



COMUNE DI CIVATE

PROVINCIA DI LECCO



Il Sindaco

BALDASSARE CRISTOFORO MAURI

Gruppo di lavoro

GIANFREDO MAZZOTTA

Erba (CO) - Via Carlo Porta 8

Iscritto all'ordine Architetti PPC di Como - Categ. A - n. 1519

FABRIZIO MONZA

Nerviano (MI) - Via Ticino 27

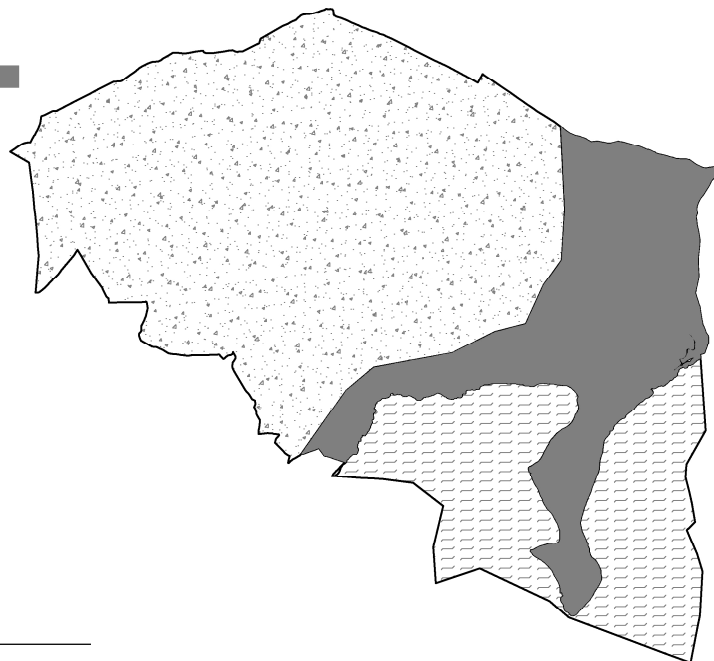
Iscritto all'ordine Architetti PPC di Milano - Categ. A - n. 8082

Con:

ANTONIO PIEFERMI

HELGA DESTRO

**PIANO DI
GOVERNO DEL
TERRITORIO**



ADOTTATO CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. _____ DEL _____

APPROVATO CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. _____ DEL _____

MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DI OSSERVAZIONI

PIANO DELLE REGOLE

R1

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

GIUGNO 2013

GIANFREDO MAZZOTTA	ORDINE DEGLI ARCHITETTI PPC DI COMO – SEZIONE A – N. 1519
22036 - ERBA (CO) - VIA CARLO PORTA 8 - 031 3338880 ARCHITETTOMAZZOTTA@VIRGILIO.IT	
FABRIZIO MONZA	ORDINE DEGLI ARCHITETTI PPC DI MILANO – SEZIONE A - N. 8082
20014 - NERVIANO (MI) - VIA TICINO 27 - 0331 415944 STUDIO@ARCHIMONZA.IT - WWW.ARCHIMONZA.IT	

INDICE

IMPOSTAZIONE METODOLOGICA	4
Premessa	4
Costruzione del PR.....	4
CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE	5
Ambiti del tessuto consolidato	6
Ambito Storico	6
Ambiti residenziali	7
Ambito residenziale compatto	7
Ambito residenziale diffuso.....	8
Ambiti produttivi	8
Ambito produttivo paesistico	8
Ambito produttivo compatto	8
Ambiti terziari.....	9
Stazione carburanti	9
Infrastrutture, impianti e aree per servizi	9
Ambiti speciali	9
Ambito di riqualificazione urbana - ARU	9
Piano attuativo in corso	10
Porta est.....	10
Attrezzatura ricettiva all'aperto	10
Ambiti agricoli.....	11
Altri ambiti	11
Ambito fluviale-lacustre	11
Ambito di trasformazione - AT	12
Ambiti non soggetti a trasformazione.....	12
Ambito non soggetto a trasformazione.....	12
INTERVENTI EDILIZI ALL'INTERNO DELL'AMBITO STORICO.....	13
Classificazione delle aree all'interno dell'Ambito Storico	13
Modalità di intervento all'interno dell'Ambito Storico	13
Ricostruzione.....	14
Riqualificazione.....	14
Ripristino	15
Valorizzazione.....	15
Restauro architettonico	15
Elemento architettonico puntuale	15
COMMERCIO	16
AMBITI DI TUTELA, SALVAGUARDIA E FASCE DI RISPETTO.....	17
Unità di Paesaggio E CLASSI DI SENSIBILITÀ.....	19
Autorizzazione paesistica ed Esame dell'impatto paesistico	19
Obiettivo del PR.....	19
Città storica.....	19
Città moderna.....	19
Superstrada	20
Città industriale	20
Tessuto frammentato.....	20
Lago.....	20
Territorio montano e pedemontano	20
Perché non esiste la classe 1.....	21
Grado di incidenza di un intervento.....	21
Incidenza planivolumetrica	22
Incidenza visiva	22
Incidenza simbolica	22

IMPOSTAZIONE METODOLOGICA

Premessa

Il Piano delle Regole (PR) costituisce lo strumento del Piano di Governo del Territorio (PGT) a cui compete la disciplina urbanistica dell'intero territorio comunale, ad eccezione degli Ambiti di trasformazione individuati nel Documento di Piano come indicato dagli articoli 8 e 10 della LR 12/2005.

Al PR è affidato il compito di esprimere e declinare le scelte strategiche definite dal DP in materia di:

- territorio edificato consolidato;
- aree destinate all'agricoltura;
- aree di interesse paesaggistico-ambientale;
- aree o edifici sottoposti a tutela.

Il fondamento analitico alla base delle azioni di piano contenute nel PR è costituito dall'insieme delle indagini sulle componenti territoriali, economiche e sociali contenute nel Quadro conoscitivo e nel Rapporto Ambientale.

Costruzione del PR

Come richiesto dai Criteri Regionali esplicativi della LR 12/2005, il PR è stato predisposto in stretta relazione con la definizione dell'assetto programmatorio complessivo contenuto nel DP e con le strategie in materia di servizi definite dall'apposito Piano dei servizi (PS).

In materia di tutela del territorio e delle sue risorse, con particolare riferimento agli elementi di naturalità presenti e alle aree meritevoli di tutela, il PR recepisce le indicazioni contenute nella VAS, nello studio idraulico, geologico e sismico, nel piano di azionamento acustico e nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).

L'integrazione con questi documenti determina la definizione, da parte del PR, di una apposita sezione normativa di tutela e di valorizzazione degli elementi di interesse paesaggistico, naturalistico, ambientale, geologico e morfologico. Tale approfondimento consente al PGT di assumere valenza paesistica e di costituire quindi riferimento per la valutazione degli interventi.

Al fine di una completa comprensione delle scelte di PGT è quindi necessario leggere le indicazioni seguenti in stretta connessione con quanto riportato nel DP e nella VAS.

CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

Gli elaborati del PR contengono gli strumenti atti a garantire l'attuazione di tutte le previsioni urbanistiche del PGT. Vengono infatti definite le modalità attuative per ciascuna parte del territorio comunale nel rispetto delle loro specificità e delle rispettive relazioni funzionali e paesaggistiche.

Il PR si compone dei seguenti elaborati:

- R1) Relazione illustrativa
- R2) Unità di paesaggio e sensibilità paesistica
- R3) Salvaguardie e tutele
- R4) Classificazione
- R5.1) Classificazione Ambito Storico
- R5.2) Modalità di intervento Ambito Storico

Sono parte integrante del PR le specifiche norme contenute nell'elaborato N1 *Norme di attuazione* comune a tutti gli strumenti del PGT.

Il PR suddivide il territorio secondo la seguente classificazione:

<i>Ambiti del tessuto urbano consolidato</i>	<p><u>Ambito Storico</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Edificio residenziale - Area privata giardino-corte - Edificio complementare - Autorimessa privata di tipo A - Autorimessa privata di tipo B <p><u>Ambiti residenziali</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ambito residenziale compatto - Ambito residenziale diffuso <p><u>Ambiti produttivi</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ambito produttivo paesistico - Ambito produttivo compatto <p><u>Ambiti terziari</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Stazione carburanti <p><u>Ambiti per servizi</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ambito per servizi di interesse pubblico - Ambito sanitario-assistenziale <p><u>Ambiti tecnologici-civici</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Impianto tecnologico - Ambito cimiteriale <p><u>Ambiti speciali</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ambito di riqualificazione urbana (ARU) - Piano attuativo in corso (PA) - Porta est - Campeggio
<i>Ambiti agricoli</i>	<p>Area agricola</p> <p>Bosco</p>
<i>Altri ambiti</i>	<p>Ambito fluviale-lacustre</p> <p>Ambito di trasformazione (AT)</p> <p><u>Ambiti della mobilità</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Viabilità - Ferrovia
<i>Ambiti non soggetti a trasformazione</i>	<p>Ambito non soggetto a trasformazione</p>

Ambiti del tessuto consolidato

Ambito Storico

È individuato, coerentemente con le indicazioni regionali e provinciali, il nucleo di più antica formazione per il quale il PR prevede puntuali disposizioni per il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio.

Tale individuazione, nel rispetto delle norme del PTCP e del PTPR, è stata compiuta a partire da quanto riportato nelle tavole del PTCP stesso attraverso un confronto critico con le mappe storiche del territorio (levate IGM, catasti), con la lettura delle trasformazioni sopravvenute e con il perimetro identificato dal PRG Vigente.

L'individuazione dell'Ambito storico è avvenuta prevalentemente per isolati e non per singoli edifici, privilegiando quindi la riconoscibilità dell'impianto urbanistico storico rispetto al valore architettonico puntuale.

In alcuni casi di isolati che comprendono tessuti caratterizzati anche da fenomeni di espansione più recente, l'individuazione è stata condotta anche attraverso la lettura critica dell'evoluzione urbana. Con l'ausilio di mappe storiche alle diverse soglie, si è infatti rilevato che in alcuni casi l'evoluzione è avvenuta per aggiunta di brani edificati adiacenti a quelli esistenti. In questo caso, risultando inopportuna una perimetrazione che comprendesse l'intero isolato, l'individuazione è stata effettuata tenendo conto delle diverse caratteristiche dell'impianto morfologico e dell'epoca di realizzazione del tessuto edificato.

Per quanto riguarda i nuclei sparsi esterni al tessuto edificato si è scelto di inserirli negli ambiti agricoli o di salvaguardia individuando una disciplina urbanistica specifica che ne tuteli l'integrità storica garantendo comunque il loro utilizzo ai fini abitativi onde evitare l'abbandono di presidi pedemontani utili anche alla vitalità del territorio.

Per le indicazioni specifiche sul patrimonio edilizio esistente si veda il capitolo relativo alle modalità di intervento. In via generale è utile sottolineare la volontà primaria di riattivare il nucleo seppur nel rispetto dei caratteri storico-testimoniali, ma senza cadere in una museificazione del patrimonio che vanificherebbe l'azione socio-economica. In tal senso la disciplina urbanistica specifica per l'Ambito storico dispone la diffusione di una pluralità di funzioni (residenza, esercizi pubblici, commercio, artigianato, ecc.) tese alla rivitalizzazione dei nuclei storici in termini di spazi sia pubblici sia privati.

L'azione complessiva sull'Ambito storico assume quindi un valore urbanistico, paesistico, sociale ed economico:

- il riutilizzo del patrimonio esistente rappresenta un'azione primaria per ridurre il consumo di suolo;
- la salvaguardia dei caratteri storico-testimoniali garantisce la permanenza di un paesaggio coerente con i fattori che lo hanno creato e plasmato e concorre alla valorizzazione del territorio;
- la riappropriazione del centro da parte dei cittadini concorre ad aumentare il legame di comunità;
- la riabilitazione (ovvero la possibilità di creare abitazioni coerenti con le esigenze abitative moderne) degli edifici riduce il degrado sociale ritornando ad essere concorrenziale con l'abitare negli ambiti residenziali esterni ;
- la rete delle attività micro economiche supporta una frequentazione continua ma sostenibile degli spazi urbani (le attività economiche diffuse come centri attrattori di spostamenti);
- la possibilità di intervenire in maniera diffusa attiva iniziative economiche che hanno ritorni diretti sul sistema locale.

Ambiti residenziali

La struttura urbana di Civate presenta una condizione particolare legata alla prossimità di alcuni comparti produttivi rispetto ad edificazione di tipo residenziale.

Al fine di mitigare in parte gli eventuali impatti (visuali, rumore, polveri, ecc.) il PR introduce una disciplina generale che impone la realizzazione di quinte vegetali o murazioni verdi o altri sistemi di schermatura vegetale al confine del lotto e devono avere caratteristiche e dimensioni adeguate alla situazione esistente o di progetto .

Ambito residenziale compatto

Appartengono a questa classe le parti di territorio già edificate e destinate prevalentemente a funzioni residenziali.

Oltre alle zone contraddistinte da funzioni squisitamente abitative sono incluse anche le aree dove sono insediate o insediabili attività differenti ma che risultano compatibili e complementari alla residenza (servizi pubblici e privati, piccole attività artigianali, commercio diffuso, strutture ricettive, esercizi pubblici, ecc.).

In via generale la disciplina tende ad omogeneizzare e consentire l'insediamento di funzioni che appaiono compatibili rispetto agli effetti che vicendevolmente possono indurre (traffico, rumore, emissione, ecc.). La scelta ha per obiettivo la costruzione di una città "plurima" che eviti quartieri assolutamente monofunzionali nei quali la vita della comunità si svolge solo in determinate fasce orarie (ad esempio durante il giorno nelle aree produttive e durante la sera/notte nelle aree residenziali).

In termini attuativi il PR prevede tre meccanismi.

Lotti liberi da asservimento = unico indice edificatorio pari a 0,4 mq/mq suddiviso in:

- 0,2 mq/mq = indice base direttamente e sempre connesso al lotto;
- 0,2 mq/mq indice facoltativo attuabile solo mediante Permesso di costruire convenzionato e applicando le norme relative alla cessione di aree definite dal PS.

Lotti edificati con indice inferiore a 0,5 mq/mq = unico indice pari a 0,5 mq/mq suddiviso in:

- 0,4 mq/mq = indice base direttamente e sempre connesso al lotto;
- 0,1 mq/mq indice facoltativo attuabile solo mediante Permesso di costruire convenzionato e applicando le norme relative alla cessione di aree definite dal PS.

Lotti edificati con indice superiore a 0,5 mq/mq ma inferiore a 0,65 mq/mq = ampliamento "una tantum" pari a 30 mq.

La suddivisione sopra riportata comporta:

- 1) Un controllo quantitativo dell'edificazione al fine di evitare episodi di eccessiva costruzione all'interno di un paesaggio urbano abbastanza omogeneo seppur già segnato da qualche elemento avulso del passato.
- 2) Un processo misurato di densificazione per i lotti edificati con indici inferiori (il PRG ne prevedeva ed è quindi logico pensare che ve ne siano) utile alla riduzione del consumo di suolo libero.
- 3) La possibilità di soddisfare, in piena autonomia, le esigenze famigliari dei cittadini attraverso l'utilizzo dei soli indici base.
- 4) Il concorso di tutti (attraverso gli indici facoltativi) al miglioramento del sistema dei servizi.

All'interno dell'Ambito residenziale compatto sono individuate alcune situazioni particolari che necessitano di una pianificazione specifica. Tali comparti si riferiscono a:

- aree produttive dismesse o sottoutilizzate di piccole - medie dimensioni;

- Lotti liberi di medie dimensioni posti in contesti urbani nei quali sono state rilevate necessità pubbliche.

Per questi comparti il PR prevede il ricorso al Permesso di costruire convenzionato nel quale si applicano i disposti del PS in materia di cessione di aree per servizi.

E' infine utile evidenziare che in alcuni episodi specifici il Permesso è esteso ad aree non contermini che prevedono un'attuazione contemporanea.

Le disposizioni puntuali per i lotti soggetto a Permesso di costruire convenzionato sono contenute in apposite schede esplicative delle Norme.

Ambito residenziale diffuso

Vengono così classificati i complessi edilizi esistenti che si collocano in contesti di rilevanza paesistico-ambientale nei quali risultano inopportuni processi di ampliamento o densificazione.

A tale scopo il PR riconosce l'esistente e ammette una possibilità di solo ampliamento "fisiologico" volto al soddisfacimento di esigenze famigliari puntuali.

Anche gli altri parametri edificatori sono finalizzati a garantire un basso impatto e a massimizzare la componente paranaturale delle aree coinvolte.

Ambiti produttivi

Ambito produttivo paesistico

Sono stati così classificati gli insediamenti industriali ed artigianali localizzati all'interno o in adiacenza al tessuto edificato di Isella.

La scelta del PR è quella di verificare le condizioni di compatibilità ambientale rispetto al contesto e di classificare le aree giudicate sostenibile secondo la destinazione produttiva in atto.

Tale scelta ha come obiettivo urbanistico quello di garantire un adeguato mix funzionale all'interno della città e come finalità economico-sociale quella di sostenere le attività insediate garantendo loro le possibilità di ammodernamento necessarie per il loro sviluppo.

E' anche importante sottolineare che la scelta di classificare le aree oggi produttive come tali scongiura, o quantomeno contrasta, fenomeni immobiliari speculativi tesi alla trasformazione ai fini residenziali o altro delle aree. Tale logica appare ancor più necessaria in un momento di congiuntura economica negativa all'interno del quale le tentazioni di capitalizzazione dei patrimoni immobiliari produttivi sembrano all'ordine del giorno.

Le eventuali trasformazioni d'uso sono assoggettate a pianificazione attuativa al fine di poter verificare nel dettaglio la progettualità messa in campo rispetto al contesto urbano e paesistico.

Ambito produttivo compatto

Sono quelle aree in cui le attività produttive si sono insediate e rafforzate nel corso del tempo e che oggi risultano immediatamente riconoscibili dal punto di vista morfologico-insediativo.

Si configurano quindi come ambiti unitari e compatti nei quali le tipologie edilizie, i calibri stradali e la dotazione infrastrutturale consentono il mantenimento e il consolidamento delle attività industriali ed artigianali.

All'interno di questo macro ambito la disciplina urbanistica è finalizzata a garantire lo sviluppo delle attività economiche produttive (industriali e artigianali) nel rispetto dei valori ambientali e degli effetti sul contesto urbano, con particolare riferimento agli ambiti che presentano qualche interferenza o prossimità rispetto al tessuto residenziale. Anche qui si applica la disciplina generale volta a costruire quinte di separazione fra residenza e produttivo.

La normativa dispone il consolidamento delle attività di tipo produttivo garantendo i parametri utili allo svolgimento di moderne attività economiche.

In termini edificatori il PR dispone un unico indice edificatorio (1 mq/mq) che garantisce ampliamenti in loco alle attività che ne necessitano.

La compresenza di attività produttive con altre funzioni esistenti (residenza, commercio, direzionale) è oggetto di specificazione all'interno della disciplina d'ambito al fine di garantire le attività già insediate e di orientare le trasformazioni. A tale scopo sono state ampliate le funzioni ammissibili evitando però la possibilità di insediamento di strutture commerciali di grandi dimensioni.

Anche nel caso dell'Ambito produttivo compatto sono state individuate alcune situazioni puntuali che necessitano di attuazione mediante Permesso di costruire convenzionato (anche qui a volte esteso ad aree non contermini).

E' stata individuata e puntualmente ammessa una industria a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs. 334/99. Solo in questo ambito sono pertanto ammesse le Destinazioni integrative connesse alla specifica lavorazione.

Ambiti terziari

Stazione carburanti

L'analisi della rete distributiva esistente, compiuta sulla base della normativa regionale e riportata nel Quadro conoscitivo, ha condotto alla scelta di prevedere una nuova stazioni carburanti all'interno dell'ambito denominato "Porta est".

La scelta deriva da due considerazioni:

- la stazione esistente in via Provinciale ha una condizione piuttosto "urbana" che non consente ampliamenti;
- l'area individuata si pone in posizione baricentrica sia per l'uso cittadino sia per i flussi sovracomunali.

Per gli impianti esistenti gli interventi di potenziamento, ampliamento e ristrutturazione sono subordinati alle disposizioni della LR 25/2005, della DGR 48714/2007, alla LR 24/2004, alla DCR 1137/2004 e alla DGR 20635/2005.

Infrastrutture, impianti e aree per servizi

Per economicità di trattazione si rimanda la descrizione alla S1 *Relazione illustrativa* del Piano dei servizi.

Comprendono:

- Ambiti per servizi di interesse pubblico (verde urbano, parcheggi, attrezzature civiche, scuole, impianti sportivi, strutture turistico-ricreative, attrezzature religiose)
- Ambito sanitario-assistenziale
- Impianto tecnologico
- Ambito cimiteriale
- Ambito della mobilità

Ambiti speciali

Ambito di riqualificazione urbana - ARU

Rappresentano le aree nelle quali si concentrano alcune delle principali scelte operate dal PR per quel che concerne il tessuto edificato.

Gli ambiti di riqualificazione sono le parti di territorio in cui gli interventi sono chiamati a valorizzare o sostituire brani di città o porzioni del patrimonio edilizio.

Analogamente con quanto disposto per gli ambiti di trasformazione, anche per gli Ambiti di riqualificazione urbana il PR esprime le proprie previsioni attraverso singole schede di progetto corredate da uno schema grafico.

Le schede contenute nell'allegato AN2 delle Norme di Attuazione riportano:

- Le destinazioni d'uso suddivise in Principale, Integrativa e Vietata. La precisa elencazione delle funzioni appartenenti a ciascuna delle categorie indicate è contenuta nelle Norme.
- I parametri e gli indici urbanistici ed edilizi (Capacità edificatoria diretta, Altezza massima, Superficie coperta massima, ecc); queste indicazioni sono specifiche per ciascun ARU e tengono conto, oltre che dell'area di intervento, anche del contesto urbano di riferimento. In base a tali valutazioni anche all'interno delle medesime destinazioni o di superficie analoghe sono state date prescrizioni e parametri differenti.
- Il "Contributo al sistema dei servizi" definito in termini sia quantitativi sia qualitativi. Nelle schede sono indicate le superfici calcolate rispetto alla destinazione principale. E' prescritto il ricomputo di tali superfici sulla base delle funzioni effettivamente insediate al fine di garantire la coerenza fra il fabbisogno indotto e le aree per servizi attuate. Il contributo al sistema dei servizi è inoltre diviso in interno ed esterno. Le aree da reperire all'interno dell'ARU sono ritenute indispensabili per l'attuazione. In alcuni casi è viceversa prescritto il reperimento obbligatorio di una quota di aree all'esterno dell'ARU; ciò deriva da valutazioni complessive che hanno portato a giudicare sufficienti le dotazioni esistenti. Le aree esterne possono essere assoggettate al meccanismo della monetizzazione disposto dalla normativa.
- Le direttive per l'attuazione, ovvero le indicazioni di dettaglio relative ad assetti planivolumetrici, accessi veicolari, percorsi pubblici, ecc..
- L'identificazione catastale delle aree coinvolte. Tale indicazione è stata compiuta sulla base della cartografia catastale disponibile che, ovviamente, sconta delle discrasie geometriche rispetto alla base aerofotogrammetria comunale, nonché il mancato aggiornamento rispetto alle procedure di frazionamento in atto o recentemente avvenute.
- Uno schema grafico che indica la struttura dell'ARU con riferimento alla localizzazione delle aree per servizi, alla rete viabilistica e ciclopedonale di dettaglio, ad allineamenti plano-altimetrici da mantenere o creare, ecc..

Piano attuativo in corso

Il PR individua con questa terminologia i piani attuativi, o altri provvedimenti di tipo negoziale aventi valore di piano attuativo comunque denominati, vigenti o in corso di approvazione definitiva alla data di adozione del presente PGT nei quali sono in corso gli interventi realizzativi. Per tali ambiti il PR rimanda alla normativa e alle disposizioni attuative stabilite dallo specifico provvedimento.

Porta est

Si tratta delle aree a est della zona industriale poste tra le strade provinciali.

Obiettivo del PGT è la qualificazione urbana di questo comparto al fine di migliorare l'ingresso della città "porta". A tale scopo è auspicabile una rifunzionalizzazione complessiva dell'area, ma allorché non fosse possibile è prescritta la formazione di una quinta vegetale che mitighi l'impatto delle attività e strutture esistenti.

In questo ambito è anche ammessa la realizzazione della stazione carburanti.

Attrezzatura ricettiva all'aperto

La categoria si riferisca al campeggio esistente a Isella.

In questo ambito si applicano le disposizioni regionali vigenti di cui alla LR 15/2007 e al Regolamento Regionale 2/2003.

Sono inoltre fissati dal PR alcuni parametri edificatori per le costruzioni di servizio che garantiscono la compatibilità paesistica.

E' utile sottolineare che anche in questo ambito si applicano le disposizioni di salvaguardia della fascia perilacuale previste per l'intera penisola di Isella.

Ambiti agricoli

Nel sistema di governo del territorio delineato dalla legge urbanistica lombarda, gli ambiti agricoli rivestono grande rilievo quale fondamentale risorsa fisica ed economica.

Il PR disciplina le trasformazioni in coerenza con la LR 12/05 avendo come riferimento principale l'agricoltura intesa quale attività che agisce sia come forza economica e produttiva sia come fattore di presidio e tutela del territorio al fine di garantire un corretto equilibrio ambientale.

Nel caso specifico tale ultima considerazione appare ancor più rilevante considerando che il comparto "agricolo" è caratterizzato da una:

- forte componente "forestale";
- marginalità economica legata all'abbandono dell'agricoltura di montagna.

Il PR individua due ambiti

- Area agricola
- Bosco

Al comparto agricolo il PR assegna anche una valenza paesistica in quanto rappresentativo di una struttura territoriale riconoscibile e riconosciuta che deve essere tutelata. A tale scopo vengono riprese le salvaguardie disposte dai piani sovraordinati e in particolare:

- Piano di Indirizzo Forestale (PIF) per gli ambiti boscati;
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) per gli ambiti agricoli e quelli di valenza ambientale o ecologica.

E' interessante sottolineare che, grazie ad un percorso di condivisione condotto con La Comunità Montana, la disciplina prevista dal PR ammette e sostiene la trasformazione di ambiti boscati verso usi agricoli anche a tutela di quelle strutture territoriali caratterizzanti che sono i terrazzamenti. In tali ambiti è auspicabile il ritorno di una agricoltura di qualità, legata a produzioni locali, con "marchi" che promuovono il territorio, ecc. al fine di aprire nuove economie e di conservare ambiti di rilevanza paesistica.

All'interno degli ambiti agricoli sono contenute anche due tipologie di insediamenti:

- i nuclei di antico insediamento
- l'edificato sparso "recente"

Per tale edificato esistente il PR dispone una disciplina specifica che cristallizza la condizione e tutela i valori storico-architettonici.

Con apposita normativa sono infine regolamentate le costruzioni al servizio dell'attività agro-silvo-pastorale (caselli) al fine di garantire che tali strutture siano effettivamente strumentali ad una attività agricola.

Altri ambiti

Ambito fluviale-lacustre

Appartengono a questa categoria le aree costituenti l'alveo e le sponde dei corsi d'acqua nonché le superfici lacustri.

Le aree individuate comprendono:

- sia il corso d'acqua vero e proprio sia lo spazio di stretta pertinenza (argine inciso o sopraelevato, isole, ecc.);
- la superficie del lago individuata con riferimento allo zero idrometrico definito dall'Ente competente.

Si precisa che la cartografia disponibile relativa ai corsi d'acqua non risulta del tutto coerente con lo stato dei luoghi. In accordo con le disposizioni idro-geologiche la normativa di PR rimanda ad una verifica di dettaglio da compiersi in sede attuativa.

Ambito di trasformazione - AT

Si tratta degli ambiti nei quali avvengono le maggiori trasformazioni urbane a livello insediativo e sono in sostanza le previsioni di nuova edificazione operate dal PGT.

Il PR recepisce l'individuazione degli ambiti effettuata dal DP inserendoli nell'elaborato R4 *Classificazione*.

La disciplina attuativa è contenuta nella sezione Documento di piano delle Norme e nelle specifiche schede di cui all'Allegato AN1.

Per gli AT valgono inoltre :

- la disciplina urbanistica generale contenuta nel Titolo III delle Norme per tutto ciò che riguarda le definizioni, i parametri, ecc.;
- la normativa di cui al Titolo IV per le specifiche disposizioni in materia di servizi.

Per la descrizione delle schede si rimanda al precedente capitolo relativo agli ARU dato che la struttura utilizzata è la medesima.

Ambiti non soggetti a trasformazione

Ambito non soggetto a trasformazione

Il presente Ambito comprende le parti del territorio comunale esterne al tessuto urbano consolidato ed alle aree destinate all'agricoltura che, in base ad oggettive condizioni di fatto o in forza di pianificazioni sovraordinate, sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto oppure siano totalmente o parzialmente inidonee agli usi urbanistici.

Appartengono alla presente categoria le aree peri-lacuali di Isella nelle quali è vietata la costruzione di qualsiasi manufatto o struttura anche precaria o temporanea. Tale fascia è soggetta a servitù pubblica di passaggio ciclo-pedonale, di approdo e ormeggio temporaneo. E' ammessa la realizzazione di infrastrutture di interesse e uso pubblico a cura del Comune o di soggetti convenzionati.

INTERVENTI EDILIZI ALL'INTERNO DELL'AMBITO STORICO

Per l'Ambito Storico il PR prevede una disciplina urbanistica di dettaglio nella quale l'elemento di riferimento è il singolo edificio o la singola area, a differenza degli altri ambiti dove la normativa fa riferimento al lotto o ad altre aggregazioni.

Classificazione delle aree all'interno dell'Ambito Storico

L'elaborato R5.1 *Classificazione – Ambito Storico* riporta la seguente suddivisione:

- Edificio residenziale: individua sia i manufatti già oggi adibiti a funzioni residenziali e compatibili sia quelli che, date le caratteristiche dimensionali e strutturali, possono essere trasformati in spazi abitabili. Appartengono, ad esempio, a questi ultimi gli edifici ex rustici, ovvero gli accessori che, originariamente destinati all'attività agricola, oggi sono utilizzati quali depositi o pertinenza degli edifici principali.
- Area privata giardino-corte: individua le superfici prevalentemente scoperte, facenti parte delle corti e che costituiscono un sistema di spazi di relazione fondamentali per la qualità dell'ambiente urbano.
- Edificio complementare: edifici destinati a deposito senza permanenza di persone.
- Autorimessa privata di tipo A: autorimesse private insediate in edifici aventi carattere indipendente.
- Autorimessa privata di tipo B: autorimesse private insediate all'interno di edifici con altre destinazioni.

La logica complessiva tende a garantire l'insediamento di una pluralità di destinazioni (senza contingentamenti merceologici o settoriali) al fine di riattivare l'ambito storico e di garantire il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Anche in termini di localizzazione all'interno degli edifici non sono previste limitazioni ed è quindi possibile insediare le funzioni a qualsiasi piano nel rispetto delle normative in materia di accessibilità e sicurezza.

Modalità di intervento all'interno dell'Ambito Storico

Gli interventi edilizi riferiti agli immobili ricadenti nell'Ambito Storico sono disciplinati sulla base dell'elaborato R5.2 *Modalità di Intervento - Ambito Storico*, secondo la seguente distinzione:

- Ricostruzione
- Riqualficazione
- Ripristino
- Valorizzazione
- Restauro architettonico
- Elemento architettonico puntuale.

In generale ogni edificio ha una propria modalità di intervento definita sulla base della qualità architettonica e degli elementi strutturali, tipologici e costruttivi presenti. Per ciascuna modalità sono definiti gli interventi edilizi ammessi, in base alla definizione del Regolamento Edilizio, e le finalità che gli stessi devono raggiungere nel rispetto di un disegno unitario e coerente della città storica e delle emergenze ambientali e testimoniali presenti nell'ambito.

Attraverso la stessa metodologia di intervento il PR consente, dove esistono i presupposti, la trasformazione verso funzioni abitative di alcuni edifici ex agricoli. In questo caso la disciplina definisce i criteri che gli interventi edilizi dovranno rispettare in fase attuativa.

Di seguito sono descritte le singole modalità di intervento.

Ricostruzione

Gli edifici sottoposti a questa modalità non presentano particolare valore storico e ambientale e possono pertanto essere oggetto di qualsiasi intervento, compreso quello di demolizione e ricostruzione. Sono inoltre compresi una parte degli edifici ex agricoli che hanno perso la loro funzione originaria e che il PR intende riattivare in senso abitativo.

Tutti gli interventi devono essere finalizzati all'incremento della qualità architettonica ed urbana e pertanto dovranno proporre e attuare soluzioni formali ordinate e armonicamente inserite nel contesto, nel rispetto di quanto prescritto dal Regolamento Edilizio.

Riqualificazione

Questa modalità si riferisce a edifici dotati di un valore prevalentemente urbanistico, dovuto alla loro localizzazione e alla loro coerenza con l'impianto urbano. Spesso questi edifici hanno subito profonde trasformazioni che ne hanno compromesso la qualità architettonica originaria.

Per tali edifici sono possibili tutti gli interventi edilizi, compresa la demolizione con ricostruzione nel rispetto del sedime originario. Anche in questo caso gli interventi devono tendere a migliorare il rapporto estetico tra l'edificio e il contesto oltre che a trasformare progressivamente le parti e gli elementi incongruenti.



Ripristino

Gli edifici classificati secondo questa modalità di intervento sono contraddistinti, oltre che da un valore urbanistico, anche da una discreta qualità architettonica, derivante dal loro impianto tipologico e compositivo e dalla presenza di elementi costruttivi e materici ritenuti coerenti con il tessuto storico. In alcuni casi tali caratteristiche sono state alterate e in parte compromesse.

Per questi edifici il PR prevede la possibilità di intervenire attraverso manutenzioni o ristrutturazioni edilizie che non alterino la sagoma e non prevedano la demolizione con ricostruzione. L'obiettivo di questi interventi è la conservazione dei caratteri e degli elementi congruenti e la trasformazione di quelli non conformi. A tale scopo sono inoltre introdotte norme specifiche per i fronti pubblici che orientano gli interventi verso il mantenimento, la ricomposizione o la valorizzazione della struttura linguistica e compositiva.

Valorizzazione

Questa categoria interessa i fabbricati contraddistinti da particolari caratteri architettonici riconoscibili e discretamente conservati. Sono pertanto edifici che appartengono alla tradizione costruttiva locale e che connotano il tessuto storico.

Questi edifici devono essere sottoposti ad interventi di risanamento conservativo, nel rispetto delle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio, e devono essere finalizzati alla valorizzazione degli stessi edifici, alla eventuale eliminazione degli elementi incongruenti e, laddove necessario, alla ricomposizione dei fronti prospicienti gli spazi pubblici. A tale scopo sono inoltre introdotte norme specifiche che orientano gli interventi verso il mantenimento, la ricomposizione o la valorizzazione della struttura linguistica e compositiva.

Restauro architettonico

Questa modalità di intervento si riferisce agli edifici che presentano caratteri di particolare pregio dal punto di vista sia artistico-architettonico sia storico-testimoniale. Gli interventi edilizi su questi edifici devono rispettare le disposizioni in materia di tutela dei beni culturali e sono sottoposti alla preventiva autorizzazione da parte degli enti competenti.

Elemento architettonico puntuale

Sono individuati alcuni elementi edilizi puntuali, riconducibili per materiali o tecnologie alla tradizione costruttiva locale, che il PGT giudica di particolare interesse storico-testimoniale.

Tra gli elementi individuati vi sono, ad esempio: pozzi, targhe commemorative, lapidi, elementi decorativi, affreschi.

Indipendentemente dalla modalità di intervento previste per gli edifici o le aree adiacenti, gli elementi evidenziati devono essere oggetto di una particolare attenzione.

COMMERCIO

Per descrivere la disciplina del commercio all'interno del Piano delle regole è necessario e utile richiamare preliminarmente altri due elaborati del PGT:

La Relazione del Quadro conoscitivo:

"... la disciplina del commercio non rappresenta una programmazione a se stante, ma risulta integrata e coordinata con la pianificazione urbanistica rappresentata dal Piano di Governo del Territorio. E' infatti chiaro in tutta la normativa recente (nazionale, regionale e provinciale) che, sia la componente analitica sia quella programmatica, devono essere condotte in modo integrato rispetto alle tematiche trattate da altri studi e piani di natura urbanistica, ambientale, paesistica, ecc.. Ciò al fine di garantire il giusto coordinamento tra le diverse pianificazioni, ma anche perché appare indiscutibile la stretta relazione e interdipendenza fra le scelte in campo commerciale e gli effetti che queste hanno sul territorio, sulla qualità paesistico-ambientale dei luoghi, sulla mobilità, ecc.."

La Relazione del Documento di piano

"La tematica "commercio" risulta quindi così definita all'interno del PGT:

- *le analisi e le indagini sono sintetizzate in specifiche sezioni del quadro conoscitivo;*
- *le strategie estese all'intero territorio sono delineate nella presente Relazione;*
- *le scelte riferite a specifici insediamenti sono contenute nella normativa degli ambiti di trasformazione o riqualificazione;*
- *la disciplina generale viene oggi descritta in questa sezione e troverà applicazione normativa nel Piano delle regole."*

Sulla base di questa organizzazione metodologica il PR ha svolto il proprio compito definendo le seguenti azioni:

Media e grande distribuzione

- consentire l'insediamento di medie strutture di vendita di primo livello (fino a 300 mq di Slp) all'interno del tessuto residenziale e di secondo livello (fino a 600 mq di Slp) in ambito produttivo;
- vietare l'insediamento di medie strutture di vendita di Slp superiore, di grandi strutture di vendita e di centri commerciali su tutto il territorio ridendolo saturo rispetto alla specifica tipologia.

Micro-commercio

- possibilità di insediamento in tutte le aree del centro storico e del tessuto urbano consolidato senza alcuna limitazione;
- omogeneizzazione alla residenza per quanto riguarda la dotazione di parcheggi privati e di eventuali spazi pubblici (norma che sostiene la diffusione della rete commerciale anche in termini di mutamento di destinazione d'uso).

E' importante sottolineare che, in una realtà contraddistinta da una situazione di crisi del piccolo commercio la scelta di non prevedere ulteriori insediamenti di grande dimensione concorre, automaticamente, al sostegno della rete del micro-commercio.

Appare infine importante ricordare la funzione del Regolamento edilizio (strumento correlato al PGT che entrerà in vigore contestualmente ad esso) che, dal punto di vista "estetico" e di tutela del paesaggio urbano storico, governerà le trasformazioni e gli insediamenti affinché siano garantiti e migliorati i livelli di qualità urbana.

AMBITI DI TUTELA, SALVAGUARDIA E FASCE DI RISPETTO

Il PR ha predisposto un specifico elaborato R3 *Salvaguardia e tutele* nella quali sono riportati gli elementi e le aree sottoposte a specifica disciplina nel rispetto del seguente schema:

Riferimento normativo	Oggetto	Denominazione
D.Lgs. 42/2004	Beni di interesse paesaggistico-ambientale: Fiumi, torrenti e corsi d'acqua	Lago di Annone Rio Toscio, Rio Torto e altri corsi d'acqua
D.Lgs. 42/2004	Beni di interesse paesaggistico-ambientale: Boschi	L'individuazione dei boschi è stata effettuata con riferimento al PIF della Comunità Montana
D.Lgs. 42/2004 Art. 10 comma 3	Beni di interesse storico-artistico	Abbazia S.Pietro al monte; Oratorio S.Benedetto al monte; Chiesa e Monastero S.Calocero; Casa del pellegrino; Villa Sacro Cuore.
D.Lgs. 42/2004 Art. 10 comma 1 e 5	Beni di interesse storico-artistico Elementi storici, paesistici e ambientali	Oratorio S.Andrea; Chiesa S.Nazaro e Celso; Oratorio S.Rocco; Antico Ospizio dei pellegrini con Oratorio S.Maria e poi S.Rocco; Chiesa Parrocchiale SS. Vito e Modesto; Villa Canali; Municipio.
PTCP	Beni di interesse storico	Casa Zimmerman; Molini Scarenna; Cascina Baroncello
LR 86/1983	Parco Locale di Interesse Sovracomunale	PLIS S.Pietro a monte e S.Tomaso
D.M. 05/06/1967	Area di notevole interesse pubblico	Zona costiera del Lago di Annone
PTR-PPR	Ambito di elevata naturalità	Territorio comunale sopra 800 m s.l.m.
Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia	Area a rischio archeologico	All'interno del centro storico e dei nuclei di antica formazione; all'interno e in prossimità di chiese ed edifici di culto isolati; luoghi d'altura.
R.D. 1265/1934 D.P.R. 285/1990 RR 6/2004	Fascia di rispetto cimiteriale	La fascia è quella stabilita nel 2011 a conclusione del procedimento di ampliamento del cimitero
D.P.R. 753/1980	Fascia di rispetto ferroviario	30 m dal binario esterno.
D.P.R. 459/1998	Fascia di pertinenza delle infrastrutture ferroviarie	Fascia A = 100 m dal binario esterno Fascia B = 200 m dal binario esterno
LR 11/2011	Impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione	Fascia di 100 m dalle Area di particolare tutela

LR 11/2011	Impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione	Area 1
LR 11/2011	Impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione	Impianti con potenza totale superiore a 7 Watt e relativo raggio di 200 m
DPCM 08/07/2003 DM 29/05/2008	Distanza di prima approssimazione elettrodotti	
LR 12/2005	Classe 4 di fattibilità geologica	come definita dallo Studio geologico
R.D. 1443/1927	Vincolo minerario definito dal Ministero dell'industria	
R.D.L. 3267/1923	Vincolo idrogeologico	
PTCP	Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico	ai sensi dell'art. 56 delle norme di PTCP
D.Lgs. 334/1999	Industria a rischio di incidente rilevante	Area in via Baselone

I tematismi sopra indicati derivano da normative prevalentemente di carattere urbanistico e paesistico. Sono pertanto esclusi:

- le aree di tutela e le fasce di rispetto originate da elementi di natura idraulica, geologica, ecc. (aree allagabili, pozzi idropotabili, ecc.). Per la disciplina specifica si vedano gli studi per la componente idraulica, geologica e sismica.
- gli elementi di vincolo afferenti le reti energetiche interrate.

UNITÀ DI PAESAGGIO E CLASSI DI SENSIBILITÀ

Autorizzazione paesistica ed Esame dell'impatto paesistico

In via preliminare appare importante chiarire i campi di applicazione della disciplina paesistica.

Una parte del territorio è assoggettata alla procedura di Autorizzazione paesistica in quanto compreso nelle fasce dei fiumi e del lago oppure interessata da specifico decreto di tutela (D.M. 05/06/1967).

Nella restante parte del territorio comunale trova viceversa applicazione la disciplina di cui alla DGR 11045/2002 relativamente alla valutazione paesistica del progetto.

Obiettivo del PR

Il percorso di valutazione che si sviluppa all'interno di una procedimento paesistico è ovviamente puntuale e specifico e dipende da fattori non generalizzabili. Incidono: le caratteristiche del luogo, il tipo di intervento, le condizioni di partenza (un terreno nudo o un edificio preesistente), ecc.

L'obiettivo che si pone il PR tramite questa specifica sezione è quello di evidenziare una struttura paesistica del territorio che può essere utile ad inserire i singoli progetti all'interno di una lettura complessiva. Per fare ciò si utilizza il metodo delle:

- **Unità di paesaggio** intese come ambiti omogenei nei quali sono stati riconosciuti uno o più elementi generatori nonché legami e relazioni che connotano l'estensione dell'Unità stessa.
- **Classi di sensibilità** che, con riferimento alla DGR 11045/2002, definiscono il grado di "delicatezza" del sito nel quale si deve inserire l'intervento.

Il PR individua 6 unità di paesaggio:

Città storica

Estensione	Coincide con l'Ambito storico del PGT
Caratteri salienti	Impianto urbano a corte, cortine edilizie lungo le strade, uniformità tipologica, omogeneità delle altezze, eccellenze storico-architettoniche, visuali privilegiate.
Sensibilità	Alta
Obiettivi di qualità paesistica	Il PGT intende evidenziare il ruolo che hanno gli edifici che si affacciano sugli spazi pubblici, intesi come luoghi di "consolidata percezione del paesaggio. In sede operativa si dovrà pertanto prestare particolare attenzione alle modificazioni dei fronti "pubblici". Al contrario potranno essere formulate valutazioni di minor rigore per i fronti opposti.

Città moderna

Estensione	E' il tessuto residenziale compatto extra Ambito storico
Caratteri salienti	Impianto urbano derivante dalla maglia viaria con ridotte relazioni con gli spazi pubblici, episodi di edifici avulsi, alcuni quartieri con omologazione tipologica
Sensibilità	Media per garantire il rapporto con le visuali aperte.
Obiettivi di qualità paesistica	Valorizzazione del verde privato anche mediante un adeguato equilibrio tra spazi costruiti e spazi scoperti. Migliore inserimento paesistico degli edifici privi di valore architettonico con particolare riferimento alle relazioni visuali dagli spazi aperti montani e lacustri. Nei casi di ambiti confinanti con tessuti produttivi devono essere migliorate le relazioni fra le diverse funzioni.

Superstrada

Estensione	Sono le aree che hanno rapporti visuali diretti con la strada.
Caratteri salienti	Ampie visuali lato lago; cesura lato città, ma con affacci da tutelare
Sensibilità	Alta
Obiettivi di qualità paesistica	Miglioramento delle visuali dalla strada verso gli spazi della città e del lago e alla conservazione delle visuali libere

Città industriale

Estensione	E' il tessuto industriale monofunzionale e compatto posto a est della città
Caratteri salienti	Compattezza, bassa qualità, assenza di "effetto urbano".
Sensibilità	Bassa
Obiettivi di qualità paesistica	Riduzione dell'impatto visivo derivante dall'edificazione e alla riqualificazione dei fronti che si affacciano sugli spazi aperti e sugli spazi pubblici (le strade); nei casi di ambiti confinanti con tessuti residenziali devono essere migliorate le relazioni fra le diverse funzioni

Tessuto frammentato

Estensione	E' il tessuto misto commerciale-residenziale-industriale posto a est della città
Caratteri salienti	Disordine, assenza di "effetto urbano", eventi significativi senza relazioni con il contesto.
Sensibilità	Bassa
Obiettivi di qualità paesistica	Mitigazione delle interferenze e alla ricomposizione del paesaggio anche al fine di dare un ordine alle diverse porzioni seppur all'interno di un tessuto misto

Lago

Estensione	E' il lago vero e proprio nonché la penisola di Isella e la sponde a sud della superstrada.
Caratteri salienti	Coerenza e uniformità all'interno della quale spiccano elementi avulsi (deposito inerti, edificio pluripiano, capannoni di altezza elevata)
Sensibilità	Alta
Obiettivi di qualità paesistica	Gli interventi nelle aree inedificate devono essere finalizzati alla valorizzazione paesistica-ambientale delle sponde; nel tessuto edificato di Isella devono essere garantiti gli obiettivi definiti per la Città storica, mantenute le visuali libere, migliorate le relazioni spaziali e visuali dal lago

Territorio montano e pedemontano

Estensione	E' tutto il territorio a nord del centro edificato.
Caratteri salienti	Territorio compatto con ampia presenza di elementi di pregio ambientale ed eccellenze storico-architettoniche; edificato sparso a volte incoerente.
Sensibilità	Alta
Obiettivi di qualità paesistica	Conservazione delle aree boscate; salvaguardia degli elementi morfologici paranaturali (terrazzamenti); mantenimento delle aree agricole; tutela degli elementi storico-paesistici di origine rurale; valorizzazione dei punti visuali.

Perché non esiste la classe 1

La valutazione del PGT ha tenuto conto di due fattori che estremizzano il concetto di paesaggio:

- 1) il grado di banalizzazione del territorio (omogeneo e coerente con quello dei Comuni limitrofi) che deprime le velleità disciplinari e compromette (negativamente) le valutazioni;
- 2) l'emergenza paesistica che, proprio a causa della compromissione di cui sopra, si riscontra nel paesaggio.

In altri termini il PGT riconosce l'esistenza di una realtà paesaggistica di difficile lettura e interpretazione in quanto frantumata (tanti paesaggi forzatamente sovrapposti nel tempo senza cura del preesistente), in trasformazione continua (un paesaggio in continuo cambiamento che non crea un riferimento apprezzabile), irriconoscibile (nel senso che non viene riconosciuto dalla comunità).

Proprio perché ci si pone all'interno di un sistema paesistico di così difficile interpretazione, appare ancor più importante far emergere gli elementi residuali (specie se in termini sistemici) e dare ad essi il compito di guidare le micro e macro trasformazioni che, nel tempo, possono ricondurre alla leggibilità degli elementi complessivi.

In un atteggiamento di equilibrio fra realismo e speranza di riqualificazione paesistica si è quindi scelto di non attribuire mai la sensibilità "molto bassa" ad alcun luogo, considerando che la permeabilità e la contiguità degli spazi a disposizione non può escludere in termini assoluti degli effetti sui luoghi.

Grado di incidenza di un intervento

Con un'ottica di fornire un servizio rispetto ai procedimenti di valutazione paesistica si vogliono di seguito esporre alcune considerazioni che possono essere utili ai fini della determinazione del grado di incidenza di un intervento.

E' ormai chiaro che non è possibile attribuire a priori un livello di incidenza paesistica ad un'opera sulla base della pura modalità di intervento (Manutenzione, Ristrutturazione, ecc.).

Risulta quindi necessario analizzare il progetto tenendo conto dei caratteri del paesaggio in cui si inserisce e delle eventuali "alterazioni" che da esso ne derivano.

Poiché i caratteri paesaggistici del territorio sono molto eterogenei (aree agricole, edificate, di margine, ecc.) e poiché anche la qualità ambientale e paesaggistica non è omogeneamente diffusa, non è detto che le "alterazioni" generate dall'intervento siano da considerare necessariamente negative. Alcuni interventi infatti possono essere caratterizzati da elevati impatti morfologici e tipologici (interventi di sostituzione del patrimonio edilizio, ambiti di recupero, ecc.) ma, contemporaneamente, contribuire a valorizzare quei caratteri erroneamente alterati o negati dai manufatti esistenti; si pensi ad un intervento di ristrutturazione in centro storico che consenta di riportare in evidenza i caratteri compositivi e tipologici originari di un edificio largamente manomesso nel corso degli anni.

In altri termini una elevata "profondità" del progetto non deve necessariamente essere interpretata a priori come una criticità oggettiva.

I criteri per valutare l'incidenza del progetto normalmente si basano sui seguenti aspetti principali:

- incidenza planivolumetrica, ovvero rapporto tra i caratteri morfologici e tipologici del progetto rispetto ai caratteri del territorio (suddivisione dei campi, regole insediative consolidate, tutela e conservazione dei caratteri specifici dell'unità di paesaggio, ecc.);
- incidenza visiva, ovvero rapporto tra l'intervento e la fruizione percettiva del contesto anche in considerazione dell'esistenza di cono visivi o visuali privilegiate (alle emergenze storiche, ambientali e paesaggistiche);
- incidenza simbolica, ovvero rapporto tra l'intervento e i caratteri del luogo inteso come episodio rappresentativo o riconoscibile per la collettività.

Incidenza planivolumetrica

Seppure le indicazioni Regionali suggeriscano per questa chiave di lettura di ricercare la coerenza con i caratteri del luogo interessati dall'intervento, la realtà di Civate dovrebbe spingere a valutare i caratteri tipologici e morfologici dell'intervento in funzione della qualità ambientale (anche urbana) del contesto.

L'applicazione di questo principio non deve suggerire ai progettisti di ricercare necessariamente l'omogeneità con quanto già esistente. Compiere tale scelta, in alcuni contesti edificati negli ultimi decenni, significherebbe consolidare un carattere "di anonimità" e di uniformità fin troppo radicati.

È bene quindi intendere l'incidenza planivolumetrica come l'opportunità di valorizzare quei caratteri qualificanti e distintivi dove esistenti, o, viceversa, l'opportunità di introdurre elementi nuovi (anche dissonanti) qualora finalizzati a dare un valore aggiunto al contesto.

Incidenza visiva

È il criterio che maggiormente risulta correlato con le specificità del luogo e deve pertanto essere valutato rispetto alle relazioni intercorrenti tra gli elementi generatori del paesaggio. Alcuni esempi possono chiarire meglio il concetto.

Un intervento di nuova costruzione su un lotto libero all'interno di una zona edificata ha una incidenza ben più bassa rispetto alla nuova costruzione in ambito agricolo, dove la sua localizzazione può potenzialmente interrompere la continuità visiva di una vasta porzione di territorio.

La ricostruzione di un edificio esistente posto su una piazza ha una incidenza visiva ben maggiore di una nuova edificazione in un lotto libero all'interno di un piano attuativo.

Questi esempi mettono in evidenza come l'incidenza del progetto dovrebbe essere valutata anche in funzione della strategicità: un intervento che costituisce una eccezione o una occasione importante per l'intero territorio può essere ben più significativo di una nuova edificazione o una ristrutturazione in una porzione di territorio meno visibile.

Incidenza simbolica

In generale questo criterio non riveste un ruolo fondamentale per interpretare le conseguenze di un intervento. Viceversa risulta molto utile quando l'intervento viene ad interessare direttamente o indirettamente quei luoghi o quei manufatti che hanno assunto, indipendentemente dal valore storico e monumentale, un valore di riconoscibilità per la popolazione.

I progetti che interessano questi siti devono necessariamente tenere in considerazione che cosa i luoghi rappresentano e rapportarsi coerentemente con il significato testimoniale attribuito.