



COMUNE DI BARZAGO

Provincia di LECCO



P
G
T

2023

PIANO DI GOVERNO TERRITORIO Variante Generale anno 2023

PIANO delle REGOLE

Sindaco:
Mirko CEROLI

Segretario: Dott. Valerio ESPOSITO
Gestione del Territorio: P.T. Diego COLOSIMO

Progettista:
Arch. Luigi CONFALONIERI
via Dei Mille, 39 B - 23891 BARZANO' (LC)
E.mail: arch.l.confalonieri@gmail.com

ESTENSORE V.A.S. : AGR. Claudio FEBELLI

architetto
Confalonieri
Luigi
n° 279

Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti
e Conservatori della
provincia di Lecco

RELAZIONE

Data:
Aprile 2023

Scala:

Agg.:

Elaborato:
PdR R1

Adozione: Delibera di C.C. n del
Parere di compatibilità con il P.T.C.P. Lecco:

Approvazione:
Pubblicazione BURL del n.

INDICE

	Pag.
PREMESSA	2
IL FUNZIONAMENTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	3
ANALISI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	5
CRITERI PER IL PRINCIPIO DI INCENTIVAZIONE DELLA QUALITA' EDILIZIA NEL PIANO DELLE REGOLE	5
IL TERRITORIO STORICO	6
INDAGINE A CARATTERE STORICO SULLE ORIGINI E SULLA CONFORMAZIONE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	7
VILLA REDAELLI	10
VILLA PEREGO	12
VILLA REDAELLI (Villa Vallardi)	13
VILLA PEREGO, CORVINI, DEGLI OCCHI	14
VILLA BREBBIA-MELZI	16
IL TERRITORIO NEI CATASTI STORICI	18
DESCRIZIONE SINTETICA DEI CARATTERI DEI DIVERSI NUCLEI	20
LA PROPOSTA DI PIANO	22
IL TESSUTO URBANO RESIDENZIALE CONSOLIDATO	25
RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI	25
IL TESSUTO URBANO TERZIARIO-COMMERCIALE CONSOLIDATO	26
IL TESSUTO URBANO PRODUTTIVO CONSOLIDATO	26
PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI.	27
SISTEMA RURALE	27
PLIS PARCO AGRICOLO DELLA VALLETTA	30
AMBITO DELLE AREE AGRICOLE DI CONNESSIONE	31
CARTA DEL VALORE AGRICOLO DEI SUOLI	31
CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO.	31

PREMESSA

Se le disposizioni legislative (L.R. 31/14) a seguito dell'adeguamento del PTR e del PTCP sul consumo di suolo impongono l'adeguamento della strumentazione urbanistica comunale l'atto principale del PGT interessato alla riduzione del consumo di suolo risulta essere il Documento di Piano. Il Piano delle Regole in quanto riferito sostanzialmente alla definizione del tessuto consolidato e degli ambiti agricoli, si conforma e recepisce quanto previsto dal Documento di Piano.

Il Piano delle Regole assume per il comune di Barzago in conformità anche alle “Linee di indirizzo” dettate dall’Amministrazione Comunale obiettivi di:

- tutela e sostenibilità ambientale;
- tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio storico, archeologico, architettonico e delle risorse ambientali e paesaggistiche;
- compatibilità paesistico-ambientale degli interventi e la mitigazione degli impatti;
- contenimento del consumo di suolo, favorendo il recupero e la riqualificazione e limitando l’individuazione di aree di completamento a quelle già edificabili con il piano vigente e a quelle inserite nei tessuti urbani consolidati o ad essi limitrofe;
- aspetti quantitativi e qualitativi di sviluppo.

Il Piano delle Regole, rappresenta pertanto lo strumento operativo di riferimento atto a disciplinare il regime dei suoli per quanto concerne il tessuto urbano consolidato e gli ambiti agricoli. Sulla base delle analisi relative alle caratteristiche ambientali, fisiche e morfologiche del territorio elabora i criteri di riferimento e/o prescrittivi per gli interventi siano essi integrativi o sostitutivi del tessuto urbano esistente, con particolare puntualizzazione per le modalità di intervento nel Centro Storico e nei Nuclei Originari, ai fini della valorizzazione e delle effettive capacità di recupero. Determina altresì le tutele ambientali e paesaggistiche del territorio rurale pur nel mantenimento dell'uso produttivo agricolo delle aree.

Mediante elaborati grafici e normativi, il Piano delle Regole, in raccordo con il Piano dei Servizi ed in applicazione degli indirizzi del Documento di Piano, nonché in conformità e recepimento del PTCP per le previsioni dello stesso aventi efficacia prescrittiva e prevalente, disciplina l’intero territorio comunale ad eccezione delle aree ricomprese negli ambiti di trasformazione, oggetto di definizione e prescrizione normativa dettate direttamente dal Documento di Piano.

Elenco degli elaborati del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati:

PdR R1	Relazione illustrativa del Piano delle Regole	
PdR R2	Norme Tecniche di Attuazione	
PdR 2 bis	Allegato A	

PdR R3	Norme Tecniche - - Indirizzi, strategie, e strumenti per la qualità paesaggistica del territorio	
PdR R4	Relazione sulla qualità dei suoli liberi	
PdR R5	Relazione sul consumo di suolo	
PdR 01	Sistema Rurale paesistico ambientale	Scala 1:3.000
PdR 02	Stato di Diritto 2014	Scala 1:3.000
PdR 03	Stato di Diritto 2013	Scala 1:3.000
PdR 04	Qualità dei suoli	Scala 1:5.000
PdR 05	Bilancio Ecologico	Scala 1:3.000
PdR 06	Aree escluse dall'applicazione della L.R. 7/2017	Scala 1:3.000
Regime dei suoli per il Centro Storico e i Nuclei Originari:		
PdR 07a	Barzago Centro	Scala 1:1.000
PdR 07b	Bevera Inferiore	Scala 1:1.000
PdR 07c	Bevera Superiore	Scala 1:1.000
PdR 07d	Verdegò scala	Scala 1:1.000
Regime dei suoli		
PdR 08	Regime dei suoli intero territorio	Scala 1:3.000
PdR 08	Legenda	
PdR 08	quadrante	Scala 1:2.000
PdR 08	quadrante	Scala 1:2.000
PdR 08	quadrante c	Scala 1:2.000
PdR 08	quadrante d	Scala 1:2.000

Il Piano delle Regole fa comunque riferimento anche a tutti gli elaborati del Documento di Piano atti a fornire gli elementi di riferimento per la conoscenza dei sistemi: ambientale, paesaggistico, residenziale, produttivo, terziario- commerciale, e della mobilità.

IL FUNZIONAMENTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il nuovo complesso di regole definite dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole rappresenta una revisione delle norme attualmente vigenti anche se mantiene, per facilitarne l'applicazione terminologie e classificazioni. La revisione ha come principale espressione l'introduzione delle Definizioni Tecniche Uniformi ai sensi della D.G.R. 24 ottobre 2018 - n. XI/695 che trovano applicazione anche nel Documento di Piano per gli aspetti di carattere urbanistico e per gli interventi disciplinati dal Piano dei Servizi. Di concerto l'Amministrazione Comunale ha avviato la revisione del Regolamento Edilizio ottemperando, in conformità alla citata D.G.R., agli obiettivi contenuti nell'intesa Governo, Regioni e Enti locali al fine di uniformare e semplificare i regolamenti edilizi comunali, onde garantire che la disciplina contenuta sia fondata su un insieme di definizioni uniformi con rinvio al primo aggiornamento dei PGT per quanto concerne i parametri aventi incidenza urbanistica.

Ulteriore elemento significativo di novità normativa è l'adeguamento alla L.R. n. 31/2014 sul contenimento del consumo di suolo che trova applicazione nelle trasformazioni urbanistiche determinanti consumo di suolo libero, ove sulla base dei criteri disciplinati dal PTR e dal PTCP hanno prescritto una sostanziale riduzione rispetto alla pianificazione previgente.

L'applicazione della disciplina sul contenimento del consumo di suolo ha contestualmente indirizzato gli interventi urbanistico-edilizi alla sostituzione, al riuso, alla riqualificazione dell'ambiente costruito e alla riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse anche attraverso forme di incentivazione e premialità previste dalla L.R. 18/2019.

Il PGT vigente approvato nel 2009 e successivamente aggiornato con la Variante puntuale del 2017 aveva già incluso ambiti edificati, dismessi o sottoutilizzati, come elementi di riqualificazione urbana ora ricondotti nella disciplina della Rigenerazione Urbana e di competenza del Piano delle Regole pur con indirizzi, prescrizioni e limiti previsti dalla normativa del Documento di Piano.

La prima parte delle norme contiene le disposizioni generali, le definizioni degli indici urbanistici, dei parametri edilizi e delle modalità di attuazione del piano. In essa sono stati inseriti tutti gli aggiornamenti e le integrazioni necessari ad una maggior completezza e chiarezza del testo e delle procedure di edificazione con l'applicazione delle definizioni tecniche uniformi dell'allegato B della D.G.R. 24 ottobre 2018 - n. XI/695 e delle definizioni relative all'applicazione dell'invarianza idraulica con il rimando al Documento semplificato del rischio idraulico introdotto a completamento dello Studio Geologico comunale.

Le norme definiscono altresì i contenuti paesaggistici del Piano delle Regole e le modalità per l'esame dell'impatto paesaggistico dei progetti, richiamando in toto gli specifici indirizzi e le norme tecniche. "Indirizzi, strategie, e strumenti per la qualità paesaggistica del territorio" di cui all'elaborato R3 del Piano delle Regole

La seconda parte delle norme è relativa al tessuto urbano consolidato, distinto in ambiti saturi e ambiti di completamento del processo edificatorio, agli ambiti appartenenti al sistema rurale, e contiene le prescrizioni specifiche di tutela del paesaggio e dei centri e nuclei di antica formazione.

Nel tessuto urbano consolidato la normativa del Piano delle Regole consente oltre alla acquisizione di diritti edificatori, la possibile cessione degli stessi per aree o edifici degradati che per conformazione e localizzazione assumono aspetti di criticità in termini di sicurezza, di recupero ambientale e di accessibilità cantieristica. In questo caso l'acquisizione da parte di altri ambiti dei diritti edificatori determina la cessione delle aree ed il trasferimento delle stesse al patrimonio comunale.

Il Piano delle Regole disciplina altresì, anche con elementi di incentivazione, la rimozione delle coperture contenenti amianto.

ANALISI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Dalle analisi dettagliate e ricognitive del **tessuto consolidato residenziale**, si evince una realtà del territorio di Barzago piuttosto articolata dal punto di vista della densità edilizia, ove in prossimità del Centro storico e lungo assi preferenziali di sviluppo si è consolidata un'edificazione basata su tipologie miste, basate su una consistente concentrazione volumetrica o di superficie coperta, costituendo conseguentemente la saturazione prevalente delle aree, ove la Variante generale consente nei casi di lotti saturi ammette, mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, un completamento volumetrico mediante acquisizione di diritti edificatori.

In continuità il tessuto urbanizzato, prevalentemente edificato dopo il 1950, è costituito da isolati a tipologia e destinazione mista caratterizzata da densità più contenute e sulla base anche di interventi più recenti privilegiando tipologie costituite da piccole palazzine o villette unifamiliari. Questo ha portato nel tempo ad inglobare nel tessuto residenziale destinazioni produttive, che oggi costituiscono spesso aspetti di non compatibilità e di disturbo. Va sottolineato che questo sviluppo, prevalentemente generato dai primi strumenti di fabbricazione, consentiva la realizzazione di queste destinazioni miste anche in funzione di residenzialità del proprietario o di custodia.

Si è quindi avuta nel tempo una prevalente dispersione degli interventi che ha dilatato il tessuto urbanizzato con un edificato che a bassa volumetria. La Variante Generale, anche in ottica di contenere il consumo di suolo, consente parziali incrementi volumetrici mediante l'acquisizione di diritti edificatori.

Una particolare attenzione è rivolta alla **realtà produttiva** del territorio che lo porta ad essere collocato come uno dei comuni più rappresentativi del sistema industriale del casatese, ed indicato dal PTCP come di valenza sovracomunale.

Al contrario del sistema residenziale l'edificato produttivo ha quasi interamente utilizzato il lotto pertinenziale consentendo solo modesti ampliamenti.

CRITERI PER IL PRINCIPIO DI INCENTIVAZIONE DELLA QUALITÀ EDILIZIA NEL PIANO DELLE REGOLE

L'Amministrazione comunale, sempre sulla base dei criteri definiti dall'art. 11 della L. 12/05, ha inoltre previsto di attivare una disciplina di **incentivazione della qualità edilizia** volta al risparmio e al miglioramento dell'ambiente, contribuendo inoltre al risparmio energetico e alla sostenibilità ambientale del territorio comunale. La promozione opera nell'adesione a proposte migliorative disciplinanti l'ammissibilità alle quantità secondo quanto disciplinato dalla L.R. 12/2005.

Tra le proposte trovano applicazione anche l'assunzione di opere ed infrastrutture pubbliche definite dal Piano dei Servizi, quale completamento di quote di servizi richiesti e non reperiti

all'interno degli ambiti di rigenerazione e di trasformazione, di PdCC o di Piani Attuativi successivamente localizzati per interventi di riqualificazione del tessuto residenziale.

L'Amministrazione comunale ha ritenuto poi di concentrare nel recupero dei Centri Storici (concetto esteso anche al contesto di prima adduzione) il prevalente indirizzo di riqualificazione del tessuto urbano consolidato anche come elemento qualitativo complessivo basato su forme incentivanti che vanno da supporti di carattere normativo (sottotetti, monetizzazioni, complementarietà di destinazioni a recupero di funzionalità proprie dei centri storici (botteghe artigiane, trattorie, ecc), ad ambiti di trasformazione con recupero di spazi e servizi connessi al centro storico (parcheggi, aree a verde, rifacimento o adeguamento di opere fognarie ecc) e a disponibilità espresse per affittanze anche temporanee o a convenzionamenti di alloggi per housing sociale.

IL TERRITORIO STORICO

Il P.d.R. identifica con le zone A, il tessuto urbano consolidato dei nuclei di antica formazione che hanno mantenuto sostanzialmente inalterato l'impianto storico urbano con significativi caratteri architettonici, da conservare e da recuperare per motivazioni di valore ambientale e di memoria storica. I nuclei di antica formazione, coincidono con l'individuazione delle zone di recupero di cui all'art.27 della L.457/78 così come modificato nell'ultimo comma dall'art. 9 del D.P.R. 380/01.

Il Centro Storico e i Nuclei di Antica Formazione (in particolare quelli di Verdegò e di Bevera Inferiore) assumo una valenza sia per la conservazione di un impianto tipologico (riconosciuto anche da strumenti sovraordinati) di derivazione tardo-medievale ove sono presenti anche significative ville con parchi riconosciute dal PTCP nel contesto del circondario del Casatese.

Il Piano delle Regole fornisce per il patrimonio edilizio rientrante nei Nuclei di Antica Formazione indicazioni a diversi livelli di dettaglio che si traducono in prescrizioni normative immediatamente operative, senza che sia necessario ricorrere a una pianificazione intermedia, salvo gli ambiti specificamente individuati e disciplinati.

Il Comune di Barzago ha già operato una variante particolareggiata alle zona A approvata nel 1998 con puntuale schedatura di tutti gli edifici e delle aree pertinenziali o pubbliche che ha fornito il riferimento analitico per la classificazione degli interventi e la redazione della specifica normativa.

Questa variante, unitamente ad a una verifica puntuale elaborata sulla base delle mappe storiche (catasto dal 1721 sino ad oggi) nonché del rilievo diretto delle preesistenze storiche, delle valenze architettoniche e paesaggistiche, ha consentito l'individuazione del tessuto edificato distinto in:

- edifici di valenza storico – monumentale

- edifici di valenza storico – ambientale
- edifici totalmente trasformati o di nuova edificazione
- edifici costituenti superfetazioni ed accessori privi di valore e assoggettabili a demolizione o ristrutturazione urbanistica.

La classificazione, in particolare degli edifici aventi valenza storico – monumentale poggia anche su una rigorosa indagine di carattere storico e cognitivo, in particolare per quanto concerne un patrimonio in termini di ville nobiliari e/o patrizie che pur se di carattere (con le dovute eccezioni e solo per alcune di esse) minore rispetto all'importante gamma di edifici di tale natura presenti in Brianza, rivestono comunque un importante ruolo di memoria e di valenza architettonica degna di essere sottoposta a tutela.

Il PTCP nell'ambito dell'articolazione delle politiche di conservazione sottolinea l'importanza della tutela non solo dei beni paesaggistici ma anche dei beni storico culturali, architettonici e archeologici, al fine di contrastare i rischi di degrado e di banalizzazione del paesaggio.

Tra i sistemi che trovano riferimento al territorio di Barzago e ne sottopongono a tutela e conservazione vi è la salvaguardia di unità culturali appartenenti al sistema delle ville, anche minori, che formano, unitamente a parchi e giardini, uno stretto rapporto con gli elementi paesaggistici di contesto, quali borghi e percorsi storici, aree boscate e coltivate. *"Gli interventi di recupero e valorizzazione di questo ingente patrimonio culturale e paesaggistico devono tenere conto delle connotazioni storico-architettoniche degli edifici ma anche dell'intero sistema, evitando di introdurre elementi o manufatti che ne compromettano coerenze dimensionali e tipologiche e tessiture relazionali."*

INDAGINE A CARATTERE STORICO SULLE ORIGINI E SULLA CONFORMAZIONE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

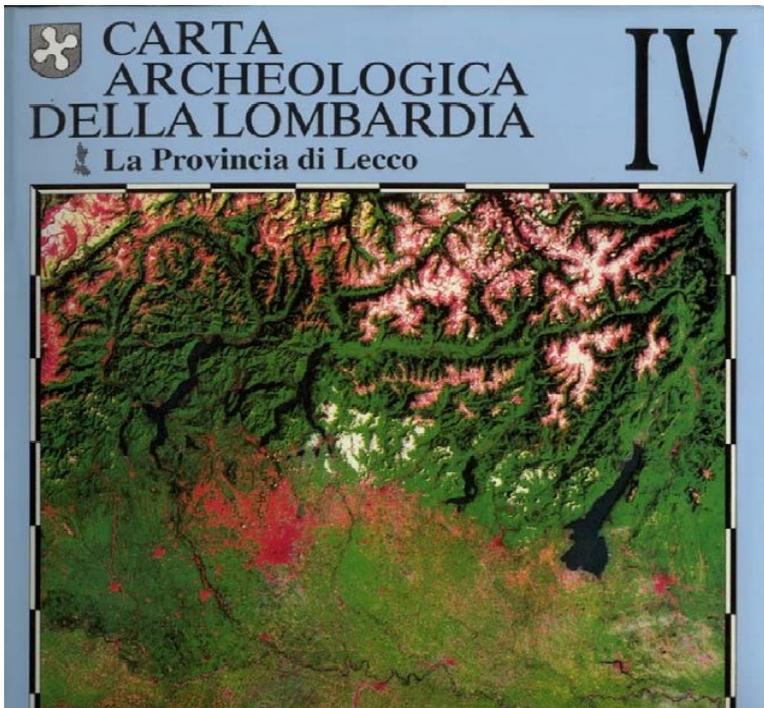
Il PGT nel quadro conoscitivo, con la Carta del rischio archeologico, della tutela storica e architettonica fornisce le indicazioni dei siti ove sono avvenuti i reperti archeologici, le aree di attenzione, i percorsi storici, i luoghi della memoria storica, culturale e popolare, gli edifici testimoniali ed opere minori.

Promuove l'attenzione, il riconoscimento, la valorizzazione e la tutela del paesaggio inteso non solo per quanto concerne il contesto territoriale, ma anche agli elementi caratterizzanti la memoria storico-culturale di Barzago.

L'elaborato DdP 16 – Giudizio di rilevanza e integrità territoriale riassume i valori presenti oggetto di conservazione e valorizzazione nell'ambito delle trasformazioni edilizio-urbanistiche.

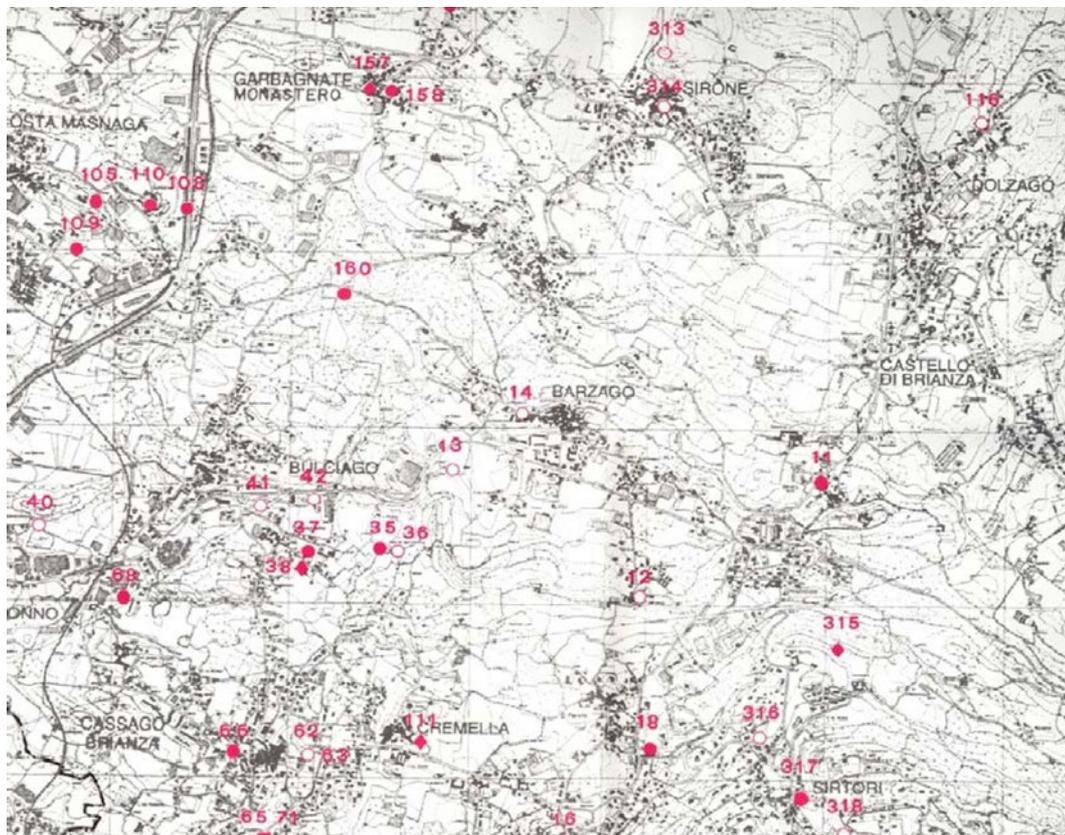
Reperti archeologici

Per la segnalazione dei reperti archeologici ci si è avvalsi della Carta Archeologica della Lombardia elaborata per la Provincia di Lecco confortati poi anche dalla segnalazione della Soprintendenza.



Negli elaborati del DdP costituenti il Quadro Conoscitivo vengono rappresentati luoghi dei ritrovamenti ai quali in termini normativi viene applicata una fascia di attenzione avente mt. 50 di raggio. Gli interventi ammessi devono preventivamente essere segnalati ed assentiti dalla Soprintendenza, sottolineando come questo adempimento è esteso a tutti gli interventi sulle aree pubbliche (Dlgs 163/2006).

Estratto Carta Archeologica con la localizzazione dei reperti



a conferma di ciò che era già stato segnalato nel corso del 1800 dal Castelfranco; lo Stoppani per primo aveva avvistato dei pali di legno e li aveva attribuiti ad una palafitta. Attualmente sono ritenuti i resti di un ponte.

Età romana; data radiocarbonica: 2000 ± 200 BP.

A. STOPPANI, *Prima ricerca di abitazioni lacustri nei laghi di Lombardia*, in *ASISN*, V, 1863, p. 162; MARINONI 1868, p. 26; P. CASTELFRANCO, *Stazione litica nell'isola dei Cipressi nel lago di Pusiano e sepolture di Montorfano presso Como*, in *ASISN*, XX, 1877, p. 84; P. CASTELFRANCO, in *NS*, 1878, p. 6; R. MUNRO, *The Lake-Dwellings of Europe*, London, 1890, p. 240; R. MUNRO, *Paleolithic Man and Terramara settlements in Europe*, Edimburgh, 1912, p. 362; ATSA Sartori, 3.12.1974; SARTORI 1975-76, p. 553 ss.

9. BALLABIO loc. imprecisata.

n.l.

Seconda metà del 1800. Furono rinvenute tombe «con corredi ricchi di materiali».

Datazione imprecisabile.

Materiali dispersi.

GAROVAGLIO 1883, p. 8; C.A. F° 32,2; PENSA 1976, p. 110, A; USLAR 1991, p. 285, 15/L2.

10. BALLABIO loc. imprecisata.

n.l.

Prima del 1886. «(...) si rinvenne sotto un grosso masso, unitamente a qualche traccia d'ossa» uno spillone in bronzo di tipo Cornocchio, con capocchia biconica e decorazione a bulino, costituita da linee trasversali alternate a trattini a spina di pesce. Si trattava evidentemente di una sepoltura, forse già sconvolta.

Età del Bronzo Recente (XIII sec. a.C.) (De Marinis).

Museo Civico di Como (n. 744).

CASTELFRANCO 1886, p. 210, tav. XI:48; CARANCINI 1975, n. 1593; TIZZONI 1984, p. 20; USLAR 1991, p. 280, 15/U2.

11. BARZAGO fraz. Bevera, loc. Santuario della Madonna.

B 5 II

È conosciuto fin dal 1830 un trovante in serizzo con due avelli.

Datazione imprecisabile, presumibilmente età tardo-romana o altomedievale.

Giardino della casa parrocchiale, ancora in sito.

MAGNI 1898, pp. 7-8, tav. III; MAGNI 1922, pp. 8-10, figg. 1-2; FRIGERIO 1978, p. 101 ss., fig. 14.

12. BARZAGO loc. Verdegò.

B 5 II

1878 ca. Fu rinvenuta una spada in bronzo

in contesto imprecisabile. Recupero Molteni.

Probabilmente età del Bronzo.

Dispersa.

NS 1878, p. 9.

13. BARZAGO nei pressi della Cascina Vignate, lungo la SS Briantea 342.

B 5 II

1987. Furono localizzati due *menhir* a poca distanza l'uno dall'altro, uno dei quali reca un cerchio inciso a martellina sulla faccia principale. Nel 1992 è stato inoltre individuato un allineamento di altri sette *menhir* lungo il torrente Bevera, a pochi metri dai primi due.

Datazione imprecisabile.

Due risultano riutilizzati come sostegni di una chiusura con catena, gli altri sono ribaltati lungo un torrente.

AA.VV., *Trovanti. Storia geologica e antropica dei massi erratici nel Neozoico lariano*, Como, 1987, pp. 72-73.

14. BARZAGO nei pressi della loc. Campaccio, lungo la strada.

B 5 II

In epoca recente, durante lo scavo per creare l'accesso ad un campo, è stato rinvenuto un masso (*menhir*), che attualmente risulta con la punta spezzata, con due coppele incise nella parte inferiore. È stato localizzato nel 1992.

Datazione imprecisabile.

Collocato lungo la strada per impedire l'accesso al campo.

Notizie orali.

15. BARZANÒ chiesa parrocchiale di S. Vito, sotto l'altare della cappella della Madonna (ora del Crocifisso).

B 5 II

1821. Fu recuperata dal Mantovani un'ara con iscrizione:

V S L M IOVI AL

TO SVMM

ANO FELICI

ANVS PR

IMVS CV

M SVIS

D D D

III sec. d.C. (Besana).

Barzanò, chiesa di S. Salvatore

REDAELLI 1825, pp. 172-173; CANTÙ 1958, p. 943; MANTOVANI 1864 (opera postuma 1868), pp. 41-42; *CIL* V/2, n. 5660; *ILS*, 3058; A. CAPPELLINI, *Barzanò - Notizie storiche*, Barzanò, 1959, pp. 49-50; SOFFREDI 1961, pp. 96-98; BESANA 1985-86, pp. 86-91.

Per l'individuazione poi dei luoghi della memoria storica e del culto, della individuazione degli edifici storici significativi, della individuazione dei beni architettonici sia come architetture civili, religiose, di culto e rurali si è fatto riferimento a bibliografia della storia locale ricomprendendo anche le segnalazioni dei Beni a tutela individuati dal PTCP, dalla Regione Lombardia Beni Culturali attraverso le schede SIRBeC.

Per il significato storico ed architettonico che rivestono e che hanno contribuito alla identificazione come edifici storico monumentali si riportano le descrizioni delle principali Ville in estratto da “Ville della Brianza di Pier Fausto Bagatti Valsecchi” : edito da Rusconi e pubblicato nel 1981

VILLA REDAELLI¹

« Vi avevano possessi le famiglie Redaelli... » scrisse Cesare Cantù alla metà del secolo scorso (1), riferendosi evidentemente a questa villa signorile di Barzago e alle proprietà fondiarie annesse.

La villa è difatti un edificio sostanzialmente di forme neoclassiche, riferibile ai primi decenni dell'Ottocento anche se in parte sovrapposto a fabbricati assai più antichi, di cui si intuisce la preesistenza da qualche traccia nel corpo di servizio su strada e in quelli laterali.

L'aspetto neoclassico è evidente soprattutto nei partiti decorativi del corpo d'ingresso sulla strada così come nel blocco padronale vero e proprio, posto sul fondo del cortile d'onore, nel rispetto della tradizionale icnografia ad U con ali appena accennate di altezza pari al blocco centrale: nell'impianto generale si sovrapponga quindi gli schemi della tipologia a carattere urbano, con corpo d'ingresso risolto con una certa autonomia formale, pure strutturato assialmente e con androne passante centrale e cortile interno rettangolare delimitato da corpi di servizio, a fianco di

La palazzina neoclassica d'ingresso, a nord; a lato uno dei corpi rustici assai degradati



quella più peculiarmente villereccia, disposta secondo lo schema a U canonico, pure assiale, formalmente e volumetricamente privilegiato rispetto al due corpi laterali che delimitano e chiudono gli altri lati del cortile stesso, prolungando di fatto le due brevi ali della villa.

La caratterizzazione formale, pur nella chiara derivazione colta, è semplificata e modesta: d'altra parte la data « 1822 » appena visibile sulla chiave del portone d'ingresso (riferibile non solo a questo, ma alla rielaborazione della villa nel suo complesso) denota un'epoca ormai piuttosto avanzata rispetto al neoclassicismo milanese aulico.

A conferma invece dell'origine più antica della costruzione si veda in particolare come la sistemazione del corpo d'ingresso sia limitata a poco più che una veste giustapposta meccanicamente alla sola porzione centrata sul portone, mentre il corpo che lo prosegue lateralmente, molto decaduto e fatiscente, si direbbe ancora barocchetto (2).

E così si intuisce un'organizzazione spaziale urbanistica certamente anteriore e in parte indipendente dalla struttura neoclassica sul fianco est del complesso nella successione di due portali monumentali barocchi, uno dei quali con guscia superiore (decaduto), rivolti a est verso il centro del paese, e quindi denotanti una strutturazione della costruzione sei-settecentesca precedente probabilmente ortogonale alla sistemazione neoclassica; il rifacimento ottocentesco nel ruotare l'asse compositivo di 90° ha evidentemente privilegiato l'aspetto paesaggistico e ambientale rispetto al rapporto diretto con il paese, tanto che la villa gode di un doppio affacciamento, essendo costruita sul crinale della collina, qui piuttosto stretta. A nord, dal portone d'ingresso, si domina la conca dei laghetti prealpini di Annone e di Pusiano; a sud, lungo il pendio, è invece organizzato un modesto giardino di forme paesaggistiche, tuttora in buone condizioni. Adibita a residenza signorile, la villa è in buone condizioni.



Il blocco padronale neoclassico sul cortile visto dall'androne d'ingresso ottocentesco; si notano le decorazioni romantiche delle pareti e del soffitto e le « trottatoie » in pietra per il passaggio delle carrozze

- (1) *C. Cantù: Grande Illustrazione del Regno Lombardo Veneto; vol. III; Milano, 1858. La proprietà Redaelli è confermata anche dalla sigla visibile entro il cancello ottocentesco in ferro battuto che chiude l'androne d'ingresso. È tuttora proprietà della famiglia.*
- (2) *Nello spigolo esterno di questo corpo è ben visibile una serie di grosse pietre sovrapposte perfettamente squadrate, denotanti una struttura forse addirittura medievale e costituenti con ogni probabilità in origine lo spigolo di una torre o casa-forte: tuttavia quest'ipotesi manca per oradi supporti documentari storici.*

VILLA PEREGO

La villa Peregò è costituita da un fabbricato sostanzialmente ottocentesco, posto in posizione semicentrale nel borgo di Barzago, in modo cioè da fruire dell'affacciamento prospettico a nord sull'avvallamento naturale verso i laghi di Annone e di Pusiano senza rinunciare nello stesso tempo ad un preciso rapporto di integrazione urbana, risolto in modi architettonicamente ricchi ed elaborati, con la mediazione di corpi di servizio e di portineria, allineati sulla stradina storicamente principale, entro cui si aprono due portali monumentali ad arco, arretrati sì da consentire la formazione di due piazzette vagamente ellittiche (1).

Il blocco padronale è un lungo corpo lineare, arretrato e distaccato dai corpi d'ingresso e allineato lungo il margine nord della dorsale collinare su cui si sviluppa l'abitato; nella facciata verso il paese mostra forme neoclassiche di tipo còlto, seppur non auliche, analoghe a quelle della non lontana villa Redaelli.



La facciata nord prospettante sul pendio; il giardino è a valle della strada

La facciata nord verso valle è invece assai più sobria, pressoché priva di particolari elementi decorativi, forse perché meno significativa sul piano percettivo-compositivo in conseguenza del sensibile pendio naturale esistente su questo lato che la rende visibile solo di scorcio o da lontano, dal basso: vi si individua peraltro una rigorosa costruzione assiale di rilevanza urbanistica che, partendo da un portico ottocentesco mediano a tre luci con archi ellittici (2), non lontano per la contingente situazione ambientale da un loggiato pensile, si articola in una scalinata dapprima a tenaglia, poi lineare fino al cancello baroccheggiante sulla strada sottostante (3) e prosegue - oltre la strada - in un secondo cancello e in un'ulteriore gradinata articolata degradante prospetticamente entro il giardino.

Questo impianto piuttosto complesso sembra riferibile alla seconda metà dell'Ottocento, quindi già secondo moduli eclettici neo-barocchetti, denotando una significativa permanenza di taluni schemi ambientali barocchi e rococò aulici anche in esempi e situazioni minori. Qui poi, rispetto

alla più comune « prospettiva » barocchetta inserita come fondale o fulcro compositivo ascendente rispetto alla villa, il complesso delle scalinate si rifà ad un rapporto esattamente rovesciato, dacché la villa costituisce il fondale scenografico posto nel punto più alto, assimilabile semmai, ma certo con minor coscienza costruttiva, alla più famosa « prospettiva » della villa Crivelli di Inverigo.

Il giardino è dunque a nord, separato dalla villa dalla strada cui si è già accennato ma strutturalmente unito dallo schema ambientale scenografico assiale, occupando il pendio sottostante; è disposto in forme paesaggistiche di modesto respiro, ma con una notevole attenzione all'inserimento di cespugli da fiore e di aiuole fiorite sulle terrazze multiple, tali da attenuare una certa rigidità in particolare

laddove la pendenza naturale è più accentuata. Villa e giardino sono in ottime condizioni.

(1) *Notiamo qui per inciso che nel nucleo storico di Barzago sussistono parecchie costruzioni che mantengono forme architettoniche dignitose, appartenenti a tipologie intermedie tra le palazzine urbane e le residenze padronali signorili; in particolare è caratteristica premiente del paese la relativa abbondanza di portali in pietra viva di forme varie, per lo più semiesagonali o ad arco, tutti evidentemente barocchetti.*

'Fra gli altri segnaliamo un edificio posto a fianco della villa Perego, avente arco d'ingresso aperto nel corpo su strada. All'interno un grande cortile a pentagono, simmetricamente strutturato, evidenzia nel corpo di fondo (quindi in asse all'ingresso) un loggiato sovrapposto a due ordini di forme « spontanee », non immemori da esperienze còlte se non aulicheggianti e in qualche misura richiamanti tipologie monastiche.

2) *Ora il portico è chiuso da impannate che alterano sensibilmente i rapporti di pieni e vuoti della facciata.*

3) *Su questo cancello è tuttora visibile la sigla M.A.B., che potrebbe riferirsi ai Besana, famiglia nominata del resto tra le più cospicue per proprietà nella cronaca del Cantù (C. Cantù: Grande illustrazione del Regno Lombardo Veneto; vol. III; Milano, 1858).*

VILLA REDAELLI (II) (Ora Villa Vallardi)

Questa seconda villa signorile dei Redaelli è uno dei più tardi esempi costruiti secondo le tipologie tradizionali: per la sua collocazione isolata nella campagna, un chilometro a ovest di Barzago, può fruire di un'inserimento ambientale assai felice, distaccandosi peraltro dalla natura circostante (secondo gli schemi compositivi di matrice intellettualistica) per la presenza del giardino dalle imponenti masse arboree artificialmente disegnate e isolandosi sia con le terrazze sia con la recinzione sagomata in forme architettoniche auliche.

Opera degli ultimi anni dell'Ottocento, o fors'anche dei primi del nostro secolo (1), è costituita da un'imponente fabbricato a blocco lineare (su tre piani) con rigorosa assialità compositiva e forme ridondanti neo-barocche: opera eclettica, quindi, che sembra riacciarsi ai vari esempi dell'Alemagna o del Majnoni, o ancor più puntualmente del Citterio. Tuttavia non ci fu possibile

Veduta complessiva della villa neobarocchetta con la folta massa arborea del giardino emergente dai campi e il tradizionale cancello sagomato



in questa fase reperire notizie più sicure anche presso gli attuali proprietari, essendo oltretutto la villa completamente ignorata nella bibliografia da noi consultata.

A rendere ancor più notevole l'interesse documentario si rileva come la ricca elaborazione neobarocca non sia limitata al blocco padronale, ma coinvolga il piccolo corpo di portineria, la cancellata monumentale laterale a questo, le balaustre che delimitano le varie terrazze, le scalinate, in una sintesi spaziale sicuramente di piacevole effetto, fortunatamente integra sia nell'architettura che nell'ambiente circostante.

Adibita a villa, è in eccellenti condizioni (2).

- (1) *È espressamente nominata come « villa Redaelli » nella prima edizione della carta topografica dell'I.G.M. (f. 32, II N.O.), che è del 1888 (con ricognizione generale del 1914); potrebbe pertanto essere effettivamente anteriore alla prima delle due date.*
- (2) *Degli spazi interni non sappiamo nulla, dacché ce ne fu impedita la visita.*

BEVERA INFERIORE VILLA PEREGO, CORVINI, DEGLI OCCHI

La frazione di Bevera Inferiore è costituita da alcuni fabbricati di carattere rurale cui si affianca il complesso della settecentesca villa Peregò (1).

Questa è un pregevole esempio, ancorché minore, della diffusione delle costruzioni patrizie settecentesche a carattere villereccio e della relativa libertà progettuale degli ignoti costruttori, spesso abbastanza lontani dall'uso di quegli schemi tipologici che per una certa maggior ripetizione nella zona geografica in oggetto definiamo canonici. Vero è che questo edificio ha subito interventi di adattamento in tempi successivi, in particolare nella seconda metà dell'Ottocento, ma l'impianto generale è ancora delineato secondo lo schema originario del primo Settecento; gli interventi infatti sono sostanzialmente limitati all'estetica della facciata meridionale sul cortile d'ingresso, decorata da coloriture eclettiche, e alla aggiunta della

cancellata d'ingresso, prevegole opera in ferro battuto di forme abbastanza comuni in Brianza, simile per esempio a quelle della villa Dozzio a Villa Raverio (Besana).

Il blocco padronale è un edificio lineare, abbastanza regolare, disposto panoramicamente sul ciglio di una terrazzatura naturale (2), in modo da usufruire della magnifica vista della piana con Oggiono e il lago di Annone, dei Corni di Canzo e del monte Barro.

L'architettura estremamente introversa esteriormente, priva di porticati o di loggiati e anche di finestre di una certa ampiezza, richiama altri esempi settecenteschi non lontani, quali la villa Melzi d'Eril a Garbagnate Rota (Bosisio Parini) e in parte la villa Gallone Arnaboldi a Bosisio Parini (3), simili peraltro a questa per sobrietà e orgogliosa modestia solo nella facciata posteriore.

Dovette quindi evidentemente trattarsi sin dall'origine di una casa di campagna concepita in funzione della privacy dei proprietari, della quiete agreste e dell'isolamento, essendo assolutamente priva di aulicità o rappresentatività e mancandovi delle sale di un 'certo respiro tali da permettere di ricevere numerosi ospiti o di organizzare ricevimenti o feste, come era d'uso nelle ville più importanti del tempo; forse proprio questa gradevole « rusticità » della villa, unita



Il viale di accesso con la cancellata ottocentesca a lato del corpo rustico con la portineria, il blocco padronale è sul fondo (facciata sud)

all'ambiente circostante ancora abbastanza integro, ha determinato il perpetuarsi fino a oggi della funzione di residenza stagionale.

Alcune sale conservano l'atmosfera romantica piuttosto greve per decorazioni e arredo assunta in occasione dei restauri ottocenteschi; nella cucina (nell'angolo sinistro del cortile) s'impone un grosso camino in pietra, che stilisticamente si direbbe seicentesco e che probabilmente fu qui

portato da altro luogo (4); sull'architrave reca uno stemma con ricco cartiglio a volute barocche la cui interpretazione è tuttavia di riferimento alquanto dubitativo (5).

Sul lato ovest la villa è strettamente collegata a vari fabbricati rurali, di pertinenza della proprietà, pur nel rispetto di una netta divisione spaziale e funzionale, con sdoppiamento del cortile padronale d'ingresso in una corte di servizio rurale (6).

Il giardino, avente semplice disegno paesaggistico di ampio respiro, è organizzato nella fascia digradante della collina sul lato occidentale della villa e dei rustici limitandosi quasi ad una semplice terrazzatura a nord verso valle, dove il forte salto naturale di livello garantiva già un buon isolamento e l'apertura visiva massima.

- (1) *Dai Perego villa e proprietà passarono alla famiglia Corvini all'incirca nel 1840; dal 1922 è proprietà Degli Occhi.*
- (2) *Una certa irregolarità del lungo blocco padronale, avvertibile in particolare nella facciata verso valle, lievemente concava, potrebbe denunciare la preesistenza di fabbricati più antichi, cui la villa si è sovrapposta senza imporvisi in modo del tutto autonomo.*
- (3) *Cfr. schede relative.*
- (4) *Tale camino appare del resto alquanto sacrificato nello spazio di questa cucina, complessivamente non grande.*
- (5) *Lo stemma, inquadrato da ricco cartiglio barocco, riporta nel quarto superiore una aquila; nella porzione inferiore la metà destra presenta il motivo a onde dei d'Adda, nella metà sinistra un castello a due torri sovrapposto ad un arco bugnato, entrambi attraversati da un albero stilizzato.*
- (6) *Il corpo che prosegue il fabbricato padronale affacciandosi sulla corte di servizio presenta un loggiato di ispirazione còlta, che potrebbe essere connesso con l'edificio preesistente settecentesco.*

VILLA BREBBIA, MELZI

È qui schedata l'antica casa dei conti Brebbia, ai quali fu intestato il feudo di Barzago nel 1647 (1).

L'edificio tuttora visibile nella parte inferiore dell'abitato è strutturato secondo una L, tutta su due piani, ove sono evidenti due aspetti compositivi abbastanza differenziati (ancorché all'incirca coevi), nonostante il generale stato di decadimento in cui versa l'intero fabbricato. Mentre infatti nel corpo nord è visibile la impostazione assiale tradizionale di molte case signorili, con semplice porta centrale e soprastante balcone a mensola, e se ne evince l'origine seicentesca dalle larghe corniciature sagomate delle finestre, affrescate direttamente sull'intonaco (ma ormai alquanto sbiadite), quello ad esso ortogonale - a ovest - è quasi interamente svuotato da un doppio loggiato di nobili proporzioni, che appare di incerta attribuzione e datazione, anche perché integrato con qualche disomogeneità nella composizione.

All'usuale portico a tre luci, qui con archi ellittici, si sovrappone difatti una galleria con sei fornicati, aventi cioè intercolumnio dimezzato, e archi a pieno sesto, con colonne più sottili poggianti su balastra rettilinea piena, secondo un modulo architettonico di derivazione monastica rinascimentale, evidentemente peraltro rielaborato e inserito con una certa libertà formale; potrebbe dunque essere pure opera seicentesca.



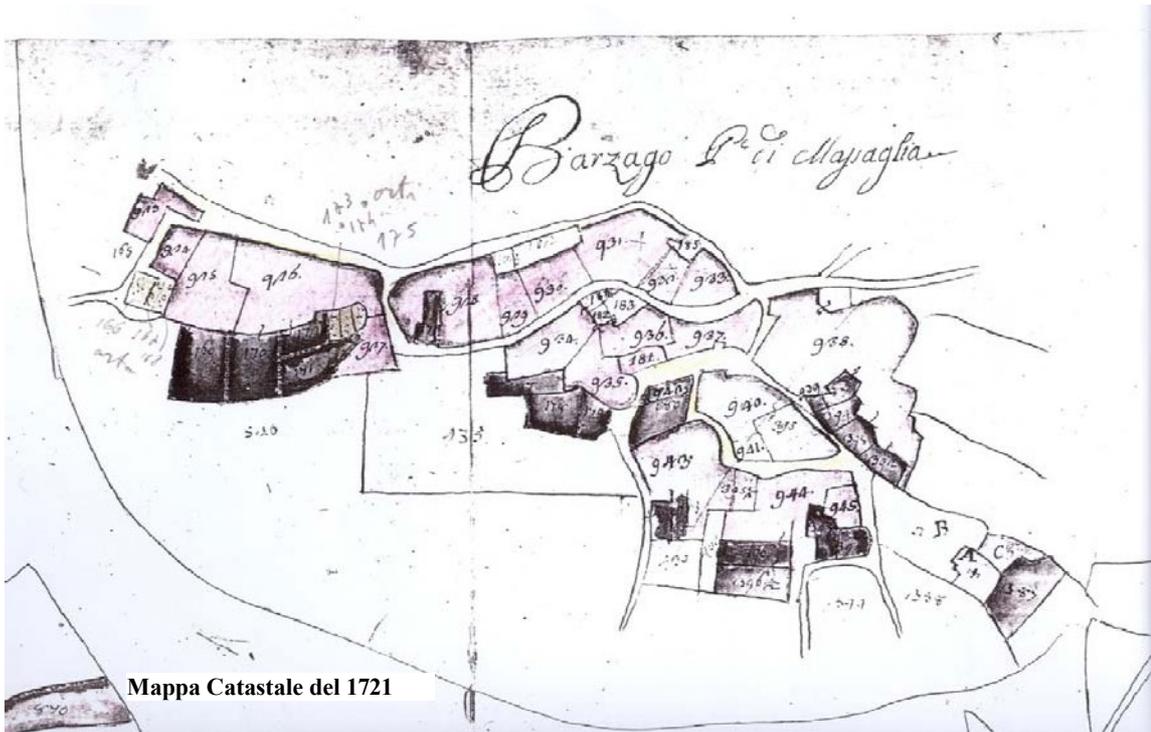
Il blocco seicentesco a L sul cortile

Le porzioni di facciata tra gli archi e i loggiati dovevano essere tutte affrescate in modi barocchi, analoghi a quelli della corniciatura sull'altro corpo: se ne intravedono in particolare tracce alludenti a due grandi insegne araldiche, forse appunto dei conti Brebbia. All'innesto tra i due corpi ortogonali, con accesso dal portico, secondo l'uso, è ricavato lo scaloncino, piuttosto modesto: pure modesti e in gran parte alterati e decaduti gli spazi interni, anche se lo schema distributivo, assiale nel corpo nord e centrato sul loggiato e sulla galleria superiore in quello ovest con funzione di distribuzione e disimpegno, è complessivamente conservato.

A sud del cortile d'onore individuato dai due corpi suddetti, sussiste un piccolo giardino, modesto e decaduto.

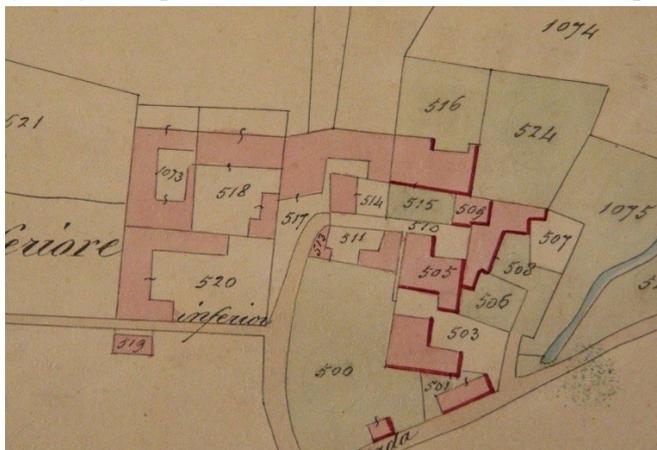
- (1) *Istromento del 4 settembre 1647 di investitura a Francesco Brebbia per discendenti maschi primogeniti, con titolo di conte* (E. Casanova: *Dizionario feudale*, op. cit.; Firenze, 1904; Milano, 1930 - 2° ed. -); (C. Cantù: *Grande illustrazione del Regno Lombardo Veneto*; Vol. III; Milano, 1858).

detto, comprendente anche la pieve di Missaglia, insieme alle pievi di Oggiono, Garlate, Brivio e a quelle zone della pieve di Incino e della squadra di Canzo poi dette squadra di Nibionno e squadra de' Mauri, ebbe privilegi ed esenzioni da Bernabò Visconti e da Giangaleazzo Visconti.”



Mappa Catastale del 1721

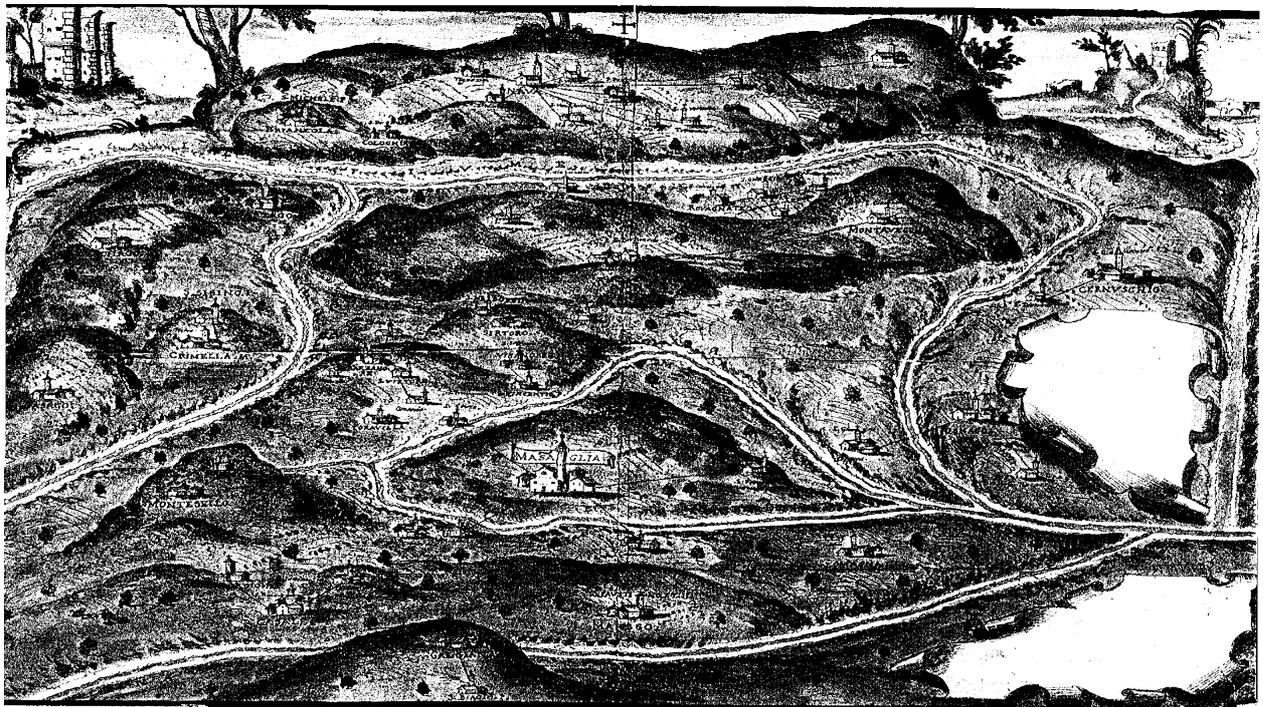
Abbastanza numerose sono le mappe storiche riferentesi al territorio della Pieve di Missaglia, a cui Barzago apparteneva ma, per una valutazione più propria dell'assetto urbanistico e degli insediamenti storici, è indubbiamente essenziale valutare sia le mappe del catasto "Teresiano" (1721) che quelle, ottocentesche, del catasto "Napoleonico".



Mappa catastale 1858
Bevera Inferiore

Da questo esame emergono le caratteristiche specifiche dell'edificato e conseguentemente l'individuazione dell'assetto planimetrico e normativo delle zone A. Inoltre questo l'analisi consente la comprensione delle utilizzazioni del suolo, la presenza di aree coltivate, a parco, a bosco e in particolare lo stato e sviluppo dei collegamenti tra i nuclei abitati ed i singoli edifici e cascinali.

Nel complesso la verifica delle carte storiche evidenzia la presenza di una organizzazione territoriale ed urbana già evoluta anche nei secoli precedenti, corrispondente ad un storia del paese di considerevole importanza.



Pieve di Missaglia : Mappa Federiciana

Rientrano nei Beni Storico – Culturali della Regione Lombardia anche il Santuario di Santa Maria Nascente, la Cappella dei Poveri e il Lavatoio comunale.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI CARATTERI DEI DIVERSI NUCLEI

- BarzagoCentro

Il nucleo compatto originario risulta collocato sulla sommità della collina morenica che lo attraversa sull'asse est-ovest ed è compreso tra la Parrocchiale ed il Centro Civico comunale (Municipio, scuola, ecc.) da un lato e dal complesso monumentale di villa Redaelli dall'altro.

E' attraversato dall'attuale via Roma sedime di antiche strade medioevali.

Costituito prevalentemente sul sistema " a corte" di prevalente origine agricola contiene al suo interno edifici di consistente valore storico monumentale . Oltre a Villa Redaelli, si segnala Villa Perego che si affaccia su un grande parco di alberi secolari. Più a sud, vicino alla Parrocchiale vi è Villa Brebbia.

All'interno però si sono segnalati numerose emergenze architettoniche sottoposte dal PdR a tutela. Sono altresì di valenza le aree inedificate aventi valore paesaggistico e di permanenza della permeabilità dei suoli.

Di questo nucleo in sostanza risulta consistente la permanenza e la riconoscibilità del contesto originario.

Oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica anche recenti, ove non sempre il recupero è risultato rispettoso dei valori di contesto, ha nella zona centrale ancora ambiti degradati e non abitati che nel contesto del PGT sono identificati quali ambiti di rigenerazione urbana da sottoporre a recupero o a cessione delle aree mediante la cessione di diritti edificatori.

- Bevera Inferiore

Nucleo di origine agricola, ormai con utilizzo quasi esclusivamente residenziale, sorto attorno alla settecentesca Villa Degli Occhi è localizzato nella parte nord del territorio comunale.

La tipologia insediativa rispecchia lo schema delle corti aperte di origine agricola.

Il complesso monumentale della Villa è integrato dal grande Parco. Di grande valore paesaggistico è il cono di visuale che si apre sulla frazione da via Santuario e che deve essere valorizzato.

Gli interventi di recupero hanno sostanzialmente mantenuto le caratteristiche originarie, permane solo un edificio produttivo, nella parte di nord-est, in contrasto formale e materiale con i valori di contesto.

Leggermente più ad est lungo gli storici percorsi che conducevano alla frazione ed al Santuario, il PGT ricomprende in zona A un piccolo nucleo di origine ottocentesca posto in via Perotto

Bevera superiore

Antico agglomerato sempre di origine agricola, ma di minor valore è localizzato ad est di Barzago e si completa anche con fabbricati posti però sul territorio del Comune di Castello Brianza.

Dal nucleo si accede al Santuario di S.Maria Nascente, di alto valore simbolico oltre che architettonico, appartiene ai Santuari Mariani.

Verdegò

Piccolo nucleo a tipologia agricola e di origini antichissime, come dimostrato anche da reperti archeologici si attesta su una collina morenica ed è attraversato da una antica strada medioevale- E' racchiuso intorno all'Oratorio dei Santi Giovanni e Paolo.

Quasi tutti gli edifici risultano interessati da interventi di risanamento e ristrutturazione recenti o in corso.

Il PGT tramite interventi disciplinati dal Piano dei Servizi, pone la necessità di interventi di recupero e valorizzazione della pavimentazione stradale di accesso all'Oratorio.

LA PROPOSTA DI PIANO

Gli obiettivi generali per il centro e i nuclei di antica formazione sono:

- l'avvio e l'incentivazione di strategie che rapportino l'attuazione di nuove edificazioni (in particolare per quelle connesse ad interventi di rigenerazione urbana) al fattivo recupero dei nuclei di antica formazione
- l'incentivazione delle funzioni residenziali, pubbliche, amministrative e commerciali di vicinato;
- la riqualificazione degli spazi pubblici - verde pubblico, strade e piazze – anche attraverso la ricerca di soluzioni per rafforzarne la connessione alla rete degli spazi pubblici a scala urbana affinché la trama dei percorsi, dei giardini e delle attività collettive sia in grado di costituire il tessuto principale;
- la tutela, la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio storico, unitamente alla riqualificazione del suo immediato contesto e degli spazi aperti: corti e giardini;
- l'individuazione degli ambiti che necessitano di pianificazione di dettaglio o di progettazione unitaria;
- la revisione delle norme che regolano gli interventi nel Centro Storico finalizzata al fattivo conseguimento degli obiettivi in particolare di tutela e valorizzazione.

Mentre i primi tre punti individuano obiettivi che spetterà all'Amministrazione Comunale affrontare mediante progetti di sistemazione e azioni di programmazione, sia pubblici che privati, i restanti rientrano invece tra quelli specifici del Piano delle Regole.

A partire dalla consapevolezza che il centro e i nuclei di antica formazione rivestono un importante ruolo per la rilevanza urbana e territoriale, per il carattere, il significato e la riconoscibilità che danno al territorio di Barzago nelle sue diverse articolazioni, il P.D.R. assume, quale obiettivo principale, la difesa di questo ruolo attraverso la conservazione, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio storico.

La proposta per il Centro Storico è pertanto caratterizzata dalla valorizzazione sia di un tessuto urbano rimasto in buona parte inalterato con presenze architettoniche di valore storico monumentale sia delle aree a Parco o a verde urbano di alto valore paesaggistico, ambientale ed archeologico.

Ciò comporta, oltre alla individuazione degli edifici e delle aree meritevoli di tutela e salvaguardia sia di natura storica che ambientale, la ricerca di soluzioni che privilegino l'utilizzo e la pedonalità riducendo le problematiche legate al traffico ed al decongestionamento, sia attraverso la creazione di viabilità "a pedonalità protetta" da estendere a tutte le vie del Centro Storico, sia mediante l'opportunità offerta da interventi di pianificazione urbanistica per la realizzazione di parcheggi sia di superficie che interrati, anche al fine di sopperire alla difficoltà di reperimento nel costruito.

Compito questo demandato agli Ambiti di Rigenerazione Urbana, di previgente localizzazione ma non ancora attuati. In particolare quelli affacciati su via Pirotta, che qualora per difficoltà oggettive al recupero, optassero per la cessione dei diritti edificatori, il loro trasferimento al patrimonio comunale potrà determinare la creazione di spazi pubblici strategici nell'ambito del Centro Storico.

Nel Nucleo di Bevera inferiore permane la necessità di recupero per fabbricati dismessi, mentre a Verdegò risultano completati gli interventi indicati dalla pianificazione previgente. Per la frazione assume importanza strategica il recupero di aree produttive dismesse che potranno garantire in termini di rigenerazione la possibile localizzazione di servizi pubblici, di uso pubblico o di commercio di vicinato.

Vengono poi segnalati ed accumulati come grado di intervento ammesso anche edifici sparsi, che in alcuni casi risultano essere di consistenza valore testimoniale (Villa Vallardi, Cascina Costaoiola ecc.)

Lo stato di alterazione degli edifici anche di valenza storico-monumentale emerso dalla verifica delle trasformazioni intervenute nel tempo, effettuata per l'elaborazione del quadro conoscitivo e della disciplina di piano vigente, purtroppo evidenzia come la difesa dei caratteri peculiari dei centri storici sia spesso mancata.

Gli interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio dei centri storici sono direttamente responsabili dell'immagine complessiva del territorio, pertanto va garantita un'efficace tutela e salvaguardia dello stesso attraverso norme e strumenti progettuali precisi e puntuali che regolino gli interventi in funzione della ricomposizione, in modo scientifico e storicamente provato, dell'unità degli organismi urbani antichi manomessi in tempi recenti.

L'equilibrio tra conservazione-tutela e opportunità di intervento viene perseguito attraverso una meditata assegnazione delle categorie d'intervento agli edifici. La nuova disciplina è volta a confermare e ulteriormente precisare la tutela degli edifici di pregio e nello stesso tempo ad accentuare le possibilità di intervento sul patrimonio di minor pregio o alterato in modo più o meno irreversibile.

A livello generale il Piano delle Regole ha mantenuto l'impostazione del PGT vigente e del relativo sistema di regole individuando:

- le tipologie di intervento per i singoli edifici;
- le caratteristiche morfologiche e dei principali componenti architettonici, di carattere generale;
- le prescrizioni specifiche e di dettaglio, comprendenti sia direttive e o indirizzi da seguire comprensive anche di limitazioni o vincoli parziali da rispettare.

Rimane sostanzialmente confermata (pur con l'accorpamento di due classi) , così come mutuata dal piano vigente la classificazione per categorie di intervento degli edifici compresi nella zona A ed in particolare :

- gli edifici di tipo A1 di valenza storico- monumentale così come riconosciuti dall' art. 10 del D.Lgs. 42/04 o che comunque, per valore storico e significato simbolico, devono essere conservati integralmente, mantenendo e recuperando il loro stato d'origine con tutti i caratteri planivolumetrici, formali e strutturali e ricomprendenti le ville nobiliari, gli edifici segnalati anche dal PTCP, altri edifici che per caratteristiche di architettura civile, agricola o religiosa sono considerati beni individui, intorno ai quali si sono formati nel tempo gli insediamenti urbani costituendo un sistema di elevata rappresentatività e connotazione paesistica ;
- gli edifici di tipo A2, A3, e A4 di valenza storico-ambientale riconoscibili in quanto costituiscono testimonianza della matrice storica originaria sulla base della presenza di elementi di rilevanza tipologica, strutturale e morfologica e quelli che pur essendo di pregio minore sono coerentemente inseriti nel contesto del nucleo di antica formazione e formano il tessuto edilizio, riconoscibile sull'impianto ottocentesco, con uno o più fronti esterni disposti su strada ed hanno mantenuto forme ed elementi quali androni, portali, edicole sacre, elementi architettonici originari degni di conservazione.
- gli edifici di tipo A5 costituiti da edifici totalmente trasformati o di nuova edificazione sostitutiva dell'impianto originario. Costituiscono i tessuti edilizi originari di derivazione agricola o urbana, ma che sono stati interessati da interventi di parziale o radicale trasformazione, tra i quali possiamo trovare gli edifici che:
 - insistono sull'impianto planimetrico originario, ma hanno subito variazioni dei profili altimetrici;
 - mantengono caratteri originari da conservare, ma necessitano di recupero funzionale;
 - non presentano particolari caratteristiche storiche o tipologiche, ma sono coerenti con l'organizzazione del tessuto urbanistico.
- gli edifici di tipo R1 e R2 che si considerano demolibili in quanto superfetazioni, o riprogettabili in ambito di pianificazione attuativa, perché privi di specifiche qualità architettoniche e/o ambientali. Sono costituiti da accessori, box, tettoie, superfetazioni e pertinenze in genere.

IL TESSUTO URBANO RESIDENZIALE CONSOLIDATO

Le aree residenziali esistenti, ed esterne ai N.A.F. sono individuate per ambiti differenziati per densità e costituiscono le zone B.

La suddivisione per densità articola la zona B in tre sostanziali classi di intervento:

- l'Ambito residenziale saturo, costituito dagli edifici e dalle aree inclusi nelle zone B1 e B2, costituitosi nel tempo intorno al Centro Storico, ove per densità edilizia, composizione tipologica e rapporto di copertura ed impermeabilizzazione delle aree si ritiene concluso il processo edificatorio, demandando a successive localizzazione di pianificazione attuativa, l'opportunità di ricostituire un corretto impianto urbano comprensivo di una minima dotazione di servizi; e comunque concesso nel rispetto delle prescrizioni e dei limiti dettati dagli altri parametri edilizi indicati un modesto ampliamento della SL (50 mq.) attraverso l'acquisizione di diritti edificatori in ambito di PdCC;
- gli Ambiti residenziali a media e moderata densità, costituenti il tessuto consolidato generato dalle edificazioni più recenti con interventi di interno lotto (piccole palazzine o villette uni-bifamiliari, ed ove permane la possibilità di ampliamenti o nuove edificazioni. Per questi ambiti il PdR detta il ricorso al Piano attuativo o al permesso di costruire convenzionato al fine del reperimento di parcheggi pubblici o di uso pubblico per interventi interessanti superfici fondiaria superiori a mq. 1.500. Corrispondono alle aree ricomprese nelle zone B3 e B4 ed anche in questo caso il PdR consente un parziale incremento dell'indice fondiario attraverso l'acquisizione di diritti edificatori in ambito di PdCC;
- l'Ambito residenziale a bassa densità, costituito da edifici di interno lotto (ville, villini) ricomprese in parchi e giardini, per le quali l'eventuale ampliamento risulta ammissibile solo in virtù di volumetria residua e comunque non superiore agli 800 mc. complessivi (esistente + ampliamento), o a volumetria assegnata in PdCC specificatamente individuati.

La Variante Generale mantiene il completamento del tessuto residenziale composto da lotti inedificati già previsti dal PGT vigente e sottoposti per specifica individuazione o per prescrizione normativa (se maggiori di mq. 1.500) a permesso di costruire convenzionato. Ai fini del consumo di suolo sono stati considerati anche se (tranne 3 casi) aventi superficie fondiaria inferiore al limite indicato dai criteri del PTR.

RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI

Il PdR disciplina in conformità alla L.R. 12/05 (art. 65 comma 1 quater) il recupero a fini abitativi dei sottotetti apportandovi limitazioni sia in termini di modalità di intervento sia in termini di esclusione per determinati ambiti. Si pone poi come condizione essenziale la necessità, nel caso di recupero, dell'intervento unitario ed esteso a tutta la copertura, reso

necessario al fine di non configurare alterazioni dei fabbricati in contrasto con l' impostazione data dal Documento di Piano a livello paesaggistico ed ambientale.

IL TESSUTO URBANO TERZIARIO-COMMERCIALE CONSOLIDATO

Il P.G.T. in base anche al quadro conoscitivo ed alle attuali normative sul commercio,, individua il sistema delle attività commerciali suddivise tra quelle alimentari e non, e quelle di somministrazione di alimenti e bevande e le attività terziarie, con incentivazioni nel caso di interventi a recupero delle tradizioni nel Centro storico.

Settore in profonda crisi soprattutto per quanto concerne le strutture commerciali di vicinato soffocate dalla media e grande distribuzione trova supporto nella Variante generale con incentivazioni sia per nuove localizzazione nel Centro Storico e nei N.A.F., sia negli ambiti di rigenerazione urbana.

Per contro la localizzazione di medie strutture superiori a 250 mq. o cambi d'uso superiori a 150 mq. trovano attuazione solo mediante pianificazione attuativa.

Il P.G.T. sulla base anche delle indicazioni del PTCP non individua e non consente la localizzazione di grandi strutture di vendita, limitando nella superficie anche le medie strutture con la sola esclusione degli Ambiti di Trasformazione ove in base al recepimento di proposte pianificatorie in corso sono ammesse superfici di vendita sino al raggiungimento del limite di mq. 1.500. Per localizzazioni in ambiti non specificatamente deputati, la limitazione scende a 500 mq massimi di superficie di vendita.

L'attivazione di una media struttura è però ammessa, anche per dimensione, nelle aree deputate alla rigenerazione urbana e nelle zone produttive.

Il settore terziario non costituisce elemento significativo a cui si aggiunge la dismissione di una attività alberghiera e di ristorazione.

IL TESSUTO URBANO PRODUTTIVO CONSOLIDATO

Il sistema produttivo è collocato prevalentemente a sud della SS 342 ed è riconosciuto a valenza sovracomunale dal PTCP. Il settore risente della crisi del settore tessile tanto da generare la maggior quantità di aree dismesse che nella Variante sono convertite per interventi di rigenerazione urbana.

Nel recente passato gli operatori hanno cercato riconversione residenziale o commerciale per l'ex PET8 senza poi sottoscrivere la convenzione per l'attuazione degli stessi. La crisi del settore immobiliare (di natura residenziale) e produttiva (settore tessile) è stata acuita anche dalla difficoltà di far coincidere aspettative con le valutazioni economiche connesse alle trasformazioni.

Va comunque evidenziato che ove tali attività risultino inserite in un contesto limitrofo di prevalente tipologia residenziale maggiormente crescono problematiche di compatibilità e di accessibilità.

Le aree dismesse sono identificate nella Variante Generale per azioni di rigenerazione urbana che tengano però conto della differente collocazione nel tessuto consolidato.

PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI.

Dei Piani Attutivi indicati, in quanto già convenzionati o in corso di attuazione, nel primo PGT del 2009, la Variante Generale mantiene solo un PL. localizzato a contermini del Nucleo di Antica Formazione di Bevera Inferiore. Il PL ha già assolto la cessione di aree e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione. Le norme prevedono la possibilità di una modesta integrazione volumetrica a fronte di una ulteriore cessione di area per ampliare quelle cedute oggetto di una festa popolare di lunga tradizione.

Il recupero urbanistico – edilizio del comparto ex Fanti motor risulta completato.

SISTEMA RURALE

In conformità e coerenza con il PTCP, il sistema rurale-paesistico e ambientale identificato dal P.G.T. comprende gli ambiti destinati all'attività agricole, gli ambiti a valenza ambientale e paesaggistica e le altre aree del sistema rurale paesistico.

Fissati i macro sistemi di riferimento, il PTCP assegna al P.G.T. il compito di recepirne le determinazioni individuando le Aree destinate all'agricoltura, gli Ambiti a valenza ambientale e paesistica di rilievo locale e gli elementi della rete ecologica, che il Piano ricomprende in due grandi Ambiti: il PLIS – Parco Agricolo della Valletta e le Aree agricole poste a nord del territorio comunale per la formazione dei corridoi ecologici ed il mantenimento della bio-permeabilità.

Le aree del sistema rurale sono disciplinate dal P.D.R., ai fini della tutela e della valorizzazione, come rilevanti componenti del paesaggio e dell'ambiente del territorio comunale.

In riferimento all'elaborato PdR R3 Norme Tecniche del Documento di Piano – Strategie e strumenti per la qualità paesaggistica del territorio nella normativa del P.D.R. per le aree del sistema rurale sono contenuti ulteriori indirizzi e definizioni specifiche di tutela paesaggistico-ambientali in particolare per gli interventi edilizi, gli allevamenti, i sentieri e le strade poderali di origine storica, le recinzioni, l'assetto morfologico del suolo, delle scarpate e delle ripe, la vegetazione.

Rappresenta in scala di maggior dettaglio le indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale in merito alle aree agricole strategiche, definisce il sistema agricolo anche in funzione della definizione della “Carta del consumo di suolo”, integra con le definizioni con l’impostazione assunta dal PGT anche in termini di edificabilità agricola.

L’elaborato, sulla base delle superfici agricole qualificate dal PGT vigente per le attività agrosilvo-pastorali e puntualizzate in conformità ai contenuti del PTCP vigente in termini di sistema rurale paesistico e ambientale, determina gli Ambiti agricoli e la conseguente superficie agricola che si contrappone alla superficie urbanizzata e urbanizzabile.

La rielaborazione dell’elaborato costituisce elemento fondante per la definizione e redazione della Carta del consumo di suolo.

In particolare la riproposizione e precisazione in termini di maggior dettaglio, oltre alla definizione dell’utilizzo agricolo dei suoli, l’individuazione delle aree agricole di interesse strategico, i caratteri paesaggistici e naturalistici, gli ambiti destinati all’edificazione di infrastrutture agricole, consente di identificare anche aree e/o edifici presenti in agricolo ma non più destinati all’uso agricolo nonché aree di riqualificazione ambientale costituite dall’ex cava di molera. La definizione delle aree agricole è anche in rapporto all’elaborato sul valore agricolo dei suoli.

Aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche

Il Piano delle Regole individua le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche e detta regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal Piano Territoriale Regionale, dal Piano Territoriale Paesistico Regionale e dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

La definizione puntuale definita dal Piano delle Regole, anche come recepimento degli altri atti di PGT, è indirizzata alla valenza paesistica del Piano di Governo del Territorio come atto di maggiore definizione del Piano del Paesaggio.

Sono individuati i seguenti elementi:

- Elementi del paesaggio agrario
- Percorsi di interesse storico e paesistico
- Ambiti di cava cessata
- Corridoi ecologici e direttrici di permeabilità
- Varchi funzionali ai corridoi ecologici
- Aree boscate
- Vegetazione composta da arbusteti, Siepi, Filari ecc.
- il sistema idrico principale

Sono incluse in questa definizione le aree individuate nel Piano dei Servizi e appartenenti alla Rete Ecologica Comunale che integra gli elementi sopracitati con le aree su suolo libero interne al tessuto urbanizzato e/o urbanizzabile e alle aree indicate per interventi di rinaturalizzazione

Elementi del paesaggio agrario

Sono elementi del paesaggio agrario quelli che costituiscono la trama fondamentale del territorio agricolo. Concorrono a definire l'identità dei luoghi e ricomprendono:

- le aree agricole strategiche
- gli ambiti di interesse per la continuità della rete verde
- la rete irrigua
- la viabilità poderale ed interpoderale in particolare quella di matrice storica
- la vegetazione boschiva, di ripa e bordo campo
- le aree per interventi di edificazione abitativa e di strutture per attività produttive e di floricultura connesse alla conduzione del fondo

Aree agricole strategiche

Con specificazione di maggior dettaglio confermano le indicazioni del PTCP ma mantenendo comunque, pur se finalizzate alla loro tutela, la loro valorizzazione e al loro reale utilizzo a fini produttivi agricoli. A tal fine, riprendendo quanto già disciplinato dal PGT vigente, individua le aree su cui concentrare, anche mediante trasferimento volumetrico, l'edificabilità abitativa degli operatori agricoli e le strutture produttive. La Variante introduce due nuove aree, una a sostegno di una nuova azienda agricola per la produzione del luppolo e prodotti ortofrutticoli e l'altra inoltrata con lo sportello SUAP per la produzione di cippato. Questa attività è regolata nella normativa del PdR da permesso di costruire convenzionato anche per interventi di rinaturalizzazione di aree contermini dell'azienda

Ambiti per la continuità della rete verde

Oltre alle aree boscate individuano anche aree a prato-pascolo o interstiziali al tessuto urbanizzato che assumono valenza ambientale e/o paesaggistica in particolare quelle a tutela dei corpi idrici principali a funzione ecologica.

Percorsi di interesse storico e paesistico

E' rappresentata e identificata la fitta rete sentieristica sia recente sia di matrice storica, che concorrono a costituire il fondamento dell'organizzazione storica del territorio, con l'indicazione anche dei tratti non più riconoscibili. La normativa di PGT li sottopone a tutela in ottemperanza alle prescrizioni sovraordinate di PTR e PTCP con dei punti dai quali si godono ampie viste a grande distanza o con ampio campo visivo, che permettono di cogliere in modo sintetico i caratteri distintivi del paesaggio.

Ambito di cava cessata

Fa riferimento ad aree poste a nord del cimitero che sono state alterate dall'esercizio di attività estrattiva non più in corso che l'Amministrazione intende recuperare a fini ambientali.

Corridoi ecologici e direttrici di permeabilità

Sono le fasce di territorio che, presentando una continuità territoriale, sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati fra di loro, agevolando lo spostamento della fauna. La distinzione tra corridoio primario e secondario è determinata dall'ampiezza e dalla valenza strategica della funzionalità complessiva della rete anche in conformità alle indicazioni della R.E.R. (Rete Ecologica Regionale) e della R.E.P. (Rete Ecologica Provinciale).

Varchi funzionali ai corridoi ecologici

Sono varchi in corrispondenza dei corridoi funzionali al progetto di rete ecologica, dove l'andamento dell'espansione urbana ha determinato una significativa riduzione degli spazi agricoli o aperti. Nell'ambito della Rete Ecologica Comunale sono identificate le infrastrutture interferenti con l'indicazione di interventi ai fini delle loro mitigazione.

Aree boscate e vegetazione

Sono le aree ricoperte prevalentemente da vegetazione arborea che per caratteristiche e collocazione assumono interesse paesistico in conformità al Piano di Indirizzo forestale.

PLIS PARCO AGRICOLO DELLA VALLETTA

Ricomprende le aree riconosciute anche nella pianificazione sovraordinata appartenenti al Parco Locale di Interesse Sovracomunale denominato Parco Agricolo della Valletta con specifica normativa e individuazione degli "Ambiti territoriali" approvati in data 28.10.2008 dal coordinamento dei Sindaci dei comuni aderenti al Parco quale elaborazione condivisa degli indirizzi del Programma Pluriennale di Intervento. Le norme tecniche approvate dal coordinamento nella medesima seduta quale atto condiviso ed elemento di riferimento e recepimento nella normativa di PGT sono già presenti nel PGT vigente.

In particolare il P.G.T. del Comune di Barzago, sulla base delle risultanze derivate dallo Studio Geomorfologico, del reticolo idrico minore, delle classificazioni e valutazioni operate dal Programma Pluriennale di Intervento, delle conferme emerse dalla Carta del Paesaggio, opera una maggior tutela di carattere ambientale e paesistico dell'Ambito contenendo i limiti edificatori disposti dalla L.R. 12/05 (in quanto limiti massimi) e orientando l'edificazione agricola su aree specificatamente individuate.

Il PGT vigente disciplina e individua le aree incluse nella perimetrazione istitutiva del Parco Agricolo della Valletta identificata dalla deliberazione di Consiglio Provinciale n. 77 del 15/09/2003.

Disciplina altresì la tutela di ulteriori aree in ampliamento, che sulla base delle procedure di cui alla DGR 8/6148 della regione Lombardia, sono state riconosciute dalla Provincia di Lecco con successiva deliberazione di Consiglio Provinciale n. 150 del 09/07/2014

AMBITO DELLE AREE AGRICOLE DI CONNESSIONE

In ragione delle funzioni e dell'importanza di dette aree, la normativa mantiene le medesime determinazioni di quelle del PLIS e il carattere di prevalente tutela.

CARTA DEL VALORE AGRICOLO DEI SUOLI

Oltre alla specifica relazione contenuta nel PdR R4 è stato redatto elaborato cartografico sulla qualità dei suoli liberi dove attraverso le indicazioni derivate dal DUSAF 7 – Uso e copertura del suolo 2023 e da altre indicazioni regionali quali il valore agricolo dei suoli, il valore naturalistico dei suoli e delle aree agricole dei suoli sono state assunte le valutazioni per la riconferma delle trasformazioni del suolo e il relativo contenimento di consumo di suolo.

Pur se la riconferma degli AdT interessa aree individuate come agricole allo stato di fatto le stesse non trovano corrispondenza nei quadri strutturali del PTCP, non interessano nuove aree agricole e di fatto sono attualmente interessate da Programmi Integrati di Intervento adottati (AdT1 e AdT4) e da una proposta di attivazione (AdT 3) già inoltrata prima della decadenza del Documento di Piano del PGT vigente.

CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO.

L'analisi sul consumo di suolo e sul raggiungimento delle quote di riduzione previste dal PTCP è costituita da una relazione (PdR R5) e da elaborati che rappresentando lo stato di diritto al 2014, data di approvazione della L.R. 31, e quello disciplinato dalla presente Variante Generale consentano di valutare l'effettiva riduzione complessiva di consumo di suolo libero. Dal confronto emerge che la superficie agricola o naturale, al netto delle superfici urbanizzate e urbanizzabili al 2014 ammontava a mq. 2.361.492 mentre nel nuovo PGT ammonta a mq. 2.380.162 con restituzione all'uso agricolo di mq. 18.670.

Ribadendo che la Variante Generale non individua nuove aree a trasformazione urbanistica o edilizia anche la valutazione del bilancio ecologico identifica la medesima quota di restituzione di aree all'uso agricolo.¹

¹ La differenza di mq. 182 tra i due valori è determinata dagli arrotondamenti avvenuti nella misurazione delle aree da parte del calcolatore in ambito gis

Soglia comunale di consumo di suolo al 2014

superficie urbanizzata + superficie urbanizzabile	= 1.149.804+92.597.	X 100	34,5%
superficie territoriale	3.603.893		

Soglia comunale di consumo di suolo al 2023

superficie urbanizzata + superficie urbanizzabile	= 1.165.749+57.982.	X 100	34,0%
superficie territoriale	3.603.893		

APPLICAZIONE DELLA LR. N. 7/2017

Sia attraverso la rappresentazione cartografica, sia normativamente il Piano delle Regole individuale le aree escluse dall'applicazione della disciplina della L.R. 7/2017 per quanto concerne il recupero di piani interrati. Esclusione dettata dalla conformazione del territorio sia a carattere geologico e idrogeologico, sia per le aree di preminente interesse storico - ambientale costituite dal Centro Storico e dai Nuclei di Antica Formazione.

La configurazione geologica ha comunque imposto le limitazioni di approfondimento e valutazione per le aree non escluse dettate dalle NTA del PdR.