

1. Criteri per la determinazione della classe di sensibilità paesistica

Il giudizio complessivo circa la sensibilità di un paesaggio è determinato tenendo conto di tre differenti modi di valutazione:

- **Morfologico – strutturale;**
- **Vedutistico;**
- **Simbolico.**

La valutazione del grado di incidenza paesistica del progetto è strettamente correlata alla definizione della classe di sensibilità paesistica del sito.

Vi dovrà infatti essere rispondenza tra gli aspetti che hanno maggiormente concorso alla valutazione della sensibilità del sito (elementi caratterizzanti e di maggiore vulnerabilità) e le considerazioni da sviluppare nel progetto relativamente al controllo dei diversi parametri e criteri di incidenza.

1) Modo di valutazione: Morfologico – strutturale:

Appartenenza/contiguità a sistemi paesistici:

- di interesse naturalistico:

elementi naturalistico - ambientali significativi per quel luogo, ad esempio: alberature, monumenti naturali, fontanili, aree verdi che svolgono un ruolo nodale nel sistema del verde.

- di interesse storico agrario:

ad esempio: filari, elementi della rete irrigua e relativi manufatti (chiuse, ponticelli), percorsi poderali, nuclei e manufatti rurali..;

- di interesse storico-artistico:

centri e nuclei storici, monumenti, chiese e cappelle, mura storiche..;

- di relazione (tra elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica):

ad esempio: percorsi –anche minori- che collegano edifici storici di rilevanza pubblica, parchi urbani, elementi lineari –verdi o d’acqua- che costituiscono la connessione tra situazioni naturalistico - ambientali significative, “porte” del centro o nucleo urbano, stazione ferroviaria.

Appartenenza/vicinanza ad un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine:

- quartieri o complessi di edifici;
- edifici prospicienti una piazza compresi i risvolti;
- edifici su strada aventi altezza in gronda non superiore alla larghezza della via.

Appartenenza/ vicinanza ad un luogo contraddistinto da uno scarso livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine meritevole di riqualificazione

2) Vedutistico:

- Interferenza con punti di vista panoramici

il sito interferisce con un belvedere o con uno specifico punto panoramico o prospettico;

-Interferenza/contiguità con percorsi di fruizione paesistico-ambientale

il sito si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesistico-ambientale (la pista ciclabile, il sentiero naturalistico ...);

-Interferenza con relazioni percettive significative tra elementi locali di interesse storico, artistico e monumentale

il sito interferisce con le relazioni visuali storicamente consolidate e rispettate tra punti significativi di quel territorio.

-Interferenza/contiguità con percorsi ad elevata percorrenza

adiacenza a tracciati stradali anche di interesse storico, tracciati ferroviari.

3) Simbolico:

-Interferenza/contiguità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale

- luoghi che pur non essendo oggetto di celebri citazioni rivestono un ruolo rilevante nella definizione e nella consapevolezza dell'identità locale (luoghi celebrativi o simbolici).

- luoghi connessi sia a riti religiosi (percorsi processionali, cappelle votive) sia ad eventi o ad usi civili (luoghi della memoria di avvenimenti locali, luoghi rievocativi di leggende e racconti popolari, luoghi di aggregazione e di riferimento per la popolazione insediata).

Il Valore di giudizio complessivo è da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione tenendo conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai tre modi di valutazione alle chiavi di lettura e in base alla rilevanza assegnata ai diversi fattori analizzati:

- 1 = Sensibilità paesistica molto bassa
- 2 = Sensibilità paesistica bassa
- 3 = Sensibilità paesistica media
- 4 = Sensibilità paesistica alta
- 5 = Sensibilità paesistica molto alta

2. Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto

1) Incidenza morfologica e tipologica:

Alterazione dei caratteri morfologici del luogo:

Il progetto comporta modifiche:

- dell'altezza degli allineamenti degli edifici,
- dell'andamento dei profili,
- dei profili di sezione urbana;
- dei prospetti pieni/vuoti: rapporti e/o allineamenti tra aperture (porte, finestre, vetrine) e superfici piene, tenendo conto anche della presenza di logge, portici, bow-window e balconi;
- dell'articolazione dei volumi

Adozione di tipologie costruttive non affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali:

Il progetto prevede:

- tipologie di coperture (piane, a falde, relativi materiali etc.) differenti da quelle prevalenti in zona;
- introduzione di manufatti in copertura: abbaini, terrazzi, lucernari, aperture a nastro con modifica di falda e relativi materiali di tipologia differente da eventuali soluzioni storiche o comunque presenti in aree limitrofe.

Alterazione della continuità delle relazioni tra elementi architettonici e/o tra elementi naturalistici

2) Incidenza linguistica: stile, materiali, colori:

Conflitto del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto, inteso come intorno immediato

3) Incidenza visiva:

Ingombro visivo

Occultamento o di visuali rilevanti

Prospetto su spazi pubblici

4) Incidenza simbolica:

Interferenza con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo

Il giudizio complessivo è da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione tenendo conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai criteri di valutazione e ai parametri di valutazione:

1 = Incidenza paesistica molto bassa

2 = Incidenza paesistica bassa

3 = Incidenza paesistica media

4 = Incidenza paesistica alta

5 = Incidenza paesistica molto alta

Nel caso di lotti confinanti con classi di sensibilità paesistica differente occorre porre attenzione agli intereventi ammessi nei lotti con sensibilità paesistica più alta, per tutelarli anche nell'eventualità che confinino con luoghi a sensibilità paesistica di molto inferiore.

3. Suddivisione del territorio comunale in classi di sensibilità paesistica

L'intero territorio comunale è stato suddiviso in cinque classi di sensibilità paesistica secondo metodi morfologici-strutturali, vedutistici e simbolici.

Per una suddivisione più accurata si è proceduto ad un'analisi mirata del centro storico e del tessuto urbano consolidato, ponendo attenzione alle tipologie edilizie diffuse, al livello di qualità e di coerenza dell'edificato, ai caratteri morfologici-strutturali.

I criteri secondo cui si è proceduto alla suddivisione hanno perseguito i seguenti obiettivi:

- individuazione con tentativo di tutela per le aree di maggiore sensibilità ed interesse storico - artistico e paesistico;
- tutela delle aree destinate all'attività agricola;
- tutela degli impianti rurali storici;

Nel dettaglio la suddivisione individua:

- **classe di sensibilità paesistica molto bassa:** aree produttive;
- **classe di sensibilità paesistica bassa:** tessuto urbano edificato di scarsa qualità morfologico e tipologica di più recente formazione;
- **classe di sensibilità paesistica media:** aree destinate all'attività agricola, aree edificate di impianto più antico dotate di particolari caratteristiche a livello morfologico e tipologico;
- **classe di sensibilità paesistica alta:** aree sulle quali insistono edifici con particolari caratteristiche architettoniche e storiche, aree a verde privato con giardini di interesse ambientale e paesistico, aree occupate da fabbricati rurali comprendenti inoltre una "fascia di tutela" di circa 50 metri, fasce di tutela delle aree idriche di circa 50 metri;
- **classe di sensibilità paesistica molto alta:** edifici storici soggetti a particolari norme, cimitero e relativa area di rispetto, aree di interesse paesaggistico naturale come fasce di rispetto di corsi d'acqua vincolati, aree di consolidamento dei caratteri naturalistici, aree di elevato contenuto naturalistico.

Vengono elencati nei paragrafi successivi gli interventi possibili nelle singole classi di sensibilità.

La precedente suddivisione rispecchierà quella del territorio comunale come previsto nel Piano delle Regole, il quale disciplina:

- Gli ambiti del tessuto urbano consolidato;
- Le aree destinate all'attività agricola;
- Le aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche;
- Le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

4. Suddivisione del tessuto urbano consolidato in ambiti omogenei

Il tessuto urbano consolidato, verrà suddiviso in ambiti aventi caratteristiche omogenee per morfologia, densità edilizie, destinazioni d'uso.

Classe 1 – Sensibilità molto bassa

Si tratta delle aree produttive per cui il piano prevede il perseguimento delle seguenti finalità:

- il riequilibrio dell'ambiente attraverso il miglioramento dell'affaccio sullo spazio pubblico ed il recupero di spazi inedificati da sistemare a verde o a parcheggio alberato;
- il reinserimento paesaggistico dei complessi industriali.

Maggiori prescrizioni verranno indicate nelle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole.

Classe 2 – Sensibilità bassa

Per queste aree sono possibili tutti i tipi d'intervento previsti dalle normative.

Per le aree di completamento si farà in modo di utilizzare le volumetrie in maniera tale da non alterare l'indice medio esistente; inoltre deve essere posta particolare attenzione a edificabilità ed altezze, mantenendo zone permeabili in percentuali stabilite con maggior dettaglio nelle Norme Tecniche di Attuazione, per una miglior armonia con il contesto.

Maggiori prescrizioni verranno indicate nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Classe 3 – Sensibilità media

Sono le aree destinate allo svolgimento dell'attività agricola e dell'allevamento del bestiame (in funzione del mantenimento di condizioni di equilibrio naturale e paesaggistico) e tutte le aree edificate di impianto più antico con caratteristiche particolari a livello morfologico e tipologico.

Destinazioni d'uso

Le destinazioni principali di queste aree sono:

- attività agricola, eventualmente accompagnata da attività di trasformazione dei prodotti agricoli e da attività agrituristiche, secondo le disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia;
- residenziale: le aree saranno normate in base alle caratteristiche morfologiche, storiche e tipologiche dell'organismo architettonico, con particolare attenzione al mantenimento delle caratteristiche morfologiche complessive del contesto.

Le destinazioni d'uso ammesse saranno trattate nello specifico nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Salvaguardia dell'ambiente rurale e del paesaggio

In considerazione della finalità sopra enunciata, in tutte le aree agricole valgono le seguenti disposizioni particolari di tutela ambientale:

- gli spianamenti ed i livellamenti del terreno operati nel contesto delle ordinarie pratiche colturali dovranno rispettare l'andamento generale delle pendenze naturali;
- dovrà essere salvaguardato il sistema irriguo come identificato nello studio del reticolo idrografico,
- dovranno essere mantenuti i filari e le boschive lungo i corsi d'acqua, il ciglio dei campi, la viabilità rurale;
- le recinzioni potranno essere realizzate in maniera coerente coi caratteri del paesaggio agricolo.

Maggiori prescrizioni verranno indicate nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Classe 4 – Sensibilità alta

Aree sulle quali insistono edifici con particolari caratteristiche architettoniche e storiche:

Le finalità perseguite dal piano per queste aree sono:

- la conservazione delle emergenze di valore storico architettonico;
- la salvaguardia delle caratteristiche morfologiche e tipologiche del nucleo storico;

-il mantenimento e la riqualificazione delle aree inedificate;

-il recupero ai fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sottoutilizzato;

Per gli edifici presenti in queste aree sono possibili sostanzialmente i seguenti interventi:

- *Manutenzione ordinaria;*
- *Manutenzione straordinaria;*
- *Restauro e risanamento conservativo;*
- *Ristrutturazione edilizia;*

Verranno indicati interventi più specifici riferiti a singoli edifici nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Aree a verde privato con giardini di interesse ambientale e paesistico:

Sono aree per cui è prevista una forte tutela del verde di interesse ambientale; gli interventi più specifici riferiti a queste aree verranno indicate nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Edifici rurali:

Appartengono a questa classe gli edifici o i complessi edilizi rurali di interesse storico ambientale e paesaggistico.

Modalità d'intervento

In queste aree gli interventi edilizi sono disciplinati dagli artt. 59 e 60 della L.R. 12/05 e si attuano con titolo abilitativo semplice con le seguenti specificazioni:

- Al fine di salvaguardare la continuità e la compattezza del territorio agricolo inedificato, le edificazioni destinate alla residenza dei coltivatori saranno prioritariamente ricavate attraverso il recupero degli edifici esistenti; ove dimostrata l'impossibilità di ricavare sufficienti spazi residenziali all'interno degli edifici esistenti, le nuove edificazioni saranno realizzate preferibilmente in prossimità dei complessi rurali esistenti;
- Nella collocazione dei nuovi fabbricati rurali, a qualsiasi uso siano destinati, si dovrà curare il rispetto dei coni visuali che rimarranno preferibilmente liberi da edificazioni;

- Si dovrà tendere al mantenimento degli edifici storici, al loro recupero, valorizzazione e mantenimento dei caratteri principali con l'eliminazione di eventuali superfetazioni;
- In ambito di edifici rurali con presenza di ambiti produttivi si dovrà tendere, come indicato nel punto precedente, al recupero degli edifici esistenti e all'eliminazione di volumi non utilizzati e di superfetazioni. Inoltre dovrà essere previsto l'inserimento di zone filtro di mitigazione in caso di costruzione di nuovi impianti produttivi o silos.

Disposizioni particolari per gli allevamenti di bestiame

Per la realizzazione di nuovi insediamenti destinati all'allevamento ed alla prima trasformazione dei prodotti dell'agricoltura la documentazione per l'ottenimento del titolo abilitativo dovrà essere integrata con documentazione comprovante il rispetto dei limiti di legge relativi al trattamento dei reflui ed alle altre misure di tutela dell'ambiente.

In particolare l'apertura di nuovi allevamenti o la trasformazione degli allevamenti esistenti in altri tipi di allevamento deve essere preventivamente autorizzata e dovrà avvenire nel rispetto delle distanze minime dall'abitato o da altre zone edificabili non agricole, conformemente ai regolamenti in materia.

Reflui zootecnici

Per lo stoccaggio e lo smaltimento dei reflui zootecnici si richiama il rispetto delle vigenti disposizioni delle leggi e dei regolamenti nazionali e regionali ed in particolare i contenuti della DGR VII/3424 del 16/02/2001.

Aree idriche:

Per quanto riguarda la disciplina delle aree idriche e della loro fascia di rispetto sono previste le disposizioni presenti nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

In generale sono vietate:

- Entro la fascia di 10 m dal piede degli argini e loro accessori o in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, le seguenti attività:
 - la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con murature che si elevino oltre la quota del piano campagna;
 - gli scavi;

- Entro la fascia di 4 m dai limiti come sopra definiti:
 - le piantagioni;
 - lo smovimento del terreno.

Per la normativa riguardante il trattamento della fascia di 50 metri, maggiori prescrizioni verranno indicate nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Classe 5 – Sensibilità molto alta

Edifici storici soggetti a particolari norme:

Le finalità perseguite dal piano per queste aree sono:

- la conservazione delle emergenze di valore storico architettonico;
- la salvaguardia delle caratteristiche morfologiche e tipologiche del nucleo storico;
- il recupero ai fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sottoutilizzato;

Per gli edifici presenti in queste aree sono possibili sostanzialmente i seguenti interventi:

- *Manutenzione ordinaria;*
- *Manutenzione straordinaria;*
- *Restauro e risanamento conservativo;*
- *Ristrutturazione edilizia;*

Verranno indicati interventi più specifici riferiti a singoli edifici nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Cimitero e relativa area di rispetto:

La fascia di rispetto cimiteriale è definita dall'art. 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie approvato con R.D. 1265/1934 e successive modificazioni ed integrazioni.

All'interno della fascia di rispetto sono vietate tutte le nuove costruzioni; è concesso, solo a titolo precario, l'installazione di strutture per la vendita di fiori e di oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

Maggiori precisazioni in merito agli interventi previsti verranno indicate nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Corsi d'acqua vincolati:

Per quanto riguarda la disciplina delle all'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua vincolati, sono previste le disposizioni presenti nella Relazione Tecnica della Documentazione Geologica e nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici:

Per quanto riguarda la disciplina delle aree di consolidamento dei caratteri naturalistici sono previste le seguenti disposizioni:

- non possono essere previste discariche o luoghi di deposito per materiali dimessi;
- modeste escavazioni possono essere autorizzate in relazione a specifiche esigenze di bonifica agricola, (con esclusione quindi delle aree già adibite a colture specializzate), nel rispetto degli elementi di particolare interesse ambientale quali orli, scarpate morfologiche ecc.;
- contenimento della nuova edificazione, anche di tipo agricolo, alle sole esigenze di completamento dei nuclei esistenti, ed alle integrazioni funzionali delle attività esistenti;
- devono essere salvaguardati e recuperati (compatibilmente con lo stato di conservazione) tutti gli elementi di interesse storico-testimoniale quali: vecchi mulini, presidi agricoli, canali di derivazione, muri di difesa ed altri manufatti legati allo sfruttamento e governo del corpo idrico.

Aree di elevato contenuto naturalistico:

Per quanto riguarda la disciplina delle aree di elevato contenuto naturalistico sono previste le seguenti disposizioni, che promuovono la loro tutela:

- conservazione dei valori che caratterizzano l'area e degli equilibri ecologici esistenti, favorendo l'evoluzione dei dinamismi naturali in corso;
- consolidamento delle attività agro-silvo-pastorali nelle forme compatibili con la tutela dei caratteri ambientali, quali elementi di presidio e di salvaguardia del territorio;

- valorizzazione dell'ambiente attraverso forme di turismo sostenibile;

Per queste aree valgono questo tipo di prescrizioni:

- non sono ammesse nuove attività di cava e di discarica;
- è possibile derogare alle limitazioni di cui al punto precedente per modeste e puntuali escavazioni di materiali rocciosi compatti atte a soddisfare le esigenze edilizie locali connesse alle politiche paesistiche individuate dal PTCP. E' necessaria la valutazione d'impatto ambientale;
- la circolazione con mezzi motorizzati, ad eccezione di quelli addetti alle normali attività agricole e silvo-pastorali, è consentita esclusivamente sulla viabilità ordinaria, o comunque lungo i percorsi da individuarsi appositamente da parte degli enti competenti compatibilmente con le esigenze di salvaguardia dei valori ambientali presenti;
- il taglio dei boschi è soggetto alle norme della L.R. 15/2002;

In queste aree il comune può:

- individuare zone o interventi in funzione ricreativa, turistica e sportiva nel pieno rispetto degli obiettivi di tutela dei caratteri dell'area interessata;
- realizzare nuove strutture aziendali connesse all'attività agricola, anche relative alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo;
- disincentivare l'edificazione sparsa a scopo insediativo a vantaggio e consolidamento dei nuclei o centri esistenti;
- le espansioni previste devono essere oggetto di verifica socio-economica che ne dimostri la congruità e la compatibilità con le esigenze della comunità locale e gli obiettivi del PTCP;
- prevedere lo sviluppo delle tipologie e delle tecnologie tipiche dei luoghi, con particolare attenzione al recupero delle situazioni compromesse;
- escludere l'uso di elementi o sistemi costruttivi in calcestruzzo prefabbricato che non comportino il totale rivestimento esterno mediante intervento tradizionale.