



COMUNE DI COLICO

Provincia di Lecco

Piano di Governo del Territorio
LR 12/05 e s.m.i.
PIANO DELLE REGOLE
Norme tecniche
(Luglio 2013)

Fascicolo 3
Allegati da B a E

STUDIO AMBIENTE
Dott. Arch. GIACOMINO AMADEO
Via S. Carlo Borromeo, 1
20811 Cesano Maderno (MB)
Tel. +39 0362 500200
Fax +39 0362 1580711
info@studioambiente.org



Fascicolo 3

ALLEGATI

- **Allegato B** - Elaborati richiesti per Piano Attuativo
(Piano di Lottizzazione e assimilati)

- **Allegato C** - Schemi verifica parametri

- **Allegato D** - Elenco vincoli: - difesa del suolo.
- amministrativi.
- di tutela e salvaguardia.

- **Allegato E** - Elementi dell'identità del paesaggio

*Testo modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni
e dei pareri di Regione Lombardia e Provincia di Lecco*

Allegato B
Elaborati richiesti per Piano Attuativo

Elaborati richiesti per Piano Attuativo (Piano di Lottizzazione e assimilati)

I piani attuativi (PA) di iniziativa privata devono essere corredati dai seguenti elaborati, estesi ad un significativo intorno.

Gli elaborati, su richiesta del Comune devono essere consegnati anche su supporto digitale, nei formati definiti dal Regolamento Edilizio.

a) Relazioni

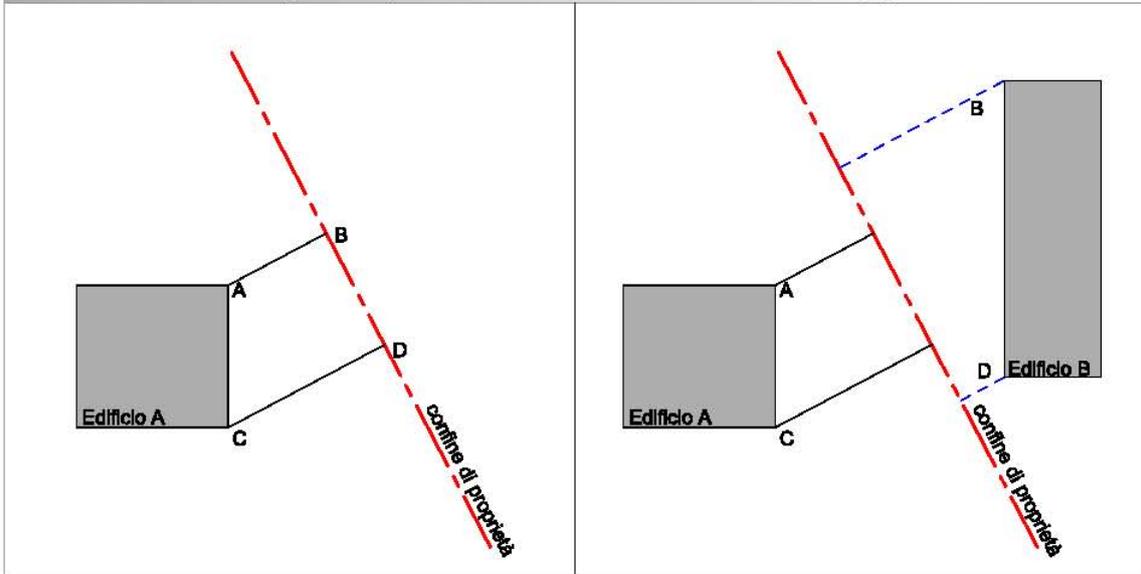
1. Relazione illustrativa: descrizione dello stato di fatto, delle indicazioni degli atti del PGT, dei vincoli presenti, dei valori ambientali e testimoniali rilevati, descrizione dei criteri di progetto, verifica di rispondenza al PGT ed alla pianificazione territoriale, indicazione dettagliata delle soluzioni formali, dei costi per le reti, le aree e le attrezzature di urbanizzazione;
2. Allegati della documentazione geologica (Relazioni geologiche e geotecniche, relazioni sulle rocce di scavo); documentazione per le valutazioni ambientali e paesaggistiche.
3. Norme di Attuazione.
4. Schema di Convenzione.

b) Elaborati grafici

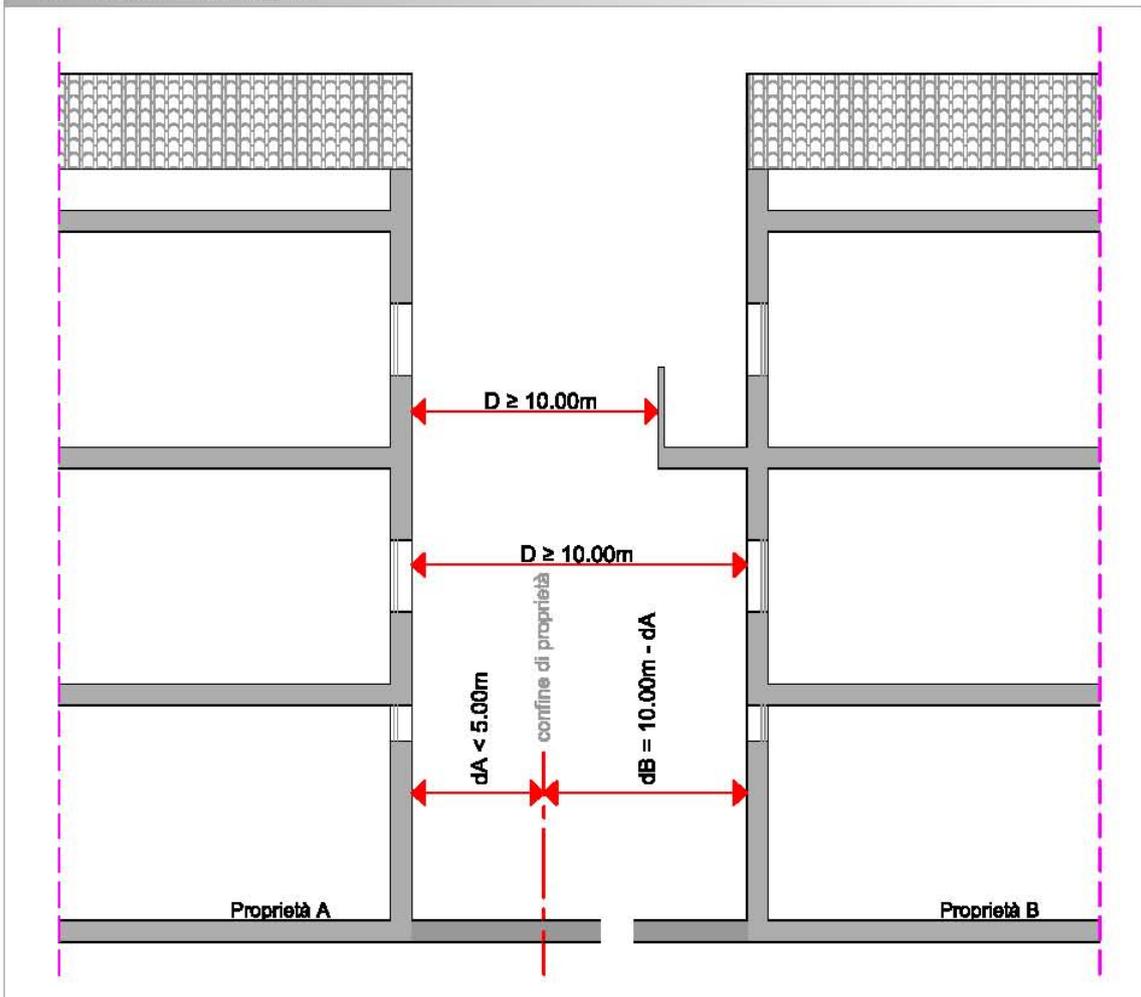
1. Tavola di inquadramento dell'ambito di piano attuativo in un comprensorio urbanistico significativamente estesa nel DB topografico comunale aggiornato in scala 1:2.000.
2. Tavola dello stato di fatto dell'area, rilievo quotato in scala 1:500 con l'indicazione delle alberature e di ogni altro elemento presente sull'area;
3. Tavola con stralci dalla pianificazione territoriale vigente (ed eventualmente in itinere) ed estratti dalla pianificazione comunale vigente (ed eventualmente in itinere).
4. Tavola dei vincoli in atto, urbanistici ed ambientali, compreso i diritti inerenti il territorio;
5. Tavola con estratto mappa catastale e relativi elenchi;
6. Tavola planimetria di progetto (illustra le soluzioni formali per le aree pubbliche e private);
7. Tavola planimetria delle regole del piano attuativo, in scala 1:500, con le quote esistenti e di progetto per tutta l'area edificata e da edificare, specificando:
 - la rete stradale,
 - le aree per servizi e dotazioni pubbliche,
 - le aree da cedere gratuitamente all'Amministrazione e quelle da asservire all'uso pubblico;
 - le misure di qualificazione ambientale, in particolare le misure di mitigazione;
 - le aree di concentrazione volumetrica ("aree di galleggiamento") ed unità di intervento con le regole da rispettare per l'edificazione, in particolare le distanze dai confini e le altezze.La tavola dovrà contenere:
 - riferimenti di rilievo per il corretto posizionamento del progetto nel DB topografico comunale.
 - tabelle con le informazioni quantitative analitiche e sintetiche.
 - invarianti di impostazione del piano, da rispettare nelle modificazioni planovolumetriche di cui all'art. 14 della LR 12/05 e smi.
8. Tavola dei profili altimetrici dei fabbricati e delle sistemazioni al suolo;
9. Elaborati del progetto definitivo (relazione con computi, planimetrie, dettagli) delle opere di urbanizzazione (viabilità, parcheggi, reti di sottoservizi).
10. Modello del progetto, con tecniche tradizionali in scala 1:500 ovvero in formato digitale visualizzato in una adeguata serie di immagini o filmati.
Sono infine da allegare, nei casi particolari di necessità le elaborazioni specifiche:
 - Documentazione relativa alle attività produttive da insediare.
 - Valutazione previsionale di clima acustico.
 - Valutazione previsionale di impatto acustico.
 - Valutazione di impatto elettromagnetico.
 - Valutazione della qualità dei suoli.
 - Studio di incidenza.
 - Documentazione relativa al superamento di condizioni dettate da vincoli puntuali.Nei casi in cui non sia necessaria la presentazione di tali elaborazioni, si allega la dichiarazione del progettista e del proprietario sulla non sussistenza dell'obbligo
11. Atti di proprietà e atti relativi ad altri diritti reali insistenti sulle aree oggetto del PA (servitù, diritti di superficie, ecc.).
12. Schema di convenzione urbanistica (schema predisposto dal Comune di Colico).
Nel caso la proposta di preveda edilizia residenziale convenzionata deve essere predisposta la valutazione del valore Euro/m² sulla base della scheda predisposta dall'UT del Comune di Colico.
13. Dichiarazione irrevocabile di assenso (schema predisposto dal Comune di Colico).

- Allegato C - Schemi verifica parametri

Schema 1 - La distanza tra gli edifici rispetto a un determinato confine deve essere misurata perpendicolarmente al confine.



Schema 2 - Edificio esistente (A) a distanza dal confine inferiore a 5 m
Il nuovo edificio (B) dovrà distare 10 m dalle pareti finestrate dell'edificio esistente (A). In presenza di balconi la distanza va verificata dalla fine dell'aggetto.



Parametri edilizi - distanze tra pareti finestrate - Art. 8.15

Schema 3 Edificio esistente A con parete non finestrata al piano terra. Il nuovo edificio con parete finestrata o non finestrata al livello del primo piano, verifica solo la distanza da confine.

sezione

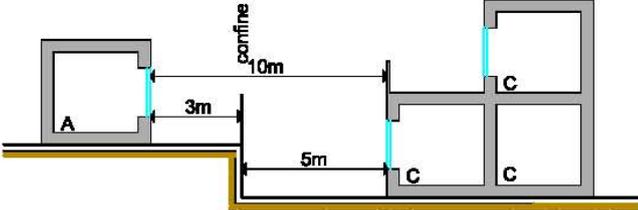
Schema 4 Edificio esistente A con portico e parete interna finestrata. Il nuovo edificio C con parete finestrata o non finestrata al livello del piano terra a 10m dal portico.

sezione

Schema 5 Edificio esistente A di un solo piano con parete finestrata. Il nuovo edificio C a piano terra ha un loggiato che dista 10m da quella esistente, mentre al piano primo ha una parete (finestrata o non finestrata) che rispetta la distanza di 10m da quella esistente.

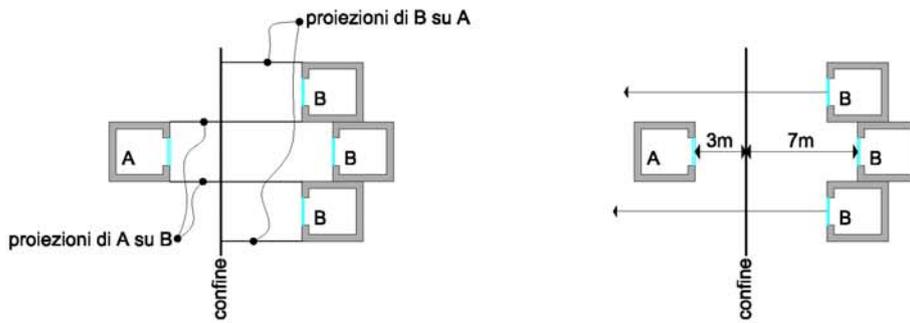
sezione

Parametri edilizi - distanze tra pareti finestrate - Art. 8.15

Schema 6	Edifici esistenti A e C con pareti al piano terra a diversi livelli, distanti meno di 10m. Se A ha una parete finestrata, è possibile sopraelevare C con parete finestrata o non finestrata a 10m da A.
 <p data-bbox="240 577 312 600">sezione</p>	

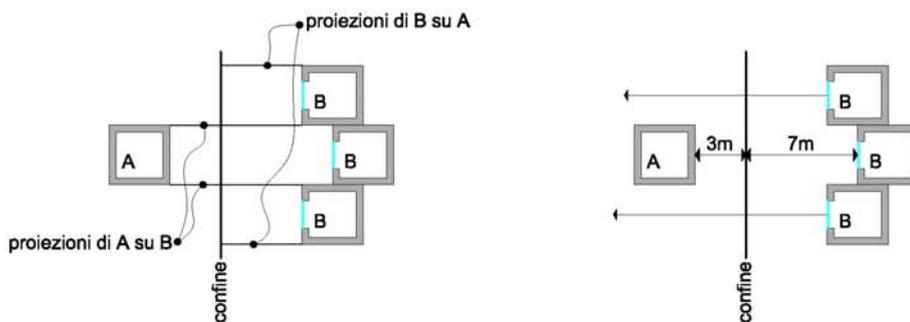
Parametri edilizi - distanze tra pareti finestrate - Art. 8.15

Schema 7 Edificio esistente A con parete finestrata, nuovo edificio B da realizzare. La parete di B che è in corrispondenza di A dovrà distare sempre mt. 10, che sia finestrata o meno. Le restanti pareti rispettano solo la distanza dal confine D, che siano finestrate o no.



Pianta

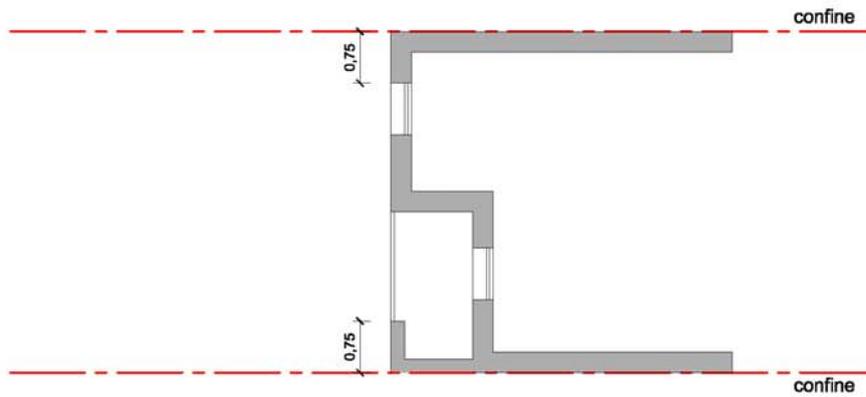
Schema 8 Edificio esistente A con parete non finestrata, nuovo edificio B da realizzare. La parete di B che è in corrispondenza di A dovrà distare mt. 10.



Pianta

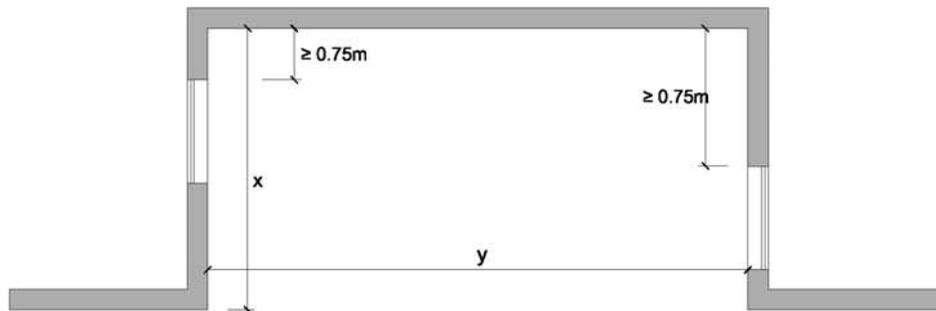
Parametri edilizi - vedute - Art 8.15

Schema 9



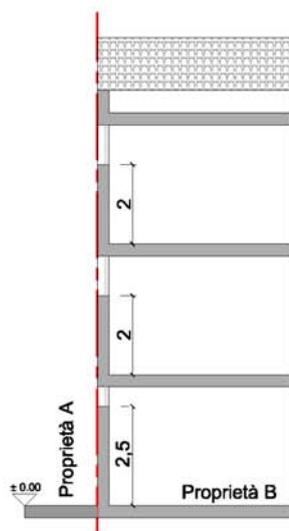
Schema 10

Se $y > 4.00$ ml e $x < 2.00$ ml, si possono aprire finestre di locali di qualsiasi categoria. Le finestre, se appartenenti a unità immobiliari diverse, non devono essere a distanza inferiore a m. 0.75 dallo spigolo.

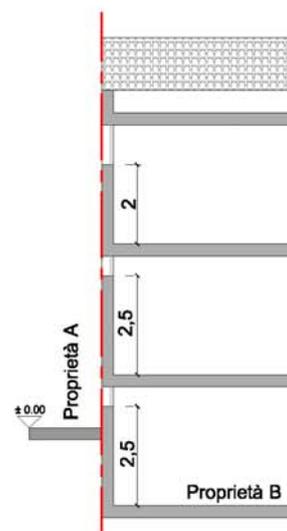


Parametri edilizi - luci

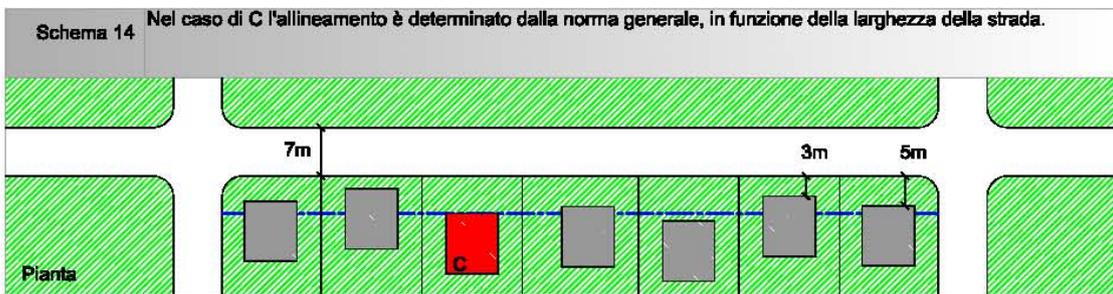
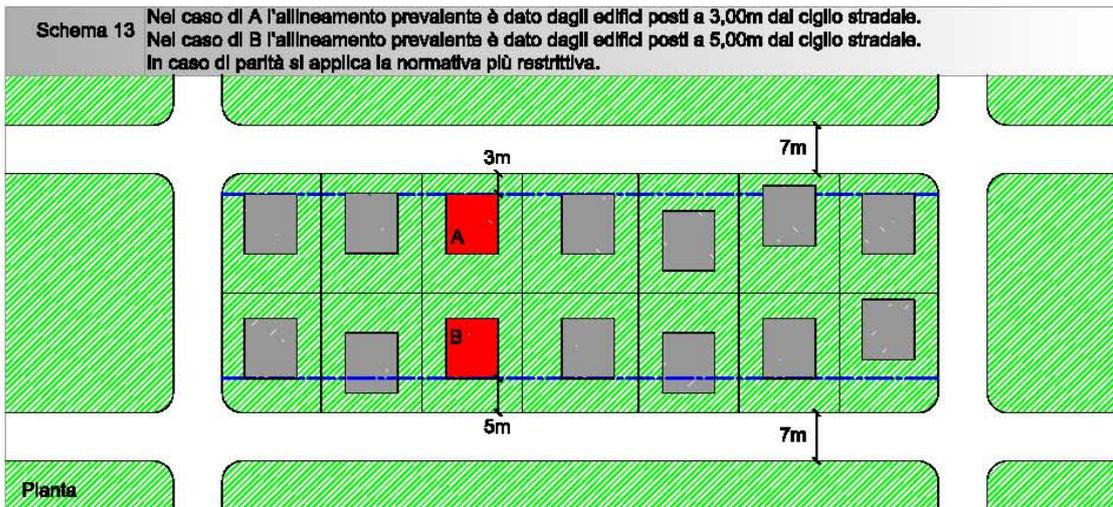
Schema 11



Schema 12

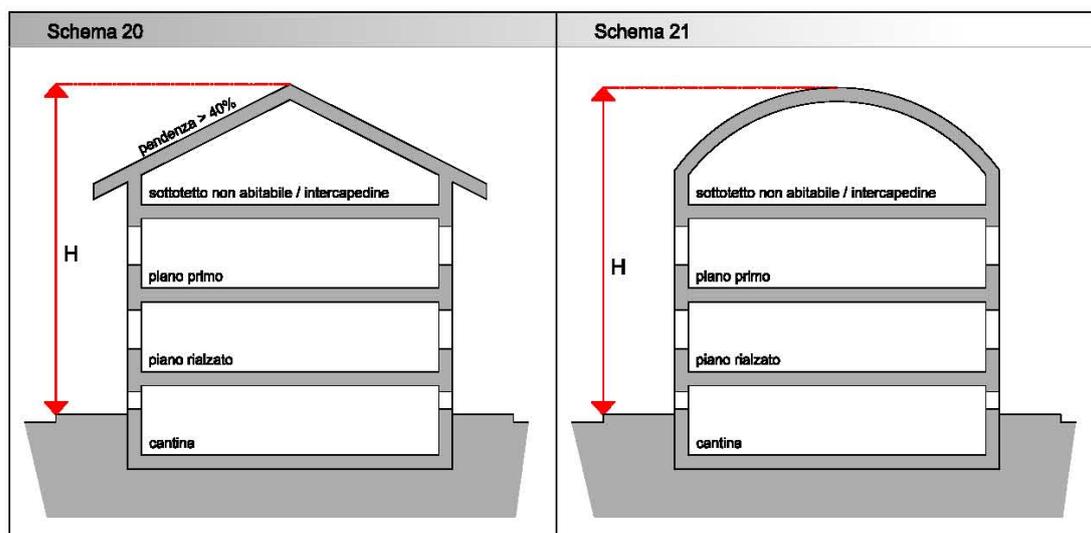
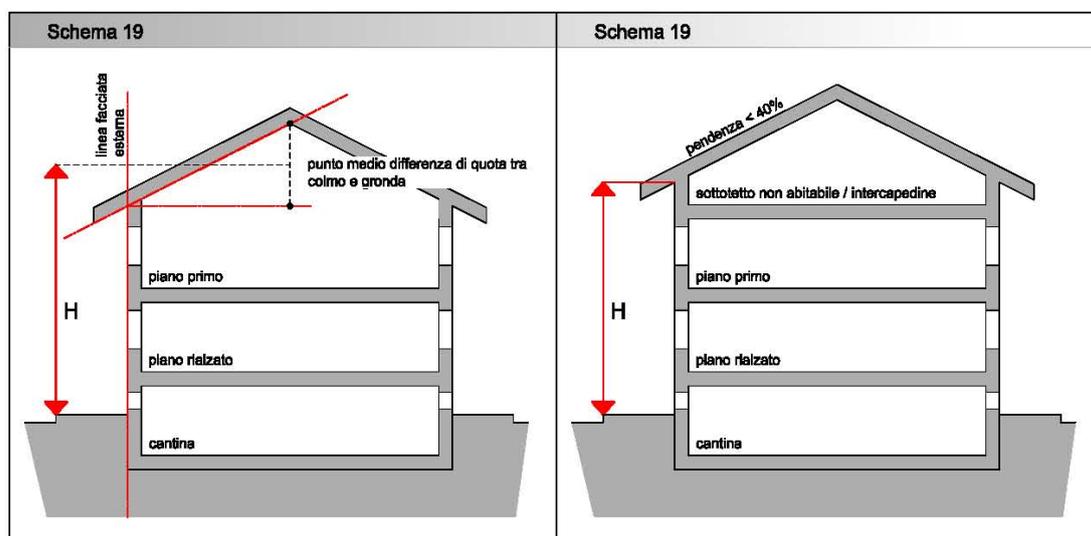
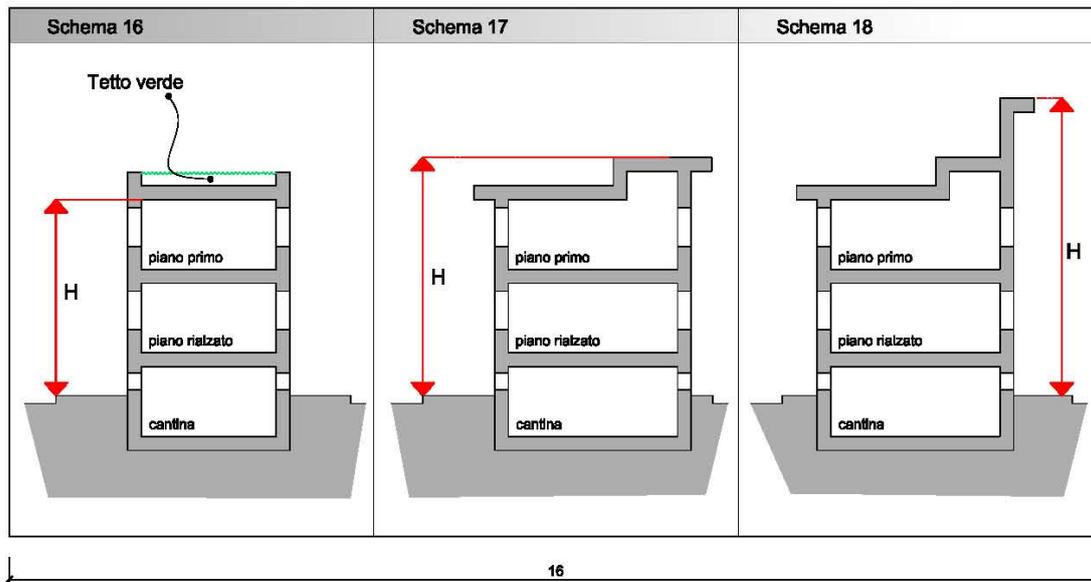


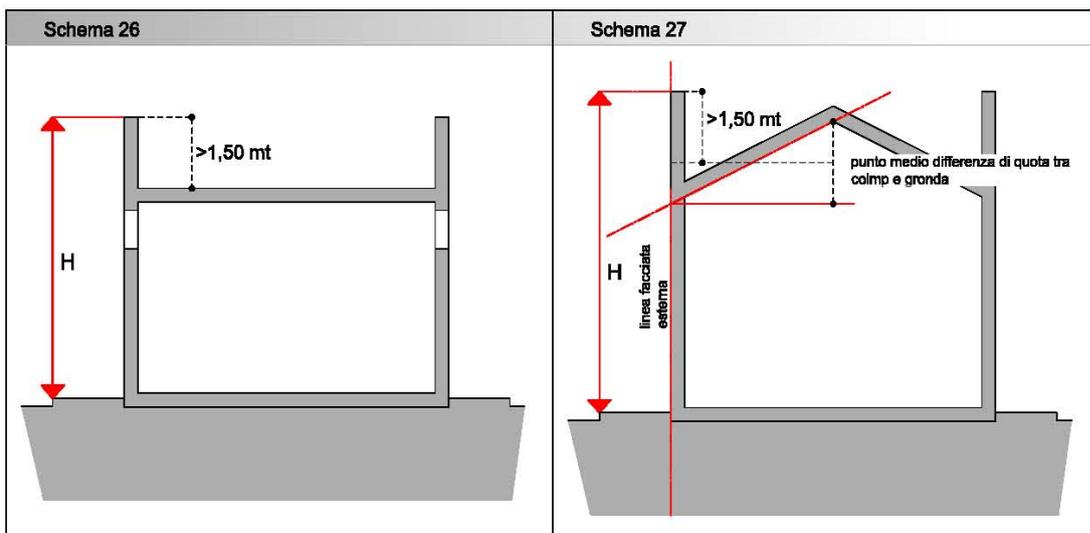
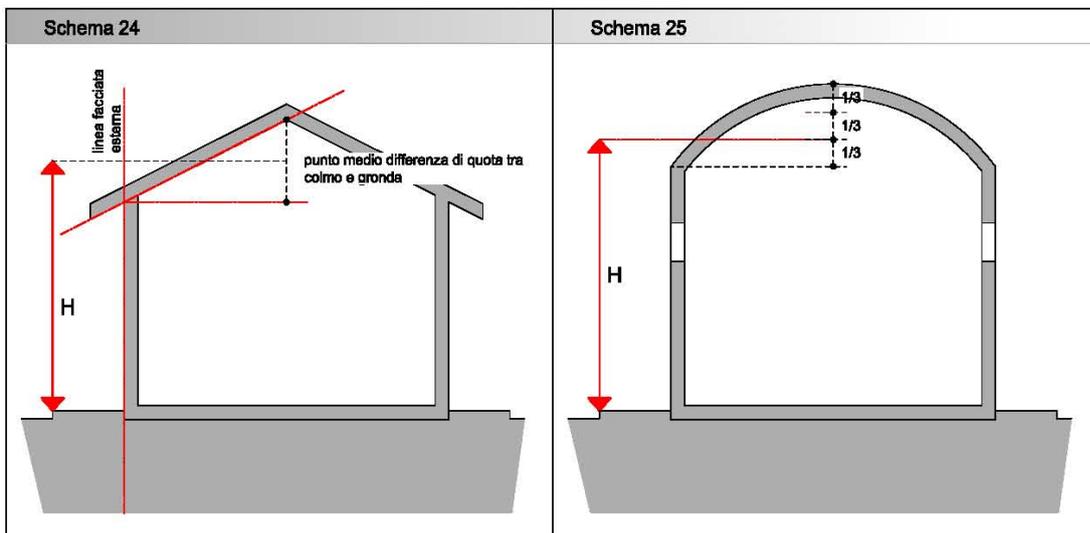
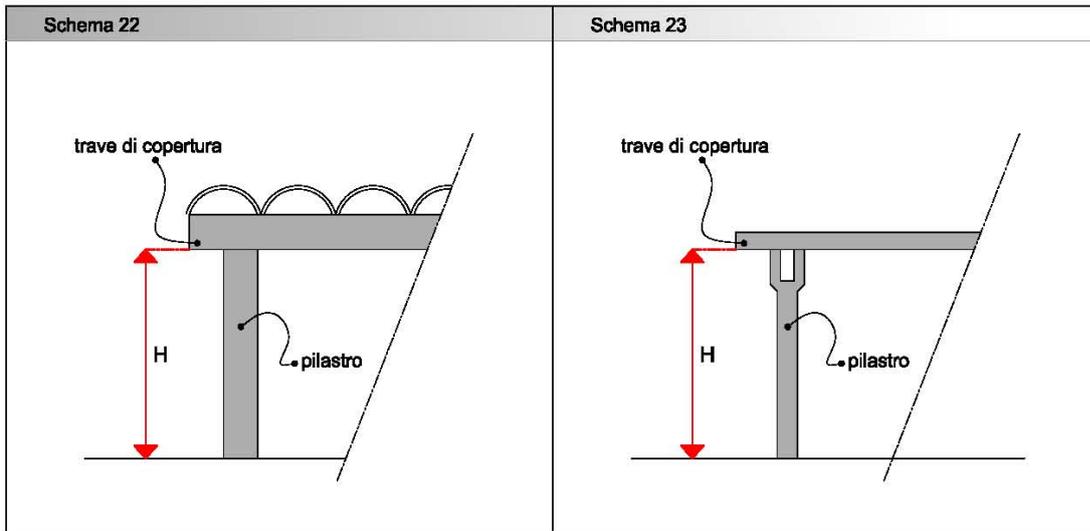
Parametri edilizi - distanze dalle strade - Art. 8.16



Classificazione	D
E	6 m
E/F	6 m
F	5 m

Parametri edilizi - altezza degli edifici residenziali - Art. 8.17





Allegato D

Elenco vincoli: - difesa del suolo.
- amministrativi.
- di tutela e salvaguardia.

Allegato D
ELENCO VINCOLI AMMINISTRATIVI E
PER LA DIFESA DEL SUOLO

1. I Vincoli di difesa del suolo sono costituiti da:

- a. Classi di fattibilità geologica;
- b. Fascia fluviale C, Classi di rischio idraulico R1, R2, R3 del PAI. - Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (D. Lgs. 3-4-2006 n. 152, DPCM. 24-5-2001 e DGR. 7/7365) - Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio;
- c. Reticolo idrografico (Norme del Piano delle Regole);
- d. Fascia di rispetto e zona di tutela assoluta dei pozzi (D. Lgs. 3-4-2006 n. 152 e DGR. 7/12693) - Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio;

2. I Vincoli Amministrativi sono costituiti da:

- b. Fascia di rispetto Rete ferroviaria (D.P.R. 11-7-1980 n. 753);
- c. Fascia di rispetto Rete stradale in esercizio e in programmazione (D. Lgs. 30-4-1992 n. 285 e D.P.R. 16-12-1992 n. 495);
- d. Fascia di rispetto Elettrodotti (D.M. 21-3-1988 n. 449, D.M. 16-1-1991 n. 1260, L. 22-2-2001 n. 36, DPCM. 8-7-2003, D. Direttiva Ministero Ambiente 29-5-2008);
- e. Fascia di rispetto Cimiteri (R.D. 27-7-1934 n. 1265 e s.m.i. L. 166/2002, Reg. RL. 9 - 11 - 2004 n. 6 e s.m.i., Decreti di riduzione della Fascia di rispetto - Prefetto Prov. Como);
Piano Regolatore cimiteriale.

VINCOLI DI TUTELA E DI SALVAGUARDIA

1. I beni culturali e paesaggistici con vincolo di Tutela e salvaguardia ai sensi della normativa vigente sono costituiti da:

- b. Beni culturali art. 10, D. Lgs. 22-1-2004 n. 42 e s.m.i.
- c. Beni paesaggistici artt. 136, 140, 141-bis e 142, D. Lgs. 22-1-2004 n. 42 e s.m.i. suddivisi tra ambiti di cui alle seguenti previgenti legislazioni:
 - le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica (art. 136, comma 1, lett. a).
 - i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici (art. 136, comma 1, lett. c).
 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e loro fasce di rispetto (art. 142, comma 1, lett. c).
 - Parchi (art. 142, comma 1, lett. f).
 - Boschi (art. 142, comma 1, lett. g).

- Allegato E - Elementi dell'identità del paesaggio

Allegato E

Elementi costitutivi del settore geomorfologico e naturalistico

(Appendice B, della DGR. n. IX/2727)

1.1 - Emergenze geologiche, idrogeologiche e geomorfologiche.

Definizione

Comprendono le località dove sono ben visibili le serie stratigrafiche caratteristiche, gli orli di terrazzo fluviale, i ripiani elevati o sommitali determinati da scarpate morfologiche, le morfologie carsiche, le forre e le marmitte di erosione, i paleoalvei, i massi erratici, le faglie visibili, le cascate, i cordoni morenici, le grotte, le sorgenti, gli elementi strutturali e sedimentologici che hanno valore didattico e scientifico, nonché le località fossilifere e quelle in cui sono presenti minerali di particolare interesse scientifico e didattico.

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Diverso grado di vulnerabilità in relazione alle fasce geografiche di appartenenza, in cui intervengono fattori di rischio diversi collegati allo sfruttamento delle risorse turistiche (fascia alpina), all'alterazione morfologica diretta e indotta (erosione) dall'edificazione (orli di terrazzo fluviale), ecc.

In generale: rischio di alterazione dello stato di naturalità dei luoghi.

Trasformazioni compatibili

In queste situazioni deve essere promossa la conservazione delle emergenze segnalate; devono essere escluse tutte le trasformazioni che ne alterino la morfologia e la consistenza, compresa l'eventuale alterazione dell'ambito territoriale di pertinenza; per i siti mineralogici e fossiliferi occorre evitare l'asportazione dei materiali salvo autorizzazione.

Riferimenti:

Geositi: Promontorio di Olgiasca - UP.2

Massi erratici: Posallo

1.2 - Vette, crinali, sommità, selle, passi, valichi, testate di valichi.

Definizione:

Le vette, i crinali e le sommità sono rappresentati dalla linea degli spartiacque dei bacini idrografici principali e secondari e assumono rilevanza paesistica in quanto definiscono bacini di percezione visuale e caratterizzano il paesaggio relativo.

Le selle, i passi ed i valichi costituiscono elementi di raccordo fondamentale nel profilo che segna la linea dell'orizzonte tra energie di rilievo emergenti, di elevatissimo valore paesistico. Le testate di valichi comprendono elementi di sfondo della struttura morfologica di una valle e rappresentano un fondamentale riferimento visivo in quanto elementi conclusivi della valle stessa.

Tutti questi elementi compongono la struttura visibile e la sagoma della imponente geomorfologia alpina, elementi primari nella definizione dello spazio della montagna: questi elementi (insieme ai versanti concorrono quindi alla rappresentazione dello scenario del paesaggio alpino, il cui alto grado di naturalità costituisce una condizione eccezionale nell'ambito regionale.

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Alterazione della morfologia e dello stato di naturalità dei luoghi.

Trasformazioni compatibili:

- Per ognuno degli elementi devono essere definiti adeguati ambiti di tutela, tenuto conto degli aspetti geomorfologici, vegetazionali, visuali ed insediativi, con particolare riguardo alla salvaguardia del profilo (skyline).
- In tali ambiti devono essere escluse tutte le attività e trasformazioni che alterino i fattori di percezione visiva, come le edificazioni di crinale e/o di sommità.
- Devono essere escluse o fortemente limitate e, comunque, rese compatibili le installazioni di elettrodotti e di ripetitori radiotelevisivi.
- Nei casi di situazioni che presentino fenomeni di compromissione, gli ambiti relativi devono essere sottoposti a progetti di riqualificazione.

Riferimenti:

Crinale del Monte Legnone

Sommità dei Montecchi

Sommità del Promontorio di Olgiasca

1.3 - Ghiacciai, nevai e circhi glaciali

Definizione:

Glacionevato: accumulo di neve trasformata (FIRN) di elevata densità ($> 400 \text{ kg/m}^3$), non è in genere dotato di movimento.

Nevaio semipermanente: accumulo di neve che permane per almeno due anni consecutivi.

Il riconoscimento dei glacionevati dai nevai semipermanenti può essere fatto con certezza solo disponendo di fotografie di periodi successivi piuttosto brevi o da rilievi del terreno in quanto glacionevati hanno una vita in genere più lunga.

Questi elementi contribuiscono fortemente alla definizione dello scenario alpino e partecipano alla composizione di sistemi paesaggistici diversi e lontani, data la loro percepibilità – anche da notevoli distanze - come componenti dell'orizzonte visivo.

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Nuovi impianti sciistici e di risalita.

Sfruttamento turistico intensivo.

Trasformazioni compatibili:

Rigorosa manutenzione delle condizioni di naturalità e di equilibrio ecologico.

Riferimenti:

Nevaio della Valorga a quota 750,00 m. slm. - UP.6 - La fascia Pedemontana

Nevaio Colombano a quota 2.350,00 m. slm. - UP.7 - La Montagna

1.4 - Detriti di falda, conoidi di deiezione

Definizione:

I conoidi di deiezione sono costituiti da detriti alluvionali che determinano forme di modellamento a ventaglio, esemplari dei paesaggi di fondovalle.

Sono spesso caratterizzati da insediamenti edilizi tradizionali concentrati normalmente all'apice del conoide e da un paesaggio agrario diffuso e notevolmente strutturato.

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Le conoidi attive sono spesso soggette al rischio di alluvionamento per fenomeni di trasporto di massa dei torrenti.

Trasformazioni compatibili:

Per i conoidi di deiezione devono essere mantenute le suddette caratteristiche peculiari, impedendo di norma l'espansione ulteriore di nuovi insediamenti e garantendo, la leggibilità e la percezione visuale dei suddetti caratteri costitutivi.

Devono essere vietate o limitate le canalizzazioni artificiali dei corsi d'acqua, privilegiando eventualmente le tecniche di ingegneria naturalistica.

Si deve inoltre evitare il ricoprimento di corsi d'acqua anche piccoli che attraversano abitati sui conoidi.

Riferimenti:

Conoidi dei Torrenti Inganna e Perlino

1.4 - Versanti

Definizione

Sono costituiti dalle aree delimitate da un crinale e da un fondo vallivo.

I versanti, generalmente ritenuti elementi di raccordo tra fondovalle e energie di rilievo, possono dar luogo a configurazioni differenti. Versanti semplici molto acclivi con detriti di falda, versanti semplici poco acclivi, versanti terrazzati.

Il versante è l'elemento percettivo dominante che determina la plastica dei paesaggi vallivi con la presenza diffusa di elementi morfologici particolari quali: orli di terrazzo, conoidi di deiezione, conoidi misti, depositi morenici, rocce esposte, detriti di falda, coltri eluviali, rupi, cascate, corsi d'acqua incisi, calanchi, rocce montonate o lisciate, piramidi di terra, paleo frane e nicchie di distacco.

Il terrazzo di valle, per il suo carattere solitamente deforestato, si configura come potente elemento di contrasto con l'omogeneità della copertura boschiva dei versanti.

Principalmente due le modalità di percezione dei versanti: dal versante opposto e dal fondovalle.

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Alterazione del sistema orografico.

Interventi antropici di periodo recente determinati dallo sfruttamento delle risorse montane (impianti idroelettrici, domini sciabili) con tracce evidenti di frizione con il contesto ambientale.

In funzione delle locali caratteristiche geologiche, gli interventi sui versanti possono creare situazioni di instabilità (frane, erosioni, decorticamento) anche di notevole importanza, per cui ogni trasformazione deve essere attentamente valutata dal punto di vista geologico.

Tutte le trasformazioni operate sul versante acquistano una particolare evidenza percettiva in ragione della particolare esposizione visuale degli oggetti disposti su terreni acclivi: ciò è da tenere presente anche al fine della valutazione della compatibilità di eventuali interventi trasformativi proposti.

Trasformazioni compatibili:

- Sulle aree di versante aventi pendenza assoluta superiore al 30% devono, di norma, essere esclusi gli interventi edilizi nonché qualsiasi impedimento al deflusso delle acque, i riporti e i movimenti di terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo le opere relative a progetti di recupero ambientale.
- L'apertura di nuove piste da sci deve essere preclusa nelle zone di massima espressione della naturalità alpina, deve essere fortemente limitata nelle altre zone dove ogni intervento, oltre a essere soggetto a precise valutazioni di impatto, deve anche contenere criteri di sfruttamento territoriale volti al massimo rispetto dei sistemi naturali (limitazione del taglio di alberi, garanzie effettive di rinverdimento delle piste, divieto di alterazione dei flussi idrografici, idoneo inserimento ambientale, ecc.).

Forti perplessità sull'ulteriore sviluppo di impianti e nuovi domini sciabili considerata la già consistente compromissione delle aree montane, la progressiva diminuzione delle stagioni nevose, la sfavorita esposizione di molti versanti nell'arco alpino meridionale, il discutibile impatto di tali opere nelle stagioni estive.

Riferimenti:

Frane in detrito di versante (frana di Bedolessio), riattivatasi nel Giugno 2001.

Si tratta di un movimento franoso di notevole estensione che coinvolge tutto il medio alto bacino, in riva sinistra, del Torrente Perlino confine comunale con Dorio.

1.6 - Laghi, fiumi *

Definizione

Vengono qui intesi solo come singoli elementi costitutivi naturalistici e non nella loro qualità di sistemi paesaggistici complessi, oltre che ambiti specifici di vincolo ex art. 142 del D.Lgs 42/2004.

Laghi: massa d'acqua stabilmente raccolta in una depressione naturale del terreno.

I laghi subalpini lombardi occupano depressioni dovute alla esarazione di ghiacciai (laghi di circo presso le testate delle valli), o alla sovra – escavazione glaciale.

Si trovano a monte di un gradino di valle o allo sbocco delle valli al piano, dove l'azione sbarrante degli anfiteatri morenici consente laghi di dimensioni notevoli (Garda, Iseo, Como, Maggiore).

I laghi con rocce montonate in materiali cristallini fanno parte di quel gruppo abitualmente definito dei "laghi alpini". Occupano conche costruite dall'azione di scavo dei ghiacciai o conche di sbarramento roccioso.

Fiume: corso d'acqua permanente, con regime relativamente costante, che scorre in un alveo con pendenza regolare e non troppo forte.

I fiumi si distinguono dai torrenti che hanno un regime discontinuo, notevolmente variabile, e un alveo con pendenza forte e irregolare; possono presentare, però, almeno nel tratto iniziale del loro corso, le caratteristiche dei torrenti.

Un fiume risente della struttura geologica e del rilievo della regione in cui scorre, ma nello stesso tempo agisce su di essa con un complesso di azioni erosive, di trasporto e di deposito.

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Perdita o riduzione della forma ittica e della vegetazione lacustre e fluviale. Inquinamento delle acque.

Modificazione delle sponde e nuova edificazione nell'immediato contesto (cantieristica, impianti tecnologici, arginature, ecc.) Locali rischi di instabilità delle sponde.

Trasformazioni compatibili:

- Conservazione dei manufatti storici a lago.
- Conservazione della vegetazione.
- Per le soluzioni tecniche di recupero ambientale si deve fare riferimento ai criteri, indirizzi e prescrizioni contenute nel "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica" approvato con DGR. 29.02.2000 n. 6/48740.
- Per i corsi d'acqua a carattere torrentizio: nel caso di interventi di riordino irriguo, di opere di miglioria o di ricomposizione fondiaria possono essere ammesse riorganizzazioni della rete irrigua e della connessa vegetazione riparia ed arborea, purché nel quadro di un generale controllo paesaggistico - ambientale.

Riferimenti:

Lago di Como (ramo di Colico)

Fiume Adda

1.8 - Zone umide

Definizione:

Comprendono le paludi, le torbiere, i budri, le lanche, i laghi interrati, ecc. e riguardano aree di altissimo interesse naturalistico per la conservazione dei relativi ecosistemi.

Torbiera: formazione sedimentaria biogenica attuale o recente, superficiale, costituita in assoluta prevalenza di resti vegetali (per la maggior parte erbacei) più o meno decomposti.

Condizioni favorevoli all'accumulo della torba sono comunemente presenti nelle zone paludose, caratterizzate da un'abbondante crescita annua di vegetazione e da un processo di decomposizione relativamente lento dei vegetali morti.

Lanca: detta anche *fondo morto* o *canale morto*; è un tratto di meandro non più percorso dal fiume, in seguito a deviazione o a rotte dell'alveo. La lanca rimane allo stato di bacino isolato ad acque ristagnanti, finché lentamente prosciuga o s'interra per scoscendimento e dilavamento delle sponde.

Sovente sono ambiti di rilevante connotazione delle zona di sponda dei corpi idrici e partecipano alla definizione dei paesaggi lacustri e fluviali, dove non costituiscono veri e propri sistemi paesaggistici individuali e con caratteri specifici.

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Elevata vulnerabilità agli agenti inquinanti che si configurano come distruttivi del sistema sia sotto il profilo ambientale che paesaggistico (degrado della vegetazione caratteristica).

Le zone umide non adeguatamente individuate e classificate sono soggette al rischio di bonifica sia per fini agricoli che edilizi e/o di sistemazione del terreno (riempimenti).

Trasformazioni compatibili:

la tutela degli ambiti deve promuovere:

- la conservazione assoluta delle zone umide e del relativo ecosistema escludendo qualunque intervento di trasformazione e manomissione diretta o indiretta;
- l'adeguata manutenzione delle zone umide ed il loro ripristino in caso di compromissione.

Riferimenti:

Piana Marcetti

Piana di Colico

1.8 - Corsi d'acqua

Definizione:

Comprendono i corsi d'acqua naturali e artificiali, comprese le aree relative agli alvei ed ai paleoalvei dei corsi d'acqua naturali a morfologia variata delimitata da scarpate alluvionali o da superfici inclinate da terrazzamenti o a morfologia pianeggiante perimetrata dall'arginatura maestra.

Il reticolo idrografico, con forme diverse e peculiari all'interno delle singole fasce geografiche, costituisce un elemento di costante connotazione del paesaggio lombardo.

Elementi di vulnerabilità e di rischio

La vulnerabilità è da porre in relazione alla particolare sensibilità del sistema alle modificazioni dei singoli elementi di piccola scala, non sempre adeguatamente rilevati e valorizzati, oltreché alle possibili e frequenti immissioni inquinanti.

I rischi sono connessi principalmente alle trasformazioni dirette (regimazione) e indirette indotte dall'edificazione (copertura, deviazione, arginature), trasformazione e rimodellazione del suolo ai margini e interferenza delle reti tecnologiche (captazione di corpi d'acqua minori a regime variabile in fase di realizzazione delle strutture sotterranee).

Trasformazioni compatibili:

- La tutela si esplica nel quadro di un adeguato ambito, tenuto conto in particolare del contesto idro - geomorfologico (con riguardo alle aree occupate normalmente dai corsi d'acqua ed alle aree di espansione in caso di piene ordinarie), del contesto vegetazionale e degli aspetti faunistici e storico-culturali.

La tutela deve:

- evitare le alterazioni morfologiche, quali nuove attività estrattive e discariche, e movimenti di terra ai fini agricoli;
- promuovere la libera divagazione del corso d'acqua;
- promuovere la conservazione degli eventuali meandri, lanche, zone umide;
- promuovere il controllo e, nelle aree extraurbane, l'esclusione di nuove edificazioni anche ad uso agricolo e zootecnico con prescrizioni che precisino la compatibilità al contesto dei caratteri tipologici ed architettonici delle trasformazioni eventualmente ammesse;
- evitare la manomissione o la riduzione della vegetazione ripariale;
- promuovere interventi di manutenzione e di recupero ambientale con il ripristino della continuità della vegetazione ripariale anche sostituendo i seminativi con boschi o colture arboree;
- determinare la compatibilità degli interventi di regimazione idraulica, che devono essere programmati nell'ambito di comprensori di bacino ed essere improntati a tecniche di ingegneria naturalistica. In caso di interventi di riordino irriguo, di opere di miglioria o di ricomposizione fondiaria possono essere ammesse riorganizzazioni della rete irrigua e della connessa vegetazione riparia ed arborea, purchè nel quadro di un generale controllo paesistico – ambientale.
- Nell'ambito della fascia spondale non è ammesso alcun tipo di recinzione. Le recinzioni lungo la delimitazione della fascia spondale sono consentite solamente con siepi di essenze autoctone (es. carpino, salice, sorbo, ecc.).

Riferimenti:

- Torrente Inganna
- Torrente Perlino
- Torrente Merla
- Torrente Voh
- Rio Cavallott (o rio Spondaa)

1.10 - Boschi e foreste (di impianto naturale)

Definizione:

Insieme di una superficie di terreno e del soprassuolo arboreo che lo ricopre; quando l'estensione è notevole più che di bosco si parla di foresta.

A seconda dell'età delle piante che compongono il soprassuolo il bosco può essere coetaneo (specie arboree della stessa età) o disetaneo (specie arboree di età diversa), mentre in relazione alle specie può risultare puro (di una sola specie) o misto (di più specie).

Secondo le modalità di rinnovo del soprassuolo arboreo il bosco può essere ceduo o di alto fusto.

Costituiscono ambiti vincolati ai sensi dell'art. 142, primo comma, lettera g) del D.Lgs. 42/2004.

Alla forte connotazione percettiva come sistema naturale degli areali dei boschi e foreste si accompagna una diretta identificazione fra il loro grado di conservazione e lo stato di salute del territorio: acquistano quindi grande rilevanza simbolica, anche in relazione alla storica sacralizzazione di questi luoghi, oltre che grandissimo valore naturalistico ed estetico/percettivo.

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Nuovi interventi edilizi e di infrastrutturazione salvo le opere connesse all'attività forestale.

Incendio.

Nuove recinzioni.

Traffico motorizzato diverso da quello per le attività agro - silvo -pastorali.

Diminuzione della funzione di protezione idrologica del territorio nel caso di bosco degradato e di forti tagli.

Trasformazioni compatibili:

- Le pratiche silvo - colturali devono essere improntate a criteri naturalistici: nelle fustaie si deve favorire il rinnovo naturale della specie ed impedire il taglio a raso del bosco; il ceduo trentennale dovrebbe essere convertito in fustaia.

- Non deve essere ridotta la superficie delle aree, deve essere vietato il dissodamento, la sostituzione dei boschi con altre colture e l'allevamento zootecnico di tipo intensivo.
- E' consigliata la manutenzione e il reimpianto boschivo con specie autoctone delle aree alterate o riportabili allo stato di bosco.

Riferimenti:

- Piano Indirizzio Forestale
- Piano di Assestamento Forestale

2. Elementi costitutivi del settore antropico

2.1.1 - Viabilità storica.

Definizione:

Si intende ogni manufatto viario che per forma, struttura, funzione, titolo, mantenga o abbia mantenuto una sua rilevanza nel corso dei secoli e che, come tale, sia registrabile attraverso documenti storici (cartografici o testuali) e mediante le tracce residuali che ha lasciato sul terreno. In qualità di bene culturale, al concetto di strada vanno accostate oltre al manufatto viario in sé, anche le opere di supporto al traffico, quali ponti, dogane, ospitali, osterie, locande, cippi edicole sacre, altre opere d'arte che sono parte integrante del sistema 'strada' e che conservino anch'esse valore storico.

Per forma si intende l'andamento planoaltimetrico del tracciato viario, considerato nella sua interezza da una titolazione propria o documentata da un progetto d'opera in sé concluso.

Per struttura si intende il manufatto viabile col piano di calpestio o rotabile, nonché le massicciate e i muri di sostegno e contenimento.

In questo senso si intende per strada storica non solo il manufatto rotabile o carrozzabile di età moderna, ma anche quello mulattiero e pedonale di epoca storica più antica, ivi compresi i tracciati che rientrano nel campo della ricerca archeologica.

Per funzione si intende il ruolo assunto da tale via di comunicazione nel corso dei secoli e definibile secondo valutazioni di ordine territoriale (collegamento internazionale, interregionale o infraregionale, locale) o economico.

Per titolo si intende la denominazione della strada stessa così come mantenuta e tramandata nel corso dei secoli.

Costituiscono emergenze particolari quelle di cui può essere documentata o supposta l'antichità, la funzione originaria e l'identità del costruttore.

La soglia temporale per il riconoscimento del sistema o manufatto può essere convenientemente stabilita intorno alla metà del XIX secolo e si fonda sulla situazione registrata nelle mappe del catasto Lombardo - Veneto del 1850-1861.

Eventuali tracciati realizzati dopo tale data possono pure essere ricompresi se siano dimostrativi, per concezione tecnica o per significato funzionale, di una chiara evoluzione della tecnica stradale, meritevole di segnalazione e tutela.

Strutture recenti: Per le strutture più recenti, il valore paesistico è in funzione della panoramicità: possibilità di percezione dell'orizzonte e di singoli elementi e mete ottiche fruibili sia dal percorso che da punti di visuale isolati.

Segni territoriali: i segni rilevabili della centuriazione romana; il sistema infrastrutturale dell'accessibilità dei fondi e la maglia poderale con le forme di appoderamento e le tipologie degli insediamenti sparsi.

Le vie di antica formazione, dotate di valore storico - culturale per la loro caratteristica di segni strutturanti il territorio, possono assumere valore paesistico anche per la loro panoramicità.

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Realizzazione di nuovi tracciati e varianti di tracciati preesistenti che implichino il disassamento delle direttrici storiche, la formazione di manufatti, attrezzature e arredi nonché la trasformazione di contesti ambientali stabilizzati

Perdita delle tracce di singoli segni territoriali sia individuali sia costitutivi di sistemi complessi

Trasformazioni compatibili:

Predisposizione di fasce di rispetto e protezione visiva della viabilità di interesse storico paesaggistico calibrate e distinte da quelle di pura inedificabilità.

L'utilizzazione di tali aree è condizionata dal mantenimento di un assetto di decoro ambientale, con esclusione di deposito e accatastamento di materiali residuati o di scorte, macchinari ecc.; con esclusione di ogni indiscriminato uso espositivo e pubblicitario indiretto e non autorizzato in ordine alla compatibilità ambientale.

Tutela dei tracciati di interesse storico e paesaggistico

1. I tracciati di interesse storico e paesaggistico, sono individuati nella cartografia del PR e del DP.
Per tali tracciati gli interventi sono finalizzati alla conservazione e trasmissione della memoria storica.
2. In conformità all'Art. 26 del PTR, è considerata:
 - a) viabilità storica quella i cui tracciati attuali, anche pedonali o mulattieri, confermano quelli presenti nella prima levata delle tavolette I.G.M. 1/25.000; la permanenza, la continuità e la leggibilità del tracciato antico, anche in presenza di modifiche e varianti, sono considerate di per sé valori meritevoli di tutela.
I tracciati individuati, sono da conservare, per quanto possibile, nella loro struttura (pavimentazioni, muri in pietra, ponti ecc.) e mantenere leggibili i segni storicamente legati alla loro presenza (allineamenti di edifici, alberature, muri di contenimento, edicole sacre, recinzioni e cancelli, opere di presidio e simili).
Con gli interventi di manutenzione della pavimentazione esistente devono essere privilegiate soluzioni di ripristino dei materiali originali.
 - b) viabilità di fruizione ambientale, la rete dei percorsi (escursionistici, pedonali, ippici, ciclabili ricavati sui lungo gli argini e le alzaie di corsi d'acqua naturali e artificiali), riferita ai seguenti requisiti:
 - E' fruibile con mezzi e modalità compatibili con l'ambiente e il paesaggio (mezzi di trasporto ecologici).
 - Privilegia il recupero delle infrastrutture territoriali dismesse.
 - È separata dalla rete stradale ordinaria.
 - Persegue l'interazione con la rete sovracomunale.La pavimentazione deve essere realizzata secondo la tecnica tradizionale delle strade bianche o mediante il consolidamento delle terre in sito, nel rispetto dei caratteri ambientali presenti. Gli itinerari devono essere segnalati, anche con informazioni didattiche circa i caratteri ambientali, storici, vegetazionali dei luoghi, i punti di osservazione di rilevanza paesaggistica, ecc.
3. Lungo i tracciati di interesse storico e paesaggistico non è ammessa l'installazione di cartellonistica pubblicitaria.

Riferimenti:

Sentiero del Viandante

2.1.2 - Navigli e canali storici

Definizione:

I navigli costituiscono gli elementi di maggior rilievo della rete di canali navigabili e d'irrigazione che a partire dall'alto medioevo ha caratterizzato il territorio lombardo, soprattutto la pianura compresa fra Ticino e Adda.

Ponti, parapetti, spallette, chiuse, conche, lavatoi sono gli elementi di stretta pertinenza di queste opere; oltre a ciò, la rete idrografica artificiale principale costituisce un sistema unitario con altri elementi di antropizzazione del paesaggio quali le cascine e le ville storiche, edificate in relazione alla presenza dell'acqua, affacciate su di essa e sul paesaggio dei canali e dei prati irrigui.

In alcuni casi questa trama di acque e strade, con il sistema di cascine e mulini, permane ancora oggi nella sua relazione con il paesaggio agricolo, nonostante la difficoltà di riconoscimento a causa dell'interferenza aggressiva delle aree urbanizzate.

Costituiscono beni storici i navigli, i canali e le rogge di cui è accertabile la presenza anteriormente alla prima cartografia I.G.M. in scala 1/25000 e i cui tracciati risultano censiti nelle mappe dei catasti storici.

Costituiscono emergenze particolari quelle di cui può essere documentata o supposta l'antichità, la funzione originaria e l'identità del costruttore.

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Perdita della relazione strutturale del canale con il sistema territoriale attraversato a causa della conversione funzionale dei suoli e del progressivo abbandono della pratica irrigua tradizionale.

Coperture di tratti del sistema irriguo minore.

Trasformazioni compatibili:

Per quanto riguarda navigli e canali storici la tutela si esercita sugli elementi propri e su quelli di connessione e integrazione al territorio garantendo:

- la salvaguardia ovvero recupero e tutela dei manufatti originali: conche, chiuse, alzaie, ponti, molini, opifici ecc.; caratteristiche dei rivestimenti, sistema dei derivatori e adduttori ecc.
- la salvaguardia di aspetti quali la navigabilità, percorribilità e caratteri delle alzaie, connessione diretta con la falda idrica, ecc.
- la libera ed immediata percezione visiva di elementi quali: vegetazione di margine, ville e parchi contermini, profondità e caratteri del paesaggio.

Riferimenti:

Reticolo dei canali di bonifica (derivazione, canali colatori e rogge) nella Piana di Colico (settore settentrionale del territorio comunale) e nella zona Marcetti/Campeggi, tra i quali si evidenziano, per dimensione e segno geografico i Canali Borgofrancone e la Fossa Spagnola che attraversa il territorio comunale nel settore più orientale in località Trivio.

I canali costituiscono tuttora arterie di drenaggio indispensabile per l'equilibrio idrologico dell'area.

La lunghezza complessiva dei canali risulta essere pari a circa 12.200,00 m.

2.1.3 - Opere d'arte territoriali

Definizione:

Tutte quelle opere quali ponti, acquedotti, dighe, arginature e tutte quelle presenze territoriali diffuse, opera dell'uomo e non strettamente riconducibili ad edifici, spesso emergenze edilizie dei sistemi lineari.

Sono elementi artificiali molto spesso posti in ambiti dotati di un alto grado di naturalità; costituiscono quindi delle polarità di forte orientamento della visione del quadro naturale.

Tra le diverse opere, riconosciamo le passerelle e i ponti come elementi caratteristici del paesaggio montano lombardo: in legno o in pietra, antichi o costruiti uno o due secoli addietro.

Le arginature costituiscono a volte un elemento di notevole impatto paesaggistico: le modalità di percezione più frequenti sono riferite alla visione di queste opere dall'acqua, dalla sponda opposta e dai percorsi lungo l'argine soprattutto in corrispondenza di insenature, anse, ecc.; in pianura costituiscono - a volte - un elemento di ostacolo alla percezione dei corsi d'acqua e si pongono come elementi emergenti dal piano di campagna.

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Mancata manutenzione, abbandono.

I ponti minori e le passerelle spesso decadono lentamente per incuria o spazzati via da un'alluvione.

Forte impatto sul territorio del nuovo impianto di acquedotti e dighe con le loro strutture, i sistemi di canalizzazione e raccolta delle acque.

Arginature: a) per le nuove opere eccessiva artificializzazione dell'elemento naturale con conseguenti danni alla vegetazione riparia e agli ecosistemi animali; b) al contrario, per le arginature di origine storica, l'abbandono e la rinaturalizzazione spontanea o progettata.

Trasformazioni compatibili:

- Lungo i fondovalle fluviali e sulle sponde dei corsi d'acqua dovrebbe essere progressivamente disincentivata e preclusa la percorrenza automobilistica: il tema ricorrente dell'interposizione di nuovi attraversamenti delle valli fluviali e dei corsi d'acqua impone notevoli riflessioni sul probabile impatto.
- Per le nuove arginature la pratica progettuale deve rispettare rigorosamente il paesaggio con opere calibrate e con tecniche differenti a misura del contesto in cui si collocano (urbano o extraurbano). Per arginature extraurbane si consiglia di adottare le soluzioni tecniche del "Manuale tecnico di ingegneria naturalistica" citato.
- Per la realizzazione di manufatti di attraversamento dei corsi d'acqua si deve privilegiare l'uso di strutture leggere e materiali non cementizi. nel rispetto delle disposizioni di cui alla DGR. 7/7868 del 25/10/2005.

Riferimenti:

Ponticello di pietra a Villatico

Manufatti di adduzione acqua ai mulini di Villatico

Argine del canale Borgofrancone

2.2 - Elementi del paesaggio agrario e strutture verdi

2.2.1 - Piantate

Definizione:

In senso stretto: Sistemazione ordinata di alberi, spesso vitati, a carattere permanente e intensivo (gelsi, pioppi, olmi, aceri).

Il termine, nella sua accezione più ampia, si riferisce ad un sistema di bonifica di grandi aree le cui fasi sono:

1. Bonifica idraulica
2. Divisione dell'area in grandi quadri segnati e solcati da stradoni, viottoli, e scoline e adibiti alla coltura dei cereali e del prato
3. Divisione in campi regolari, sistemazione idraulica intensiva, impianto delle colture arboree ed arbustive (piantata in senso stretto).

La rete irrigua e vegetazionale che ha storicamente accompagnato questa organizzazione di pianura, contribuisce a crearne le immagini più salienti e suggestive.

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Riferiti al sistema:

Frammentazione eccessiva dei comparti con conseguente perdita del disegno unitario della tessitura.

Abbandono o manomissione dei percorsi, del sistema irriguo e dell'impianto delle colture arboree ed arbustive.

Trasformazione colturale radicale.

Trasformazioni compatibili:

- Mantenimento della suddivisione d'origine dei campi.
- Riorganizzazione della rete irrigua orientata secondo le trame esistenti.
- Nel caso di filari, lungo divisioni interpoderali, l'utilizzazione deve prevedere il mantenimento dei polloni migliori ogni 3,00 - 5,00 metri, di cui ogni 20,00 metri deve esserne mantenuto uno per almeno tre turni di taglio a rotazione.
- Incentivare nelle campagne la difesa della vegetazione di alto fusto
- Devono essere evitati interventi che turbino beni e relazioni del paesaggio agrario e favorire le sinergie con le problematiche ambientali

Riferimenti:

Villatico: piantata di alberi di noce

2.2.3 - Oliveti, vigneti, colture legnose agrarie

Definizione:

Gli oliveti sono una coltura tipica della collina e delle riviere dei laghi subalpini.

In Lombardia questa coltura è presente essenzialmente lungo la sponda occidentale del lago di Garda e del Sebino, lungo le sponde del Lario (oliveti della Tremezzina).

E' frequente trovare questa coltura in ambiti terrazzati.

La vite, pressoché esclusiva sulla collina Pavese, prevale nettamente sulle altre colture nelle valli e sulle colline Bergamasche e Bresciane, sui terrazzi lariani (es. terrazzi di Rezzonico e Pianello) e anche in Brianza.

Le colture agricole, nel loro ambito di sviluppo, vanno considerate come elementi inscindibili del paesaggio e dell'economia.

A queste colture prevalenti, si accompagnano frequentemente, e con una rilevante valenza paesaggistica, le cortine, le frange boscate e le praterie.

La diversa morfologia dei luoghi e la variabilità propria delle colture definiscono ambienti con diverse caratteristiche fisionomiche e paesaggistiche comunque sempre notevoli.

Rilevanti sono le sistemazioni di collina (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) che sostengono le colture e tipizzano gli ambiti sottesi.

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Abbandono della coltura, mancata manutenzione delle sistemazioni artificiali del terreno.

Trasformazioni compatibili:

Una salvaguardia attenta va esercitata nei confronti di tutte le componenti del paesaggio agrario, connotative delle diverse fasce territoriali e delle colture tradizionali che vanno tutelate e incentivate.

In particolare, per quanto riguarda gli oliveti e i vigneti, la disposizione dei terrazzi, il sistema dei collegamenti verticali, la qualità del prodotto sono elementi che concorrono a definire la necessità della loro rigorosa conservazione, evitando la riduzione delle aree interessate a questi tipi di coltura o la sostituzione con altre colture.

Riferimenti:

Vigneti del Promontorio di Olgiasca

Oliveti del Promontorio di Olgiasca

2.2.4 - Terrazzamenti.

Definizione:

Riguardano modellamenti di versanti ripidi con gradoni ai fini di coltivazione agricola e di stabilizzazione idrogeologica.

Si distinguono nei tipi con muri a secco (per le pendenze maggiori) o con scarpate artificiali (ciglioni) consolidate dal manto erboso.

Sono un elemento fondamentale, storico e visuale, di identificazione del paesaggio agrario lombardo collinare, montano e delle riviere dei laghi subalpini.

Terrazze e ciglioni sostituiscono al declivio continuo della pendice - così come più comunemente si presenta in natura - una successione di ripiani degradanti.

Nella sistemazione a ciglioni la funzione di sostegno dei ripiani resta affidata alla coesione, o a quella della cotica erbosa, nella sistemazione a terrazze i ripiani sono sostenuti da muri a secco, costruiti con sassi ricavati sul luogo dallo spietramento del terreno.

I muri di sostegno dei terrazzamenti agricoli costituiscono l'elemento di connotazione percettiva dal basso dei versanti coltivati.

Oltre al particolare assetto morfologico, evocativo di una modalità di trasformazione antropica di lunga durata in assonanza con le componenti naturali del paesaggio, i terrazzamenti in pietra si pongono in relazione organica con il contesto di riferimento anche per la natura del materiale impiegato.

La conservazione e il mantenimento dei terrazzamenti, oltre a svolgere una funzione di mantenimento delle caratteristiche del paesaggio, svolge una funzione di prevenzione dal degrado e di sicurezza della stabilità dei versanti.

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Abbandono delle coltivazioni.

Assenza di manutenzione delle murature di contenimento o delle scarpate artificiali, dei canali di scolo e di fossi per il convoglio delle acque.

Trasformazioni compatibili:

- Conservazione dei manufatti che li caratterizzano mediante la loro scrupolosa manutenzione, avendo cura, nel caso di parziali o totali rifacimenti di reimpiegare lo stesso tipo di materiale litoide e le stesse tecniche costruttive.
- Dovrà essere particolarmente controllato l'inserimento paesistico ambientale delle strade di accesso e di raccordo tra i terrazzamenti utilizzati a fini agricoli evitando le massicciate in cemento a vista.
- Per i terrazzamenti esistenti, quali sistemazioni idraulico-agrarie delle pendici collinari e montane, con un ruolo fondamentale nella regimazione delle acque e nella prevenzione dei fenomeni erosivi e di dissesto idrogeologico, è prescritta la conservazione mediante interventi di manutenzione e ripristino con l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive tradizionali, al fine di rispettare e conservare i caratteri percettivi e materiali dei terrazzamenti tipici del luogo.
- I terrazzamenti di nuova formazione, anche se funzionali a sistemazioni pertinenziali dell'edificato, devono rispettare il tradizionale rapporto morfologico tra altezza del muro di contenimento e profondità del piano inclinato terrazzato di 1 a 3, ed essere realizzati, anche utilizzando tecnologie costruttive attuali per drenaggi e strutture portanti, rispettando i caratteri percettivi e materiali dei terrazzamenti tipici locali.
- I muri di delimitazione dei fondi agricoli, degli orti, dei giardini, dei percorsi, di contenimento, costituiscono parte integrante e caratterizzante del paesaggio urbano e rurale. E' prescritta la conservazione dei manufatti, mediante interventi di manutenzione e ripristino con l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive tradizionali, al fine di rispettare e conservare i caratteri percettivi e materiali dei terrazzamenti tipici del luogo. Gli eventuali interventi progetti modificativi dello stato dei luoghi, assumono la sensibilità di classe 5 di cui all'Art. 46.

Riferimenti:

Terrazzamenti del Promontorio di Olgiasca

Terrazzamenti in località Fontanedo

2.2.6 - Pascolo, maggese, prato coltivo.

Definizione:

Porzioni del paesaggio agrario legate all'attività di allevamento transumante.

In base alla loro localizzazione si distinguono in pascoli di fondovalle (tra i 300 e i 1000 metri), maggenghi (la stazione primaverile compresa tra i 1000 e 1800 metri di altitudine), alpeggi (la stazione estiva tra i 1800 e 2400 metri).

All'interno dell'omogeneità visiva data dalle estese coperture boschive, le porzioni di prati e pascoli costituiscono un elemento paesistico di grande rilevanza.

Oltre a individuare la sede, periodica o stabile, dell'insediamento umano contribuiscono a diversificare i caratteri del paesaggio di versante, individuando le aree di più densa colonizzazione montana, stabiliscono dei rapporti di tipo verticale, a piani altitudinali ben prestabiliti, fra fondovalle e alte quote.

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Abbandono degli spazi prativi con conseguente sviluppo di vegetazione spontanea infestante; perdita dei segni minimi di identificazione locale quali muretti in pietra, lavatoi, ecc.; apertura di nuove strade carrabili.

Sono le porzioni di paesaggio agrario di montagna più delicate e passibili di scomparsa perché legate ad attività di allevamento transumante di difficile tenuta considerate le difficoltà oggettive di questa consuetudine e le non proporzionate rese economiche.

Sono altresì noti i possibili danni derivati da un eccessivo 'carico' di bestiame sui maggenghi e sugli alpeggi.

Trasformazioni compatibili:

La realizzazione di nuove strade o il miglioramento delle esistenti deve conformarsi a criteri di corretto inserimento ambientale con progetti organici finalizzati a questo scopo. In ogni caso è da auspicare, da parte delle comunità montane, la redazione di un piano/programma per la viabilità minore e di montagna, entro il quale contemperare le esigenze di tutela ambientale con le nuove necessità trasformative e le possibilità di spesa.

Riferimenti:

Malghe comunali

2.2.7 - Giardini e verde urbano

Definizione:

Giardini o parchi privati; giardini e parchi pubblici, viali e passeggiate alberate e in genere tutti i luoghi verdi all'aperto e le architetture vegetali (rocchi, viale delle rimembranze ed altre) che caratterizzano il paesaggio urbano.

Il verde urbano rimane ancora oggi il luogo dove gli abitanti trascorrono la maggior parte del tempo libero e dove la domanda sociale di verde è sempre più pressante e motivata.

Nelle città gli elementi vegetali e gli spazi verdi hanno funzioni diverse: dalla funzione ecologica, a quello di arredo stradale, dalla funzione scientifico-didattica, a quella culturale come testimonianza di epoche passate.

Le ville, i giardini e i parchi che si distinguono per la loro non comune bellezza sono tutelati dalle norme del D.Lgs 42/2004 quando esista vincolo esplicito.

Nell'età del rinascimento i giardini erano considerati "prolungamenti" all'esterno della struttura formale dell'edificio, come un complesso architettonico paesistico unitario e coordinato, in cui realizzare il collegamento tra il volume della villa e l'ambiente; nell'età Barocca i giardini assunsero dimensioni più vaste e vennero introdotti nuovi effetti scenografici e pittoreschi.

Nel '700, le nuove istanze dell'urbanistica svilupparono inoltre all'interno della città l'interesse per i nuovi spazi all'aperto: giardini, percorsi naturalistici; mentre le forme del giardino "all'italiana" caratterizzarono la maggior parte delle ville.

Col tardo Settecento si ebbero le prime realizzazioni di giardini "inglesi" o paesaggistici che ebbero diffusione per tutto l'Ottocento.

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Mancata manutenzione, perdita sia del singolo elemento vegetale sia dell'impronta storica dell'area verde.

Si deve prestare attenzione a non impoverire il patrimonio arboreo esistente e a conservarlo nel modo migliore; i parchi di ville, i parchi pubblici e le piantumazioni in luoghi pubblici - urbani e non - hanno obbedito nel tempo a precise scelte di decoro e di stile nella disposizione e nella scelta dell'essenza e della conformazione delle specie arboree che non può essere dimenticata o sottovalutata.

Il patrimonio arboreo va soggetto a forme di decadenza, per età e per infortuni, più frequente che non l'edificato ed è per questo motivo che le cautele devono essere ancora maggiori, sempre e comunque in ordine al disegno generale che presiede allo sviluppo del territorio.

Trasformazioni compatibili:

- Nei casi in cui il valore dell'albero (per le sue essenze pregiate; per la sua collocazione in giardini e parchi monumentali; per il suo valore di memoria storica (vds. scheda "monumenti naturali") richiede prioritariamente una attenzione conservativa assoluta, compatibilmente con i costi di intervento, si faccia ricorso alla dendrochirurgia o a pratiche analoghe di restauro e rivitalizzazione utilizzando esperti qualificati nel settore botanico.
- La sostituzione degli individui da abbattere preferibilmente con esemplari della stessa specie se questa è pregiata e coerente con il sistema del giardino - e nel rispetto dei disegni originari (mappe, catasti, documenti storici).
Devono impiegarsi esemplari di dimensioni quanto più possibile vicino a quelle degli altri alberi abbattuti (con un'altezza minima di 3,00 m nel caso di alberi di grosse dimensioni), con modalità di trapianto tali da garantirne l'attecchimento.
In generale la capitozzatura è consentita solo nei casi in cui l'essenza sia già stata in passato sottoposta a tale tipo di governo.
- I progetti edilizi per nuove costruzioni e ristrutturazioni, devono essere corredati da dettagliato rilievo delle alberature esistenti, nonché dal progetto della nuova sistemazione esterna, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle eventuali superfici a giardino o a orto, delle opere di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.
- Ogni albero di alto fusto abbattuto, deve essere sostituito, a meno che le soluzioni del progetto o considerazioni tecniche agronomiche non comprovino la necessità di differenti alternative. Con esclusione delle coltivazioni arboree produttive, il taglio di alberi non previsto nell'ambito dei progetti di cui sopra è vietato, se non per comprovate necessità, previo ottenimento di autorizzazione subordinata all'acquisizione di pareri dell'Autorità competente.

Riferimenti:

Colico parchi catalogati 2.5.1 e 2.5.2

Roccolo – UP 3 Montecchi (Montecchio di Fuentes)

2.2.8 - Filari e monumenti naturali

Definizione:

Un elemento naturale viene considerato monumento quando gli viene attribuita una funzione morale - pedagogica in quanto possiede un'elevata densità di valori.

Questa rappresentatività deriva dallo speciale carattere documentario che viene loro riconosciuto nell'ambito naturalistico di pertinenza e da particolari connotati di spettacolarità e bellezza.

La categoria monumentale dei grandi alberi ha come elementi di riconoscimento la rarità della specie, l'età, il portamento e lo stato di conservazione.

Il monumento naturale può trovarsi all'interno di un'area di interesse naturalistico accertato, oppure in un ambito antropizzato nel cui caso il riconoscimento e la segnalazione della eccezionalità è indispensabile al fine della tutela.

Spesso sono situati vicino a monasteri, luoghi di culto, nei parchi privati o presso le sorgenti o in altri punti in cui sono stati piantati e protetti, in questo caso una precisa volontà ne ha favorito la conservazione.

I filari costituiscono un sistema di vegetazione di impianto antropico organizzati in corrispondenza di particolari strutture (strade carrabili, viali pedonali, allée, ingressi monumentali, ecc.), con finalità sia scenografiche che funzionali di ombreggiamento; sono quasi sempre costituiti da essenze omogenee (in qualche caso alternate) e connotati dal loro ritmo d'impianto.

Possono costituire dei monumenti vegetali commemorativi ("viali delle Rimembranze" o simili) di interesse paesaggistico e storico-culturale.

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Mancata manutenzione specialistica per i monumenti naturali e perdita sia del singolo elemento vegetale sia dell'impronta storica dell'area verde.

Manutenzione scorretta tramite potature improprie.

Accostamento di strutture edilizie o danneggiamento delle radici per opere nel sottosuolo.

Pavimentazione invasiva dell'immediato intorno.

Trasformazioni compatibili:

- Nel caso di filari (lungo divisioni interpoderali, rive, strade ecc.) l'utilizzazione deve prevedere il mantenimento dei polloni migliori ogni 3,00 - 5,00 m, di cui ogni 20,00 m. deve esserne mantenuto uno per almeno tre turni di taglio a rotazione.

- La cura dei monumenti vegetali richiede prioritariamente una attenzione conservativa assoluta, ricorrendo alla dendrochirurgia o a pratiche analoghe di restauro e rivitalizzazione utilizzando esperti qualificati nel settore botanico.

Riferimenti:

Elenco alberi monumentali Art. 48, c. 7 Norme PR.

2.3 Sistemi insediativi

2.3.1 - Insedimenti di versante e di terrazzo

Definizione:

Centri minori adagiati su un pendio o attestati su di un terrazzo.

La loro collocazione segue il raddolcimento delle linee di pendenza laddove gli intervalli glaciali hanno determinato fasce di terrazzo o pendii poco acclivi.

All'interno di ogni nucleo di pendio l'edificato si dispone quasi sempre a piani sfalsati sia per ovvie ragioni orografiche, sia per sfruttare meglio l'esposizione climatica.

Nei nuclei di terrazzo, dove la disponibilità dei terreni piani è maggiore, la disposizione è più libera ma pur sempre allineata sui percorsi paralleli alle linee di pendenza.

Quasi sempre l'edificio religioso risulta eccentrico al nucleo compatto dell'edificato per ragioni dipendenti dalla sua non contemporaneità con la formazione del nucleo originale.

Specie sui versanti a solatio la disposizione a "terrazzo" di molti centri rappresenta una ricercata componente estetica nell'osservazione del quadro montano.

In particolare nella percezione da fondovalle, lungo le direttrici di percorrenza, la sequenza di questi nuclei compone un quadro organico con il sistema di terrazzamenti per la coltivazione del versante.

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Rispetto alla percezione da fondovalle dei sistemi insediativi di mezza costa, alle trasformazioni dei fronti dell'edificato può corrispondere un'alterazione incompatibile dell'immagine consolidata.

Rischio di saldatura dei nuclei attraverso la nuova edificazione.

Trasformazioni compatibili:

- Conservazione dell'immagine consolidata dei luoghi.
- Nella valutazione della compatibilità relativa ad eventuale nuova edificazione ai margini di questi nuclei, verificare attentamente (anche con simulazioni per mezzo di fotomontaggi o dime al vero) la percettibilità del manufatto progettato sia da fondovalle che da monte, valutando il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (il nuovo edificio impedisce la percezione di parti significative dell'insediamento storico).
Relativamente alla percettibilità del manufatto da monte, acquisisce particolare rilevanza paesaggistica l'utilizzo del materiale di copertura dei tetti che, al fine di un armonico inserimento nel contesto antropico, dovrà essere conforme a quello utilizzato nella tipologia tradizionale di quello specifico ambito.

Riferimenti:

2.3.4 - Insedimenti d'altura

Definizione:

Si tratta per lo più di alpeggi.

Possono essere a loro volta di fondovalle o di versante.

La specificità degli insediamenti d'altura, legata alla notevole qualità paesaggistica che scaturisce dal rapporto organico fra insediamento antropico e scenario naturale - oltre alla loro specializzazione funzionale legata alle forme storiche dell'allevamento - determina il valore paesistico sia visuale che storico-culturale di questi sistemi insediativi.

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Abbandono degli insediamenti d'altura in seguito alla trasformazione dell'economia montana.

Trasformazioni compatibili:

Difficile individuare una utilizzazione alternativa e compatibile (forestale, alpinistica) rispetto al loro attuale utilizzo nell'ambito della tradizione rurale di allevamento.

Sono fatti inerenti la vicenda storica: evitare interventi di conservazione impropria ad oltranza.

Riferimenti:

Alpeggi

2.3.5 - Insediamenti rivieraschi

Definizione:

Comprendono centri ubicati su un argine, su un terrazzo fluviale o comunemente su una sponda sia fluviale che lacustre.

Lo stretto rapporto con l'acqua e con altri beni componenti il paesaggio delle riviere propone una duplice lettura percettiva: da una parte la percezione del nucleo dall'acqua e dalla sponda opposta in cui prevale la visione dell'edificato in diretto contatto con la sponda; dall'altra la percezione dell'acqua da terra spesso con visioni selezionate di scorci attraverso le maglie dell'edificato o le vie d'accesso alle sponde.

A volte il carattere di fondovalle dei nuclei, o la presenza di rilievi alle spalle dei bacini, inducono anche una possibile percezione dall'alto dell'edificato, in cui prevale il rapporto fra il sistema addensato delle coperture e lo spazio aperto antistante costituito dallo specchio d'acqua.

Elementi di vulnerabilità e di rischio

In relazione alle modalità di percezione risultano elementi di vulnerabilità: l'alterazione della cortina sul lungolago o lungofiume; l'ostruzione degli scorci attraverso l'edificato verso la sponda; la modificazione dei sistemi di coperture.

Altro elemento di rischio è rappresentato dalla modificazione e chiusura dei sistemi di accessibilità delle sponde.

Trasformazioni compatibili:

- Tutela della leggibilità, conservazione dell'immagine consolidata degli insediamenti storici rivieraschi in relazione alla fruizione visuale dai luoghi pubblici, in particolare dall'acqua e dalle sponde opposte.
- Evitare nuovi insediamenti rivieraschi valutando attentamente i casi di sostituzione edilizia.

Riferimenti:

Nucleo storico di Colico
Villa Malpensata
Abbazia di Piona

2.3.6 - Insediamenti con case isolate

Definizione:

Sono insediamenti la cui principale unità costitutiva è rappresentata dalla casa isolata.

Le case, separate una dall'altra sia dal punto di vista spaziale, sia da quello costruttivo, sono disposte una accanto all'altra oppure una dietro l'altra.

La distanza fra due case non supera di regola la lunghezza media delle stesse.

Se una parete laterale non presenta aperture, questa distanza può ridursi notevolmente.

La disposizione può essere determinata da un elemento topografico particolare: dal profilo del terreno, da una corso d'acqua e, di regola, da una strada.

Si possono distinguere principalmente tre tipi di disposizione planimetrica: la disposizione indifferenziata, quella lineare e quella concentrica (oppure per poli).

Disposizione indifferenziata: le case sono disposte una dietro l'altra o una accanto all'altra; il loro orientamento dipende dalle curve di livello, di conseguenza le case hanno tutte lo stesso orientamento.

Disposizione lineare: le case sono disposte lungo una strada o lungo un passaggio; esse sono orientate verso questi ultimi.

Disposizione concentrica: le case sono raggruppate intorno a uno spazio pubblico centrale verso il quale sono anche orientate.

In questi insediamenti prevale l'immagine della discontinuità dell'edificato e la polarizzazione della percezione sui singoli elementi edilizi.

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Anche se il progressivo intasamento degli spazi interstiziali appartiene alla dinamica storica delle modificazioni di questi insediamenti, tuttavia la rapidità e l'estraneità delle aggiunte e connessioni recenti costituisce un potenziale di rischio per l'immagine e la natura discreta dell'aggregazione.

Trasformazioni compatibili:

Conservazione scrupolosa degli elementi isolati superstiti (in particolare le case a torre) e dei percorsi e spazi aperti interposti agli edifici.

Riferimenti:

2.3.8 - Insediamenti con case a corte

Definizione:

Insediamenti composti di edifici la cui fondamentale caratteristica tipologica è costituita dallo spazio libero situato all'interno di un'area edificata, delimitata da un perimetro di strade.

Le corti hanno una precisa collocazione e un preciso significato all'interno della struttura complessiva dell'insediamento: esse rappresentano l'elemento di collegamento tra il luogo pubblico della strada e quello privato delle case.

Le corti sono però separate dalla strada e si differenziano da essa anche nella loro destinazione d'uso: assolvono cioè funzioni sia collettive che private.

La singolarità dell'insediamento con case a corte consiste nel rapporto tra il fronte rivolto sulla corte e quello rivolto sulla strada e nella presenza di determinati elementi caratteristici come il portico e il ballatoio, il portale e l'androne.

Il fronte loggiato con il portico al piano terreno non si volge sul lato verso strada. esso è tipico dello spazio della corte e conferisce all'edificio carattere di individualità.

Pertanto lo spazio libero delle corti assume un significato particolare in quanto si distingue spazialmente e formalmente dal luogo pubblico della strada e della piazza.

Non rientrano nella denominazione di insediamenti con case a corte gli insediamenti che comprendono all'interno di essi aree libere di casuale costituzione, dovute all'edificazione incompleta di un'area urbana oppure alla presenza di chiostrine destinate a dar luce ai locali interni.

Gli insediamenti con case a corte costituiscono solitamente nuclei compatti e omogenei.

La loro disposizione è definita da una strada o da una maglia di percorsi da cui dipende direttamente anche la forma dell'insediamento e delle sue parti.

Ogni casa a corte possiede generalmente un proprio ingresso cui si accede direttamente dalla strada. Più raramente ogni area libera è accessibile attraverso un'altra.

Nella percezione ravvicinata e dinamica (a livello stradale) è evidente e qualificante l'aprirsi di spazi interni in sequenza, percepiti attraverso gli elementi di collegamento (androni, portali, ecc.)

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Perdita di leggibilità del sistema.

Trasformazioni compatibili:

Tutti gli interventi, anche sui singoli edifici, dovranno riferirsi e misurarsi alla complessità dell'insediamento.

Riferimenti:

Edificio rurale denominato Cascina S. Carlo

Edificio rurale denominato lo Stallone

2.3.9 - Borgo, villaggio

Definizione:

Il borgo è un insediamento di medie e piccole dimensioni che ha avuto nel medioevo e nell'età barocca una certa funzione di polarità economica e di difesa nei confronti del territorio circostante.

E' caratterizzato dalla presenza di un mercato di una certa importanza, dall'esistenza di qualche forma di fortificazione, dalla presenza di un certo numero di edifici di famiglie patrizie e spesso, sotto il profilo della amministrazione ecclesiastica, da una importante chiesa plebana o collegiata.

E' quasi superfluo ricordare come in età più recenti alcuni borghi abbiano assunto le dimensioni più consistenti di una vera e propria città, per altri invece si siano configurati addirittura dei regressi demografici ed edilizi.

Villaggio: insediamento preindustriale con funzioni prevalentemente rurali, la cui unità costitutiva è la famiglia patriarcale (il 'fuoco').

Presenza di una o più case dominicali.

Spazio aperto continuo e comunitario.

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Abbandono della popolazione residente.

Degrado del patrimonio edilizio.

Improprie trasformazioni dell'edificato.

Sostituzione sistematica di singole componenti edilizie connotative dell'insieme (coperture, finiture murarie, ecc.).

Recinzione e privatizzazione dello spazio comunitario.

Trasformazioni compatibili:

- E' decisivo, per una efficace tutela, configurarne il ruolo di polarizzazione nel sistema territoriale antico, affinché il carattere globale dell'insediamento emerga come peculiarità nella totalità della sua importanza urbana e non come semplice aggregazione di edifici più o meno interessanti sotto il profilo architettonico.
- Conservazione del sistema edilizio e delle caratteristiche di uso degli spazi pubblici.
- Le eventuali addizioni edilizie tendano a conservare l'identità dei margini definiti dall'edificato storico.

Riferimenti:

Cfr. elenco - Nuclei storici (NS)

Cfr. elenco Nuclei di antica formazione (NAF)

2.4.6 - Tipi specialistici e di uso pubblico

Definizione:

Tutte quelle strutture edilizie isolate con funzioni in origine di servizio al lavoro agricolo: mulini, frantoi, edifici di posta, piccole strutture fortificate, edifici produttivi preindustriali.

Cappelle, cippi, piloni votivi della devozione popolare:

Edifici per il terziario amministrativo pubblico, chiese, scuole, palestre, caserme, carceri, ecc.

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Per gli edifici esistenti: manomissioni o restauri approssimativi e inconsapevoli delle tecniche idonee.

Per i nuovi impianti: notevole impatto delle strutture edilizie.

Trasformazioni compatibili:

Per quanto concerne i tipi di questo genere, relativamente all'età preindustriale, nella quasi totalità dei casi vige, esplicitamente o implicitamente, il regime di vincolo espresso dalla legge 1089/1939 e pertanto la tutela è svolta dalle Soprintendenze ai Beni Ambientali e Architettonici, sia per quanto concerne le trasformazioni edilizie inerenti al corpo dell'edificio, sia per l'approvazione di piani esecutivi entro i quali essi sono inseriti.

E' necessario una attenta analisi che permetta di ricostituire la memoria ed una attenta valutazione per decidere i termini della tutela, con ricostituzioni eventuali di funzioni specialistiche e di un'immagine emergente entro un processo di riqualificazione dell'intera porzione del tessuto edilizio pertinente.

Gli edifici pubblici di nuova costruzione in ambiti vincolati dovranno essere concepiti – dato il loro particolare contenuto simbolico espressivo dei valori civili delle comunità locali – con criteri progettuali e costruttivi altamente qualificanti, in modo che si pongano come oggetti significativi e dimostrativi delle possibilità applicative di tutti quei principi di tutela ambientale, di interpretazione (attraverso il progetto) delle specificità dei luoghi, di assonanza ai caratteri strutturali del paesaggio, espressive dei contenuti culturali emersi dal dibattito architettonico in corso da tempo su questi temi.

Riferimenti:

Mulini di Villatico

2.5.1 - Materiali ed elementi costruttivi

Materiali ed elementi costruttivi.

- *pietra*: le costruzioni in pietra sono fatte di blocchi regolarmente squadrati e sagomati; sono caratterizzate generalmente dall'accuratezza con cui vengono realizzati i cantonali di fabbrica, con grandi pietre ben lavorate e sovrapposte a incastro destinate a garantire la stabilità dell'edificio; per gli allineamenti delle parti piane si utilizzano conci a spacco più piccoli e di forma varia, spesso intasati dal più piccolo pietrisco. È da scoraggiare l'intonacatura e la stilatura delle murature con pietra a vista ed al contrario la messa a nudo di quei paramenti concepiti per essere intonacati, anche se in pietrame.
- *intonaci*: l'intonaco utilizzato nell'edilizia storica era costituito da malte a base di calce aerea, molto porose, adatte a permettere la traspirazione del muro e con alta caratteristica di plasticità,

quindi adatte a seguire i movimenti di dilatazione e assestamento delle murature. La situazione muta a partire dalla metà del XIX secolo quando l'uso di malta a base di calce idrauliche e cementizie iniziano a modificare il trattamento superficiale delle pareti esterne. Poiché la scelta del tipo di intonaco o di un colore condiziona in modo assai consistente la percezione dell'involucro edilizio e quindi modifica assai "lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici" si deve dedicare molta cura nella valutazione della scelta di materiali e colori adatti, escludendo il più possibile l'uso di malte cementizie, di rivestimenti plastici e di colorazioni improprie.

Per gli interventi su edifici storici si dovrà ripetere il colore esistente se filologicamente accertato o attenersi al Piano del Colore (se operante).

- *aperture e serramenti*: la forma e la disposizione di portoni, porte e finestre ha sempre obbedito, anche in età industriale, a proporzioni e ritmi assai precisi, dettati dalle esigenze di illuminazione e di difesa dalle intemperie, da necessità strutturali e da criteri compositivi che sono propri anche di sistemi edilizi minori. La tradizionale finestra a due ante con montante centrale risulta essere la soluzione più costante e caratteristica. Per gli interventi su fabbricati esistenti: attenersi al sistema proporzionale (sia nel rapporto pieni/vuoti, che in quella dimensionale base/altezza dell'apertura) ricorrente nelle diverse UP.
- ballatoi, portici e loggiati: sono fra gli elementi costruttivi più diffusi e ricchi di variazioni formali dell'architettura rurale.
- Essi determinano e caratterizzano le facciate con i loro ritmi, le proporzioni e i materiali cui sono costituiti. Per gli interventi sui fabbricati esistenti: conservazione degli elementi materiali e formali che costituiscono ballatoi, portici e loggiati.
- manti di copertura in cotto: costituiti da elementi semplici (tegole) provenienti dalla lavorazione in fornace, con forme e posa atti a consentire il deflusso delle acque meteoriche. Il manto ricorrente nel territorio comunale è quello realizzato con i cosiddetti "coppi" a canale. Nel caso di interventi su fabbricati esistenti, specialmente se inseriti in nuclei storici si deve rispettare l'uso di manti in cotto a coppo. Per le nuove edificazioni dovranno essere utilizzate tipologie di copertura compatibili con l'uso ricorrente in zona.
- elementi stilistici rilevanti: costituiscono quegli elementi distintivi di un immobile a cui conferiscono riconoscibilità nel contesto e lo caratterizzano per preziosità esecutiva (icone, modanature di sottogronda, cornici alle aperture, meridiane in facciata, decorazioni, affreschi, cementi decorativi, ecc.). La presenza di questi elementi induce una maggiore attenzione nella valutazione delle trasformazioni proposte; in particolare la conservazione di questi caratteri distintivi dei fabbricati (compatibilmente e coerentemente all'esito finale) costituisce un elemento di maggiore compatibilità della trasformazione.
- recinzioni: chiusura perimetrale di spazi aperti, spesso coincidente con il limite di proprietà o a delimitazione delle pertinenze dei singoli edifici (giardini o cortili) in sistemi fondiari più estesi. A volte svolgono funzioni diverse come il contenimento del bestiame ecc. In generale è preferibile la soluzione di minore impatto visuale e costruttivo, privilegiando le tecniche più leggere, escludendo per quanto possibile i manufatti prefabbricati in cemento o simili.
- pavimentazioni esterne: le superfici storiche degli spazi aperti di relazione dovranno essere conservate, mediante interventi manutentivi sistematici volti alla prevenzione del degrado ed al recupero funzionale. Le sostituzioni dovranno essere ispirate a criteri di continuità con i tradizionali metodi e tecnologie in uso nelle differenti UP.