1. PREMESSE

Il Comune di Sirone è dotato di P.R.G. approvato dalla Regione Lombardia con deliberazione n.8403 in data 22.04.1986.

L'Amministrazione Comunale, nell'ambito delle analisi e valutazioni del PGT, intende definire prioritariamente indicazioni e modalità di intervento nei vecchi nuclei, per regolarne l'attività edilizia tenendo conto dei valori ambientali e di tradizione che in tali ambiti si possono ancora riconoscere.

2. ORGANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO URBANO E DEI VECCHI NUCLEI

Il Comune di Sirone ha 2320 abitanti circa con superficie pari a ha. 324.

Il suo territorio è situato tra la valle del Bevera e Gandaloglio ed è caratterizzato dal Monte di Sirone che emerge e sovrasta il vecchio nucleo.

La morfologia del territorio è evidenziata dalle seguenti quote riferite al livello del mare:

* villa Arbusta (punto più alto) m. 336,50 s.l.m.
* S.P. presso torrente Gandaloglio e confine con Molteno m. 265,00 s.l.m.

La valle del Bevera è interessata dalla S.P. 52 che collega la S.P. 51 alla S.P. 49 e S.S. 36.

Lungo il Gandaloglio, nella parte ricadente nel territorio comunale, si sviluppa la S.P. 49 che da Oggiono raggiunge la S.S. 36 in loc. Gaesso.

Il territorio è anche attraversato in loc. Rettola dalla ferrovia Lecco-Oggiono-Molteno-Monza ed è unito, con via dell'Industria, alla S.S. 36 attraversando loc. Coroldo in Molteno.

Si individuano i seguenti nuclei originari:

A- Nuclei principali

1. vecchio nucleo di Sirone
2. vecchio nucleo di S.Benedetto

B- Nuclei e/o casali sparsi sul monte di Sirone

- Castello
- Cassina
- Colognola
- Villa Arbusta
- Magruscio
- Ca' Nova
- Scoruscio

C- Nuclei e/o cascinali sparsi in ambiti agricoli pianeggianti:

- c.na Pascolo
- c.na Berta
- nucleo Chiarello.

Sono zone ricadenti in zona A di vecchio nucleo, ove alcuni ambiti sono perimetrati per piani di recupero, già attuati.

Tra il vecchio nucleo di Sirone e quello di S. Benedetto e nei dintorni degli stessi, si è sviluppato l'abitato con gli insediamenti anche recenti; in questi ambiti sono situati i servizi principali sia di carattere pubblico che di tipo commerciale e direzionale.

I nuclei situati sul Monte di Sirone sono in parte in disuso; in questi edifici, con le loro pertinenzialità, si riconoscono ancora elementi dell'architettura rurale tradizionale, in un ambiente integro e caratterizzato da boschi ed aree funzionali all'attività agricola.

C.na Pascolo è stata recuperata a residenza ed è situata al margine della zona produttiva di via dell'Industria; in c.na Chiarello sono stati realizzati e sono in corso significativi interventi di recupero che hanno evidenziato in modo coerente gli edifici originari.

C.na Berta è ancora interessata da strutture a carattere agricolo realizzate anche in modo disordinato; il nucleo è situato in mezzo alla campagna ancora coltivata.

3. DESCRIZIONE DELLE ANALISI E DEI CARATTERI DEI COMPLESSI EDILIZI INDIVIDUATI

Con le analisi svolte la situazione degli immobili è stata accertata con sopraluoghi e con la compilazione per ogni fabbricato o corpo di fabbrica di schede rilevanti ubicazione, consistenza, morfologia, destinazione d'uso, grado di manutenzione.

Dagli accertamenti emergono anche alcuni caratteri che vengono segnalati per la loro valorizzazione e conservazione; si tratta di portali, logge, porticati, decorazioni, portoni, edicole votive, cippi storici, residui manufatti per pozzo ed elementi architettonici che possono caratterizzare e qualificare un edificio o un cortile.

Nel borgo principale si rilevano cortine edilizie uniformi nella parte più antica; un ex opificio è stato trasformato in residenza; sono ancora presenti attività produttive da delocalizzare per evitare interferenze con l'abitazione.

Le principali attività a carattere commerciale terziario sono situate in via Mazzini e via Molteni.

Il nucleo di S. Benedetto si unisce al nucleo principale sul prolungamento di via Molteni.

Nei due nuclei principali sono localizzate strutture di rilievo storico:

- chiesa parrocchiale (Sirone centro)
- chiesa S. Pietro (Sirone centro)
- chiesa S. Benedetto (s.Benedetto)
- complesso edilizio di via Convento (Sirone centro).

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

E' di rilevanza per posizione e architettura anche villa Arbusta.

4. PROPOSTE DI CARATTERE GENERALE

Gli obiettivi che si vogliono raggiungere sono:

- regolamentare gli interventi per adeguare e recuperare gli edifici, nel rispetto delle loro tipologie e dei caratteri del borgo;
- tutelare gli elementi ed i fabbricati di valore storico e che possono ricordare la tradizione dei luoghi;
- creare spazi di sosta per autoveicoli sia di uso pubblico che privato;
- governare il recupero di alcuni cortili degradati e delle trasformazioni d'uso;
- riordinare alcuni ambiti interessati da edificazione spontanea o a carattere provvisorio.

Viene così proposta una norma generale per gli interventi edilizi nonché un azzonamento con normativa specifica per ogni zona relativamente a tutti i nuclei.

I fabbricati di carattere storico sono individuati in zona A_1 ed hanno una specifica normativa di carattere conservativo.

Gli elementi di carattere storico ed ambientale ricadenti nelle specifiche zone sono censiti per essere tutelati con gli interventi.

In generale si dovranno comunque osservare caratteristiche e tipologie coerenti con quelle dei vecchi nuclei.

Per la sosta si prevedono aree ove ricavare nuovi posti auto anche coperti (zona A_7).

Nel vecchio nucleo principale si confermano i parcheggi di via Papa Giovanni XXIII, via Molteni, via Garibaldi, via Parini; si prevede altresì col piano di recupero di via Parini l'ampliamento e riordino dei parcheggi situati presso il n. civico 11.

5. REGOLE PER INTERVENTI NEI VECCHI NUCLEI

Dall'esame della situazione di fatto si propone una regolamentazione di intervento differenziata per i vari edifici per:

- tutelare i caratteri storici originari,
- conservare le tipologie edilizie tradizionali,
- riordinare gli ambiti con strutture precarie e disordinate,
- rendere più agevole la programmazione degli interventi di ristrutturazione ed adeguamento.

Vengono così individuati i seguenti ambiti:

- zona A_1 – edifici di valore storico architettonico e ambientale
- zona A_2 – edifici consolidati di valore architettonico e ambientale
- zona A_3 – edifici di valore ambientale
- zona A_4 – edifici di valore ambientale con recupero a scala di fabbricato
- zona A_5 – adeguamento e riuso di immobili con piano di recupero
- zona A_6 – fabbricati con destinazione accessoria alla residenza o ad attività di servizio
- zona A_7 – aree posti auto anche coperti, a pertinenza della residenza
- zona A_8 – aree pertinenziali agli edifici nel vecchio nucleo
- zona A_9 – verde nel vecchio nucleo
- zona A_{10} – ambiti superfettativi da rimuovere
- zona A_{11} – strutture agricole
- zona F – aree per standards di uso pubblico.

La zona A_1 individua i fabbricati di valore storico e prevede interventi a carattere conservativo.
La zona A_2 interessa gli edifici tradizionali, dotati di elementi architettonici significativi, in buono stato di manutenzione; l'involucro esistente può essere adeguato, ristrutturato e riorganizzato nel rispetto delle tipologie edilizie.
La zona A_3 individua complessi edilizi consolidati con cortine edilizie tipiche del borgo. La linearità dei prospetti, la continuità delle falde di copertura sono elementi proposti per la salvaguardia dell'ambiente.
Nella **zona A_4** (edifici di valore ambientale con recupero a scala di fabbricato) sono inclusi i fabbricati con tipologia omogenea, anche in disuso, ove è possibile il recupero con un intervento unitario per realizzare residenza e accessori pertinenziali alla residenza, o destinazioni d'uso compatibili con la stessa residenza.
La zona A_5 propone la riorganizzazione di alcuni ambiti significativi, con piano di recupero.
La tipologia edilizia dei fabbricati sarà coerente con il contesto ambientale.
Nella zona A_6 sono inclusi i fabbricati con destinazione accessoria alla residenza; ciò per precluderne la trasformazione in residenza (attualmente sono già accessori alla residenza) e per contenere la tendenza a realizzare ulteriori manufatti spontanei nelle contiguità dei nuclei, che costituiscono la principale causa del disordine rilevabile presso i vecchi borghi.
Zona A_7 – Sono aree dove creare posti auto anche coperti; interessano alcuni cortili di congrua dimensione.
Le zone A_8 e A_9 includono rispettivamente le aree pertinenziali agli edifici (es. cortili) e gli orti o giardini interni al vecchio nucleo.
La finalità della proposta è di conservare la funzionalità di questi ambiti e la loro interrelazione con gli insediamenti esistenti
Nella zona A_{10} si individuano alcuni fabbricati o corpi di fabbrica da rimuovere perché costituiscono delle aggiunte lesive della linearità e caratteristica dei fabbricati nonché del contesto ambientale.
Nella zona A_{11} si individuano strutture agricole da riordinare e mantenere alla funzione propria.

6. ELABORATI ESPLICATIVI

Lo studio proposto viene sviluppato nei seguenti elaborati:

1. Relazione illustrativa per vecchi nuclei
2. Schede di rilevamento

tav. 1. Corografia con localizzazione dei nuclei 1:5000
tav. 2. Morfologia ed emergenze tipologiche e storiche
tav. 3- Destinazione funzionale degli edifici e localizzazione elementi architettonici e della tradizione.
tav. 4. Stato di conservazione degli edifici