circa 5 metri sul livello medio del Lago di Pusiano, sul quale attualmente è insediato un complesso produttivo per la forgiatura di componenti per l'industria petrolifera.

L'intero pianoro interessa oltre che l'area di intervento, anche tutto l'insediamento prevalentemente residenziale di via G. Segantini.

L'intero comprensorio costituito dalla via G. Segantini è collegato nord-ovest con il Lago di Pusiano tramite un sentiero degradante fino al livello della sponda del Lago stesso, caratterizzata da un'ampia formazione vegetale a canneto. Il pianoro oggetto di intervento, forma verso il Lago una ripida scarpata, attualmente caratterizzata dalla presenza spontanea di alberi di robinia che con l'intervento si vorrebbero eliminare.

A nord-est l'ambito confina con un'area a verde, sulla quale, la pianificazione urbanistica, non prevede possibilità edificatorie.

Il sito confina a sud e sud - ovest con l'abitato di via G. Segantini, realizzato in tempi diversi ma recenti e caratterizzato da case isolate e piccoli complessi produttivi, costruiti su lotti regolari e perpendicolari alla strada, a formare un insieme privo di qualsiasi riferimento con la tipologia insediativa del territorio, meglio descritta nel capitolo precedente.



L'area di intervento

Le immagini seguenti evidenziano la diversa tipologia insediativa dei nuclei storici di Bosio Parini e di Garbagnate Rota, rispetto all'area di intervento.



Il nucleo storico di Bosisio Parini



Il nucleo storico di Garbagnate Rota

Gli edifici esistenti sull'area, dei quali è prevista la totale demolizione, come risulta evidente dall'immagine allegata, risultano di particolare impatto paesaggistico sia per la loro disposizione (paralleli al fronte Lago) e sia per la loro composizione materiale dei tetti (lamiere di colore bianco) particolarmente visibili anche da punti panoramici lontani (Lago e rilievi circostanti).



Vista panoramica del sito oggetto dell'intervento dai rilievi circostanti.



Vista panoramica del sito oggetto dell'intervento dal fronte lago località Eupilio

3.0 IL PROGETTO

3.1 Finalità

L'azione implicita nella formulazione del progetto si prefigge alcuni obiettivi fondamentali. RIQUALIFICARE l'ambito, fortemente caratterizzato dal complesso produttivo esistente, attraverso un intervento di demolizione totale degli edifici e delle pavimentazioni esterne dei piazzali.

Il progetto prevede di agire nel rispetto dell'elemento naturale (il Lago) e dell'intorno (il paesaggio agrario e urbano) dando, contemporaneamente, opportuna importanza a un luogo di interesse per le nuove residenze, previste con l'intervento di riqualificazione.

COSTITUIRE novità, innovazione funzionale, tipologica e materiale, rappresentando un modello insediativo mediato tra le differenti tipologie storicamente individuate, per raggiungere una sintesi specifica che corrisponde a modelli di convalidata compatibilità. Rispondere contemporaneamente alle esigenze di necessità funzionali abitative contemporanee. Fornire nuovi standard e nuove tipologie abitative e ambientali, creando un insediamento non "dispersivo" e di qualità.

VIVIFICARE il sito, attraverso la varietà dell'aggregazione tipologica. Rendere la località e più in generale il fronte Lago, ancora più appetibile a residenti, turisti e visitatori occasionali.

3.2 Il progetto urbanistico

Il progetto prevede la realizzazione di un complesso di edifici uniti non solo da evidenti connessioni funzionali, ma in via prioritaria da un riferimento morfologico compositivo, teso all'attenuazione degli effetti sul paesaggio.

Quest'ultima fondamentale esigenza ha indirizzato la scelta del modello insediativo, che si basa su alcuni assunti consolidati dalla lettura del paesaggio antropico, urbano ed agrario, già anticipati nel precedente capitolo 1.

Il progetto compositivo urbanistico si inserisce su un pianoro rialzato rispetto alla sponda del Lago di Pusiano attualmente fortemente caratterizzato dalla presenza di un insediamento produttivo che lo rende privo di connotati di interesse, sia agronomici e sia paesistici.

Il nuovo insediamento interessa la porzione sud dell'area di intervento e si appoggia principalmente lungo le linee di confine del lotto, lasciando un ampio margine a verde verso la sponda del Lago, che sarà interessata dalla realizzazione di un tratto della pista ciclopedonale definita "passeggiata al Lago". Un polmone verde, che si espanderà anche all'interno dell'insediamento privato, data la tipologia proposta.

Il sito confina verso sud-ovest con insediamenti residenziali, caratterizzati da case isolate bifamiliari e da piccoli complessi condominiali, nonché da piccoli edifici produttivi realizzati su singoli lotti, recintati e organizzati a scacchiera rispetto alla viabilità di accesso. Si tratta evidentemente di una tipologia che non compare all'interno del tessuto storico del

Comune di Bosisio Parini, prevalentemente caratterizzata da costruzioni organizzate secondo le curve di livello del terreno.

Il progetto si prefigge di riproporre la tipologia della corte aperta lasciando un'ampia visuale, mitigata dal verde, verso il Lago di Pusiano.

I nuovi fabbricati, proposti dal Piano Attuativo esclusivamente come riferimento tipologico e che saranno meglio precisati in sede edilizia, sono caratterizzati da una tipologia tipica della casa rurale con il portico, sviluppati su due o tre piani, in relazione alla distanza delle costruzioni dalla sponda del Lago, come del resto prescritto dalla normativa urbanistica vigente.

Inoltre il progetto propone l'utilizzo di materiali che appartengono alla tavolozza cromatica del sito, quali pietra, legno, mattoni faccia vista, integrati da ampie vetrate incolori, copertura a falde inclinate e manto in coppi, che integrano il nuovo edificato con gli insediamenti esistenti e caratterizzanti il paesaggio, conferendo al nuovo insediamento caratteristiche tipiche dell'esistente di derivazione storica.

Il verde, sia quello esistente (canneto), sia quello di nuovo impianto, integra e fonde nel paesaggio le nuove costruzioni e le opere di urbanizzazione (parcheggi e strada esistente) mediante l'uso di essenze autoctone, eliminando dove possibile tutti gli esemplari di "*robinia*" attualmente presenti lungo l'intero tratto della scarpata della sponda del Lago.

Il progetto prevede anche alcuni interventi di sistemazioni di aree esterne alla proprietà, connesse alle dotazioni pubbliche e alla viabilità di accesso. Ove possibile è stata prevista la pavimentazione delle aree pubbliche con grigliati drenanti, che saranno inerbiti e piantumati, nel rispetto dei diritti dei confinanti.

Anche l'intervento di adeguamento dell'attuale via G. Segantini, - che sarà realizzato prevedendo il marciapiede pubblico e una fascia a verde di separazione dalle nuove residenze, nonché l'impianto di un filare alberato di gelsi, a richiamare gli antichi filari presenti lungo i confini delle proprietà e lungo le strade di campagna tipici del territorio rurale del primo '900 - tende a riproporre assetti che appartengono alla tipologia insediativa tradizionale del luogo.

La nuova illuminazione pubblica, in sostituzione parziale di quella esistente, sarà realizzata nel rispetto della normativa sull'inquinamento luminoso, mediante l'utilizzo di lampade a led, rivolte esclusivamente verso il basso ed orientate possibilmente verso il lato opposto al Lago.

Come accennato, il progetto tende a minimizzare l'impatto sul sito, con alcuni provvedimenti che si ritengono significativi e che sintetizziamo di seguito:

- le costruzioni, oltre che essere concentrate su una porzione ridotta del suolo disponibile, sono state disposte, rispetto all'esistente demolito, ad una maggior

distanza dal ciglio della scarpata verso il Lago. Questa dislocazione rende i volumi meno impattanti nei confronti del Lago stesso;

- tale arretramento permette anche di non interessare con costruzioni e scavi, non soltanto la scarpata verso il Lago, ma anche l'intera fascia ricompresa all'interno del Parco Regionale della Valle del Lambro, aumentata per ulteriori dieci metri verso le residenze. Il nuovo insediamento non modifica quindi la naturale linea del terreno e della scarpata;
- la previsione di realizzare costruzioni per un'altezza non superiore a due o tre piani, attribuiti in relazione alla maggiore distanza dalla sponda del Lago;
- la realizzazione di percorsi pedonali con pavimentazioni riprese dai percorsi storici di Bosisio e Garbagnate, costituite da acciottolato e lastricato realizzato con l'utilizzo della pietra locale;
- la previsione di realizzare aree per la sosta dei veicoli costituite da pavimentazioni drenanti e filari alberati, con l'utilizzo di gelsi, essenze tipiche dell'economia rurale storica;
- l'ampia previsione di spazi a verde, sia privati che condominiali;
- l'inserimento dei fabbricati e l'utilizzo di materiali naturali, ponendo una particolare attenzione dell'impatto visivo verso i punti panoramici previsti dalla Pianificazione Comunale, ma anche verso un più ampio raggio, costituito dai rilievi prospicienti il Lago di Pusiano.
- riprendere le tipologie edilizie della residenza delle aree rurali, con l'uso di materiali contemporanei, assommando il pregio della tradizione e il confort abitativo dei nostri tempi.

3.3 Le previsioni insediative del Piano Urbanistico Attuativo

In applicazione di quanto ammesso dalla succitata scheda del P.R.U. 10, il Piano Attuativo prevede la realizzazione di tre aggregati edilizi, denominati per comodità Residenze A – B – C, a destinazione Residenziale.

Il volume massimo attribuito a ciascun singolo aggregato risulta:

per l'aggregato A	mc 3.710
per l'aggregato B	mc 5.200
per l'aggregato C	<u>mc 3.710</u>
per complessivi	mc 12.620

Gli aggregati sono a loro volta suddivisi in unità edilizie, sempre per comodità numerate da 1 a 18, che in attuazione delle previsioni della succitata scheda del P.R.U. 10, hanno un limite massimo di altezza diverso e in particolare:

per le unità da 1 a 5 e da 14 a 18	ml 6,50
per le unità da 6 a 13	ml 9,00
L'area a verde inedificato di mitigazione, somma a	mq 2.270

Come previsto dalla scheda del P.R.U. 10, il piano attuativo individua le aree, la realizzazione e la cessione di tutte le opere richieste, nella quantità prevista dalla scheda del P.R.U. 10 stesso e in particolare destina:

aree a uso pubblico a parcheggio	mq	1.100,00
adeguamento viabilità e marciapiede	mq	251,39
verde di uso pubblico da cedere al Comune	mq	2.216,99
Il tutto per complessivi	mq	3.568,38

4.0 COMPONENTE URBANISTICA DEL PROGETTO

4.1 Inquadramento urbanistico

Il terreno oggetto della presente pratica, risulta individuato dai seguenti mappali del foglio 9 del N.C.T.: Mappali 349, 350, 351, 352, 2055, 2137, 3887, di proprietà della B.F.E. S.r.l., con sede in Albano Sant'Alessandro (BG), Via Tonale, n. 70/A.

Il PGT del Comune di Bosisio Parini, è stato adottato con delibera consiliare n. 71, del 17/12/2012 ed è stato approvato con delibera consiliare n. 16 del 22/06/2013. Successivamente il PGT è stato aggiornato con Variante adottata con delibera consiliare n. 1 del 15/02/2017 ed approvata con delibera consiliare n. 33, del 24/05/2017.

Con il PGT originario, il Comune di Bosisio Parini ha individuato l'area quale "Ambito di ristrutturazione e riordino urbanistico" in Zona territoriale omogenea B2, normata nel documento DPd "*specifiche per modalità di intervento negli ambiti di riorganizzazione urbanistica e di nuova edificazione*", con apposita scheda P.R.U. 10 (residenziale – area BFE spa).

Con la variante del 2017 non sono state apportate modifiche alle previsioni per l'area in oggetto.

Il Piano Urbanistico Attuativo viene quindi presentato in attuazione di quanto definito e normato dalla scheda P.R.U 10 che ha definito in maniera precisa gli obiettivi della pianificazione comunale nei confronti dell'ambito del Piano stesso e in particolare:

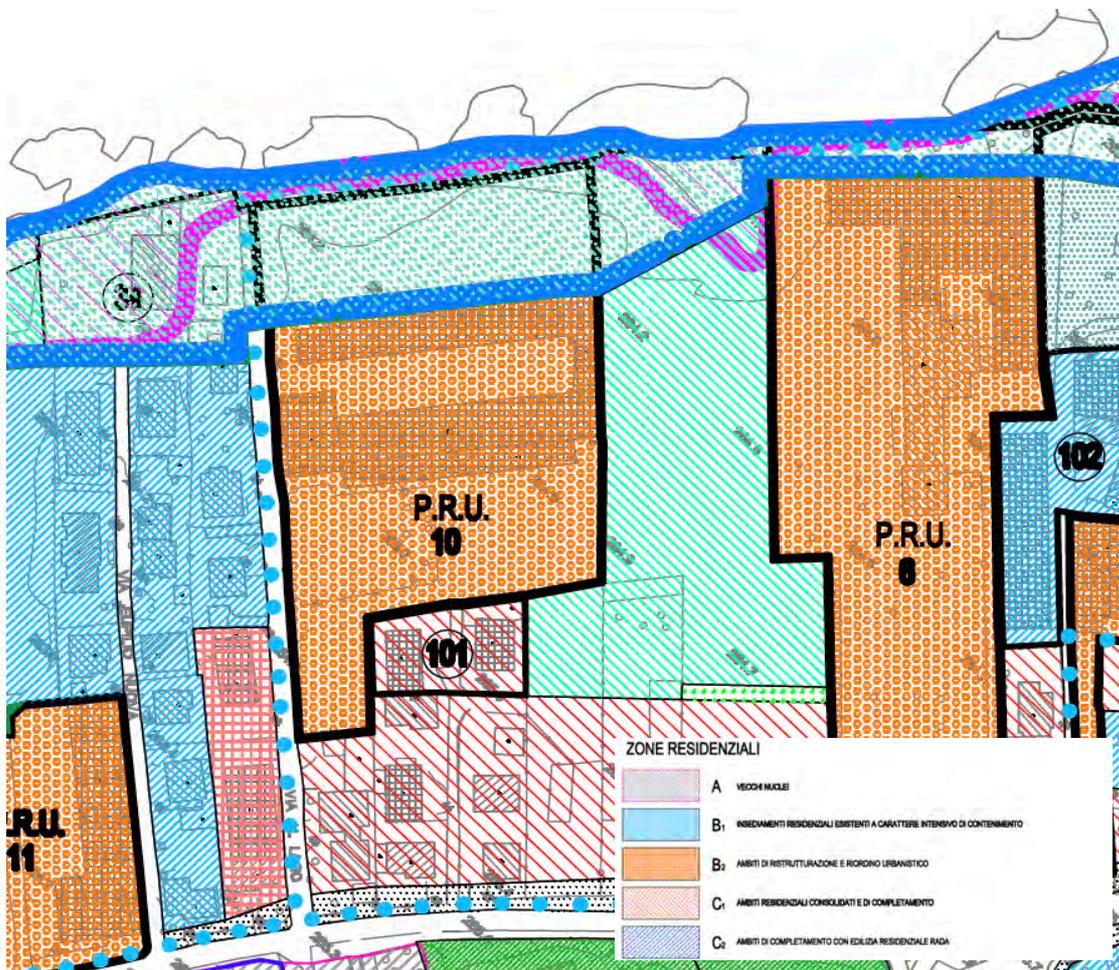
VOLUME MAX. DA RICOMPORRE: 12.620 mc

RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO: 25%

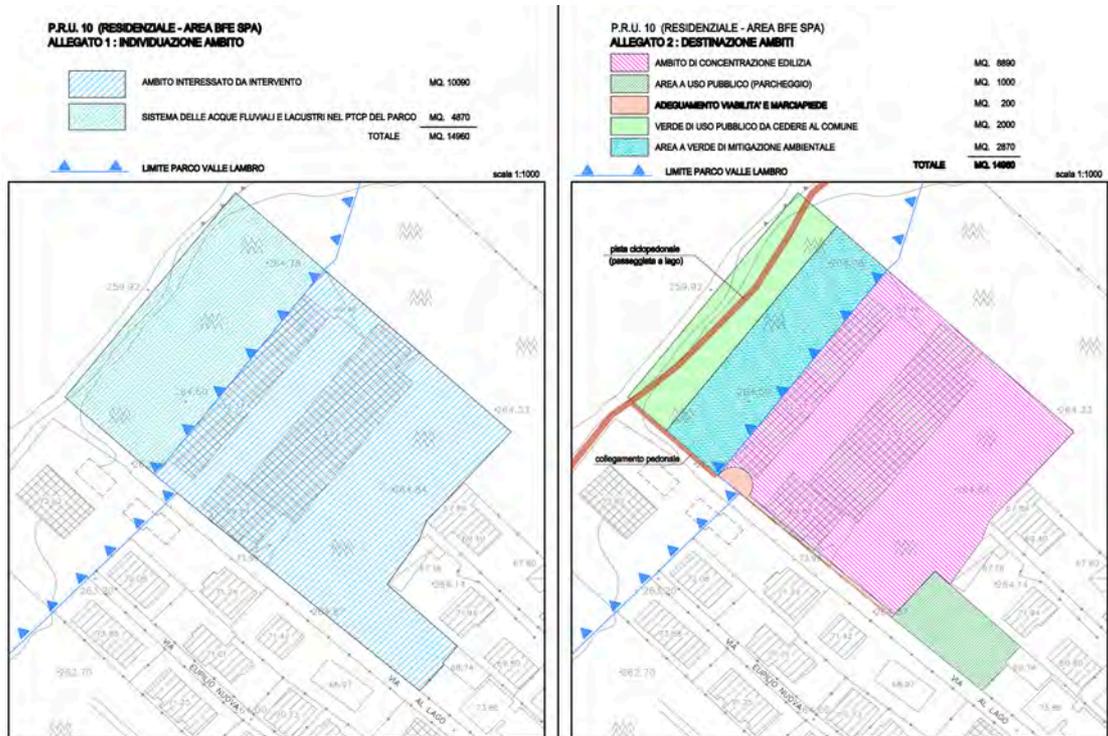
ALTEZZA MASSIMA: nella fascia di larghezza di m 35,00 e di lunghezza di m 100,00 circa, posta tra una distanza di m 55,00 e m 90,00, rispetto alla sponda Lago, l'altezza massima sarà limitata a m 6,50, mentre sarà di m 9,00, nella porzione più arretrata.

DISTANZA MINIMA DAI CONFINI: 5 m.

DIMENSIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI, AL NETTO DI BALCONI E ACCESSORI, mq 50 (Slp).



Estratto dalla Tav. DP4 – Previsioni di piano - del P.G.T.



Estratto della scheda P.R.U. 10 B.F.E. – Indicazioni e prescrizioni di intervento per ambito

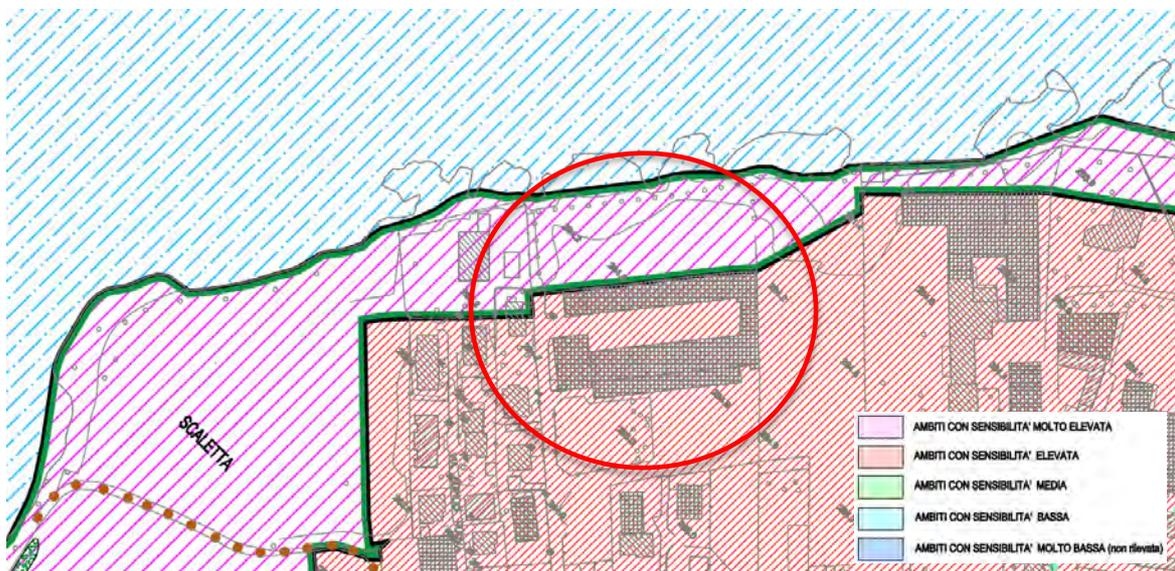
4.2 Vincoli

Sull'area interessata dal Piano urbanistico Attuativo insistono alcuni vincoli di tipo paesaggistico, discendenti da disposizioni di leggi nazionali.

In particolare:

- con Decreto Ministeriale emanato in data 28 aprile 1971 e pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 15 del 21 giugno 1971, l'intero territorio del Comune di Bosisio Parini è stato dichiarato di notevole interesse pubblico, ai sensi della L. 1497 del 29 giugno 1939, riconoscendo all'intero territorio il valore di *"notevole interesse pubblico per la bellezza panoramica dei quadri naturali che si godono dalle strade e dai punti di vista accessibili al pubblico nonché dallo specchio d'acqua costituito dal lago di Pusiano. il territorio è caratterizzato da gradevoli pendici boschive e leggere ondulazioni di terreno che si concludono nella piana che scende dolcemente nel lago formando un quadro naturale di altissimo interesse panoramico. L'abitato del capoluogo, inoltre, nonché i gruppi sparsi di edifici, costituiscono un insieme di valori espressivi dovuti all'intervento dell'uomo, particolarmente fusi, insieme con la natura, a costituire complessi di cose immobili aventi valori estetici e tradizionali, ove è nota essenziale la concordanza spontanea e la fusione tra l'espressione della natura e quelle del lavoro umano"*.
- Il piano attuativo, è gravato da vincolo paesistico ambientale, imposto ai sensi dell'art. 142 lettera b del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in quanto ricompreso all'interno della fascia di m 300 dalla battigia;
- Parte dell'immobile per circa mq 4.517, in posizione nord-ovest, rientra all'interno del perimetro del Parco Regionale della Valle del Lambro;

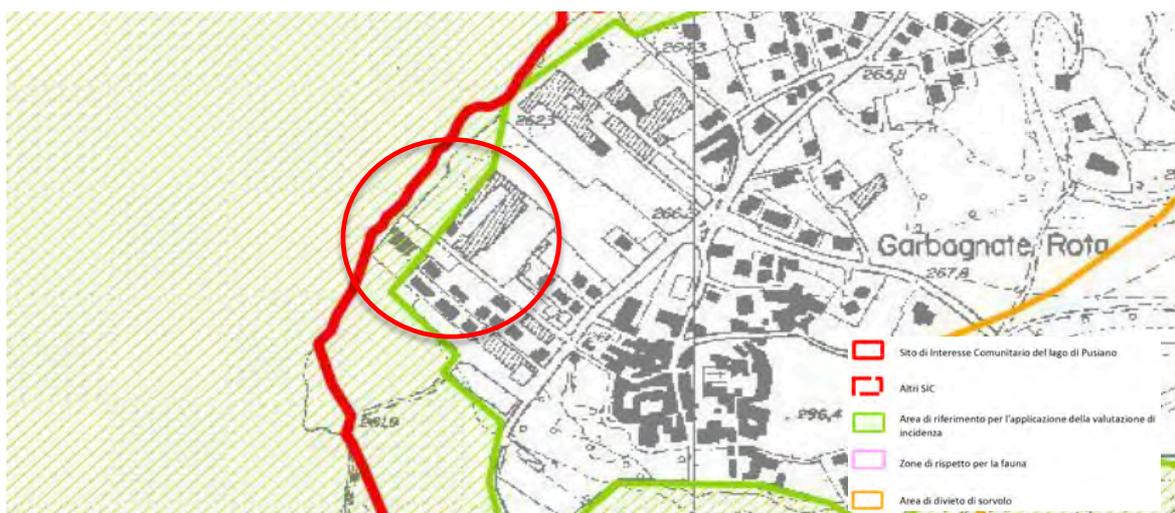
L'area risulta esterna dal perimetro del Sito di Importanza comunitaria – SIC Rete Natura 2000, identificato con il Lago di Pusiano (SIC IT 2020006)



Estratto Tav. PR4 del P.G.T. – Sensibilità Paesistica dei luoghi



Estratto Tav. PR6 del P.G.T. – Vincoli urbanistici ed indicazioni di tutela paesaggistica sul territorio comunale



Estratto Tav. 7 del Piano di Gestione SIC 202006 – Carta degli ambiti di applicazione delle norme

4.3 Finalità del progetto, peso insediativo consentito e destinazioni d'uso previste

L'intervento ha come oggetto la predisposizione di un piano urbanistico attuativo per la realizzazione di un gruppo di residenze singole aventi un volume complessivo massimo di mc 12.620, che corrisponde al 50% circa dell'esistente, come previsto dalla normativa sull'area medesima, a seguito della totale demolizione del complesso produttivo esistente, che attualmente risulta di circa mc 24.340. Inoltre il Piano Attuativo prevede la dotazione di aree a servizi (standard) nella quantità prevista dalla pianificazione urbanistica comunale. Il tutto come da scheda di sintesi riportata nel capitolo precedente, paragrafo 3.3.

L'area oggetto dell'intervento, e il suo contesto territoriale, sono stati verificati rispetto ai seguenti strumenti urbanistico-territoriali, che prevedono indirizzi e norme di tutela paesaggistica, rilevando che i contenuti del progetto risultano compatibili con gli indirizzi normativi in essi contenuti. Tali strumenti sono:

- Piano Territoriale Regionale (PTR);
- Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale Valle del Lambro (PTC);
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP);
- Piano di Governo del Territorio (PGT).

4.4 Dimensionamento, aree per dotazioni pubbliche, opere d'urbanizzazione

Le aree per attrezzature e servizi pubblici, che competono all'insediamento sono state dimensionate dal Piano Attuativo nel rispetto delle dotazioni minime previste dalla scheda P.R.U. 10 del P.G.T. e del vigente Piano dei servizi del P.G.T., e sono indicate nella seguente tabella:

DOTAZIONI:

- aree a uso pubblico a parcheggio	mq 1.100,00	posti 25
- verde di uso pubblico da cedere al Comune	mq 2.216,99	

ULTERIORI DOTAZIONI:

- adeguamento viabilità e marciapiede	mq 251,39
---------------------------------------	-----------

Per quanto attiene alla realizzazione delle Opere di Urbanizzazione, si richiamano gli allegati grafici del piano attuativo:

Ai sensi dell'art. 45 della legge regionale n. 12/2005, tutte le opere di urbanizzazione saranno realizzate dal Proponente, con scomputo del loro costo dall'ammontare del contributo urbanizzativo, per la parte relativa agli oneri di urbanizzazione.

Il valore delle opere suddette, ai fini dello scomputo dal contributo per la parte attinente agli oneri d'urbanizzazione, sarà quello risultante dal computo metrico, con l'applicazione dei prezzi unitari del listino delle opere edili della Regione Lombardia.

In allegato al Piano Attuativo è comunque prodotto il computo metrico estimativo, al fine di consentire la determinazione dell'ammontare delle fidejussioni prestata - ai sensi dell'art. 15 della convenzione - a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

4.5 Modalità d'attuazione del Piano attuativo.

Il Piano si attua attraverso lo strumento del permesso di costruire, che potrà interessare una o contemporaneamente più di una delle unità immobiliari previste.

Viste le dimensioni, la localizzazione ed il loro rapporto con gli edifici, anche le stesse opere d'urbanizzazione, ed i conseguenti permessi di costruire vedranno un rimando ad ulteriore pratica per la componente meramente tecnologica delle opere d'urbanizzazione, ricomprendendo nella presente la parte relativa a viabilità e dotazioni.

5.0 RELAZIONE PER LA VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' PAESISTICA DELL'INTERVENTO

Relazione ai sensi del DPCM 12.12.2005 e dell'accordo tra Ministero per i Beni Culturali e Paesaggistici e Regione Lombardia del 4 agosto 2006 avente come finalità il Rilascio del provvedimento di Autorizzazione Paesistica ai sensi dell'art.159 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42.

5.1 Premessa

Come evidenziato in "Premessa Generale", il presente Piano Urbanistico Attuativo attua le previsioni del Piano di Governo del Territorio di Bosisio Parini e in particolare quanto definito dalla scheda del P.R.U. 10 del P.G.T. stesso.

Si conferma preliminarmente, che l'area oggetto dell'intervento è soggetta a vincolo ambientale paesistico, il cui contenuto è stato richiamato e valutato. (Si richiamano i contenuti del capitolo 1, con particolare attenzione al paragrafo 1.6, del capitolo 2 e del paragrafo 4.2).

5.2 Struttura della relazione

Obiettivo della presente relazione è di descrivere:

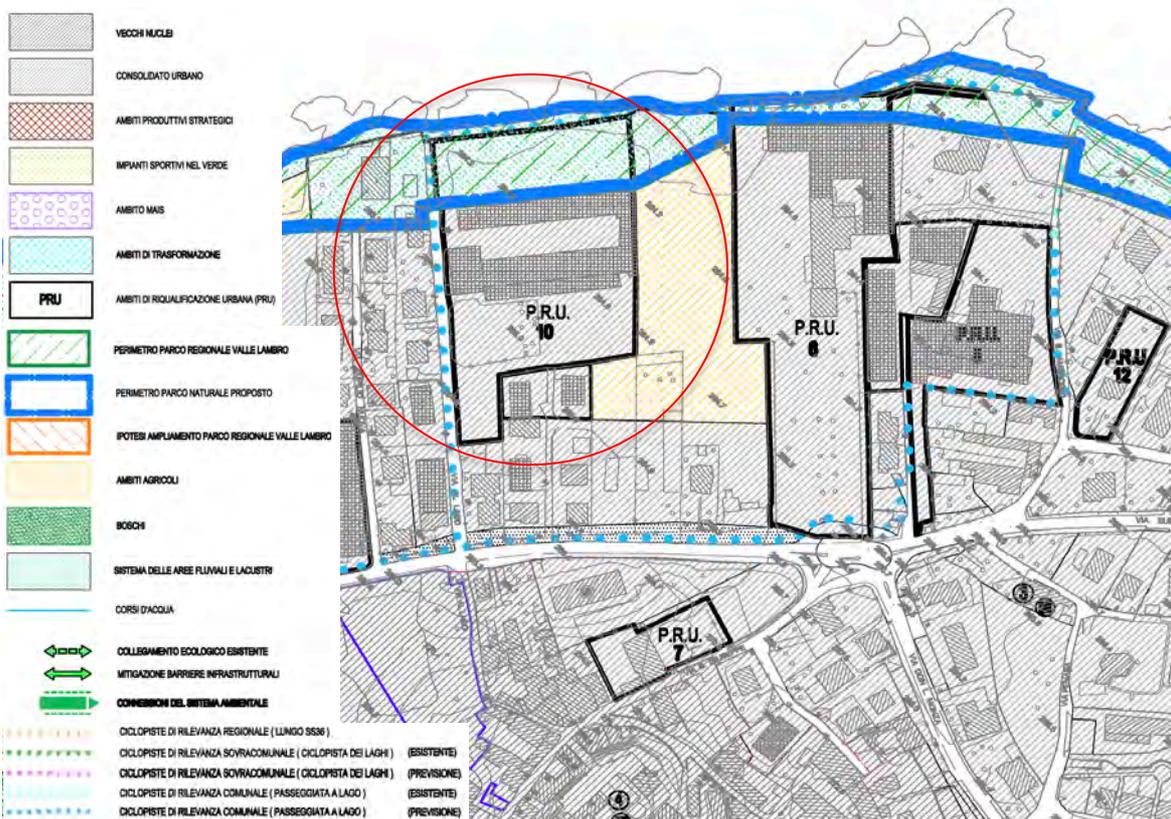
- lo stato attuale del bene paesaggistico interessato;
- gli elementi di valore paesaggistico in esso presenti, nonché le eventuali presenze di beni culturali tutelati dalla parte II del Codice;
- gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte;
- gli eventuali elementi di mitigazione e compensazione proposti.

Quanto sopra secondo il seguente metodo:

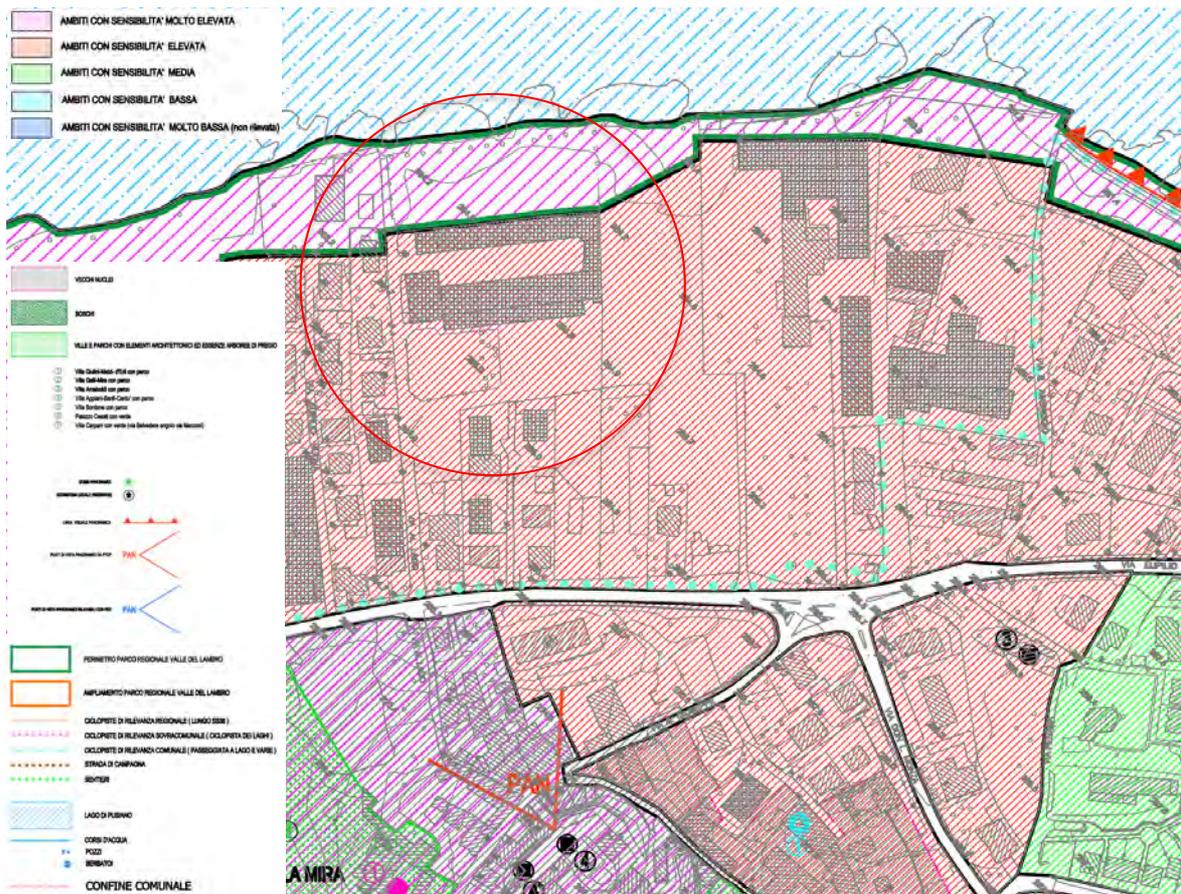
- 5.3 ACCERTAMENTI PRELIMINARI
- 5.4 INDICAZIONI DEI CONTENUTI DEI LIVELLI DI TUTELA OPERANTI
- 5.5 VERIFICA DELLO STATO ATTUALE DEL BENE PAESAGGISTICO
- 5.6 DETERMINAZIONE DEL GRADO D'INCIDENZA DEL PROGETTO
- 5.7 VALUTAZIONE DELL'IMPATTO PAESISTICO DELLA TRASFORMAZIONE PROPOSTA
- 5.8 MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE
- 5.9 CONCLUSIONI

5.3 Accertamenti preliminari

A seguito dell'esame dello stato dei luoghi oggetto della presente pratica, si rileva che l'area oggetto dell'intervento di Piano Urbanistico Attuativo P.R.U. 10, è individuata dal P.G.T. come tessuto urbano consolidato per la quale è prevista la riqualificazione con destinazione residenziale.



Estratto Tavola QC14 Analisi Sistema del Paesaggio



Estratto Tavola DP3 Sensibilità Paesistica dei Luoghi

Sull'area è presente attualmente un insediamento produttivo in fase di dismissione che occupa la quasi totalità dell'area di progetto del volume complessivo di circa mc 24.340. Non risultano presenti sull'area elementi paesaggistici di particolare pregio. Si evidenzia inoltre che l'attuale insediamento costituisce elemento di particolare incidenza sulla classificazione acustica dell'area che, con l'attuazione delle previsioni del Piano Attuativo, potrà essere riclassificata e resa compatibile con l'intorno.



Estratto piano di classificazione acustica

È stato altresì verificato che il tipo d'intervento proposto dal progetto è individuato in una o più delle categorie di opere sottoesposte e non ricadenti nelle competenze regionali o provinciali, ai sensi dei commi 2 e 3 dell'art. 80 della LR 12/2005:

Arredo Urbano

- arredo urbano compreso in ambito D.Lgs. 42/2004 in P.A. approvati dal Comune
- arredo urbano compreso in ambito D.Lgs. 42/2004 in P.A. approvati dalla Regione
- arredo urbano x ambito D.Lgs. 42/2004

Attrezzatura Aree Demaniali

- non di competenza comunale

Bonifiche Agrarie

- bonifiche agrarie con modificazioni morfologia terreno ambito D.Lgs. 42/2004

Interventi di trasformazione del bosco

- non di competenza comunale

Cartelli e mezzi Pubblicitari

- posa in opera di cartelli ed altri mezzi pubblicitari anche in zona Parco con P.T.C. approvato o in P.A. approv. da Comune o Regione ambito D.Lgs. 42/2004

Condotte Fognarie, idriche e reti di distribuzione di servizi comunali

- Condotte Fognarie, idriche e reti di distribuzione di servizi comunali ambito D.Lgs. 42/2004

Darsene e Pontili

- Non di competenza comunale

Edifici e Fabbricati

- manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia già art. 31 lett. A) b) c) d) L. 457/78 compresi gli ampliamenti su edifici in ambito D.Lgs. 42/2004

X Ristrutturazione urbanistica già art. 31 lett. e) L. 457/78 in ambito D.Lgs. 42/2004

- Sola demolizione di fabbricati e manufatti in ambito D.Lgs. 42/2004.

- Nuovo fabbricato in ambito D.Lgs. 42/2004,

Impianti sportivi

- Nuovi impianti e strutture sportive in ambito D.Lgs. 42/2004

- Copertura di impianti e strutture sportive esistenti in ambito D.Lgs. 42/2004

Linee elettriche

- Linee elettriche < 15 kV in ambito D.Lgs. 42/2004

- Linee elettriche > 15 kV < 150 kV in ambito D.Lgs. 42/2004. non di competenza comunale

Muri di contenimento

- Realizzazione di muri di contenimento in ambito D.Lgs. 42/2004

Opere interrato

- Opere completamente interrate in ambito D.Lgs. 42/2004

- Opere parzialmente interrate con parte fuori terra < 2,50 m in ambito D.Lgs. 42/2004

- Opere parzialmente interrate con parte fuori terra > 2,50 in ambito D.Lgs. 42/2004 – Parcheggi

- Realizzazione di nuovi parcheggi fuori terra o pavimentazione con materiali diversi di parcheggi esistenti in ambito D.Lgs. 42/2004.

Piscine

- Piscine scoperte in ambito D.Lgs. 42/2004.

- Piscine coperte con copertura < 2,50 m dal piano campagna, in ambito D.Lgs. 42/2004

- Piscine coperte con copertura > 2,50 m dal piano di campagna in ambito D.Lgs. 42/2004.

Recinzioni

- Recinzioni in ambito D.Lgs. 42/2004.

- Recinzioni con murature di contenimento in ambito D.Lgs. 42/2004.

Strade

- Nuovi tracciati stradali, ricalibratura o pavimentazione con materiali diversi di strade esistenti in ambito D.Lgs. 42/2004.

Urbanizzazioni

X Opere di urbanizzazione in ambito D.Lgs. 42/2004.

Richiamati gli elaborati allegati, anche in riferimento all'abaco di quelli richiesti coerentemente ai contenuti dell'accordo del 4 agosto 2006 tra Ministero per i Beni e le attività culturali e Regione Lombardia, in applicazione dell'art. 3 del DPCM 12-12-2005, si ritiene di procedere con la dimostrazione della compatibilità paesaggistica della trasformazione proposta.

5.4 Indicazione dei contenuti dei livelli di tutela operanti

L'ambito oggetto di intervento è soggetto a Tutela, ai sensi del Vincolo Paesistico Ambientale imposto con Decreto Ministeriale emanato in data 28 aprile 1971 e pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 15 del 21 giugno 1971, con il quale viene definito che l'intero

territorio del Comune di Bosisio Parini è stato dichiarato di notevole interesse pubblico, ai sensi della L. 1497 del 29 giugno 1939. Il vincolo paesaggistico è così motivato:

“La zona ha notevole interesse pubblico per la bellezza panoramica dei quadri naturali che si godono dalle strade e dai punti di vista accessibili al pubblico nonché dallo specchio d'acqua costituito dal lago di Pusiano.

Il territorio è caratterizzato da gradevoli pendici boschive e leggere ondulazioni di terreno che si concludono nella piana che scende dolcemente nel lago formando un quadro naturale di altissimo interesse panoramico. L'abitato del capoluogo, inoltre, nonché i gruppi sparsi di edifici, costituiscono un insieme di valori espressivi dovuti all'intervento dell'uomo, particolarmente fusi, insieme con la natura, a costituire complessi di cose immobili aventi valori estetici e tradizionali, ove è nota essenziale la concordanza spontanea e la fusione tra l'espressione della natura e quelle del lavoro umano”.

L'area risulta inoltre:

- parzialmente ricompresa in ambito del Parco Regionale della Valle del Lambro
- non ricompresa in S.I.C. (sito d'interesse comunitario)
- ricompresa nel vincolo paesistico ambientale imposto ai sensi dell'art. 142, lettera b del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (m 300 da battigia).

Il Comune si è dotato in sede di P.G.T. di specifico strumento di “indirizzo e criteri di carattere paesaggistico e ambientale” elaborato PRd del P.G.T. stesso, che unitamente alla tav. DP3 “Sensibilità paesistica dei luoghi” individua e classifica la sensibilità dei siti.

Il Sistema Paesistico – Classi di sensibilità

All'interno del quadro Paesistico del Comune di Bosisio Parini è stata individuato il Grado di sensibilità dei Luoghi, tenendo in considerazione gli elementi costitutivi del paesaggio, la rilevanza specifica e sovralocale, la interrelazione tra i valori riconosciuti.

Per la valutazione in particolare si è tenuto conto della situazione:

- morfologica strutturale
- vedutistica
- simbolica dei vari ambiti.

L'ambito in oggetto risulta caratterizzato dalle seguenti componenti del Paesaggio (Rif. Tav. DP3, Sensibilità Paesistica dei Luoghi, e all'elaborato PRd Indirizzi e criteri di carattere paesaggistico e Ambientale):

Ambiti con sensibilità molto elevata

- porzione dell'ambito prospiciente il Lago di Pusiano ricompreso all'interno del perimetro del Parco regionale della Valle del Lambro

Ambiti con sensibilità Elevata

- porzione dell'ambito esterna al perimetro del Parco Regionale della Valle del Lambro e all'interno della quale è prevista l'edificazione

Punti di vista panoramici da PTCP

- il punto panoramico è posto sul sagrato della chiesa parrocchiale di Garbagnate Rota, con vista sul Lago di Pusiano

- “ Ambito con sensibilità molto elevata

si riconosce ai boschi ed agli ambiti terrazzati più significativi, contigui a boschi; alla sponda del lago, al nucleo di Bosisio nella parte che degrada verso il Lago, alla parte più elevata del nucleo di Garbagnate Rota.

Si tratta di ambiti con valenza sia locale che sovralocale, per la identificazione del paesaggio. “

- “ Ambito con sensibilità molto elevata

Viene attribuita ai vecchi nuclei in generale per il valore simbolico, agli insediamenti su versanti emergenti non interconnessi con la conca del lago, alle aree con presenza di sistemi idrologici, terrazzamenti, di percorsi di interesse locale, in un paesaggio ancora significativo. “

“ Sistema Infrastrutturale

L'intervento non interferisce con alcun elemento del sistema. “

“ Unità di Paesaggio

Le unità di paesaggio sono individuate nella tav. QC14

L'area oggetto di intervento è parzialmente interessata dall'unità di “Ambiti inclusi nel Parco Regionale Valle Lambro”, esclusivamente per la porzione attualmente non edificata sul fronte lungo Lago.

Per la porzione attualmente interessata dall'insediamento produttivo non viene definito nessun ambito specifico di interesse trattandosi di tessuto edificato “

“ Sistemi Paesistici

Nell'elaborato PRd “Indirizzi e criteri di carattere paesaggistico e Ambientale” vengono definiti 4 sistemi paesistici per il territorio di Bosisio Parini e in particolare:

- *Sistemi naturali residuali*
- *Sistema insediativo di versante*
- *Sistema dell'architettura religiosa e delle ville*
- *Sistema agrario*

L'area oggetto del Piano Attuativo non viene inserita in nessuno dei sistemi identificati “

“ Elementi del paesaggio

Nell'elaborato PRd “Indirizzi e criteri di carattere paesaggistico e Ambientale” vengono definiti 9 elementi tipici del paesaggio del territorio di Bosisio Parini e in particolare:

- *Energie di rilievo ed emergenze geomorfologiche*
- *Corsi d'acqua*
- *Boschi*
- *Centri e nuclei storici*
- *Emergenze architettoniche*
- *Percorsi e tracciati storici*
- *Luoghi di interesse storico-culturale*
- *Paesaggio agrario*
- *Elementi diffusi del paesaggio agrario “*

L'area oggetto del Piano Attuativo non presenta secondo quanto definito dagli elaborati del PGT, elementi del paesaggio.

Di interesse per l'edificazione prevista sono il grado di attenzione richiesto dai centri e nuclei storici, in particolare per quanto riguarda: “ Nella valutazione della compatibilità relativa ad eventuale nuova edificazione ai margini di questi nuclei, sarà verificata attentamente la percettibilità del manufatto progettato sia da fondovalle che da monte, valutando il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (impedimento di parti significative dell'insediamento storico a causa del nuovo edificio)”.

Punti e Percorsi panoramici

Il punto panoramico di interesse per l'area di intervento è posto sul sagrato della chiesa parrocchiale di Garbagnate Rota, con vista verso il Lago di Pusiano.

Caratteri identificativi di salvaguardia contenuti nell'elaborato PRd "Indirizzi e criteri di carattere paesaggistico e Ambientale" del PGT.

" E' da evitare ogni compromissione delle condizioni di visibilità dai punti e dai percorsi panoramici, al fine di garantire la libera fruizione visiva dei paesaggi e degli orizzonti circostanti.

Vanno salvaguardate prioritariamente le direttrici visive di maggiore sensibilità, presenti lungo i percorsi o nei punti panoramici, cioè quelle che offrono una "veduta" su luoghi di particolare interesse paesistico, quali le emergenze geomorfologiche, vegetazionali e storico-culturali (architetture e nuclei), o viste di particolare profondità e ampiezza. "

5.5 Verifica dello stato attuale del bene paesaggistico

Descrizione dei caratteri paesaggistici dell'area e del contesto

È stata effettuata la lettura e la interpretazione del contesto paesistico attuale entro cui l'area e l'insediamento si collocano, con il supporto della strumentazione paesistica del P.G.T., nonché dagli elaborati cartografici di cui sopra.

L'area interessata dall'intervento di riqualificazione urbanistica risulta praticamente priva al suo interno di elementi paesistici, mentre è particolarmente influenzata da alcune emergenze esterne di particolare pregio, secondo i seguenti elementi paesistici significativi:

- Lago di Pusiano
- Centri e nuclei storici
- Punti e percorsi panoramici

Si è conseguentemente analizzato la porzione di territorio interessata, estesa ad una adeguata scala dal punto di vista:

- morfologico strutturale
- vedutistico
- simbolico

secondo chiavi di lettura a livello sovralocale e locale.

Sotto il profilo morfologico-strutturale: l'ambito interessato è articolabile in tre parti (come si evince dagli elaborati grafici generali d'inquadrimento e di rilievo): una prima parte afferente alla ripida scarpata che degrada verso Lago (che non sarà oggetto d'intervento); una seconda parte semi-pianeggiante, caratterizzata dalla presenza di prato e pochi alberi isolati di robinia (parte non interessata dalla costruzione degli edifici, ma solo dalla realizzazione di opere d'urbanizzazione - pista Ciclopedonale "passeggiata a Lago") ed una terza parte, caratterizzata dall'insediamento produttivo in dismissione e dalle relative aree esterne pavimentate, di movimentazione e immagazzinaggio del materiale, che sarà oggetto di edificazione, previa demolizione totale dell'esistente e delle pavimentazioni esterne;

Il contesto allargato, come si evince dalla documentazione fotografica prodotta, nonché dagli elaborati grafici di analisi, è caratterizzato dalla presenza degli:

- Elementi del paesaggio fisico naturale (Lago di Pusiano)
- Elementi del paesaggio storico culturale ed urbano (nucleo di Garbagnate Rota).

Sotto il profilo vedutistico: l'ambito interessato dal Piano Urbanistico è caratterizzato da una notevole vista dal Lago e dal paesaggio a scala semi-geografica (viste panoramiche dai rilievi perimetrali al Lago di Pusiano); attualmente la presenza dell'insediamento produttivo realizzato a circa 35 metri dal fronte Lago e sviluppato per tutta la larghezza del lotto e soprattutto la presenza di una copertura in lamiera di colore chiaro, determina un impatto vedutistico significativo e determinante, sia per la fruizione del paesaggio a larga scala e sia per la vista verso il Lago dal piazzale antistante la chiesa parrocchiale di Garbagnate Rota (punto di vista panoramico indicato dalla pianificazione Comunale).

Sotto il profilo simbolico: Non sono presenti, nell'ambito interessato elementi caratterizzanti il paesaggio, afferenti agli aspetti identificativi di tipo simbolico, storico-culturale e delle tradizioni locali.

Con riferimento al contesto esteso appaiono leggibili i nuclei di antica formazione di Garbagnate Rota e la chiesa parrocchiale di Garbagnate Rota.

Il risultato delle valutazioni condotte è riassunto nella seguente tabella di analisi, che delinea i rapporti fra sito e contesto con riferimento a:

1 – <u>Sistemiche</u> partecipazione a sistemi paesistico sovra-locali di:	
- interesse geo-morfologico, leggibilità delle forme naturali del suolo:	NO
- di interesse geomorfologico	NO
- interesse naturalistico (presenza di reti e/o aree di int. Naturalistico)	NO
- rilevanza ambientale	NO
- interesse storico-agrario	NO
- interesse storico-insediativo: leggibilità della organizzazione spaziale e della stratificazione storica	NO
- presenza di elementi di interesse storico-artistico	NO
- relazione tra elementi degli insediamenti e del paesaggio agrario e storico culturale,	NO
- relazione tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica	NO
- partecipazione ad un sistema di testimonianze della cultura formale e materiale (stili, materiali, tecniche costruttive, tradizioni culturali di un particolare ambito)	NO
2 - <u>Vedutistiche</u>	
- percettibilità da un ampio ambito territoriale	SI
- interferenza con punti di vista panoramici	SI
- interferenza con percorsi panoramici di interesse sovralocale (<i>parzialmente di interesse locale</i>)	NO
- inclusione in veduta panoramica da luogo pubblico	SI
- interferenza con relazioni significative tra elementi locali	NO
3 – <u>Simboliche</u>	
- appartenenza ad un ambito oggetto di celebrazioni letterarie, artistiche o storiche	NO
- interferenza/contiguità con luoghi celebrativi o simbolici della rappresentatività nella cultura locale	NO
- appartenenza ad ambiti di elevata notorietà	NO
- luoghi significativi per la tradizione locale	NO

Il risultato di queste valutazioni relative all'area di intervento, va poi confrontato con quanto previsto dalle valutazioni svolte dal P.G.T., che individua l'area in oggetto in classe di sensibilità paesistica 4. Va sottolineato comunque che, allo stato attuale, l'area in oggetto, comprese le parti scoperte a verde e i relativi fabbricati esistenti risulta priva di qualsiasi interesse o connotato di pregio, mentre, al contrario, costituisce elemento di interferenza e di forte impatto paesaggistico soprattutto di

carattere vedutistico, per quanto su di essa costruito. Come previsto dalla pianificazione urbanistica, il Piano Attuativo ha previsto quindi la demolizione dell'esistente e la relativa riqualificazione con una nuova edilizia residenziale, con minor impatto volumetrico e con attenzione all'integrazione nel paesaggio.

Rilievo di criticità

Vengono in sintesi individuati gli elementi di vulnerabilità e di rischio, riferiti ai caratteri paesistici di cui al paragrafo 5.4 ed al paragrafo 5.5 e sui quali il nuovo progetto dovrà confrontarsi e relazionarsi. Elementi di attenzione, che si possono sintetizzare con:

- *Alterazione estesa della morfologia naturale dei luoghi, a causa dei nuovi insediamenti che non tengano conto del disegno tradizionale del paesaggio agrario, per dimensioni, caratteristiche e localizzazioni-giacitura.*
- *Introduzione di elementi di forte significato geometrico e dimensionale apprezzabili alla scala vasta, che introducano criticità percettive della morfologia consolidata del paesaggio agrario e dei rapporti con gli elementi significativi valutati e caratterizzanti il contesto.*
- *Trasformazione e modifica del fronte Lago.*
- *Perdita della percezione del Lago, dal piazzale della chiesa parrocchiale di Garbagnate Rota.*
- *Introduzione di elementi edilizi di anomalia tipologica e costruttiva, rispetto al contesto esteso e/o al paesaggio.*
- *La sostituzione con elementi vegetazionali differenti ed anomali, rispetto a quanto esistente.*

Valutazioni conseguenti alla normativa di tutela

È stata verificata la non presenza nell'ambito oggetto di Piano Attuativo, né contigualmente, di beni culturali tutelati dalla parte seconda del Codice.

Come si evince da quanto sopra riportato, l'attuale insediamento produttivo costituisce l'elemento di contrasto con le prescrizioni di tutela contenute nella pianificazione ambientale e paesistica, sia comunale che sovraordinata.

Si riportano gli elementi di compatibilità e le relative prescrizioni di tutela afferenti agli elementi paesistici individuati dal P.G.T., di interesse per la verifica di compatibilità del Piano Urbanistico Attuativo.

- “ Elementi del paesaggio:

Nella valutazione della compatibilità relativa ad eventuale nuova edificazione ai margini di questi nuclei, sarà verificata attentamente la percettibilità dei manufatti progettati sia da fondovalle che da monte, valutando il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (impedimento di parti significative dell'insediamento storico, a causa dei nuovi edifici). “

- “ Punti e Percorsi panoramici:

È da evitare ogni compromissione delle condizioni di visibilità dai punti e dai percorsi panoramici, al fine di garantire la libera fruizione visiva dei paesaggi e degli orizzonti circostanti.

Vanno salvaguardate prioritariamente le direttrici visive di maggiore sensibilità, presenti lungo i percorsi o nei punti panoramici, cioè quelle che offrono una “veduta” su luoghi di particolare interesse paesistico, quali le emergenze geomorfologiche, vegetazionali e storico-culturali (architetture e nuclei), o viste di particolare profondità e ampiezza. “

5.6 Determinazione del grado d’incidenza del progetto

Sono stati in sintesi individuati gli elementi di vulnerabilità e di rischio, riferiti ai caratteri paesistici di cui ai paragrafi precedenti e relazionati al progetto di Piano Urbanistico Attuativo proposto.

Incidenza morfologica e tipologica:	Le previsioni del Piano Urbanistico Attuativo, comporteranno la modifica dei luoghi, nel senso di un forte miglioramento morfologico ambientale, a seguito della demolizione delle volumetrie esistenti, che quantitativamente saranno dimezzate con le nuove costruzioni. I terreni subiranno una modifica a seguito delle demolizioni e degli scavi, ma tuttavia non è prevista la modifica dell’altimetria finale dei luoghi.
Modificazione della compagine vegetale:	La compagine vegetale attuale è costituita da ceppaie e elementi singoli di “robinia” che l’intervento si propone di eliminare. Il progetto propone al contrario la conservazione delle altre essenze e la realizzazione di un filare alberato di gelsi lungo la viabilità e all’interno delle aree a parcheggio pubblico. L’ampio spazio a verde esistente sul fronte Lago verrà mantenuto a prato e integrato con nuove alberature di pregio. Le aree private, attualmente completamente occupate dall’insediamento produttivo e dalle aree scoperte destinate a piazzali impermeabilizzate, saranno, per la porzione non costruita, destinate a verde.
Modificazione dello skyline naturale:	L’inserimento dei nuovi edifici previsti con il Piano Attuativo, comporterà una modifica migliorativa dello skyline naturale, integrandolo maggiormente con il paesaggio circostante.
Modificazione della funzionalità ecologica, idraulica e dell’equilibrio idrogeologico:	Con l’attuazione delle proposte del Piano Urbanistico, l’area subirà delle modifiche positive, sia sulla funzionalità ecologica e sia verso l’equilibrio idrogeologico dei luoghi, in quanto verrà dimezzata la superficie impermeabilizzata complessiva, rispetto allo stato attuale.
Modificazioni dell’assetto percettivo, scenico e panoramico:	L’inserimento dei nuovi edifici porterà alla modifica positiva dell’assetto percettivo e panoramico dei luoghi. La volumetria complessiva viene infatti dimezzata e la nuova collocazione degli edifici contribuisce alla loro integrazione con l’esistente.
Modificazioni	L’ambiente attuale non presenta caratteri insediativi,

dell'assetto insediativo-storico e dei suoi caratteri tipologici, materici, coloristici e costruttivi:	materici e coloristici di valenza paesaggistica. L'intervento comporterà una modifica positiva dell'assetto insediativo, materico e coloristico, riproponendo, per le nuove costruzioni il recupero di caratteri tipologici e materici di valore storico culturale.
Sensibilità:	Le trasformazioni proposte dal Piano Urbanistico, non comportano particolari incidenze verso la sensibilità del luogo, che risulta già fortemente compromesso dalle costruzioni esistenti e che pertanto è in grado di cogliere i cambiamenti in progetto, senza subire alterazioni ai caratteri paesaggistici o di degrado.
Vulnerabilità Fragilità:	Non vengono attuati interventi che possano comportare alterazioni o distruzione dei caratteri connotativi del luogo, che attualmente ne risulta totalmente privo.
Capacità di assorbimento visuale:	Il luogo ha le capacità di assorbire visivamente le modificazioni proposte dal Piano Urbanistico Attuativo. Infatti queste si inseriscono, a seguito della demolizione dell'esistente, in un contesto già costruito e al quale si rapportano direttamente.
Stabilità:	L'intervento è in sintonia con i sistemi ecologici esistenti e con i sistemi antropici consolidati del luogo.
Instabilità:	L'intervento proposto dal Piano Urbanistico non crea situazioni di instabilità delle componenti fisiche, biologiche o degli assetti antropici del luogo

5.7 Valutazione dell'impatto paesistico della trasformazione proposta

Le tavole relative alle simulazioni fotografiche dell'inserimento paesistico, allegate al Piano Urbanistico Attuativo, dettagliano gli effetti prevalentemente visivo - percettivi, delle trasformazioni proposte dal Piano stesso.

Appare corretto specificare le caratteristiche e gli effetti sulla tutela e la valorizzazione dei punti di vista panoramici, che presuppongono la percezione statica di quadri paesaggistici definiti e quindi, la necessità di tutela delle condizioni che rendono ciò possibile, in relazione all'approccio "estetico" della già L.1497/39, che è fondamento del Decreto di Vincolo sull'intero territorio del Comune di Bosisio Parini.

Il progetto, di fatto, non introduce fattori significativi di disturbo nel quadro paesistico percepito da e per il Lago.

La simulazione fotografica della vista dal Lago consente di apprezzare il sedime da una distanza, se contestualizzata, riconducibile ad una scala quasi geografica. La ricostruzione utilizza un punto di vista localizzato sul lato opposto del Lago, in località Eupilio (coerente con le normali condizioni di fruibilità del paesaggio) ed evidenzia che di fatto l'intervento riduce l'incisività degli elementi architettonici rispetto a quelli oggi esistenti. La distanza e l'utilizzo, come detto, di materiali tradizionali e di colori della gamma delle terre, accentua l'effetto sfumato del complesso di progetto, rispetto al contesto.

Per quanto attiene alla simulazione fotografica della vista degli elementi significativi del paesaggio a monte dell'insediamento, identificato con il piazzale della Chiesa di Garbagnate Rota, verso il Lago, il progetto considera la necessità di porre massima attenzione alla percezione del paesaggio da tale punto panoramico e mette in campo una soluzione che posiziona l'aggregato dei nuovi corpi di fabbrica, in una posizione più marginale rispetto ai confini del lotto, a ridosso quasi delle linee già edificate, che per giacitura ed altezza, non determina alcun ostacolo alla percezione del Lago e del paesaggio circostante, dal punto panoramico indicato.

Viene con questo complessivamente ricostruito un quadro percettivo tipico, con edifici matericamente legati ai manufatti tradizionali esistenti nel territorio, che si configura come un piccolo complesso a corte aperta, nell'ambito di un lieve terrazzamento verso il Lago, eliminando l'effetto di barriera determinata sia dalla posizione e sia dall'altezza del complesso produttivo esistente.

Le altre simulazioni sono costituite da riprese aeree e rivestono la funzione di descrivere l'articolazione dei volumi, la loro giacitura e dimensione, rispetto all'ambito di progetto ed al contesto

Le tavole allegate dimostrano quindi, con adeguate simulazioni, come la percezione e fruizione del paesaggio e degli elementi sia sempre garantita.

Sempre nel campo delle condizioni di percezione del paesaggio da altri punti panoramici, localizzabili sui rilievi circostanti al Lago di Pusiano, si evidenzia che l'impatto delle nuove volumetrie si può considerare ininfluenza, data sia la distanza di tali punti rispetto all'area e sia in funzione delle nuove previsioni materiche e coloristiche, proposte dal Piano Urbanistico stesso. Il progetto va quindi considerato a tutti gli effetti quale una forma di miglioramento del quadro paesistico di ampio raggio, proprio a seguito della demolizione delle volumetrie esistenti.

La verifica degli effetti delle trasformazioni previste dal piano urbanistico attuativo si è limitata alla sola componente visiva e/o percettiva, trattandosi appunto di un livello di progettazione urbanistica, proponendo comunque anche alcune suggestioni e indicazioni, anche di tipo edilizio, fondate sulla ricerca di elementi e caratteri tipologici storicamente consolidati

Nelle pagine successive si riportano alcune immagini di simulazione fotografica dell'intervento urbanistico proposto, confrontate con lo stato attuale dei luoghi.



Stato attuale (google maps)



Simulazione fotografica del Piano Urbanistico



Stato attuale



Simulazione fotografica del Piano Urbanistico



Stato attuale. - punto panoramico dalla chiesa parrocchiale di Garbagnate Rota



Simulazione fotografica del Piano Urbanistico



Stato attuale (google maps)



Simulazione fotografica del Piano Urbanistico



Stato attuale (google maps)



Simulazione fotografica del Piano Urbanistico



Stato attuale via G. Segantini



Simulazione fotografica del Piano Urbanistico

5.8 Misure di mitigazione e compensazione

Le misure di mitigazione si definiscono come misure intese a ridurre al massimo o sopprimere l'impatto negativo di un piano urbanistico, durante e dopo la sua realizzazione.

Per quanto riguarda l'intervento di urbanizzazione proposto si ritiene che la realizzazione delle opere e degli interventi edilizi previsti, non inciderà significativamente sulla percezione dei luoghi. Le proposte edilizie e tipologiche, si allineeranno agli schemi esistenti, migliorando significativamente sia l'impatto volumetrico del nuovo costruito e sia l'aspetto ambientale del luogo.

A mitigazione del marginale impatto dovuto alla realizzazione di opere urbanizzative, è inoltre prevista la realizzazione di un filare alberato di gelsi, aree a parcheggio alberato e pavimentato con grigliati drenanti inerbiti; la permeabilità dei suoli sarà favorita dall'eliminazione delle attuali superfici pavimentale (la volumetria e la superficie impermeabile viene ridotta del 50% rispetto all'attuale). Il verde esistente sarà aumentato, estendendolo anche all'interno delle aree residenziali, utilizzando essenze autoctone arboree - arbustive, adatte alle caratteristiche climatiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio, anche urbano e di mitigazione visiva dell'insediamento. Le nuove costruzioni saranno meglio integrate nel paesaggio utilizzando materiali e colori naturali.

5.9 Conclusioni

Dalle valutazioni di cui alla presente relazione, l'intervento di demolizione e sostituzione del complesso produttivo esistente, di per sé costituisce un miglioramento paesaggistico significativo dell'area. Si ritiene quindi che la proposta di piano urbanistico attuativo, la previsione di localizzazione e conformazione dei nuovi volumi, prevedano una trasformazione dell'ambito tutelato, compatibile rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo nonché, in dettaglio, con gli elementi propri del sistema geomorfologico e naturalistico e del sistema antropico che lo caratterizzano, relazionate ai fattori di vulnerabilità ed alle indicazioni di tutela.

Tali motivazioni, unitamente al capitolo iniziale relativo a "RELAZIONE SULL'EVOLUZIONE STORICA, LA FORMA URBANA E I CARATTERI PAESISTICI DI BOSISIO PARINI", definiscono il livello di compatibilità della proposta di Piano Urbanistico Attuativo, rispetto ai caratteri identificativi delle componenti paesistiche interessate, nel loro rapporto con la classe di sensibilità paesistica generale attribuita al sito.

Il piano urbanistico contiene altresì opere di mitigazione visiva, prevedendo di utilizzare paramenti murari in pietra o mattone faccia-vista, legno, materiali di facciata di tipo tradizionale e di comprovato effetto mitigativo, nonché l'utilizzo di tipologie tipiche della tradizione rurale per i corpi di fabbrica e l'utilizzo di coloriture confinate nella gamma degli elementi naturali.

Alla luce delle valutazioni di cui sopra, la proposta di Piano Urbanistico Attuativo in allegato si può ritenere compatibile con il quadro normativo di riferimento, in quanto propone, in un ambito di sensibilità elevata:

- un impianto morfologico di basso impatto percettivo, con attenzione per la giacitura;
- una modalità insediativa tradizionale, che utilizza un modello di riferimento storico consolidato;
- tipologie di rifinitura esterna costituite da materiali e colori naturali, proposti per la successiva edificazione degli edifici.

Si tratta di fattori che contribuiscono nell'insieme e singolarmente a ridurre il grado d'incidenza complessivo della trasformazione, già favorita dall'eliminazione degli elementi incongrui esistenti.

L'intervento non costituisce altresì ostacolo alla percezione del paesaggio dai punti panoramici di fruizione pubblica.