



# COMUNE DI SUELLO

Provincia di Lecco

# PIANO

## di governo del territorio

Adottato con delibera consiliare n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_.

Approvato con delibera consiliare n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_.

IL TECNICO

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

# PR<sub>D</sub>

## 1. INDIVIDUAZIONE SENSIBILITA' DEI LUOGHI

Tenendo in considerazione gli elementi costitutivi del paesaggio, la rilevanza specifica e sovralocale, la interrelazione tra i valori riconosciuti, si individua la classificazione della sensibilità dei siti.

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

- ❖ morfologica strutturale
- ❖ vedutistica
- ❖ simbolica

dei vari ambiti.

Nella classificazione si prevedono i seguenti ambiti:

- 1- a sensibilità bassa
- 2- a sensibilità media
- 3- a sensibilità elevata
- 4- a sensibilità molto elevata.

Trattandosi di territorio comunale sottoposto parzialmente a vincolo paesistico, con versanti ed emergenze morfologiche rilevanti, si esclude la sensibilità molto bassa. Gli ambiti sono evidenziati in apposita tavola.

**Sensibilità bassa:** viene attribuita alle aree perlopiù pianeggianti con insediamenti urbani e produttivi con elementi a carattere morfologico/strutturale e vedutistico di limitata importanza sia a livello locale che sovralocale;

**Sensibilità media:** si riconosce agli ambiti urbanizzati di versante con lieve emergenza, con presenza di giardini, al contorno dell'aggregato urbano originario e contigui al sistema rurale.

**Sensibilità elevata:** viene attribuita ai vecchi nuclei per il valore simbolico, agli insediamenti su versanti che connotano il paesaggio anche sovracomunale, alle aree con presenza di sistemi ideologici modesti, terrazzamenti alla base, aree con prevalenza di verse inserite in un paesaggio ancora significativo.

**Sensibilità molto elevata:** si riconosce:

- ai boschi ed agli ambiti terrazzati più significativi, contigui a boschi
- alla fascia a lago del territorio
- alle zone con elevata ruralità
- alla parte montana del territorio

## **2. ESAME E VALUTAZIONE PROGETTI**

Nella valutazione dei progetti si terrà conto degli elementi di criticità dei luoghi e si procederà tenendo conto di indirizzi di tutela legati alla caratteristica specifica dei vari ambiti.

### **2.1. UNITÀ DI PAESAGGIO**

Saranno in particolar modo tutelati:

- i dossi e versanti terrazzati;
- il sistema dei corsi d'acqua censiti;
- i boschi sui versanti del Cornizzolo e sui dossi;
- l'emergenza visiva delle chiese con campanile e degli elementi di interesse per la tradizione e devozione locale;
- il paesaggio agrario che conserva il carattere rurale costituito da ambiti pianeggianti, pianori, terrazzamenti modesti

Negli ambiti agricoli si riconoscono prati e colture cerealicole con presenza di scoli e corsi d'acqua con filari di alberi, versanti terrazzati principalmente tenuti a prato ma che mantengono un elevato valore paesaggistico anche per la posizione e la situazione morfologica, vedutistica.

Si porrà particolare attenzione agli insediamenti sui versanti per non alterare lo scenario paesaggistico.

Saranno esclusi interventi che possano modificare i profili dei dossi, crinali e boschi sul Cornizzolo.

Ogni intervento sarà rigorosamente valutato per un inserimento paesistico che non abbia ad alterare i caratteri del paesaggio.

### **2.2. SISTEMI PAESISTICI**

#### **2.2.1. Sistemi naturali residuali**

Sono costituiti dai corsi d'acqua ed ambiti contigui, nonché dalle macchie boscate. Gli elementi naturali saranno tutelati.

Saranno evitati gli insediamenti edilizi a ridosso di nuclei storici, che precludono la percezione visiva del borgo stesso e degli elementi simbolici del luogo, nonché insediamenti che possano interessare boschi di pregio, specie lungo le pendici del Cornizzolo, le contiguità dei corsi d'acqua, i versanti terrazzati in ambiti agricoli.

Eventuali insediamenti ammessi non dovranno limitare la percezione visiva del territorio.

I tracciati dei percorsi di campagna saranno conservati; lungo tali tracciati, in spazi aperti, l'edificazione eventualmente ammessa dovrà mantenere una adeguata distanza per non interrompere la percezione visiva.

#### **2.2.2. Sistema insediativo di versante**

Sul versante si eviteranno edifici la cui emergenza possa trasformarne la caratteristica.

Il profilo degli insediamenti dei nuclei storici conserverà l'attuale situazione di omogeneità, evitando emergenze isolate.

Prati, boschi, terrazzamenti, linee e punti di visuale sui versanti saranno tutelati; i sentieri saranno conservati anche per l'elevata panoramicità che presentano e per il loro valore naturalistico.

Sono rilevanti i versanti con boschi, ove non si prevedono trasformazioni

### **2.2.3. Sistema dell'architettura religiosa e delle ville**

Sono state rilevate:

#### *Architettura religiosa*

- Chiesa Parrocchiale di S.Biagio
- Vecchia Chiesa Parrocchiale
- edicola votiva in via San Fermo
- edicola votiva in via San Quirico
- edicola votiva in località San Miro
- edicola votiva sulla Valle Varrea
- croce al Priell

#### *Architettura civile*

- palazzo municipale
- corte con fabbricati denominati Curt di Bianc
- cascina di Borima
- villa Formenti
- villa Conti

#### *Elementi di valore storico*

masso avello nel lavatoio comunale

In generale sarà evitata l'alterazione morfologica dei siti pertinenziali e l'edificazione nelle aree libere contigue a fabbricati di interesse storico architettonico. Gli edifici saranno sottoposti a conservazione con recupero fisico e materico delle architetture. Il rapporto visivo e manufatti storici degli edifici con il paesaggio sarà conservato.

### **2.2.4. Sistema agrario**

Verrà impedita l'occlusione delle visuali privilegiate rimaste libere lungo le strade poste all'interno del tessuto urbanizzato, nonché la formazione di ulteriori barriere visive continue lungo i percorsi.

I nuovi tracciati stradali eviteranno di tagliare in modo rettilineo la trama rurale storica e dovranno tendere a valorizzare alcune prospettive e scorci privilegiati sul paesaggio rurale mentre le strade poderali non dovranno subire alterazioni di tracciato, ampliamenti, ecc.

I corsi d'acqua saranno tutelati soprattutto in funzione della qualità paesaggistica del territorio e costituiranno "corridoi" naturali di collegamento dei vari ambiti.

Gli elementi vegetazionali residuali devono essere sempre conservati e implementati laddove possibile.

## **2.3. ELEMENTI DEL PAESAGGIO**

### **2.3.1 Energie di rilievo ed emergenze geomorfologiche**

Sono presenti dossi, crinali, versanti da tutelare.

In particolare si considererà la percezione visiva evitando trasformazioni che comportino alterazioni della morfologia e degli assetti vegetazionali.

L'altezza di eventuali costruzioni sarà valutata in considerazione della soglia di percezione visuale da percorsi circostanti o da spazi pubblici.

La morfologia e la consistenza fisica delle emergenze sarà conservata.

Non sono ammessi spianamenti, riporti, sbancamenti nonché la costruzione di strade o altre strutture che possano alterare i caratteri geomorfologici del sito.

### **2.3.2. Corsi d'acqua**

Sarà conservata la morfologia naturale dei corsi d'acqua che manterranno il carattere naturale o naturaliforme sia ai fini naturalistico-ambientali che ricreativi.

Laddove siano indispensabili interventi finalizzati al riequilibrio idrogeologico, questi devono aderire il più possibile alla morfologia naturale. Devono essere evitati movimenti di terra che alterino i caratteri morfologici esistenti, gli avvallamenti, i rilevati.

Gli interventi in alveo sono limitati a quelli legati ad esigenze di governo del corso d'acqua.

Ove strettamente necessario ai fini del riassetto idrogeologico, sono consentite opere e/o interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli alvei (briglie, arginature, opere di svaso).

Nel caso di realizzazione di briglie e di consolidamento artificiale delle scarpate, devono essere utilizzati materiali naturali con criteri di ingegneria naturalistica.

### **2.3.3. Boschi**

Si opererà nel rispetto del piano di indirizzo forestale redatto dalla Comunità Montana.

Sono ammessi: lo sfruttamento regolamentato del bosco ai fini escursionistici, di studio e di ricerca, attraverso la manutenzione, il recupero e la segnalazione dei sentieri e delle mulattiere (dovrà essere comunque conservata la sostanziale integrità costruttiva originaria); opere di difesa idraulica e idrogeologica, interventi di rimboschimento, formazione di accesso e percorsi di servizio, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e manufatti esistenti.

Si prevede la valorizzazione dell'attività agricola, ai fini della manutenzione fisica ed estetica del territorio boscato; la silvicoltura ad indirizzo produttivo, privilegiando la vocazione delle specie vegetazionali in equilibrio con l'ambiente; le pratiche silvocolturali devono essere improntate a criteri naturalistici. Ai fini della prevenzione incendi è consentita la divisione delle superfici forestali in porzioni isolate da fasce libere tagliafuoco e la costruzione di riserve d'acqua con sponde naturali. Le fasce tagliafuoco devono essere realizzate possibilmente come piste di servizio a debole pendenza o come pascoli alberati, utilizzabili anche per il pascolamento; esse devono comunque avere larghezze ridotte (compatibilmente con la loro efficacia e funzionalità), soprattutto nei boschi di piccole dimensioni e costituiti da popolamenti sparsi. La manutenzione e reimpianto boschivo sarà effettuata con specie autoctone nelle aree alterate o riportabili allo stato di bosco.

Il progressivo avanzamento del bosco verso le aree a maggengo e verso i seminativi sarà frenata in modo da mantenere l'equilibrio percettivo tra le diverse componenti del paesaggio. Al fine di mantenere la ruralità dei luoghi all'interno dei boschi è vietata la posa di qualsiasi tipo di recinzione.

#### **2.3.4. Centri e nuclei storici**

Si tenderà a conservare e ricostituire il paesaggio urbano storico ed a valorizzare i caratteri originari degli insediamenti.

Nei centri e nuclei storici sono ammessi in generale interventi di tipo conservativo del patrimonio edilizio e degli spazi urbani, quali: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, risanamento igienico, consolidamento statico, ristrutturazioni, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche originarie degli edifici, oltre che della sagoma e dei volumi; gli insediamenti seguiranno lo specifico studio dei vecchi nuclei.

Nei nuclei storici deve essere fortemente limitata la realizzazione di impianti tecnologici fuori terra (linee elettriche, telefoniche, ecc.).

Devono essere limitate eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno o modifiche alla morfologia dei luoghi, sia all'interno dei nuclei storici, che nel contesto territoriale. Eventuali nuove ricomposizioni volumetriche dovranno ricercare l'inserimento nel tessuto edilizio esistente, sia dal punto di vista funzionale, che estetico-visuale.

Nella valutazione della compatibilità relativa ad eventuale nuova edificazione ai margini di questi nuclei, sarà verificata attentamente la percettibilità del manufatto progettato sia dagli ambiti rurali 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). Le parti dell'abitato particolarmente degradate e i volumi privi di funzione saranno recuperate per nuove destinazioni d'uso (residenziale commerciale, pubbliche) e meglio integrate nel vecchio nucleo. Saranno invece rimossi i manufatti provvisori e strutturalmente labili, per creare pulizia e ordine valorizzando così gli edifici principali.

Saranno conservati i percorsi e spazi aperti interposti agli edifici.

#### **2.3.5. Emergenze architettoniche**

Sui fabbricati e manufatti evidenziati al paragrafo 3.2.3. si opererà tenendo conto dei seguenti indirizzi di tutela:

Salvaguardia e recupero dei caratteri tipologici e architettonici.

La tutela deve essere rivolta alla conservazione della "leggibilità" paesistica dell'elemento, che ne include la conservazione fisica, i suoi caratteri costruttivi e architettonici, la tutela del "contesto" paesistico, inteso come l'ambito di riferimento culturale e visivo prossimo all'elemento medesimo (ambito di rispetto).

Sui fabbricati di interesse architettonico sarà previsto:

- Conservazione e valorizzazione delle sistemazioni e dei manufatti esterni, culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio, che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, quali: pavimentazioni, strade di accesso,

cortili, alberature, recinzioni ecc. La tutela è estesa anche a tutte le "pertinenze" dell'edificio, quali: costruzioni accessorie e di servizio, giardini, parchi.

- Valorizzazione delle emergenze architettoniche secondo funzioni compatibili, favorendone, ove possibile, l'uso pubblico o residenziale.

### **2.3.6 Percorsi e tracciati storici**

Permangono elementi di interesse nei seguenti percorsi:

- strade di campagna per San Miro
- percorso ciclopedonale a lago
- collegamento fra Borima val Varrea e Boroncello

Si dovrà osservare la tutela e recupero di tracciati, manufatti, verde ed arredi della viabilità antica, pubblica o privata, che hanno conservato in tutto o in parte i caratteri originari (morfologia, tracciato, caratteri fisici).

Sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione, di sistemazione di tracciati, manufatti ed attrezzature (quali alberature, siepi, separatori, arredi).

Lungo i percorsi di interesse storico è vietata la compromissione visuale e la riduzione della percezione paesistica dei punti privilegiati di osservazione di particolari paesaggi peculiari. Verranno salvaguardate le direttrici visive di maggiore sensibilità in relazione alla valorizzazione del paesaggio antropizzato (contesti urbani, emergenze monumentali, caratteri agrari diffusi) o naturalistico (l'orizzonte alpino e prealpino, i crinali, i boschi) e dei singoli elementi e mete ottiche fruibili dal percorso o da punti di visuale isolati.

Deve essere evitata ogni compromissione dei punti e dei percorsi di interesse paesistico e panoramico e delle condizioni di visibilità; deve essere garantita la libera fruizione visiva dei paesaggi e degli orizzonti circostanti.

Sono consentite tutte le opere necessarie alla predisposizione e manutenzione di adeguate condizioni di fruizione (piazzole, punti di sosta, ecc.).

Va salvaguardata in particolare la "veduta" su luoghi di particolare interesse paesistico, quali le emergenze geomorfologiche, vegetazionali e storico-culturali.

Si deve evitare la cartellonistica pubblicitaria lungo i percorsi e le infrastrutture storiche, nonché la realizzazione di nuovi tracciati e varianti di tracciati preesistenti che implicino il disassamento delle direttrici storiche, la formazione di manufatti, attrezzature e arredi nonché la trasformazione di contesti ambientali stabilizzati.

### **2.3.7. Luoghi di interesse storico-culturale**

Vengono segnalate la vecchia chiesa parrocchiale e il lavatoio.

Gli ambiti saranno tutelati conservando e ripristinando i rapporti paesistici e spaziali originari e le eventuali tracce storiche, e configurando una situazione paesistica dotata di riferimenti simbolici.

Non sono consentite le opere di aratura profonda, spianamento o sbancamento di terreni con eliminazione di dossi e terrazzi, ecc. nelle aree pertinenziali.

Devono essere evitate le opere edilizie e infrastrutturali ed ogni movimento di terra che alteri in modo sostanziale o stabilmente il profilo del terreno.

Non sono consentiti le opere edilizie e infrastrutturali e i movimenti di terra che alterino o compromettano la solennità dei contesti sacralizzati e di memoria storica.

### **2.3.8 Paesaggio agrario**

Si osserveranno i seguenti indirizzi di tutela:

1. Conservazione e riqualificazione delle sistemazioni agrarie tradizionali e delle "tessiture" del paesaggio agrario, quale testimonianza visibile del rapporto storico uomo-territorio e quali elementi di forte identità culturale. Non è consentito alterare la morfologia del terreno, l'assetto drenante (scoli, corso d'acqua) e infrastrutturale. La riorganizzazione della rete irrigua e delle infrastrutture in generale dovrà essere orientata sulle trame tradizionali del territorio. La realizzazione di nuove strade o il miglioramento delle esistenti deve conformarsi a criteri di corretto inserimento paesistico, evitando di alterare la morfologia originaria delle sistemazioni agrarie e la possibilità di fruizione visiva delle stesse. Dovrà essere particolarmente controllato l'inserimento paesistico ambientale delle strade di accesso utilizzate a fini agricoli evitando le massicciate in cemento a vista.
2. E' consentita l'utilizzazione delle aree agricole ricavate con interventi di bonifica, rispettosa degli elementi che le caratterizzano storicamente e funzionalmente. In queste aree deve essere evitata ogni utilizzazione extra-agricola. Non è consentita l'alterazione degli elementi caratterizzanti l'organizzazione territoriale delle aree bonificate (trama poderale, canali, strade, filari).
3. Sono ammessi interventi di nuova edificazione di unità abitative o rustici funzionali all'uso agricolo, individuati all'interno di apposite aree, purchè l'impatto sia valutato con l'ambiente circostante e sia ammesso dalle normative d'ambito.

### **2.3.9. Elementi diffusi del paesaggio agrario**

Si prevederanno interventi per manutenzione delle mulattiere e dei sentieri, e installazione di segnaletiche. Mulattiere e sentieri non dovranno essere interrotti dalla nuova viabilità con la quale dovranno incrociarsi a raso.

Eventuali opere di sostegno di sentieri e mulattiere dovranno essere realizzate esclusivamente con terrapieni e materiali lapidei e/o lignei.

Il tracciato esistente delle mulattiere e dei sentieri dovrà essere recuperato e conservato nella sua integrità, mentre il completamento o la variazione eventuale del tracciato dovrà adattarsi alla morfologia del terreno e alle tecnologie costruttive tradizionali.

Il superamento dei corsi d'acqua, dove non sia possibile il guado, dovrà avvenire tramite strutture realizzate con materiali lapidei o lignei.

Nella manutenzione delle strade poderali o campestri deve essere evitata la modifica della morfologia (dimensioni, andamento piano-altimetrico) delle strade poderali e campestri.

Saranno tutelati i fossi, le rogge e i canali irrigui e/o di bonifica.

L'eventuale dismissione di tali elementi dovrà essere valutata in relazione alla funzionalità dell'intero sistema irriguo e/o di bonifica interessato.

Non è consentito lo smaltimento dei liquami provenienti da attività zootecniche nei fossi, nelle rogge e nei canali, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente. Saranno mantenuti i manufatti rurali.

In caso di parziali o totali rifacimenti di manufatti rurali, devono essere reimpiegati gli stessi tipi di materiali ed utilizzate le stesse tecniche costruttive.

#### **2.3.10 Punti e percorsi panoramici**

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.

Lungo tali direttrici visive e nell'immediato intorno dovrà essere controllata l'edificabilità e, in generale, tutte le trasformazioni che comportino la perdita o la riduzione delle possibilità di fruizione visiva.

Sarà eliminata la cartellonistica pubblicitaria, lungo i percorsi panoramici e in prossimità dei siti panoramici.

Sarà favorita la realizzazione di opere funzionali al miglioramento delle condizioni di fruizione visiva, piazzole, punti di sosta, aree attrezzate, ecc..

#### **2.3.11. Infrastrutture viarie**

E' di interesse panoramico paesistico la strada per Boroncello nel tratto compreso fra la Valle Varrea e il vecchio nucleo. Lungo le infrastrutture viarie in generale è vietata la compromissione visuale e la riduzione della percezione paesistica dei punti privilegiati di osservazione di particolari paesaggi peculiari, nonché la compromissione dei punti e dei percorsi di interesse panoramico e delle relative condizioni di visibilità.