



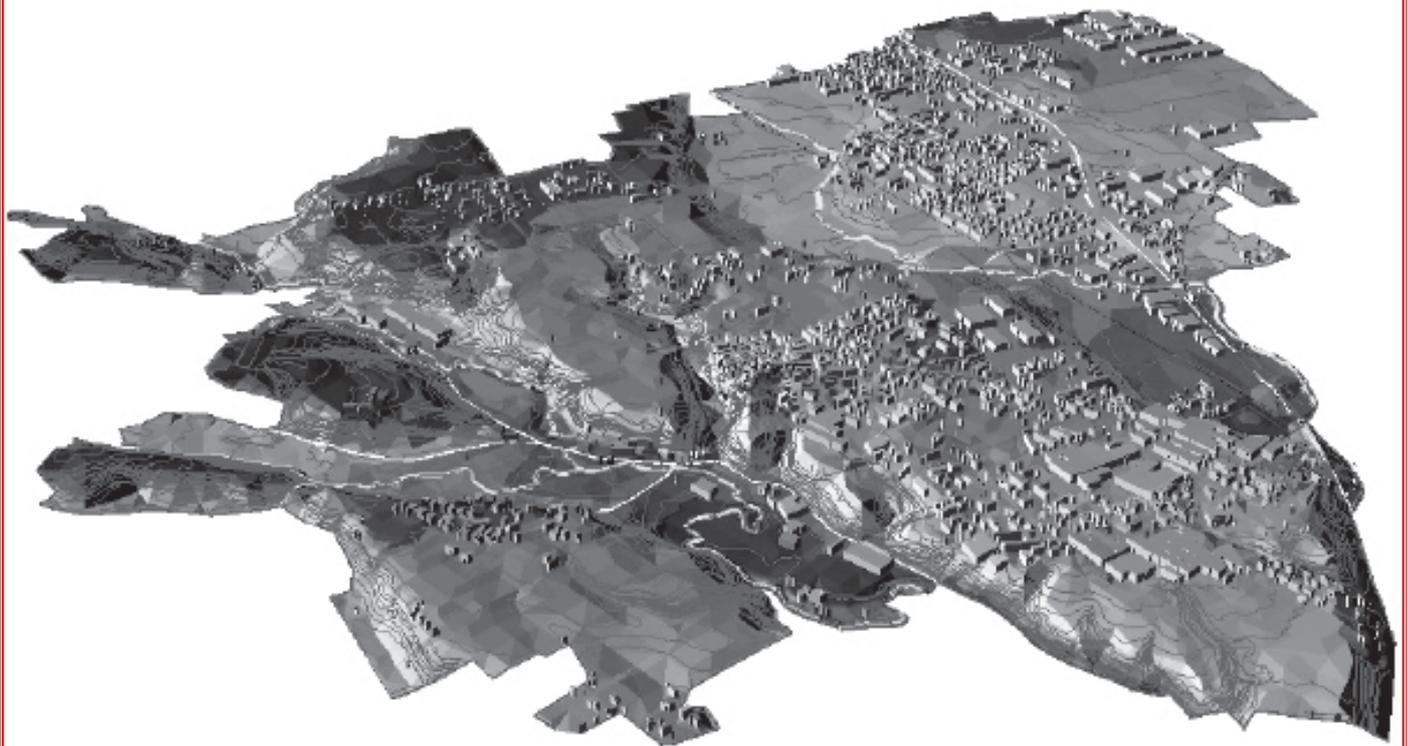
Lomagna

Provincia di Lecco



Osnago

Piano di Governo del Territorio 2008



Indice

1. Criteri per l'applicazione del manuale urbanistico edilizio	3
2. Regole insediative generali	3
Allineamenti planimetrici	3
Allineamenti altimetrici	4
Corti e cortili	4
3. Edifici	4
Composizione delle facciate	4
Coperture	4
Recupero abitativo dei sottotetti	5
Finestre, portoni e altre aperture	5
Balconi, ballatoi e altri elementi distributivi	6
Rivestimenti delle facciate	6
4. Spazi aperti interni e altre indicazioni	6
Corti e cortili	6
Permeabilità della città storica	7
Pertinenze	7
Muri e recinzioni	7
Elementi decorativi e testimoniali	7
5. Norme speciali per il recupero dei fienili	8
6. Norme particolari per le aree agricole di interesse ambientale e/o paesistico	8
Regole insediative	8
Regole edilizie	9
7. Regole per garantire l'unitarietà degli organismi edilizi	9
8. Elementi sensibili del paesaggio	9
Trame (rete stradale storica)	9
Nodi	10
Insediamenti di sommità	10
Terrazzamenti e versanti	10
Punti panoramici e viste di particolare interesse	10
Coni ottici su Montevecchia	11
Elementi detrattori	11

1. Criteri per l'applicazione del manuale urbanistico edilizio

Il Manuale urbanistico edilizio costituisce parte sostanziale del Piano delle regole e ha valore vincolante.

Il Manuale si applica agli interventi che insistono nei territori classificati dal Piano delle regole come: a) Nuclei di antica formazione, b) insediamenti agricoli equiparati ai Nuclei di antica formazione (art.19, comma 7, nta); b) aree agricole di valore ambientale e/o paesistico (art.19, comma 5, nta).

Il Manuale urbanistico edilizio definisce altresì quanto gli interventi devono assicurare qualora interferiscano con gli elementi sensibili del paesaggio indicati nelle Tavole del Piano delle regole. Queste indicazioni hanno valore su tutto il territorio dei due comuni (cfr. paragrafo 8).

Le regole definite dal Manuale sono modulate senza distinguere il valore e il grado di protezione cui sono assoggettati gli edifici compresi nei Nuclei di antica formazione e quelli agricoli a questi equiparabili¹. È il Piano delle Regole che classifica i singoli edifici e, conseguentemente, definisce quali opere sono di volta in volta ammesse. Il Manuale si limita pertanto a precisare le modalità con cui gli interventi consentiti dal Piano delle regole andranno realizzati: con quali materiali, forme, geometrie, etc. Va da sé che qualora vi fossero dei dubbi interpretativi, il Piano delle regole deve essere considerato prevalente.

Il Manuale ha valore prescrittivo, tranne laddove il testo ricorre a specificativi come: “di norma”, “generalmente”, “si consiglia”, “è preferibile”, etc. In questi casi il Manuale specifica delle regole la cui applicazione andrà verificata caso per caso, e lo scostamento dalle regole suggerite dovrà sempre essere adeguatamente motivato. Anche l'autorizzazione paesistica potrà ammettere e richiedere soluzioni discordanti da quelle indicate (compreso quelle vincolanti), al fine di tener conto di situazioni e contesti particolari, e potrà altresì imporre l'adozione di particolari soluzioni riguardanti le forme, i materiali, la posizione degli edifici e degli spazi aperti: ad esempio per garantire l'unitarietà delle corti o di un edificio interessato da interventi realizzati in tempi diversi. In ogni caso le specificazioni e le deroghe dovranno essere adeguatamente motivate in forma scritta.

2. Regole insediative generali

Allineamenti planimetrici

Gli interventi dovranno garantire la continuità della cortina edilizia lungo il perimetro dell'isolato e riprendere le giaciture degli edifici attigui, avendo cura di raccordarle quando discordanti. Gli arretramenti sono pertanto vietati, fatta eccezione per quanto imposto dal rispetto delle norme riguardanti le distanze minime fra gli edifici.

Allo stesso modo gli interventi riguardanti gli insediamenti agricoli equiparabili ai Nuclei di antica formazione dovranno rispettare gli allineamenti e/o gli attestamenti esistenti se presenti².

¹ Fatta eccezione per quanto riguarda il recupero a fini abitativi dei sottotetti.

² Ad esempio gli attestamenti lungo via Orane delle omonime cascine o la disposizione parallela al crinale di molti nuclei rurali di sommità. Per allineamento si deve intendere la posizione rispetto alla strada della “facciata” dell'edificio, ovvero del lato più lungo della pianta, mentre l'attestamento riguarda la posizione della “testa”

Allineamenti altimetrici

Gli interventi dovranno garantire l'allineamento al filo di gronda degli edifici esistenti attigui (allineamento altimetrico) avendo cura, laddove questi siano fra loro discordanti o non consoni alla tradizione edilizia locale, di adeguarsi all'edificio la cui altezza è prevalente all'interno del fronte edilizio in cui è collocato l'intervento. Nel caso il terreno abbia un dislivello rilevante si dovrà aver cura di definire l'allineamento tenendo conto del contesto esistente e delle particolari condizioni orografiche privilegiando, se possibile, gli allineamenti degli edifici collocati più a valle.

Sono in ogni caso fatte salve le altezze massime definite dal PGT.

Corti e cortili

L'integrità delle corti deve essere preservata ed è vietato occuparne la parte centrale con fabbricati fuori terra di qualsiasi tipo. Ciò significa che la posizione dei nuovi edifici, quando ammessi dal PGT, e dei volumi per i quali si concede la traslazione (piccoli volumi), deve essere il più possibile addossata agli edifici esistenti e/o al perimetro della corte³, avendo cura, quando si tratta di accessori, di collocarli in corrispondenza di quelli già esistenti nelle pertinenze attigue.

3. Edifici

Composizione delle facciate

Il disegno delle facciate deve riprendere e raccordarsi alle partiture degli edifici attigui, se consoni con la tradizione costruttiva locale, rispettandone le geometrie e gli allineamenti (fatta eccezione, ovviamente, quando il dislivello del terreno è rilevante). Sono comunque ammesse solo le soluzioni che privilegiano la simmetria e le superfici continue, ovvero la prevalenza dei pieni sui vuoti.

Lo spostamento delle solette orizzontali, quando ammesso, non deve mai compromettere le geometrie e gli allineamenti esistenti, se congruenti con la tradizione costruttiva locale.

I portici e i pilotis sono ammessi solo in continuità a strutture già esistenti.

Coperture

Le coperture devono essere di elementi in laterizio, coppi o portoghesi. Sono altresì ammesse le coperture di materiali differenti, purché riprendano la colorazione e la forma di questi.

Le falde devono mantenere un'inclinazione compresa fra 35 e 45 gradi, fatta eccezione per i corpi accessori, che possono avere pendenze diverse. Di norma, devono essere a doppia falda (soprattutto edifici residenziali) o a falda unica (edifici ex agricoli, accessori, etc.). Non sono permessi i tetti piani e quelli con falde a profilo spezzato o inverso.

Le strutture di legno delle coperture di tipo tradizionale devono essere conservate e valorizzate (in particolar modo per quanto riguarda gli edifici agricoli e i fienili classificati come di pregio).

dell'edificio, ovvero del lato più corto della pianta. Più in dettaglio, si rimanda a quanto specificato al successivo paragrafo 6.

³ Ciò significa, ad esempio, che nel caso dei piccoli volumi e di altri tipi di volumi l'adiacenza al confine della corte deve concernere il loro lato più lungo (allineamento).

Recupero abitativo dei sottotetti

Negli edifici di tipo 1,2,3 e 4 come definito ai sensi dell'art. 14 delle Norme tecniche di attuazione (monumenti ed edifici vincolati, edifici di particolare pregio storico e/o architettonico, edifici civili, fienili ed accessori di pregio), non è ammessa la modifica del filo di gronda e del colmo del tetto. Laddove le altezze ponderali medie prescritte dalla legislazione vigente siano preesistenti è possibile, per garantire i rapporti aereoilluminanti prescritti, realizzare unicamente finestre in falda (tipo velux) o realizzare terrazze e logge rientranti.

In questi casi, come negli edifici diversamente classificati, le finestre devono essere di ridotte dimensioni, poco visibili dalla pubblica via e devono essere allineate orizzontalmente fra loro e verticalmente rispetto alle aperture presenti in facciata. Gli abbaini sono sempre vietati. Lo spostamento delle solette orizzontali, quando ammesso, non deve comunque compromettere la geometria della facciata, delle bucatore e gli allineamenti con gli edifici attigui.

Finestre, portoni e altre aperture

Gli ingressi carrabili devono avere una larghezza massima compresa fra i 2,7 e i 4 m e negli edifici di origine rurale devono essere preferibilmente ad arco ribassato o con architrave a vista. Le finestre devono avere forma rettangolare allungata in verticale: l'altezza deve essere compresa fra 1,5 e 2 volte la larghezza, e le dimensioni consigliate sono fra gli 80 e i 100 cm per la larghezza e fra i 120 e i 200 cm per l'altezza. Dei rapporti differenti sono ammessi per le portefinestre, per le finestre dei piani seminterrati, per le aperture degli spazi originariamente destinati ad altro uso e per i finestrelli del sottotetto.

I serramenti devono essere di legno. Quelli metallici possono essere utilizzati solo per gli spazi commerciali e produttivi o per gli edifici agricoli destinati ad altro uso; devono essere verniciati o elettro-colorati e devono mantenere il filo interno della parete. Non è ammesso l'impiego di alluminio anodizzato o bronzato, né di altri materiali o trattamenti non consoni a quelli tradizionali.

Le chiusure esterne devono essere in legno e di tipo tradizionale (persiane a listelli o gelosie piene). È vietato l'impiego degli avvolgibili. Se dipinte, si consiglia l'utilizzo di colori scuri sulle tonalità del blu, del verde e del marrone. Per le finestre che al piano terra si affacciano su luoghi di pubblico transito è obbligatorio l'uso di chiusure a pacchetto, di quelle rientranti nell'intercapedine del muro o di altre soluzioni che non ostacolino il transito dei pedoni o dei veicoli. L'utilizzo di riloghe sporgenti è sconsigliato, ed è comunque subordinato all'impiego di binari a vista di ridotte dimensioni. Le porte ed i portoni degli accessi carrai e pedonali dovranno essere realizzati in legno o in ferro ed è vietato l'impiego di altri materiali non tradizionali quali l'alluminio, l'acciaio inox, i metalli plastificati e il vetro rigato. Le chiusure dei box devono essere in legno. Quelle dei passi carrai non devono essere arretrate e, di norma, devono essere provviste di un meccanismo di apertura automatico comandato a distanza che non ostacoli la circolazione automobilistica. Per i negozi sono ammesse solo serrande metalliche non cieche. Le tettoie per la protezione dalle intemperie di porte e porte finestre sono ammesse solo nel caso abbiano dimensioni ridotte e utilizzino materiali discreti⁴. Le inferriate e i parapetti devono essere realizzati in ferro naturale o verniciato in colori scuri.

⁴ Soprattutto ferro e vetro in sostituzione dei coppi e del legno che necessitano di dimensioni e ingombri maggiori.

Balconi, ballatoi e altri elementi distributivi

L'utilizzo di balconi sul fronte strada è sconsigliato. I ballatoi, gli androni, i loggiati e gli altri elementi distributivi similari esistenti devono essere preservati e valorizzati. Allo stesso modo devono essere conservate le scale di accesso ai piani superiori poste all'intersecazione di due o più corpi di fabbrica e coperte dall'estensione del tetto. Tali elementi devono essere preservati o riproposti e non possono essere modificati attraverso la realizzazione di tamponature anche provvisorie.

I ballatoi in legno devono essere conservati e valorizzati, allo stesso modo quelli provvisti di solette e/o reggimensola in pietra. Il legno e la pietra (serizio, granito o beola) sono i materiali da impiegare nelle nuove realizzazioni, quando ammesse, e nel rifacimento di ballatoi realizzati con altri materiali. Le tettoie a copertura dei ballatoi sono ammesse solo in contiguità a strutture già esistenti e con le medesime caratteristiche di quelle prescritte per le porte e le porte finestre (cfr. precedente paragrafo). La percorribilità dei ballatoi può essere interrotta solo con l'utilizzo di cancelli di ferro o vetro di forme e dimensioni discrete.

Rivestimenti delle facciate

Le facciate devono essere finite con intonaco, tranne quando il tipo di costruzione e il carattere architettonico dell'edificio non richiede l'impiego di altri materiali quali, ad esempio, il mattone a vista in laterizio, o la pietra. I rivestimenti plastici così detti a "frattazzo" o a "buccia d'arancia", lo strollato, il cemento a vista, le tessere vetrose e le ceramiche sono vietati. Le tinteggiature devono essere comprese entro la gamma delle terre, preferibilmente sui toni chiari.

La scelta del tipo di rivestimento e della tinteggiatura deve essere fatta tenendo conto delle soluzioni adottate dagli edifici attigui e limitrofi, ma quando congruenti con i caratteri della tradizione locale (cfr. anche capitolo 7).

Le zoccolature delle facciate e degli androni devono essere alte 100 cm e comunque devono rimanere al di sotto della linea dei davanzali delle finestre poste al piano terra, ad eccezione degli edifici di particolare pregio e dei palazzi. La facciata di questi edifici può essere trattata in modo differente fino alla linea del primo piano. Per la zoccolatura si consiglia l'impiego di lastre regolari di pietra con esclusione del tipo ad "opus incertum" o l'inserimento di pietre isolate.

4. Spazi aperti interni e altre indicazioni

Gli spazi aperti pertinenziali e quelli utilizzati per i cantieri devono sempre essere adeguatamente sistemati contestualmente alla realizzazione degli interventi concernenti le proprietà di cui sono pertinenziali.

Corti e cortili

La conservazione delle pavimentazioni tradizionali (ad esempio pietra, acciottolato, terra battuta, ammattonato) all'interno di corti e cortili è obbligatoria, fatta salva la realizzazione di aree verdi e piantumate. La stessa prescrizione vale per le aie, quando esistenti. Le pavimentazioni in calcestruzzo o asfalto sono sconsigliate, quelle in ceramica sono vietate. La porzione di cortile o della corte contigua con gli edifici o le divisioni delle proprietà, e

quella dedicata al transito dei pedoni e degli autoveicoli, può essere pavimentata utilizzando materiali come la pietra, gli acciottolati o i blocchetti di cemento.

In ogni caso deve essere assicurata la maggiore estensione possibile di superficie permeabile in profondità allo scolo delle acque.

Lo spazio direttamente antistante gli accessi e le finestre al piano terra delle abitazioni può essere adeguatamente schermato, e comunque trattato in modo tale da limitare l'introspezione. A tale fine, si consiglia l'utilizzo di fioriere e di altri elementi verdi o l'impiego di altri accorgimenti progettuali (variazione delle quote di calpestio, diversa pavimentazione, etc.).

Permeabilità della città storica

I percorsi ciclo-pedonali interni alle corti e ai tessuti storici esistenti dovranno essere mantenuti e potenziati. La loro disciplina d'uso, compresa la chiusura temporanea nelle ore notturne e nei giorni feriali, sarà regolata da apposita convenzione o atto equipollente in sede di adozione del piano attuativo o del titolo abilitativo.

Pertinenze

Per la realizzazione di box, piccoli depositi e altri volumi di servizio alle abitazioni e alle attività insediate è vietato l'impiego di materiali come la plastica, l'alluminio e altri materiali ferrosi, il vetroresina e tutti i materiali che non assicurano il rispetto del decoro pubblico. Quando addossati ad una recinzione o ad un edificio i volumi di servizio devono essere realizzati con materiali, colori e rivestimenti il più possibile simili a quelli dell'edificio o della recinzione limitrofi, se congruenti con quelli della tradizione costruttiva locale.

I pergolati, comunque ammessi, possono non essere addossati agli edifici e ai muri perimetrali e devono essere realizzati in pietra, in legno o in ferro verniciato o elettro-colorato.

I posti macchina scoperti devono essere convenientemente segnalati attraverso un cambiamento della pavimentazione e non possono essere delimitati da reti metalliche o da altro tipo di recinzione.

Muri e recinzioni

I muri di recinzione in mattoni pieni o sasso esistenti devono essere conservati e restaurati. Sono ammesse le recinzioni non trasparenti di altezza non superiore a 2 m. La delimitazione e la recinzione di giardini, orti e pertinenze di uso privato, anche interna alle corti e i cortili, è sempre ammessa solo se realizzata con siepi ed arbusti.

Elementi decorativi e testimoniali

Gli elementi architettonici e decorativi che testimoniano la storia e le tradizioni costruttive e agricole locali (edicole votive, iscrizioni, lapidi, pietre miliari, manufatti per la regolazione delle acque, ornamenti, affreschi, dettagli costruttivi di particolare interesse, portali in pietra, colonne, capitelli, tessiture particolari nelle murature, reperti di precedenti aperture, etc.) devono essere mantenuti e adeguatamente tutelati ovunque essi si trovino.

5. Norme speciali per il recupero dei fienili

Per quanto riguarda la trasformazione ad altri usi dei fienili, ed in particolare per quelli classificati come di pregio, si devono adottare delle soluzioni progettuali che conservino e lascino intravedere la struttura e l'uso originario dell'edificio, in particolar modo se ben conservato.

A tal fine si consiglia di lasciare visibili i pilastri preesistenti arretrando le tamponature, soprattutto quando realizzati in pietra o in mattoni pieni, e di mantenere la pendenza e la forma della copertura originale (nella maggior parte dei casi costituita da una unica falda).

È ammessa la realizzazione di nuove aperture sul fronte opposto alla facciata pilastrata, purché di forme e dimensioni contenute, con geometrie regolari e purché siano fatte salve le regole prima definite per le aperture. La realizzazione di nuove aperture e la modificazione di quelle esistenti è comunque limitata al rispetto dei rapporti aereo-illuminanti e a comprovate necessità funzionali. Sono fatti salvi i diritti delle parti terze.

Non è ammessa la realizzazione di elementi esterni al volume edificato (scale, elementi di distribuzione, verande, balconi, tettoie, etc.)

Una particolare attenzione deve essere conferita al disegno delle finestre e delle altre aperture, soprattutto quando la struttura portante è a vista. Le bucatore devono essere posizionate simmetricamente rispetto ai pilastri e le loro dimensioni possono essere anche diverse rispetto a quelle indicate nei precedenti paragrafi. L'utilizzo di grandi vetrate deve essere limitato quando la facciata è rivolta verso nord.

La realizzazione di ballatoi e terrazze ai piani superiori è ammessa e consigliata poiché può essere un utile espediente per sfruttare i corpi di fabbrica eccessivamente profondi e perché sottolinea il diverso utilizzo nelle strutture originali del piano terra rispetto a quelli superiori.

Al fine di garantire l'unitarietà degli interventi quelli concernenti singole porzioni del medesimo organismo edilizio devono essere corredati da un progetto unitario esteso all'intero edificio (caratterizzato da unitarietà architettonica e funzionale), che assumerà riferimento per le trasformazioni successive.

6. Norme particolari per le aree agricole di interesse ambientale e/o paesistico

Regole insediative

Per gli insediamenti agricoli equiparati ai Nuclei di antica formazione valgono, inoltre, le medesime regole definite nei capitoli precedenti.

I nuovi volumi funzionali alle attività agricole (come, ad esempio: capannoni, silos, magazzini, tettoie, e con l'esclusione degli allevamenti) devono essere localizzati a diretto contatto con gli insediamenti agricoli esistenti a far data dalla approvazione del PGT, o ai nuclei urbani. Nella collocazione di queste attrezzature si dovrà ponderare i principi sotto esposti in ordine di importanza: a) si dovranno evitare di modificare o ostruire vedute paesaggistiche o edifici e complessi di particolare interesse; b) lo spazio centrale delle corti e delle aie non deve essere occupato ma rafforzato collocando i nuovi volumi ai margini; c) si dovrà riprendere e sottolineare gli eventuali allineamenti esistenti.

Regole edilizie

Le coperture degli edifici e volumi funzionali all'attività agricola devono essere costituite da elementi in laterizio, coppi o portoghesi. Sono altresì ammesse le coperture di materiali differenti purché riprendano la colorazione e la forma di questi.

Gli edifici devono essere tinteggiati nelle colorazioni comprese nella gamma delle terre, preferibilmente sui toni chiari. È sempre vietato l'utilizzo di materiali di recupero o riflettenti (la lamiera zincata, acciaio inox, etc.).

Le aie in mattoni, i lavatoi, le pompe dell'acqua, i casotti, i pozzi, le raffigurazioni sacre e, più in generale, gli elementi dello spazio aperto che costituiscono testimonianza del lavoro agricolo devono essere mantenuti e curati.

7. Regole per garantire l'unitarietà degli organismi edilizi

Gli interventi riguardanti una porzione di un edificio o una parte di un organismo edilizio più complesso (una corte urbana, un fronte edilizio, uno spazio pubblico unitario, un insediamento rurale, etc.) dovranno garantire l'unitarietà complessiva degli stessi. Per garantire tale finalità le autorità competenti potranno in sede di acquisizione del titolo abilitativo richiedere: a) che il progetto presentato sia esteso come simulazione all'intero edificio o organismo edilizio ove è collocato l'intervento per verificare la compatibilità delle soluzioni proposte; b) che siano adottate soluzioni progettuali specifiche atte a garantire l'unitarietà complessiva dell'edificio o dell'organismo edilizio in cui è inserito l'intervento, o per garantire la compatibilità con eventuali interventi già realizzati.

Il titolo abilitativo dovrà sempre essere corredato da rilievi, immagini o tavole che permettano di cogliere e valutare il contesto in cui è inserito l'intervento.

8. Elementi sensibili del paesaggio

Le Tavole del Piano delle regole individuano gli elementi del paesaggio (manufatti, percezioni, tracce) di particolare interesse, sia ai fini della valutazione di impatto paesistico di cui al Piano territoriale paesistico regionale, sia ai fini del rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche. Tali elementi e configurazioni devono essere conservati, adeguatamente valorizzati e correttamente trattati.

Alcuni degli elementi segnalati nelle Tavole sono già disciplinati da norme specifiche del PGT, del Parco regionale di Montevicchia e della valle del Curone o dalla legislazione nazionale e regionale di riferimento. Ad esempio i boschi, i fiumi con la relativa vegetazione di ripa, i versanti delle colline, i giardini e gli edifici di pregio e le aree classificate dal PGT come zona agricola di valore ambientale e/o paesistico. Per questi elementi non sono necessarie ulteriori specificazioni, se non che le trasformazioni dello stato attuale dei luoghi dovranno prestare una particolare attenzione alla loro valorizzazione, evitando di comprometterne la valenza.

Al contrario, per alcuni altri elementi riportati nelle Tavole sono necessarie ulteriori brevi precisazioni.

Trame (rete stradale storica)

È la rete stradale storica sulla quale sono cresciute le due città e si è strutturato il territorio. Il piano ammette la trasformazione e l'adeguamento di questi itinerari ma non la loro soppressione, in quanto elementi morfologici del territorio aventi valore storico-documentale.

Nodi

Sono punti strategici del paesaggio costituiti da forme particolari e riconoscibili che sottolineano funzioni e significati particolari: la congiunzione di due o più percorsi o valli, il punto in cui un paesaggio termina, il passaggio da un quartiere all'altro, l'ingresso in città o nella campagna, particolari concentrazioni di attività, etc. Per questi motivi i nodi attirano l'attenzione e strutturano il paesaggio diventandone dei marcatori. Ogni intervento riguardante questi luoghi dovrà aver cura di sottolinearne le caratteristiche, vuoi rimarcandone l'importanza percettiva e funzionale, vuoi rendendo più evidenti ed intelleggibili le parti componenti.

Insedimenti di sommità

Sono gli insediamenti posti sulla sommità delle colline, perlopiù di origine rurale e di impianto storico, che per la loro particolare visibilità e posizione segnano il paesaggio di Lomagna e Osnago. Nella maggior parte dei casi si tratta altresì di insediamenti di particolare interesse storico e architettonico. Qualsiasi trasformazione dei luoghi dovrà evitare di comprometterne anche parzialmente la percezione, sia ravvicinata, che da lontano.

Gli interventi ammessi dal PGT per questi insediamenti dovranno inoltre essere particolarmente attenti e considerare che questi organismi godono di una particolare visibilità e rappresentano dei capisaldi del paesaggio.

Terrazzamenti e versanti

È il segno tangibile delle coltivazioni vinicole quasi interamente scomparse. E' vietata qualsiasi trasformazione dei luoghi che modifichi l'attuale orografia del terreno o che ne comprometta la percezione. Il PGT auspica inoltre la loro corretta manutenzione e conservazione. Identiche prescrizioni valgono per i declivi dei rilievi collinari ove non è ammessa l'edificazione, anche qualora non siano già boscati.

Punti panoramici e viste di particolare interesse

Sono i punti ove è possibile percepire le caratteristiche salienti del territorio e del paesaggio delle due città. Le grafie indicate nelle Tavole individuano spazi ove è vietata qualsiasi alterazione dello stato dei luoghi che ostacoli la vista, almeno per lo spazio che intercorre fra il punto segnalato dal segno grafico indicato sulle tavole (vertice del cono) e il bene da tutelare o, nel caso della campagna, fino alle possibilità percettive dell'occhio umano⁵.

⁵ Ricordiamo che per l'occhio umano il limite della percezione tridimensionale dell'oggetto si attesta, di norma, intorno ai 250-300 metri. I 1000-1500 metri sono invece indicati come il limite massimo per la visibilità dei materiali urbani (edifici, alberi, strade, etc.). Questo limite varia a seconda delle condizioni atmosferiche e delle dimensioni dell'oggetto stesso. Oggetti di dimensioni maggiori, come ad esempio le prealpi o il Santuario di Montevecchia, sono visibili da una distanza ben superiore.

Coni ottici su Montevecchia

Sono le strade e le prospettive allineate con il Santuario di Montevecchia per le quali il PGT vieta qualsiasi trasformazione che possa comprometterne la percezione e, in particolare modo, la costruzione di edifici di altezza non adeguata. Laddove è possibile, il PGT auspica altresì il ripristino delle prospettive maldestramente oscurate dalla realizzazione di edifici e altri manufatti che hanno oscurato la percezione del Santuario Mariano. Anche laddove non esplicitamente indicato dalle Tavole del PGT, gli interventi che insistono su aree e spazi da dove siano visibili il monte e il Santuario dovranno evitare di comprometterne la percezione.

Elementi detrattori

Le Tavole individuano le configurazioni decisamente dissonanti rispetto al paesaggio e al territorio. Sono aree abbandonate, spazi di risulta, fronti edilizi e orizzonti interrotti o indefiniti, ma possono essere anche edifici e altri materiali fuori scala, piuttosto che brutti, mal tenuti o non congruenti con il contesto in cui sono inseriti. Elementi detrattori possono essere anche prospettive, sequenze o edifici nascosti e deturpati da successivi interventi poco attenti al territorio e alla sua storia.

Gli interventi riguardanti queste configurazioni devono prevedere opere di ripristino, sistemazione, schermatura ed adeguamento degli elementi incongrui.