

IN VARIANTE AL PGT VIGENTE  
CONFORME AL PGT ADOTTATO



OTTOBRE 2023

DOTT. ARCH. ING. EMANUELE LOCATELLI

DOTT. ARCH. LAURA VISCARDI

COMUNE DI CASATENOVO - PROVINCIA DI LECCO

# PIANO ATTUATIVO AdT 1

## LA PROPRIETA'

DOZIO VALERIA

BRAMBILLA MARINA ROMANA

BONACINA DON ANTONIO  
PARROCO PROTEMPORE PARROCCHIA  
S. MAURO DI CAMPOFIORENZO

BRAMBILLA ENRICO MARCO

**RELAZIONE PAESAGGISTICA**

# SOMMARIO

PREMESSA	2
<b>1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO</b>	<b>3</b>
<b>2 ANALISI DEL CONTESTO E DELL'AREA DI INTERVENTO</b>	<b>3</b>
2.1 Caratteri storico-morfologici	
2.2 Caratteri paesaggistici	
2.3 Descrizione delle tipologie, dei materiali e colori ricorrenti nell'area di riferimento	
<b>3 IL PROGETTO</b>	<b>8</b>
3.1 Elementi strutturanti	
3.2 Materiali, colori e sistemi costruttivi	
CONCLUSIONI	12

# RELAZIONE PAESAGGISTICA

## Piano Attuativo Adt1

### PREMESSA

Il territorio del Comune di Casatenovo è caratterizzato dalla presenza di zone di notevole interesse pubblico particolarmente rilevanti dal punto di vista delle qualità paesistiche, ambientali e di testimonianze storiche.

Sull'intero territorio comunale è presente un vincolo specifico di tutela del paesaggio dichiarato con D.M. 13/6/1969, di cui si riporta di seguito lo stralcio:

*"Riconosciuto che l'intero territorio del comune di Casatenovo ha notevole interesse pubblico perché concorre a formare quella parte di Brianza caratterizzata da valori paesistici tradizionali che, nel comune di Casatenovo come in quelli ad esso adiacenti, costituiscono come un sottofondo generale ad episodi panoramici componenti quadri naturali di particolare bellezza, accompagnati alla presenza di punti di vista accessibili al pubblico, che di quelle bellezze permettono il godimento; nella parte orientale, inoltre, del territorio, si trovano numerose ville con giardino di notevole bellezza come villa Greppi, villa Facchi, villa Castelbarco, inscindibilmente inquadrato nel paesaggio come sua parte integrante."*

L'ambito oggetto di intervento deve quindi sottostare alla richiesta di autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004.

Il progetto urbanistico in oggetto si colloca infatti entro un contesto di attenzione e tutela ambientale e deve per cui rifarsi, alla debita scala, a tutti quei caratteri paesaggistici, aggregativi ed edilizi che hanno determinato la formulazione del vincolo stesso.

La presente Relazione paesaggistica si prefigge lo scopo di chiarire il percorso di valutazione adottato e le motivazioni che hanno determinato la stesura del piano attuativo, con riferimento alla tematica dell'impatto paesistico. Il presente documento prende in considerazione gli aspetti paesaggistici e, sulla base dell'analisi del contesto territoriale interessato dall'intervento, ne individua gli elementi di valore e di degrado, attraverso una descrizione delle caratteristiche dell'intervento, degli impatti sul paesaggio, nonché dei possibili elementi di mitigazione e di compensazione, al fine di verificare la conformità dell'intervento proposto.

## 1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO

L'area in esame è collocata nel comune di Casatenovo, denominata dal PGT vigente (approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.32 del 19/06/2013 pubblicazione BURL n.44 del 30/10/2013) e dal PGT adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 28/07/2023, "Ambito di trasformazione Adt1".

Il Piano Attuativo è costituito da due lotti non confinanti ma vicini denominati, nella Scheda Urbanistica d'Ambito, rispettivamente **LOTTO A** e **LOTTO B**.

Il lotto A è collocato a ovest dal territorio Comunale ed è costituito da terreno inserito in un contesto urbano di completamento ove sono insediate volumetrie rade costituite da ville uni e bifamiliari.

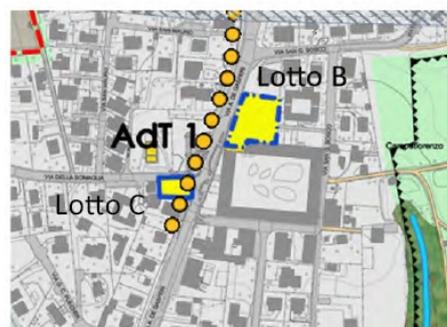
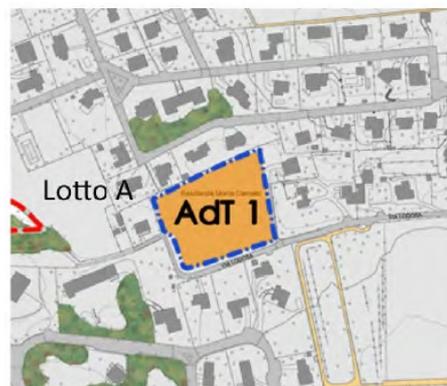
Il lotto è posto all'interno degli insediamenti residenziali e l'accesso avviene da via sterrata (via Lodosa) collegata con la strada provinciale 51 "La Santa" per Lecco.

Il lotto B è situato nella frazione di Campofiorengo, anch'esso di forma rettangolare regolare avente un lato prospiciente la provinciale per Lecco. Confina con la grande insediamento ottocentesco a corte omonimo. È di proprietà della Parrocchia San Mauro di Campofiorengo e attualmente è utilizzata per feste patronali.

La fattibilità del progetto complessivo viene raggiunta con l'inserimento di volumetria residua dell'Ambito di Trasformazione AdT11 per perequazione urbanistica in variante al Pgt.

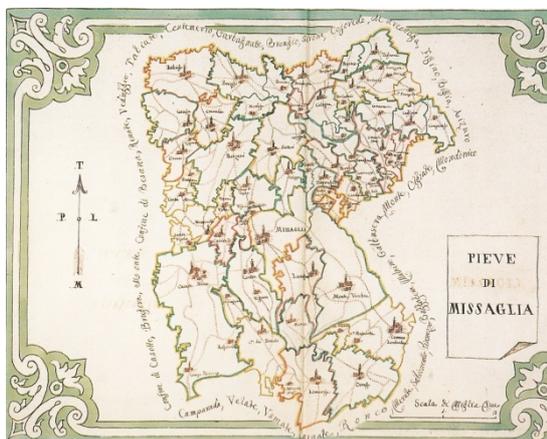
Per entrambi i lotti il P.G.T vigente e adottato, consentono interventi di nuova costruzione e in particolar modo, nel lotto A è attribuita una volumetria residenziale di completamento del comparto, e nel lotto B è attribuita una edificazione pubblica costituita da immobile che dovrà essere adibito a ambulatori sanitari, sala congressi e riunioni.

Oggetto della presente relazione è il lotto A, area di atterraggio dei diritti edificatori, catastalmente individuato con i mappali 4210 e 2601 del foglio 1.



## 2 ANALISI DEL CONTESTO E DELL'AEREA DI INTERVENTO

L'analisi effettuata è finalizzata a valutare la sensibilità paesistica dell'ambito in considerazione rispetto al contesto in cui si colloca.



### 2.1 Caratteri storico-morfologici

Casatenovo dà il nome a uno dei circondari più importanti della Provincia di Lecco, il così detto "Casatese", costituito dai Comuni di: Barzago, Barzanò, Bulciago, Cassago Brianza, Castello di Brianza, Cremella, Missaglia, Monticello Brianza, Nibionno, Sirtori e Viganò.

Il territorio è storicamente diviso in frazioni, i cui nuclei principali sono perfettamente localizzati e riconoscibili fin dal Catasto Teresiano: Galgiana, Cascina Bracchi, Rogoredo, Valaperta, Rimoldo e Campofiorengo, oltre, naturalmente, a quello che viene da molti

definito “Capoluogo” (forse perché da sempre sede storica del Municipio), cioè Casatenovo Centro. Altri piccoli nuclei si sono sviluppati nel tempo attorno ad alcune cascine: Giovenigo, Rancate, Toscana, Gemella, Modromeno, Bernaga, solo per ricordare le principali.

Il territorio comunale è caratterizzato anche dalla presenza di ville storiche, soggette a vincolo di natura storico/ambientale, anche per questo il territorio del Comune di Casatenovo è interamente vincolato ai sensi della legge n.1947/1939 (DM 13 giugno 1969 – Dichiarazione di notevole interesse pubblico).



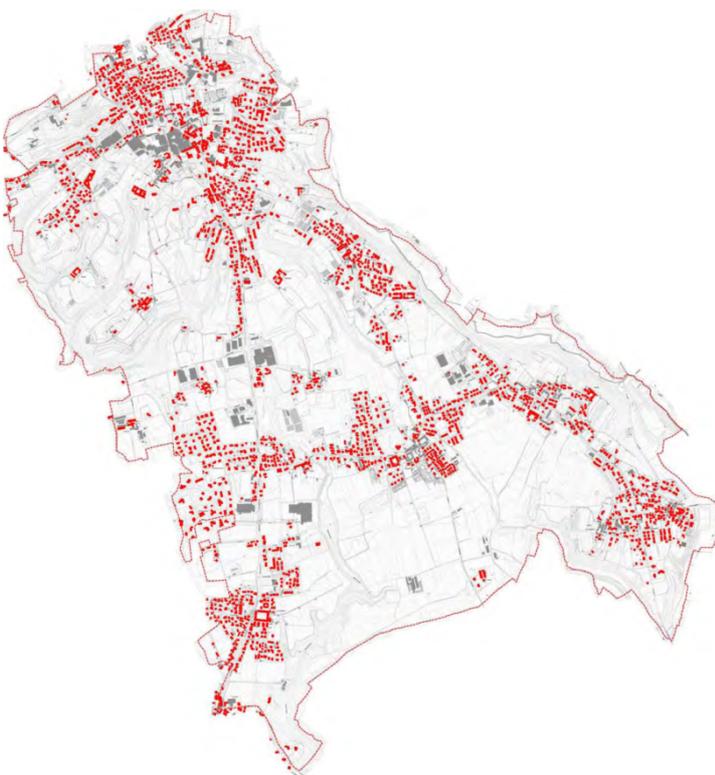
La porzione maggiormente urbanizzata del territorio è quella che si è sviluppata attorno al “Capoluogo” e lungo le tre direttrici storiche: l’asse nord-sud rappresentato dalla ex SP 51 “La Santa”, che attraversa l’intero Comune, l’asse dell’ex SP 54, che collega il Capoluogo alle frazioni di Galgiana, Cascina Bracchi e Valperta, e la Via San Gaetano che collega i due assi passando per Rogoredo.

Lungo le aree agricole-boschive di Casatenovo è presente una rete di sentieri campestri storici per una lunghezza superiore ai 60 Km. Negli scorsi anni è stata eseguita da un’Associazione del territorio (“Sentieri e Cascine”) una mappatura dei sentieri in collaborazione con l’Amministrazione Comunale oltre che la posa di una segnaletica lungo tale rete per valorizzare una maggior conoscenza e fruizione del territorio.



2003 - COMUNE DI CASATENOVO - SENTIERI - CARTINA REALIZZATA SU BASE CARTA TECNICA REGIONALE a cura del gruppo "Sentieri e Cascine" col patrocinio del Comune di Casatenovo sentiero al termine di via Lodosa segnalato come elemento costitutivo del paesaggio rif. **scheda ADT1**

Il lotto oggetto d'intervento è collocato al termine di uno di questi sentieri, che compare già nelle mappe settecentesche, lungo il tracciato storico di via Lodosa.



Casatenovo è per le sue caratteristiche territoriali e paesaggistiche un luogo con forte vocazione alla residenza, come evidenziato dalla cartina a lato, dove sono visualizzati in rosso gli edifici residenziali. La tipologia edilizia preponderante è la "casa singola", cioè edifici uni o bifamiliari con i propri spazi di pertinenza a verde privato.

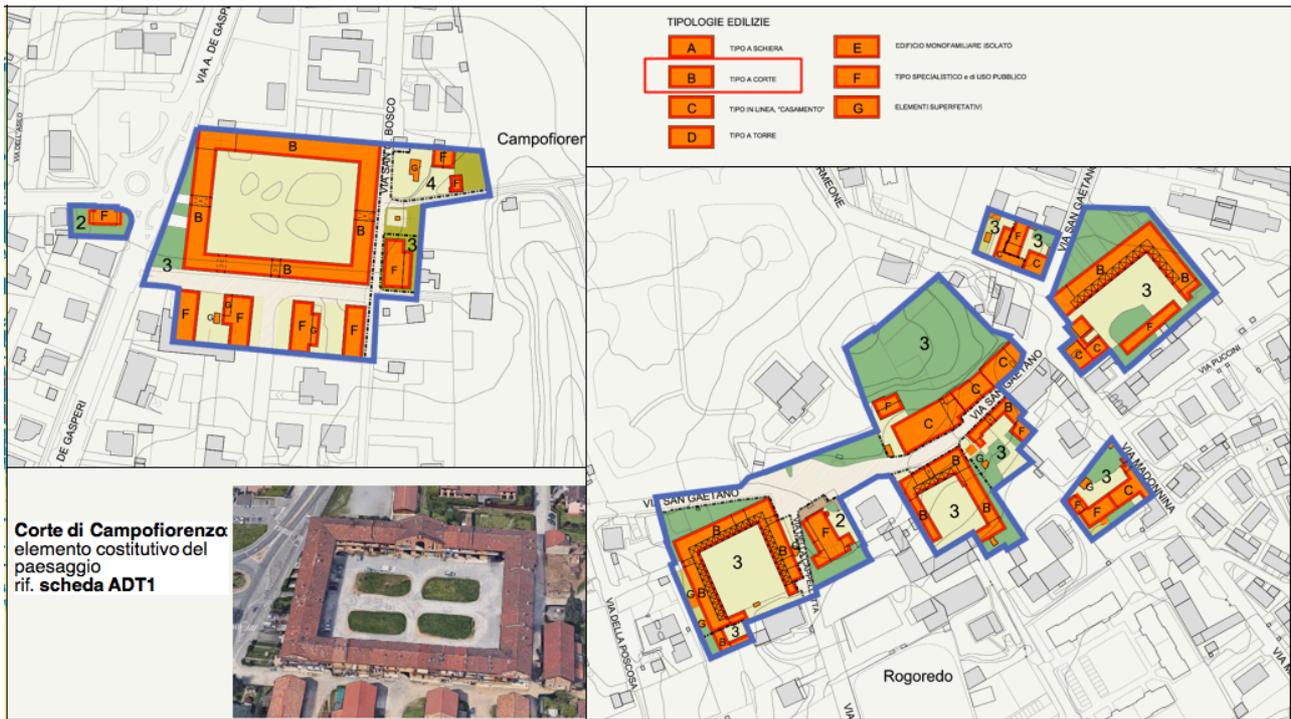
Nella zona di Lodosa, è stata una statua della Madonna del Carmelo a dare il nome alla villa del Cantinom e all'attuale residence Montecarmelo.

Da questa analisi emerge che l'elemento strutturante il paesaggio, nell'ambito esaminato, è determinato dalla viabilità storica.

Si è constatato inoltre è di rilevante interesse architettonico la tipologia degli edifici a corte per l'identità che conferisce ai luoghi.

Di seguito si illustra la morfologia della corte di Campo Fiorenzo che è, assieme al percorso storico di via Lodosa, l'altro elemento caratteristico costitutivo del paesaggio indicato nella scheda del Piano AdT1 del Pgt.

Questo impianto insediativo è riproposto dal nuovo intervento.



## 2.2 Caratteri paesaggistici

Il sito del lotto A appartiene ad uno scenario paesistico annoverabile alla fascia precollinare compresa nel territorio di Casatenovo che ancora non assume quei caratteri di deciso paesaggio collinare, come per le zone poco distanti e poste immediatamente a nord.

Il terreno si trova adiacente a spazi agricoli appartenenti al paesaggio agrario Dell'Alta pianura asciutta che si distribuisce da Casatenovo, ad ovest, a Merate a est.

Il comparto è inserito nel PTCP nell'ambito strategico "Brianza e Lecchese" ed è localizzato:

- Quadro Strutturale 1 – Assetto insediativo, all'interno dell'ambito di accessibilità lungo la strada provinciale SP51
- Quadro Strutturale 2 – Valori paesistici e ambientali quale percorso di interesse storico-culturale e percorso ciclo-pedonali di rilevanza territoriale.
- Quadro Strutturale 3 – Sistema rurale paesistico ambientale

"I nuclei abitati tradizionali, che possiedono una comune matrice rurale, sono caratterizzati da un forte addensamento dei fabbricati. Ciò è dovuto, in molti casi, all'aggregazione di corti, con conseguente riduzione del numero di case sparse sui fondi. Tale caratterizzazione costituisce un segno storico in via di dissoluzione, a causa della recente saldatura edilizia degli abitati e le trasformazioni interne ai nuclei stessi.

Assai diffusa la presenza di complessi edilizi o monumentali, quali ville padronali, chiese parrocchiali, torri o castelli, che spesso si configurano come elementi ordinatori di un intero agglomerato. Il paesaggio agrario è caratterizzato da grosse estensioni colturali, di taglio regolare, con andamento ortogonale, a cui si conformano spesso strade e linee di insediamento umano. La naturale permeabilità dei suoli, che non consente la presenza di un'adeguata rete irrigua, ha storicamente ostacolato l'attività agricola, impedendo che essa si presentasse nelle forme intensive tipiche della bassa pianura. Ciò ha favorito la conservazione di vasti lembi boschivi, le associazioni vegetali di brughiera e i popolamenti di pino silvestre che si alternano nel paesaggio agrario ai campi coltivati e che, in altri tempi, assieme alla bachicoltura, mantenevano una loro importante funzione economica."



Su questi ambienti, facilmente accessibili e pressoché privi di limitazioni ambientali, si è indirizzata l'espansione metropolitana, con un'urbanizzazione diffusa che ha privilegiato dapprima le grandi direttrici storiche che la connettono alla metropoli e, successivamente, gli spazi interstiziali, dove si nota la tendenza ad una edificazione sparsa, spesso nelle forme del villino, del tutto avulso dai caratteri dell'edilizia rurale.

### 2.3 Descrizione delle tipologie, dei materiali e colori ricorrenti nell'area di riferimento

Si riportano di seguito i principali materiali ed elementi costruttivi presenti in zona, rimandando l'esame di vulnerabilità, rischio e compatibilità alla successiva fase di progettazione architettonica di dettaglio.

#### Intonaci:

il materiale di finitura maggiormente presente in zona è l'intonaco.

#### Materiale da rivestimento:

si riscontrano sporadici casi di rivestimento con mattoni faccia a vista e pietra (o altro materiale).

#### Aperture e serramenti:

la tipologia delle aperture rilevate non presenta particolari soluzioni morfologiche o stilistiche, presentando regolarità e semplicità di disegno. Si registra invece una varietà nei materiali impiegati (legno, ferro, alluminio) e nel sistema di oscuramento (persiana avvolgibile o persiane in legno o alluminio).

#### Ballatoi, balconi, portici, loggiati:

Si riscontra l'uso di tutti gli elementi.

Tetti manti di copertura:

La tipologia prevalente di copertura è a falde inclinate con manto in coppi rossi o tegole canadesi grigie. Si riscontrano anche qualche esempio di copertura piana.

Recinzioni:

La tipologia prevalente è costituita da muretto e soprastante rete e paline. In molti casi la rete è mascherata dalla presenza di siepe.

Non si legge, nell'analisi effettuata dell'intorno, una uniformità di uso di materiali o colori.

L'aspetto materico dei fabbricati del sito di appartenenza dell'area oggetto di intervento di riqualificazione è molto diversificato.

Si precisa che in ogni caso le soluzioni adottate saranno indirizzate all'integrazione e all'accostamento con gli elementi antropici del paesaggio circostante.

### 3 IL PROGETTO

*“Sembra che tutto e dappertutto debba diventare uguale. Sembra svanire “il gusto” dei luoghi. Forse abbiamo preso a prestito “nuovi gusti” che non corrispondono alla natura del luogo, credendo che siano più avanzati, rivolti al progresso e ad un gradino più alto nella scala sociale. Ma è riflettendo che si svela in modo pacifico e senza retorica che le proporzioni degli antichi erano il contrappunto più appropriato alla naturalità degli alberi, del vento,...” 1*

1 Giancarlo De Carlo architetto (1919 – 2005) Viaggi in Grecia, QUODLIBET ABITARE

#### 3.1.1 Elementi strutturanti

Il rispetto dei valori paesaggistici sono stati la matrice che ha generato la proposta progettuale in oggetto. Esso si consegue analizzando e valorizzando tutti i caratteri del contesto ambientale, storico-culturale e naturale che definiscono un sistema edilizio. È stato, pertanto, adottato un metodo di progettazione che si è fatto carico di accertare gli effetti sull'ambiente indotti dall'intervento proposto per dimostrarne la compatibilità dal punto di vista ambientale, storico-culturale e naturale.



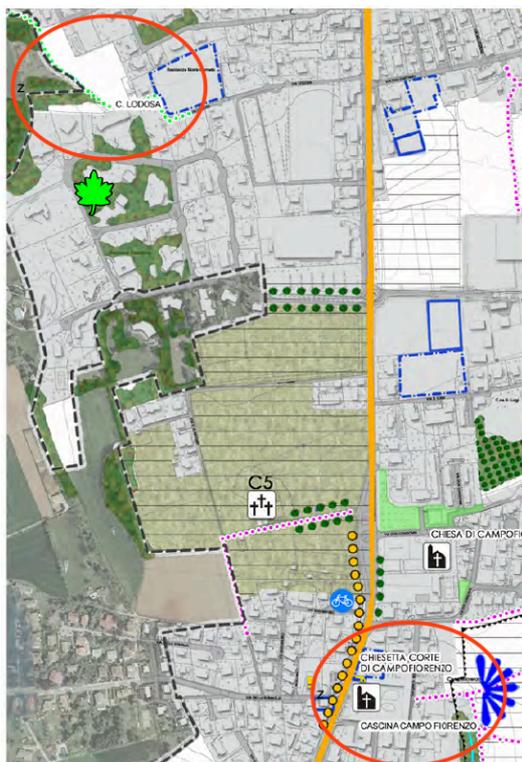
Nel momento della progettazione torna utile considerare alcuni aspetti del territorio che emergono nella fase di studio; aspetti che rivelano una stretta connessione tra matrice ambientale e modelli dimensionali nell'organizzazione del territorio: nella fascia collinare si rileva, infatti, una profonda convergenza tra una morfologia fortemente articolata e un'organizzazione dell'agricoltura basata sull'appoderamento minuto della mezzadria. Ciò ha generato un paesaggio caratterizzato da moduli dimensionali ridotti, nel quale la grande dimensione è riservata agli edifici del potere civile e religioso.



L'incidenza del progetto è quindi legata agli aspetti dimensionali:

- moduli e ritmi monotoni, composti, alternati
- rapporto tra pieni e vuoti
- altezze
- impronte planimetriche
- distanze
- tracciati lineari quali strade, canali, siepi, filari, confini, antiche recinzioni, ecc.

Non trascurabile è poi la collocazione dell'edificio rispetto a tracciati guida riconoscibili quali strade, allineamenti pre-costituiti, confini, filari, ecc...

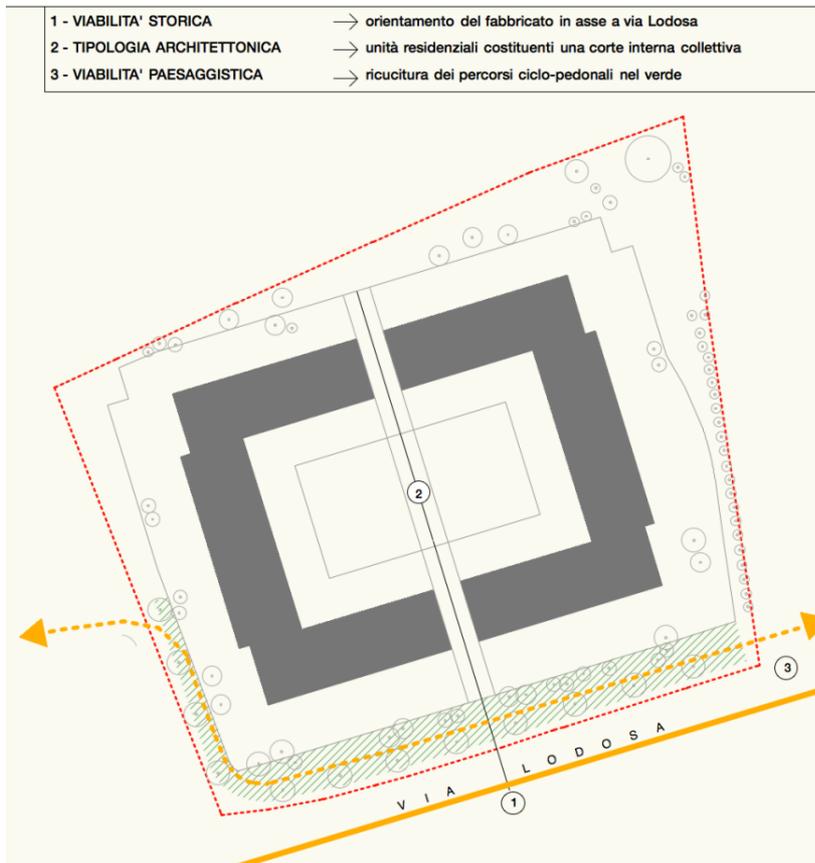


Il progetto di piano attuativo sviluppa le indicazioni espresse nella scheda di ambito di trasformazione AdT1 del PGT inerenti gli elementi costitutivi il paesaggio, ovvero: il sentiero campestre segnalato nel quadro di riferimento paesaggistico comunale e la corte di Campiorenzo.



Dalle analisi effettuate nasce la scelta di orientare il nuovo complesso edilizio in asse al tracciato storico di via Lodosa, che diventa elemento fondamentale per la ricucitura dei percorsi storici/paesaggistici con tracciati ciclo-pedonali nel verde.

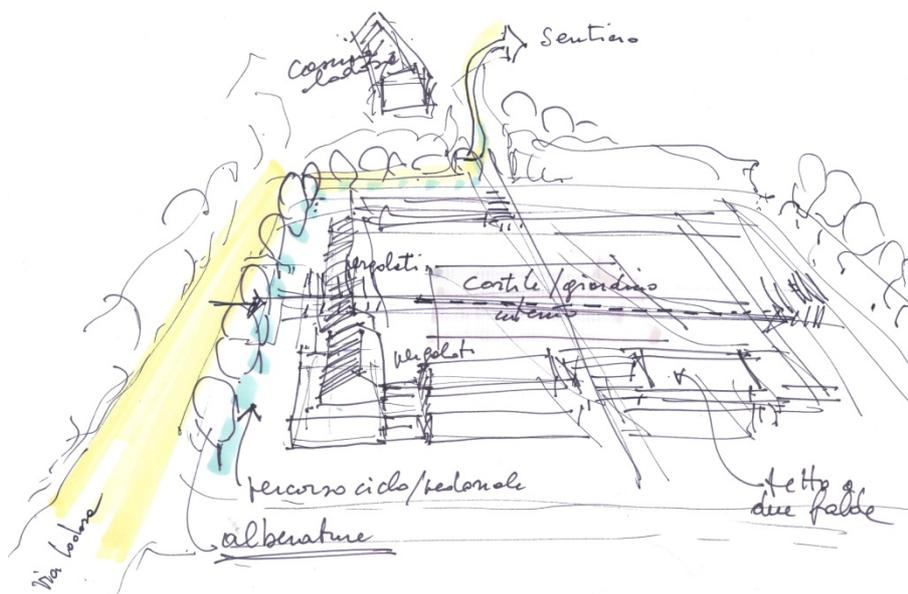
In questo territorio connotato da un'urbanizzazione diffusa a bassa densità i caratteri degli scenari storici/morfologici, sui quali si innestano questi nuovi paesaggi costruiti si sono, fortunatamente, conservati o, quantomeno, non sono ancora irrimediabilmente perduti.



Pertanto la tutela deve esercitarsi nella conservazione e valorizzazione degli elementi di identità che ancora permangono e distinguono il luogo, nella verifica e ridefinizione dei caratteri tipologici e formali per ricomporre brani urbanizzati, definendone i "margini".

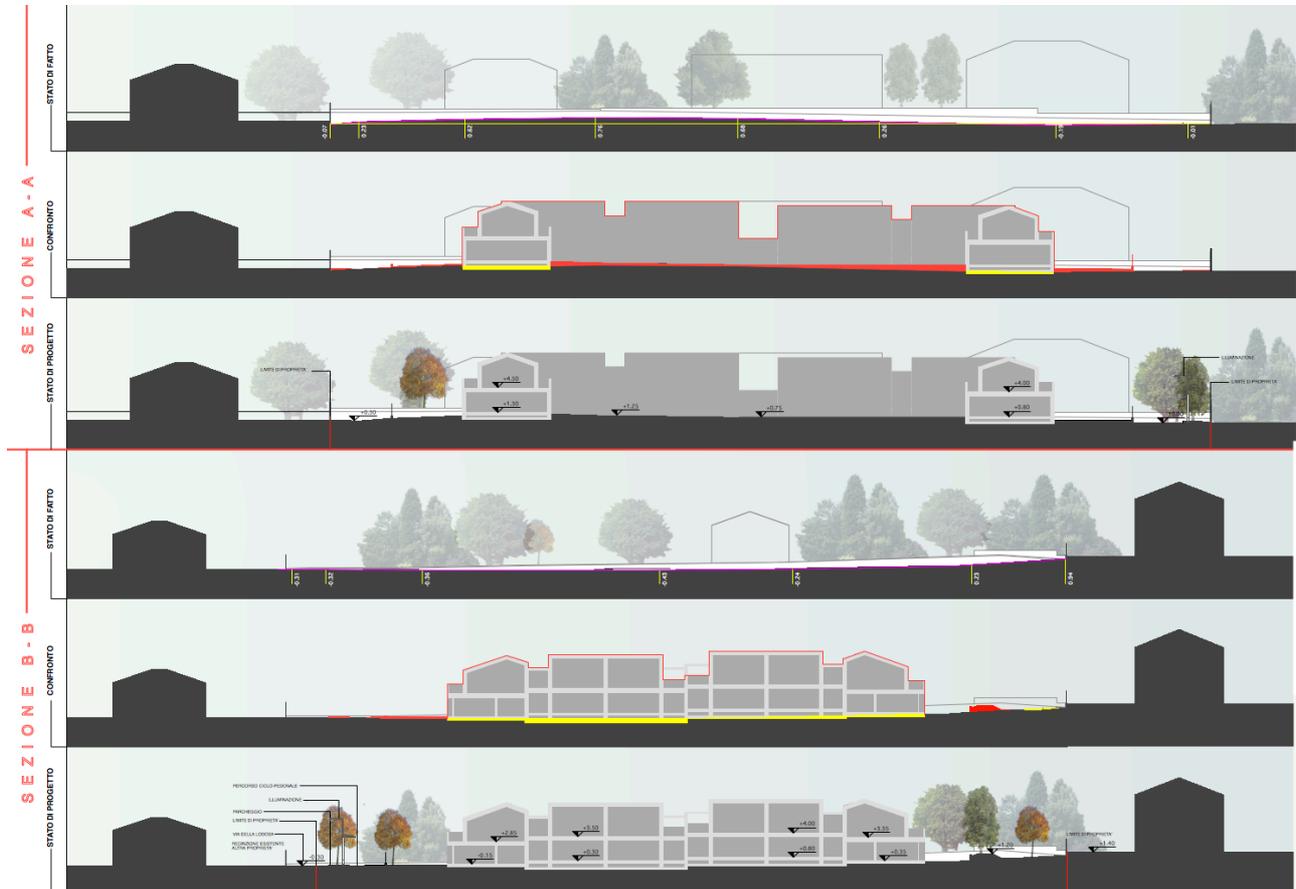
Si è scelto, dunque, di proporre una tipologia di unità abitative aggregate a corte, che può essere considerata come quella che in misura maggiore ha partecipato alla formazione della città e che ha connotato l'articolazione dei territori agricoli: infatti rispetto ad altri tipi edilizi, costituisce un'unità intermedia fra spazio pubblico, privato ed area edificata. Questa tipologia rappresenta privatezza e partecipazione alla città costruita da spazi liberi ed edifici.

Per allinearsi al contesto dell'immediato intorno, oltre che agli odierni "modi di abitare", si è pensato ad una corte non più costituita da un unico fabbricato, piuttosto da unità abitative autonome distribuite in quattro comparti uguali disposti appunto attorno ad un cortile centrale.



La ripetizione di un modello all'interno di un sistema edilizio tradizionale risolve alcuni compiti fondamentali: quello di perfezionare la risoluzione architettonica delle relazioni sintattiche tra le parti, elaborando, attraverso la combinazione di queste, un organismo funzionale che risponda pienamente ai nuovi compiti edilizi richiesti dalla società e dai modi di vita del tempo.

Di notevole incidenza è poi il rapporto tra la costruzione e l'andamento del terreno. Per la tutela della morfologia naturale del suolo, che degrada leggermente verso sud, si è scelto di modellare la costruzione al terreno e non viceversa.



Anche il verde urbano è un elemento dell'ambiente costruito di grande importanza ai fini del miglioramento della qualità della vita. Si ritiene, quindi, fondamentale favorire un'integrazione anche dal punto di vista architettonico, fra elementi del nuovo edificio e verde esistente.

Il presente progetto risponde alle osservazioni espresse della Soprintendenza durante il procedimento di verifica di non assoggettabilità a VAS.

A seguito degli incontri avuti con il funzionario responsabile, è stata ravvisata la necessità di potenziare la fascia a verde lungo il tracciato pubblico ciclo-pedonale, attraverso anche la traslazione dell'impianto residenziale in direzione nord-est.

Si procederà a progettare gli spazi aperti a verde, pubblici, collettivi e di pertinenza alle unità abitative con la consulenza di un agronomo specializzato.

In accordo con l'Agronomo, in questa fase sono già state indicate puntualmente, le specie arboree da utilizzare, individuate tra quelle autoctone del luogo; in particolare verranno messi a dimora le seguenti essenze:

- Acer campestre
- Cercis siliquastrum

#### ESSENZE ARBOREE

- |   |   |   |
|---|---|---|
|  | 1 | <i>acer campestre</i>   |
|  | 2 | <i>cercis siliquastrum</i>  |
|  | 3 | <i>viburnum baccata</i><br><i>viburnum opulus</i>   |
|  | 4 | <i>Carpinus betulus</i>   |
|  | 5 | <i>ulmus minore</i>   |
|  | 6 | <i>morus nigra/alba</i>   |
|  | 7 | <i>quercus robur</i>  |
|  | 8 | <i>malus domestica</i> ,<br><i>prunus avium</i> ,<br><i>nespolo comune</i>  |
|  |   | lungo le recinzioni<br>siepe mista fra:<br><i>illex aquifolium</i> ,<br><i>ligustrum vulgare</i> ,<br><i>taxus baccata</i> ,<br><i>prunus spinosa</i> |
|  |   | pergolati:<br><i>caprifolium</i>  |

- Viburnum bacata, viburnum opulus
- Carpinus betulus
- Ulmus minore
- Morus nigra/alba

Sul fronte strada dell'area oggetto di intervento edilizio, si è scelta la continuità con il verde presente lungo le lottizzazioni esistenti, sia nell'essenza che nel disegno. Saranno quindi siepi miste tra:

- Ilex aquifolium
- Ligustrum vulgare
- Taxus baccata
- Prunus spinosa
- 

Sono previsti pergolati tappezzati con piante rampicanti come ad esempio le Ionicere. Tra queste rampicanti la più adatta e robusta, tipica del Nord Italia, è il caprifolium, dal fiore bianco-giallo. Essendo un arbusto rampicante vigoroso ha capacità di arrampicarsi facilmente sui sostegni predisposti. La bellissima e profumata fioritura, inserita nel paesaggio, oltre ad avere una notevole valenza decorativa sul fabbricato, ha un significato di continuità con l'ambiente circostante.

Il progetto tiene conto, infatti, delle indicazioni contenute nel "Documento Tecnico 2 repertorio degli interventi di mitigazione, compensazione e inserimento paesistico ambientale" del PTCP per l'inserimento di elementi di mitigazione, al fine del mantenimento e della tutela dei caratteri specifici del contesto circostante e del miglior inserimento paesaggistico-ambientale.

### 3.1.2 materiali, colori e sistemi costruttivi

Per quanto riguarda il tema relativo all'impiego di colori e materiali previsti, l'attenzione sarà rivolta all'ambito di appartenenza e alle preesistenze ambientali, rimandando l'esame della compatibilità alla successiva fase di progettazione architettonica di dettaglio.

La sequenza dei materiali seguirà l'articolazione dei volumi con l'intenzione di fondere l'edificato con l'insieme delle diverse specie arboree, adattandosi al contesto come se ne facesse integralmente parte.





## CONCLUSIONI

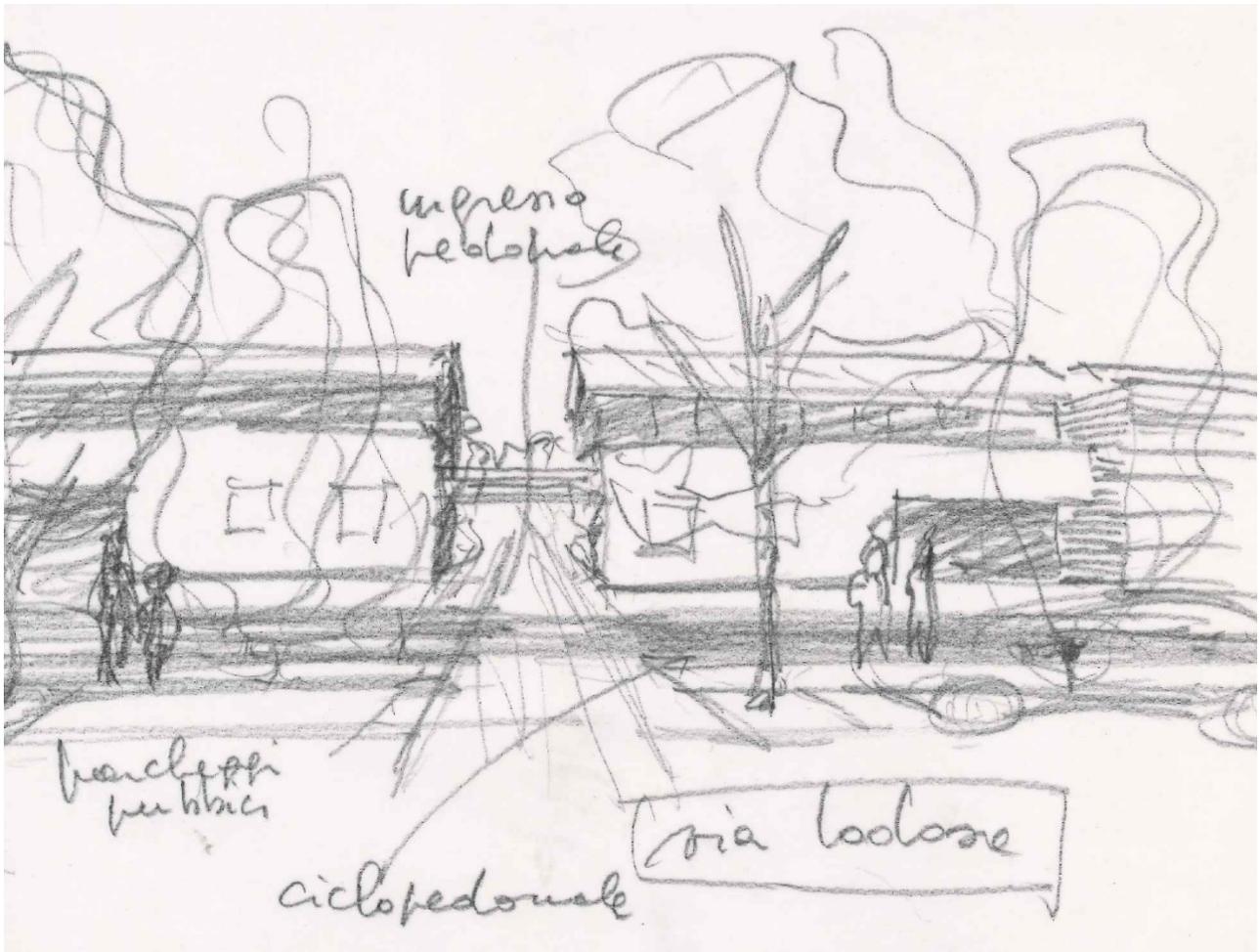
La verifica attuata è stata quella di capire se il progetto contribuisce a qualificare o a deteriorare il contesto. Indubbiamente l'incidenza paesistica è in relazione al volume ma è anche connessa al linguaggio architettonico adottato dal progetto rispetto a quelli presenti nel contesto.

Il posizionamento dei fabbricati segue il leggero declivio del terreno e l'altezza degli stessi è contenuta, poiché comprendente piano terreno e primo piano mansardato, come indicate nelle sezioni di progetto.

La dimensione, in rapporto agli edifici adiacenti è considerata coerente.

Da tale verifica, la trasformazione proposta non altera né cancella segni importanti, poiché i segni leggibili o riconoscibili dei sistemi geo-morfologici, naturalistici o storico insediativo che strutturano il territorio, sono stati evidenziati dall'esperienza diretta e dalla documentazione disponibile. La valutazione di tutto quanto analizzato ha determinato i presupposti per lo sviluppo dell'idea progettuale esposta che vuole valorizzare le caratteristiche del sito.

I prospetti, gli schizzi e il foto inserimento illustrano il percorso progettuale al fine di facilitare la lettura del progetto e di meglio comprendere il suo significato.



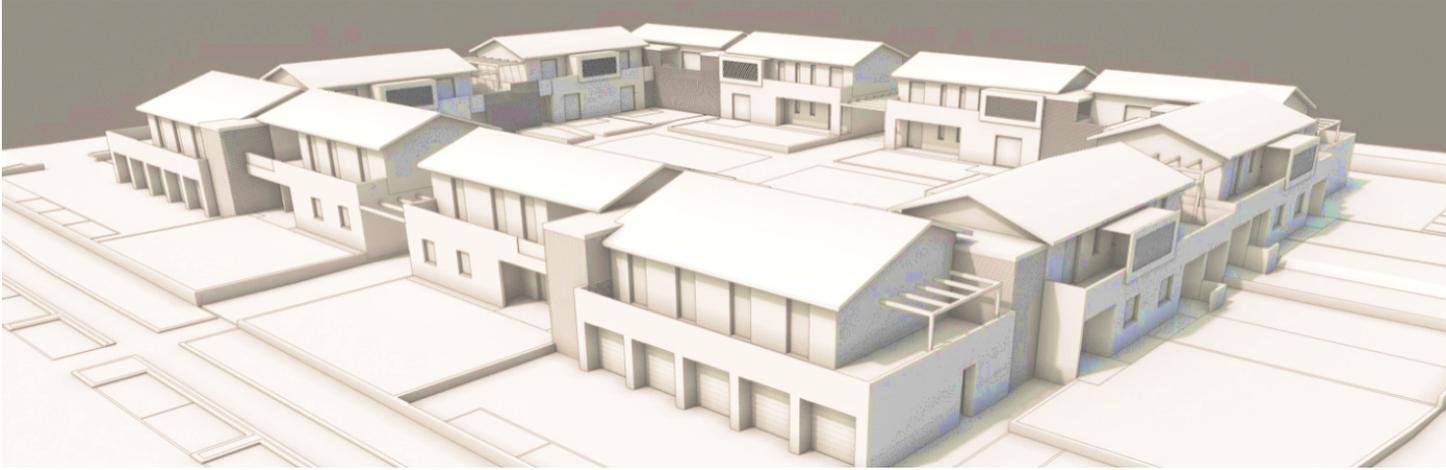


Foto inserimento via Lodosa

