

**B.1**

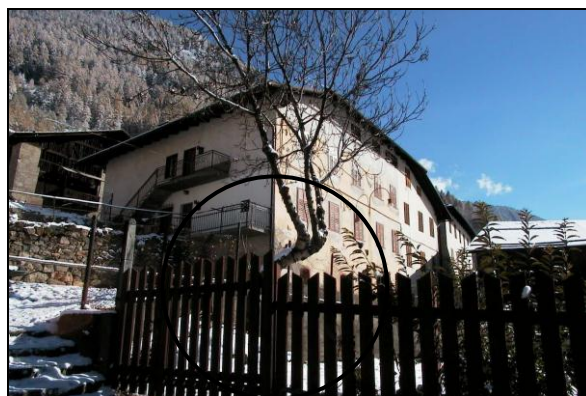
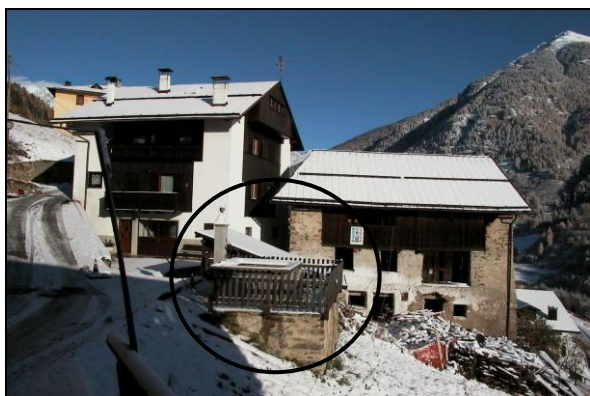
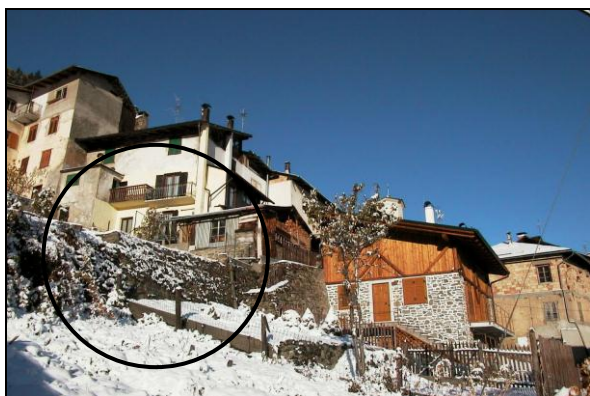
**RECINZIONE E MURETTI DI RECINZIONE**

**ELEMENTI RICORRENTI**

Sono elementi accessori fondamentali negli insediamenti storici, usati per delimitare gli spazi di pertinenza, privati e comuni e per la formazione di terrazzamenti.

Il materiale usato per la costruzione dei muretti di recinzione è senz'altro la pietra calcarea o granitica posta ad opera incerta, a secco o rinforzata con leganti a base di calce.

In alternativa ai muretti venivano usate anche le recinzioni in legno con elementi verticali.







## **ELEMENTI DI CONTRASTO**

Realizzazione di muretti in cemento armato faccia a vista e recinzioni in ferro.





## **INDIRIZZI NORMATIVI**

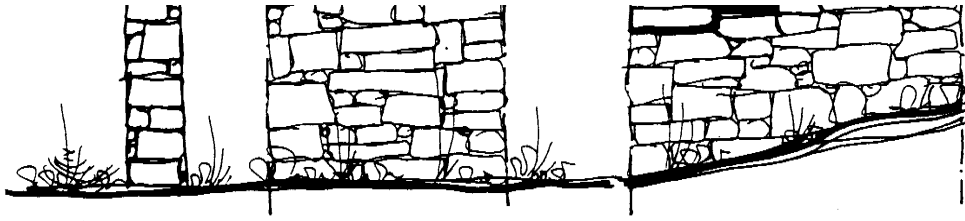
Nelle delimitazioni delle proprietà, nella creazione di spazi di pertinenza terrazzati si propone la realizzazione di muretti in pietra faccia a vista con eventuali rinforzo interno in calcestruzzo armato.

Le recinzioni dovranno essere preferibilmente in legno o con siepi sempreverdi.

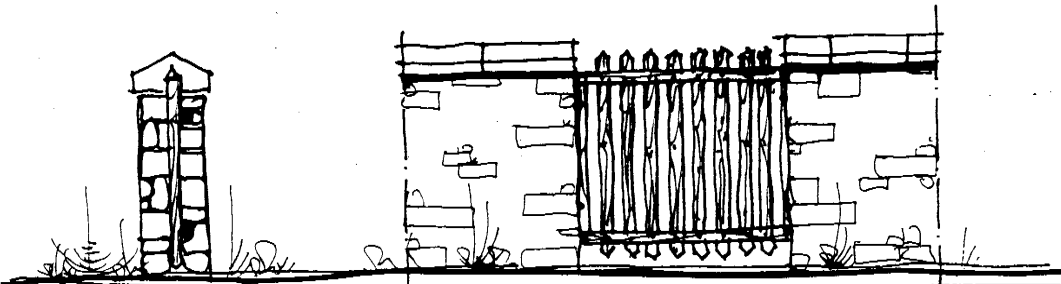
E' però ammesso anche l'impiego del ferro battuto brunito o dipinto escludendo categoricamente le recinzioni in materiale plastico.



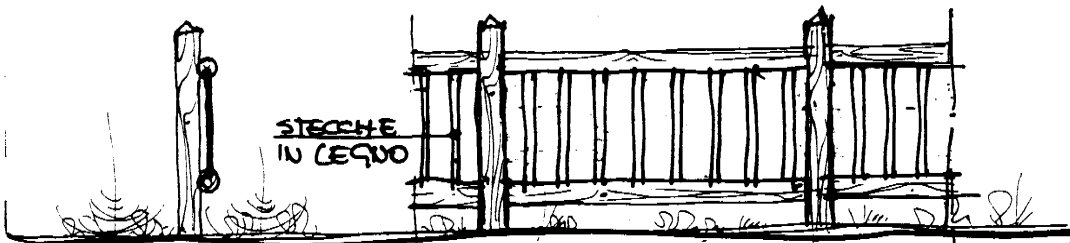




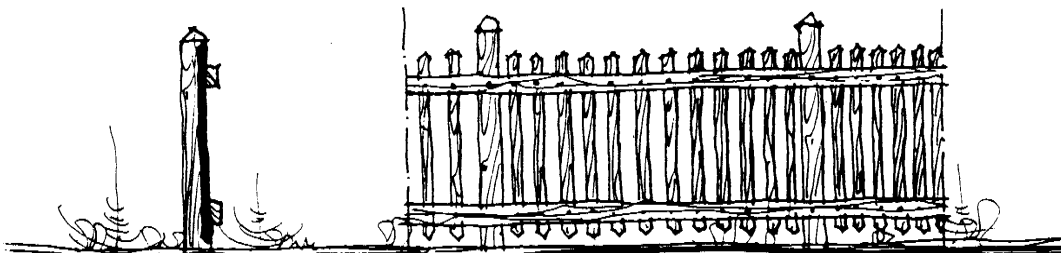
MURETTI DI RECINZIONE IN PIETRA LOCALE, FACCIA A VISTA, CON COPERTINA IN LASTRE



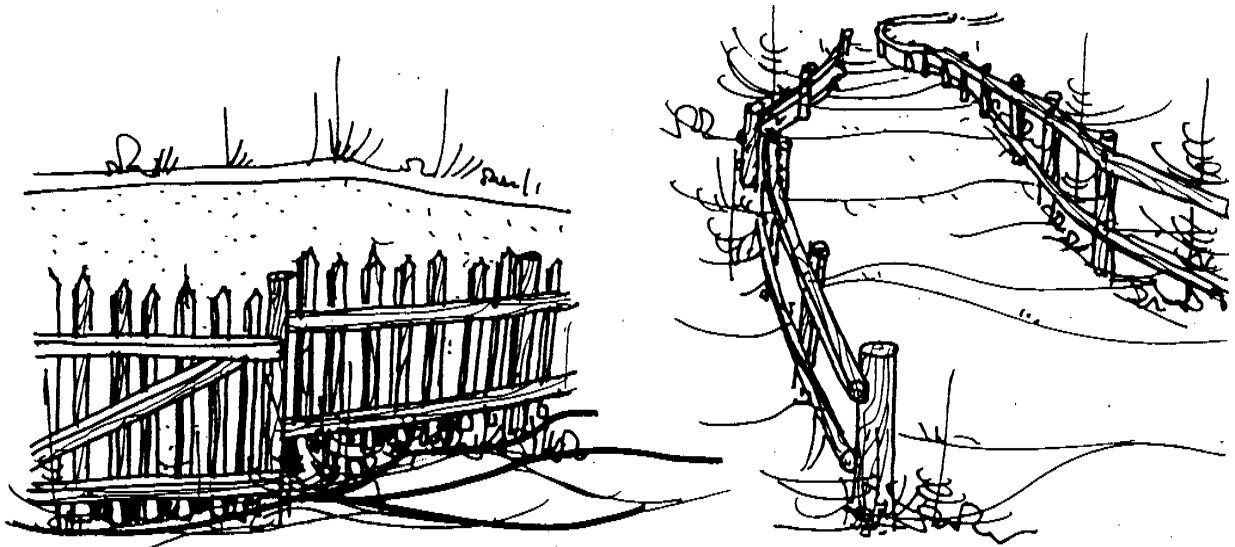
MURETTO DI RECINZIONE IN PIETRA INTONACATA, A RASO SASSO, CON CANTILELLI IN LEGNO



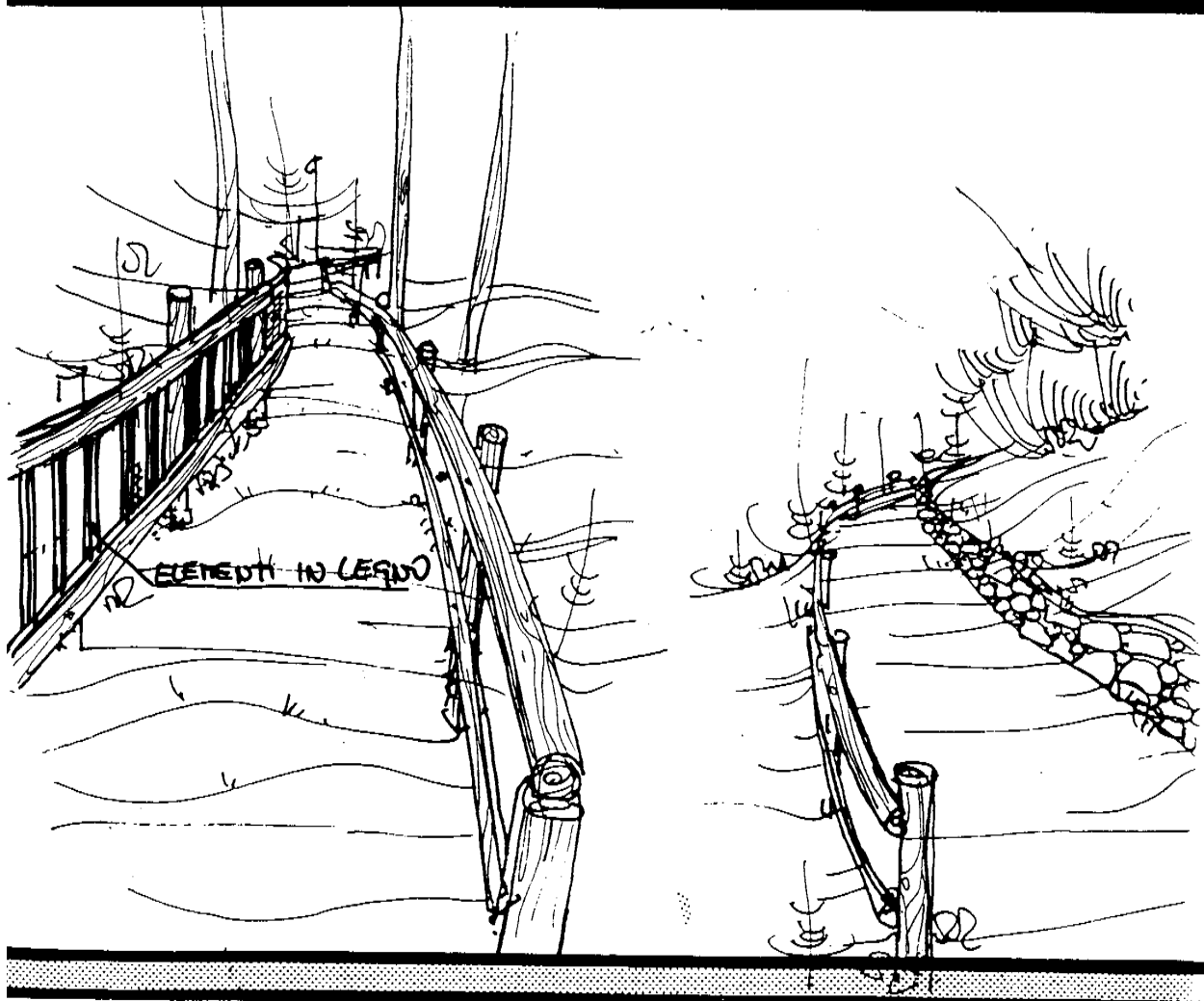
RECINZIONE IN LEGNO CON ELEMENTI VERTICALI, COLOR VERDE BOSCO



RECINZIONE IN LEGNO CON ELEMENTI VERTICALI, COLOR VERDE BOSCO



PERCORSI PEDONALI - TIPOLOGIE DI RECINZIONI IN LEGNO



## **B.2 SISTEMAZIONE E PAVIMENTAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI E PRIVATI DI PERTINENZA**

### **ELEMENTI RICORRENTI**

Le pavimentazioni degli spazi pubblici e privati in origine erano quasi sempre realizzate in acciottolato spesso in associazione con lastre di pietra calcarea e granitica o in tappeto erboso.

### **ELEMENTI CONTRASTANTI**

Attualmente nei nuclei storici del Comune di Peio la pavimentazione degli spazi pubblici è quasi interamente realizzata con manto di asfalto.

### **INDIRIZZI NORMATIVI**

Negli interventi di arredo di riqualificazione ambientale e sistemazione degli spazi pubblici si propone di privilegiare le pavimentazioni in cubetti di porfido e acciottolato con l'inserimento di fasce di pietra granitica.

Nella realizzazione dei parcheggi si potranno utilizzare anche grigliati in cemento forati con copertura vegetale.

Per quanto riguarda le pavimentazioni degli spazi privati oltre alle pavimentazioni in porfido o granito sono consentite anche le pavimentazioni in piastrelle di cemento autobloccanti colorati solamente nelle parti poco visibili.

### **B.3 MANUFATTI ACCESSORI, DEPOSITI, LEGNAIE, APIARI E GARAGE**

#### **ELEMENTI RICORRENTI**

Sono costruzioni di limitate dimensioni presenti negli spazi di pertinenza degli edifici ed in certi casi accorpate agli stessi.

Sono realizzate quasi sempre in legno o parzialmente in muratura con tetto a una o due falde spesso prive di una configurazione architettonica tradizionale.

I garage sono realizzati anche parzialmente interrati con coperture semipiane e accessi diretti dalle strade pubbliche o private.







## **ELEMENTI CONTRASTANTI**

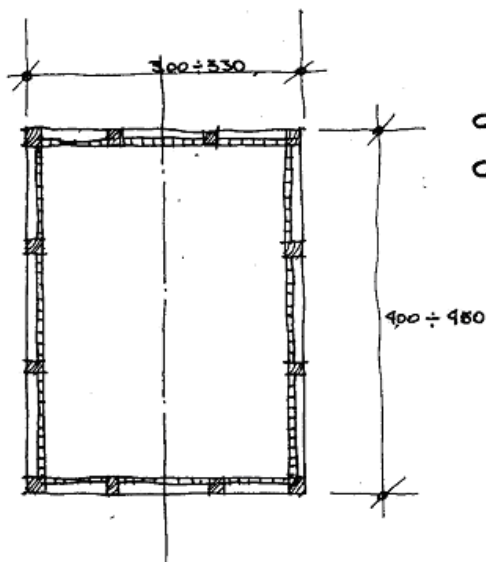
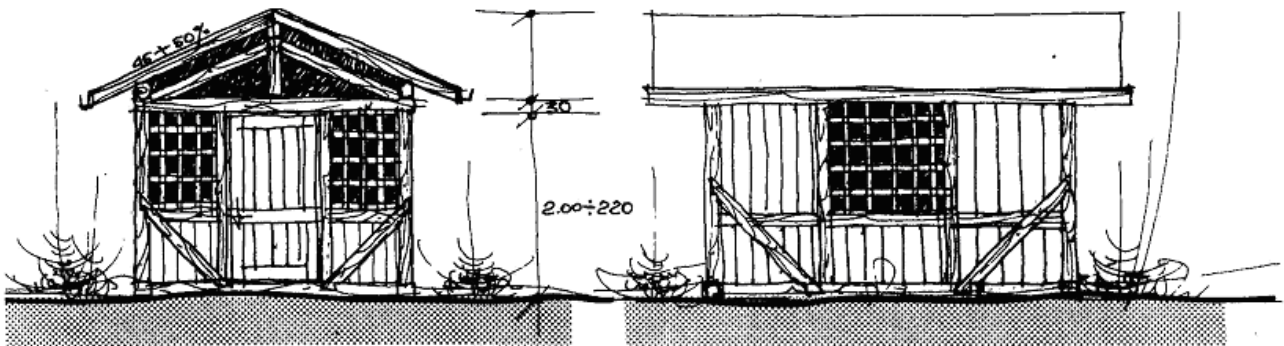
Le costruzioni accessorie sono sorte spesso in modo spontaneo e casuale senza un disegno di riferimento che ne regoli l'aspetto architettonico e tipologico. Sono realizzati in muratura, in cemento o in legno con tetto piano o a due falde. In generale i manufatti precari determinano un degrado della qualità paesaggistica dei siti di pertinenza degli edifici.



**INDIRIZZI NORMATIVI**

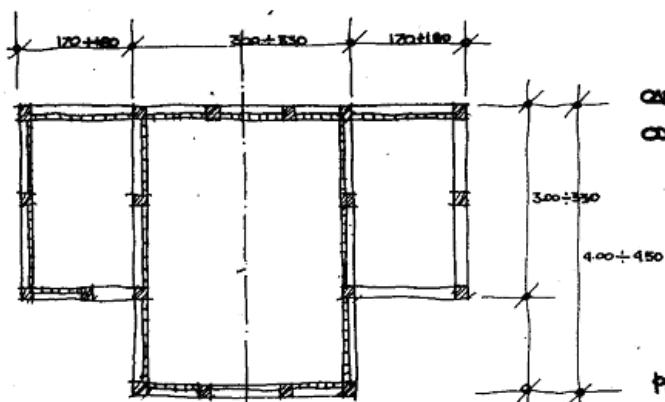
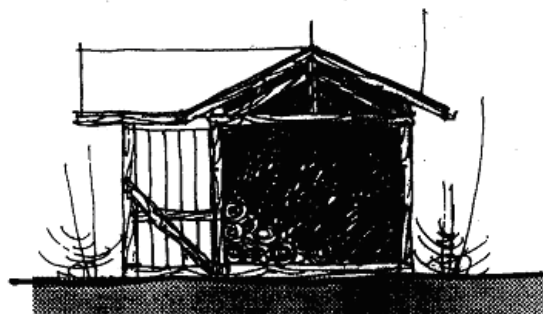
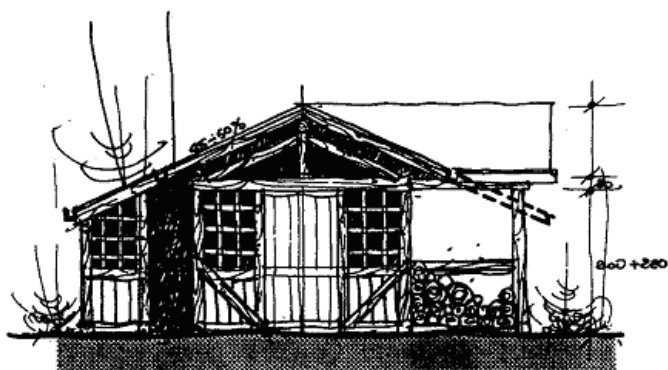
Nell'analisi dello stato attuale delle aree libere esistenti all'interno dei centri storici del Comune di Peio, sono stati individuati i manufatti definiti tipologicamente incongrui, meritevoli di operazioni di riqualificazione architettonica e funzionale da effettuarsi secondo gli schemi tipologici allegati alle presenti norme, riproponendo elementi formali ed uso dei materiali tradizionali.

E' previsto inoltre, negli spazi pavimentati, la costruzione di nuovi manufatti accessori secondo gli schemi grafici allegati intesi come proposte progettuali di riferimento nella progettazione degli interventi diretti.



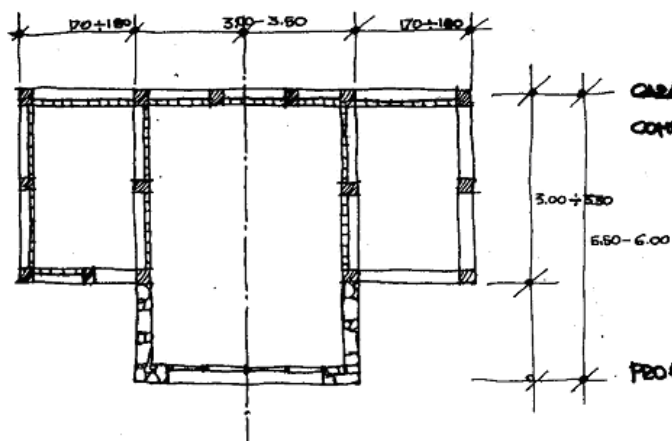
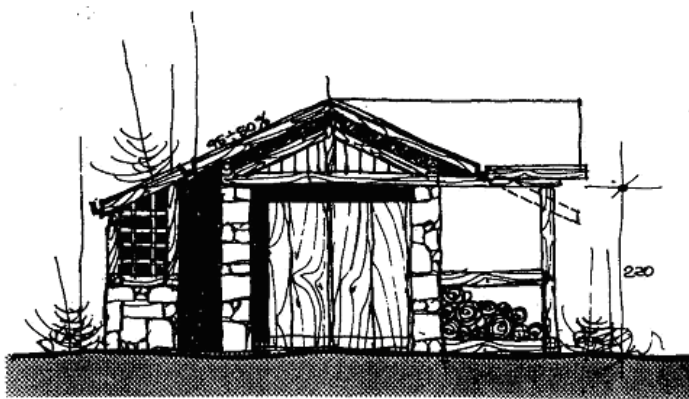
CARATTERISTICHE dei MANUFATTI ACCESSORI (LEGNAIE ecc.)  
COMPONENTI TIPOLOGICHE

PROPOSTA PROGETTUALE TIPO.



CARATTERISTICHE DEI MANUFATTI ACCESSORI (LEGNAME-DEPOS.)  
COMPONENTI TIPOLOGICHE

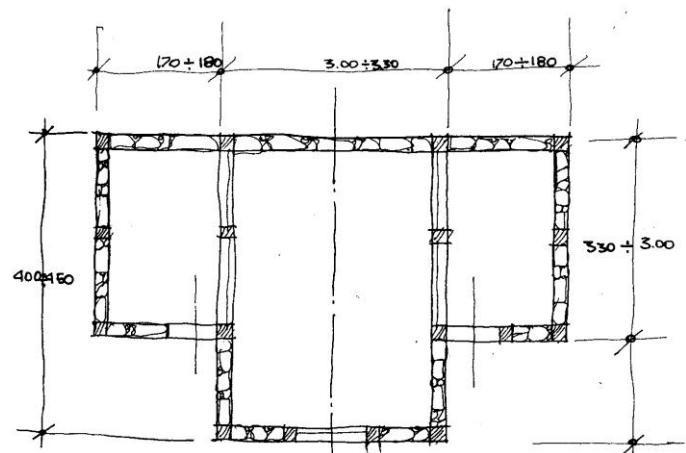
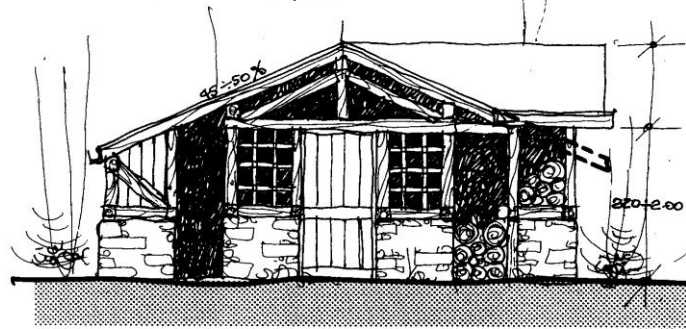
PROPOSTA PROGETTUALE TIPO.



CARATTERISTICHE MANUFATTI ACCESSORI (LEGNAME)  
COMPONENTI TIPOLOGICHE.

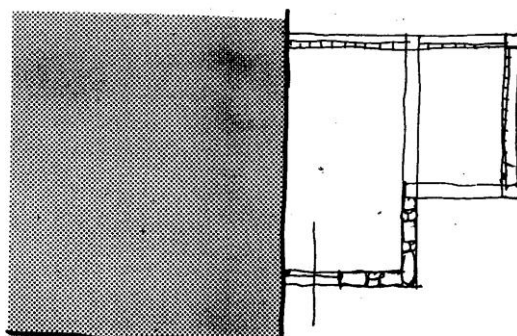
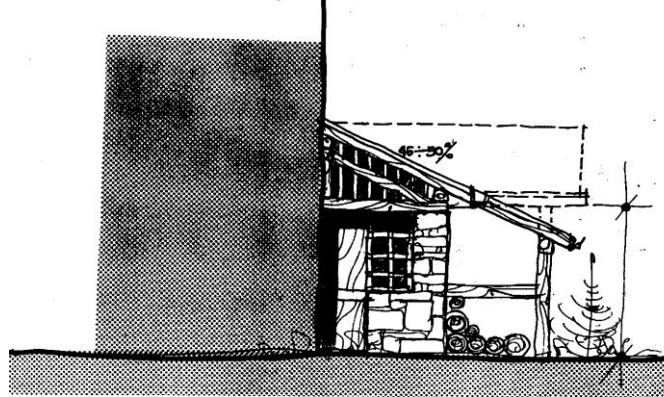
PROPOSTA PROGETTUALE TIPO. CON MURATURA DI APPORTO.

CARATTERISTICHE dei MANUFATTI ACCESSORI (LEGNAIE ecc.)  
COMPONENTI TIPOLOGICHE



PROPOSTA PROGETTUALE TIPO CON APPROCI IN MORTARA.

CARATTERISTICHE dei MANUFATTI ACCESSORI (LEGNAIE ecc.)  
COMPONENTI TIPOLOGICHE



PROPOSTA PROGETTUALE TIPO.

## **UNITA' AMBIENTALI**

### ***Aree residenziali sature e di completamento, di nuova espansione con piano di lottizzazione e aree di trasformazione perequativa.***

Il parziale abbandono dei nuclei di antica origine da parte dei detentori dei beni ha favorito a Peio, il sorgere delle costruzioni residenziali e produttive ai margini delle aree di pertinenza del tessuto storico in un territorio a prevalente vocazione agricola.

Questo fenomeno ha provocato il sorgere di nuove tipologie urbanistiche che hanno modificato, in maniera sensibile, il paesaggio artificiale, creando nuove aree di espansione edilizia con forme insediative spesso casuali, prive di un disegno urbano ordinato, presente nelle forme insediative originarie.

Le due forme insediative si sono notevolmente differenziate tra loro anche sotto il profilo delle tipologie edilizie, compatte ed omogenee le prime, marcatamente disaggregate e casuali le seconde, originate dalla tendenza, ormai consolidata nei proprietari, di isolarsi dal conteso urbano originario.

Queste unità ambientali dovranno essere riqualficate dal punto di vista paesaggistico ambientale potenziando la viabilità esistente di servizio, saturando le aree rimaste libere con edifici tipologicamente omogenei con l'edilizia esistente più significativa dal punto di vista architettonico, favorendo la riqualificazione architettonica e funzionale, anche con ricomposizioni delle volumetrie esistenti secondo quanto indicato negli schemi grafici allegati.

Considerato che il P.R.G. ha come obiettivo principale quello di indicare le previsioni di sviluppo insediativo in rapporto alle reali necessità della popolazione del Comune di Peio, è stato definito anche il limite fisico dell'espansione dell'abitato per contenere la formazione delle due tipologie urbanistiche illustrate.

Dal lavoro di analisi del territorio si è riscontrato come le aree di nuova espansione si siano sviluppate in maniera eccessiva verso le aree agricole.

Le nuove previsioni di sviluppo residenziale sono state pertanto contenute all'interno della linea che definisce il massimo sviluppo attuale dei centri abitati per mantenere omogenea e compatta la configurazione urbana esistente, salvaguardando da spinte insediative la fascia a verde agricolo primario e secondario con ambiti di protezione poste all'esterno degli abitati in particolare quelle poste a valle di Comasine e Celledizzo. Sono state individuate inoltre aree residenziali di nuova espansione con P.L. e aree soggette a trasformazione perequativa.

Le aree del territorio del Comune di Peio, definite "Insediamenti residenziali di nuova espansione con P.L." e quelle soggette a trasformazione perequativa sono state individuate a monte dell'abitato di Cogolo, Peio Paese e Peio Fonti in ampliamento delle zone per insediamenti esistenti saturi non soggette a pericolosità geologico, idrogeologico e valanghivo nelle quali non si è ancora inserito il processo di urbanizzazione.

La scelta operata va nella direzione di reperire, da parte dell'Amministrazione, delle aree da utilizzare per la costruzione della prima casa da parte dei censiti del comune in zone dove si è ravvisata la possibilità di attivare il principio della perequazione urbanistica con i proprietari delle aree secondo quanto disposto dall'Art. 18 bis-ter-quater-quinquies-sexies della L.P. 5/09/1991 n. 22 e s.m. e integrazioni.

## **CRITERI GENERALI D'INTERVENTO**

---

La fase più importante del procedimento relativo all'individuazione dei criteri paesaggistico ambientali riguarda la definizione della normativa e criteri per gli interventi dal punto di vista più strettamente architettonico-formale, dello studio dell'inserimento nel contesto ambientale, con indicazioni delle volumetrie, delle tipologie e delle metodologie d'intervento proponendo solo indicazioni di metodo e parametri di riferimento generali aventi l'obiettivo di arrivare ad una definizione puntuale di norme che presentino un forte e marcato ventaglio di possibilità.

Gli elementi base per la definizione delle norme sono costituiti dai *Criteri di Tutela del P.U.P.*, che danno indicazioni per gli interventi nelle singole aree di Tutela Ambientale fissandone anche elementi per l'esecuzione degli interventi edilizi e infrastrutturali delle aree tutelate.

Questi criteri, da ritenersi esaustivi per la generalità del territorio, a prescindere dalle specifiche aree sottoposte a tutela sono stati calibrati alle diverse realtà geografico-ambientale e integrati da ulteriori elementi di analisi, nella predisposizione del P.R.G., cogliendo a livello comunale le caratteristiche specifiche di ogni area in relazione al sistema insediativo e alle sue tipologie urbanistiche, edilizie e costruttive.

La presenza, infatti, di una determinata tipologia urbanistica, imprime un'impronta ben definita al paesaggio che va sostanzialmente mantenuta e migliorata, evitando di introdurre nuove tipologie suscettibili di alterare la raffigurazione preesistente, in particolare nelle aree sature e di completamento.

Un discorso particolare va fatto invece per l'utilizzo delle nuove aree residenziali, in particolare quelle soggette a Piano di Lottizzazione non ancora urbanizzate nelle quali è da auspicare l'introduzione di nuove tipologie urbanistiche edilizie e costruttive, cercando di ispirarsi alle forme insediative consolidate, soprattutto per quanto riguarda l'introduzione degli spazi di relazione (piazza, aree a verde, ecc.).

Formano inoltre l'immagine paesaggistica dei luoghi anche i caratteri tipologici e localizzativi delle costruzioni di una data area (a blocco, a schiera, a volume compatto, a volumi separati, ecc.).

Per le nuove costruzioni si dovrà fare riferimento all'andamento delle falde e all'orientamento tipico del luogo in funzione di un corretto soleggiamento sia degli edifici che degli spazi di pertinenza, così come all'articolazione planivolumetrica.

Un'importanza notevole, inoltre, ha il riferimento per gli elementi costruttivi predominanti, i materiali, i colori.

Nella definizione degli interventi urbanistici ed edilizi dovrà essere data un'importanza notevole all'individuazione dei rapporti tra territorio aperto e aree urbanizzate così come i rapporti tra spazi liberi all'interno del tessuto edilizio e spazi edificati.

Nei nuclei storici, gli spazi liberi sono stati salvaguardati mediante un processo storico d'occupazione del suolo, in quanto i volumi destinati alla residenza erano legati agli spazi destinati alle funzioni produttive.

Questa alternanza di edifici e aree libere, spesso veri e propri spazi interclusi, rappresentano degli elementi figurativi fondamentali, da individuare, in particolare nelle aree residenziali soggette a piano di lottizzazione per evitare l'indiscriminata utilizzazione di tali spazi.

## **CRITERI GENERALI PER L'INDIVIDUAZIONE DELLE TIPOLOGIE URBANISTICHE ED EDILIZIE NEL PAESAGGIO URBANO**

---

### **Tipologia Urbanistica**

La tipologia urbanistica è il modo in cui ha preso forma sul territorio l'insediamento e rappresenta un elemento fondamentale nella caratterizzazione del paesaggio.

Nella Valle di Peio le forme insediative si possono definire come sparse e per nuclei.

E' stato analizzata l'evoluzione dei vari insediamenti nelle varie fasi storiche verificando il grado di conservazione della tipologia originaria in relazione ai processi di espansione più recenti.

Questa analisi ha permesso una lettura del rapporto tra tessuto edificato e spazi liberi al suo interno sia nelle aree a centro storico, sia nelle aree di recente espansione.

Gli spazi ancora liberi sono stati considerati facenti parte di un SISTEMA DEL VERDE: pubblico (parchi, giardini) o agricolo (sistema di orti di pertinenza alle abitazioni), collegato spesso da una trama di percorsi viari pedonali o carrabili il cui grado di incidenza figurativa di questi elementi rispetto al contesto edificato è stato mantenuto, evitando previsioni di edificazione e privilegiando destinazioni più compatibili, per esempio ai fini ricreativi e del tempo libero (parchi urbani) di cui sempre maggiore si avverte la necessità.

Una particolare attenzione è stata data all'utilizzazione delle aree libere limitrofe ai centri urbani, in particolare la previsione delle nuove espansioni edilizie in relazione alla tipologia originaria.

Si è cercato, infatti, di contenere al massimo l'espansione urbana in modo da non interferire con la rappresentazione figurativa esistente.

### **Tipologia Edilizia**

E' noto come a caratteri specifici del territorio, corrispondano specifiche tipologie edilizie, correlate alle caratteristiche fisiche dell'ambiente (acclività, clima, conformazione geologica, ecc.) alle funzioni (abitativa, produttiva, collettiva) alla composizione sociale, ai materiali da costruzione, alle tecniche e così via.

Nella Valle di Peio le costruzioni considerate come contenitori delle principali attività umane, si sono tramandate fino ai nostri giorni nei loro caratteri predominanti, con poche varianti dovute a operazioni sostitutive causate da crolli, incendi, ecc., ha due grandi filoni tipologici: la casa a volume compatto e la casa a volumi separati; queste due varianti si possono trovare isolate oppure unite, causa l'evoluzione data dalle diverse combinazioni planimetrico-funzionali.

Si hanno quindi le diverse tipologie delle case: a schiera, a blocco, in linea, in qualche caso a corte, ecc..

L'individuazione delle matrici tipologiche, permettono di ritrovare alcuni canoni che riguardano i rapporti dimensionali e volumetrie da prendere come elementi di riferimento per la nuova edilizia, in un contesto formalmente bene caratterizzato, fermo restando che i criteri per l'intervento su edifici antichi sono esaurientemente codificati da anni di esperienza pianificatoria in materia.

Nell'ambiente edificato della Valle di Peio è da adottare il criterio di omogeneità all'esistente, il che non vuol significare però un'accettazione acritica dei canoni e modelli esistenti, ma significa avere gli strumenti per inserirsi in maniera coerente, evitando l'introduzione di elementi anomali al contesto paesaggistico come ad esempio le torrette sagomate a forma di cuspidi emergenti dalle falde di copertura.

In particolare nelle costruzioni si dovranno ricercare riferimenti con le tipologie funzionali, con i rapporti volumetrici e dimensionali degli edifici esistenti, con le altezze, con l'orientamento delle coperture predominanti rispetto all'andamento del terreno e le pendenze delle falde, nonché i moduli e gli elementi costruttivi, i materiali, i colori, gli elementi architettonici, i modi di inserimento nel terreno, gli accessi, il verde e le pavimentazioni.

*Questi riferimenti costituiscono un elenco di parametri di riferimento nella progettazione e un orientamento per un vero e proprio abaco delle tipologie e delle componenti edilizie.*

La progettazione deve comunque attenersi a criteri di semplicità e pulizia formale, evitando inutili complicazioni planimetriche che implicano soluzioni di facciata e di copertura ridondanti e anomale rispetto ai canoni costruttivi tradizionali.

In particolare vanno evitati abbaini di forma e dimensioni stravaganti torrette e terrazze che compromettano l'omogeneità della copertura rispetto al contesto edilizio circostante.

Le aree di nuova espansione, peraltro di modesta entità, sono state individuate secondo criteri localizzativi che hanno tenuto conto dei rapporti con la configurazione dell'insediamento, in generale in ampliamento dell'edificato esistente.

Le tipologie da adottarsi devono pertanto essere individuate in relazione alla conformazione del terreno; quella in pendenza ovviamente è più problematica ed in tal caso è opportuno che i volumi siano sviluppati nel senso delle curve di livello, onde contenere l'entità degli sbancamenti, la linea di colmo delle coperture deve essere di norma parallela alle curve di livello onde limitare l'effetto in altezza delle costruzioni.

L'altezza degli edifici è stata scelta in modo da consentire in maniera chiara e tecnicamente ammissibile, l'utilizzo dei vari piani (sottotetto compreso), evitando la necessità, per le nuove costruzioni di prevedere soluzioni forzate nelle coperture con gli abbaini di volumetrie, forme e tipologie, anomale.

Gli edifici vanno raccordati con il terreno circostante in maniera "naturale", privilegiando le rampe erbose, i muri di sostegno in pietra locale a vista, anziché i muri in c.a..

Tipo e colore delle coperture devono essere uniformi, mentre per i colori delle facciate si può variare nei toni cromatici, optando per quelli pastello.

Particolare cura, da cui non può prescindere l'elaborazione progettuale, deve essere riservata alla sistemazione e arredo del verde negli spazi esterni alle costruzioni.

Sono stati definiti inoltre alcuni schemi di matrici tipologiche e articolazioni planivolumetriche delle tipologie edilizie da ritenersi elementi di riferimento nella predisposizione degli interventi diretti.

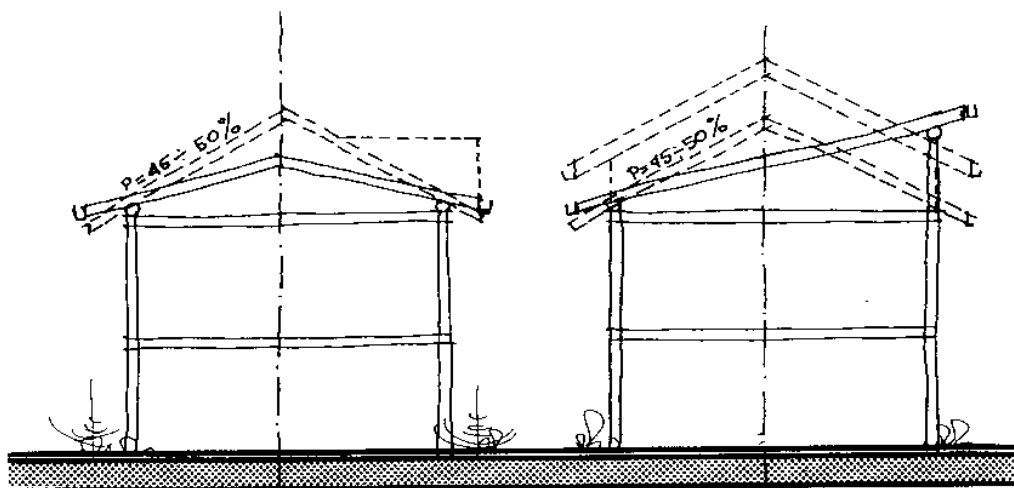
# ***AREE SATURE***

***SCHEMI DI MATRICI TIPOLOGICHE E ARTICOLAZIONI  
PLANIVOLUMETRICHE***

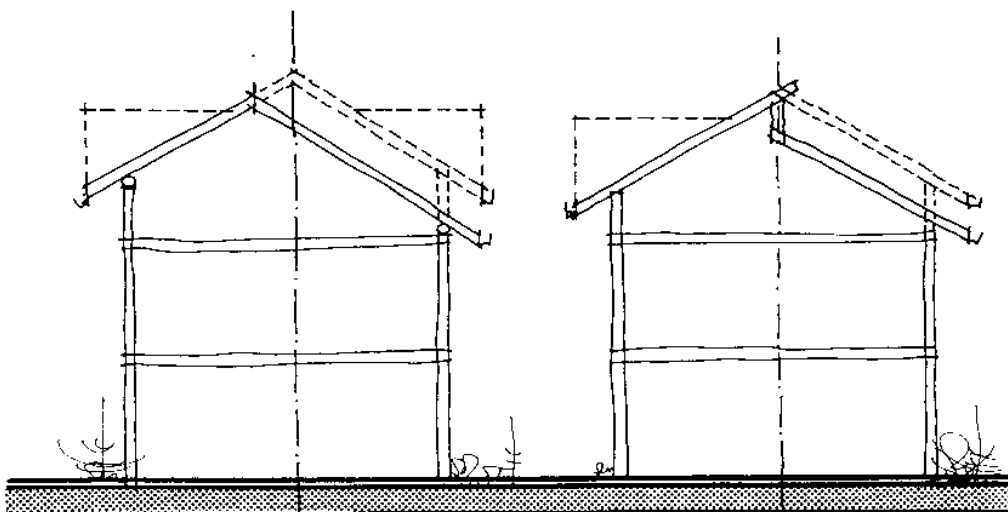
## Ampliamenti volumetrici

Gli ampliamenti previsti possono essere realizzati sia per aggiunte laterali che per sopralzo, secondo i seguenti criteri da intendersi in ordine di priorità:

- sopraelevazione per consentire il recupero funzionale del sottotetto.

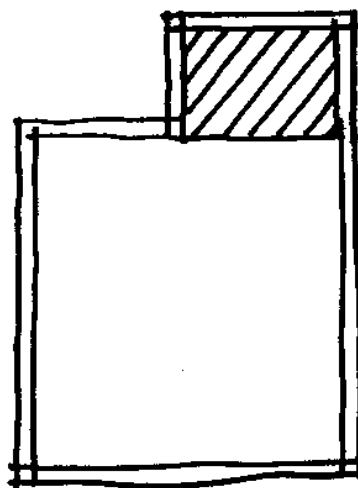
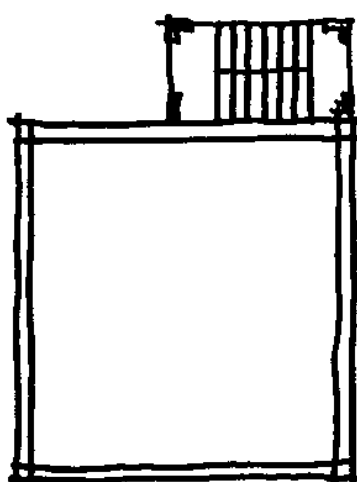


SCHEMI ENERCI CON VARIAZIONE DELLA FORMA DEL TETTO.

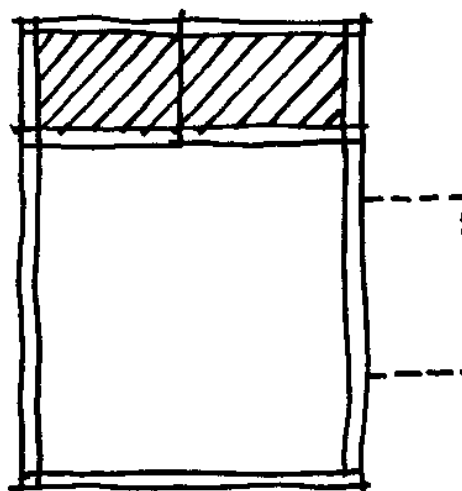
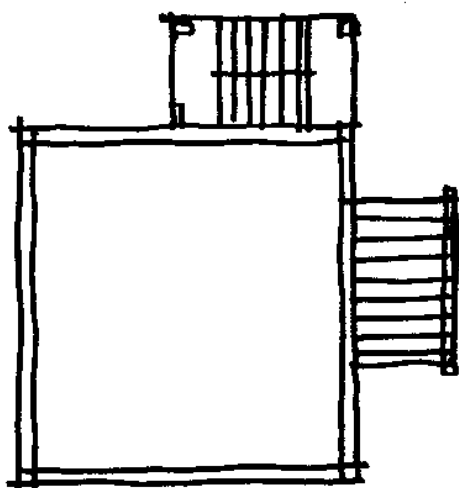


SCHEMI ENERCI CON VARIAZIONE DELLA FORMA DEL TETTO.

- Accorpamento e/o completamento di corpi di fabbrica aggiunti, in tempi successivi, all'organismo edilizio (tipo vani scala esterni in c.a. di ampie dimensioni chiusi o meno al piano terra).

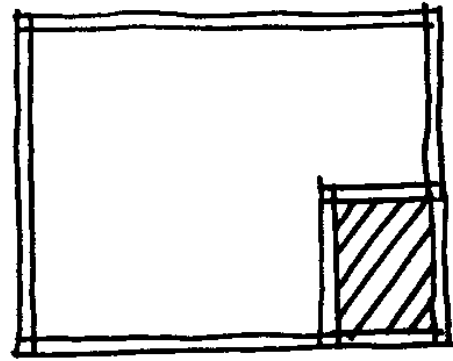
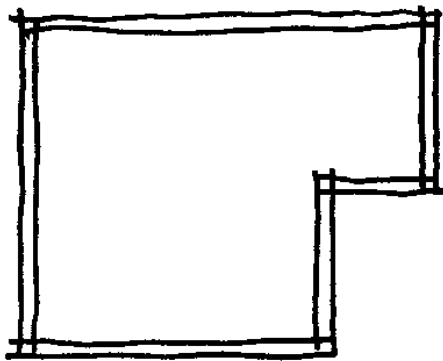


SCHEMA DI ACCORPAMENTO VOLUMETRICO

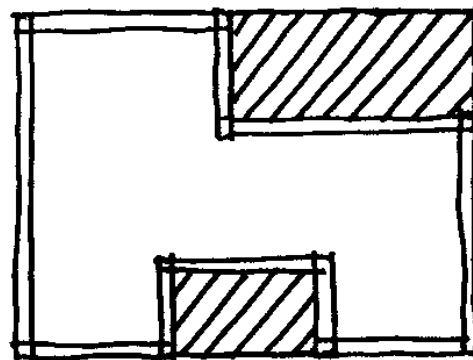
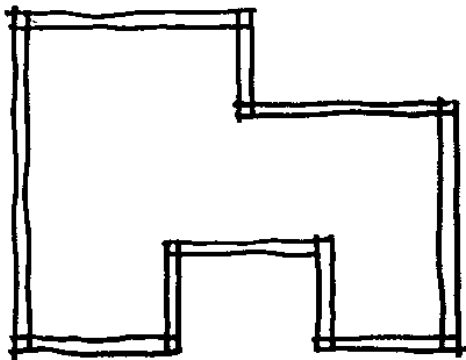


SCHEMA DI COMPLETAMENTO E ACCORPAMENTO VOLUMETRICO

- Completamento con forma geometrica chiusa della pianta dell'organismo edilizio esistente.

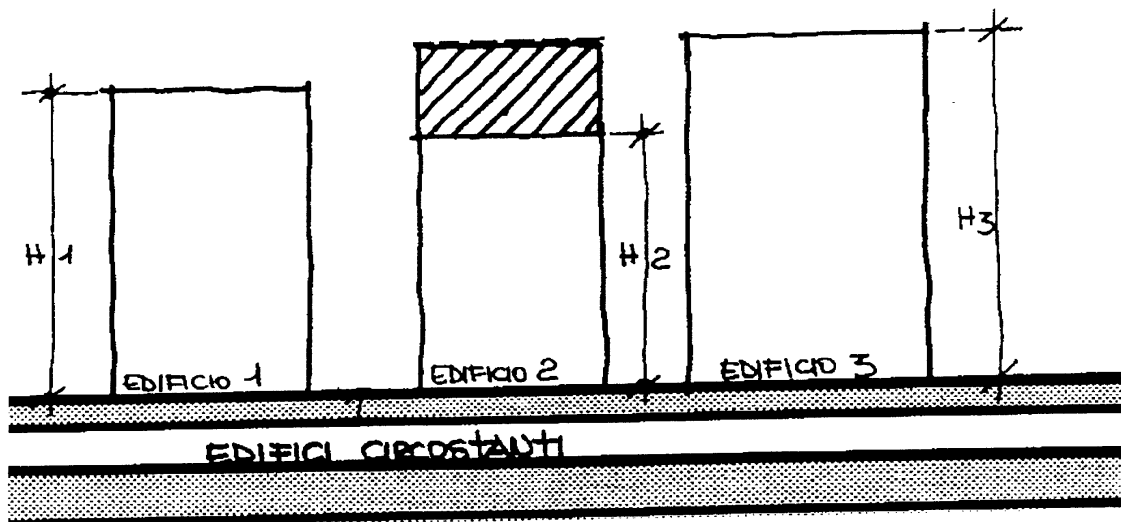
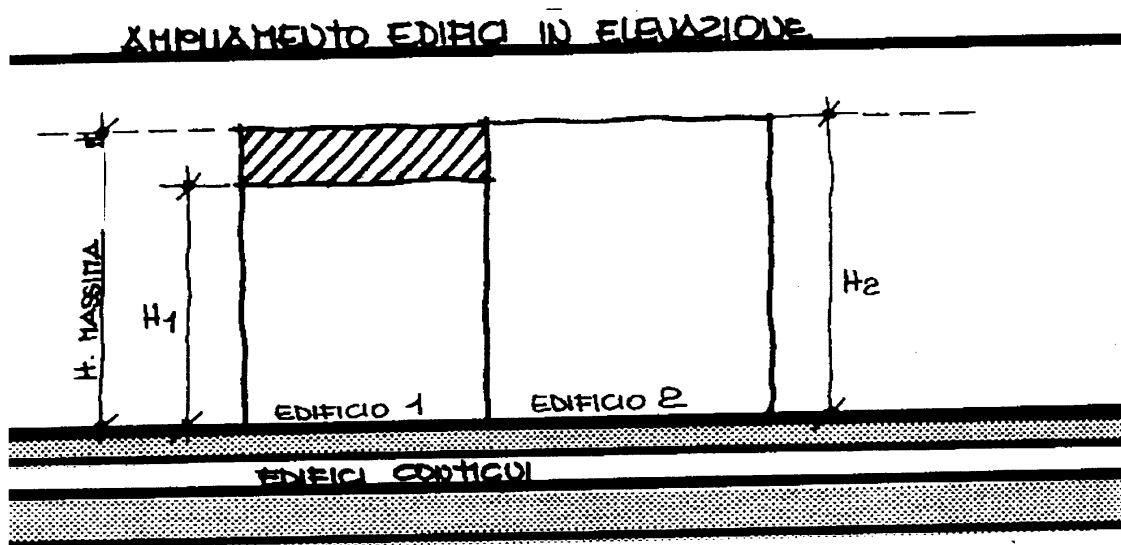


COMPLETAMENTI VOLUMETRICI CON FORMA GEOMETRICA CHIUSA



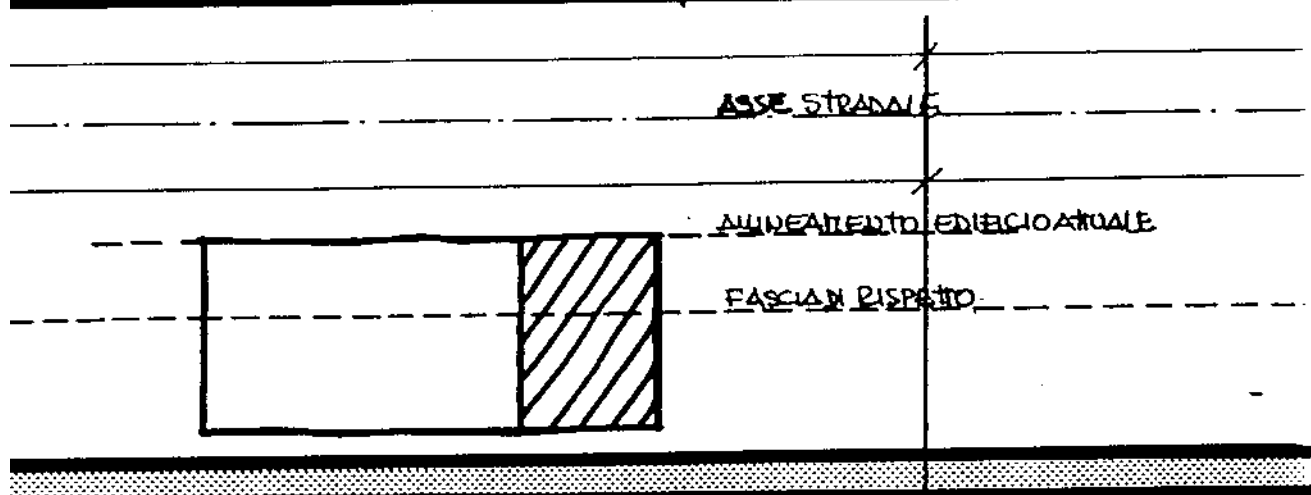
Gli ampliamenti previsti, oltre che a dover rispondere a caratteristiche formali e compositive compatibili con il corretto inserimento dell'ampliamento previsto nel contesto edificato circostante, sono vincolati alle seguenti prescrizioni :

- l'ampliamento in elevazione non potrà comunque avere un'altezza superiore a quella del più alto degli edifici contigui o, in assenza di edificazioni in adiacenza, l'altezza del più alto degli edifici circostanti.

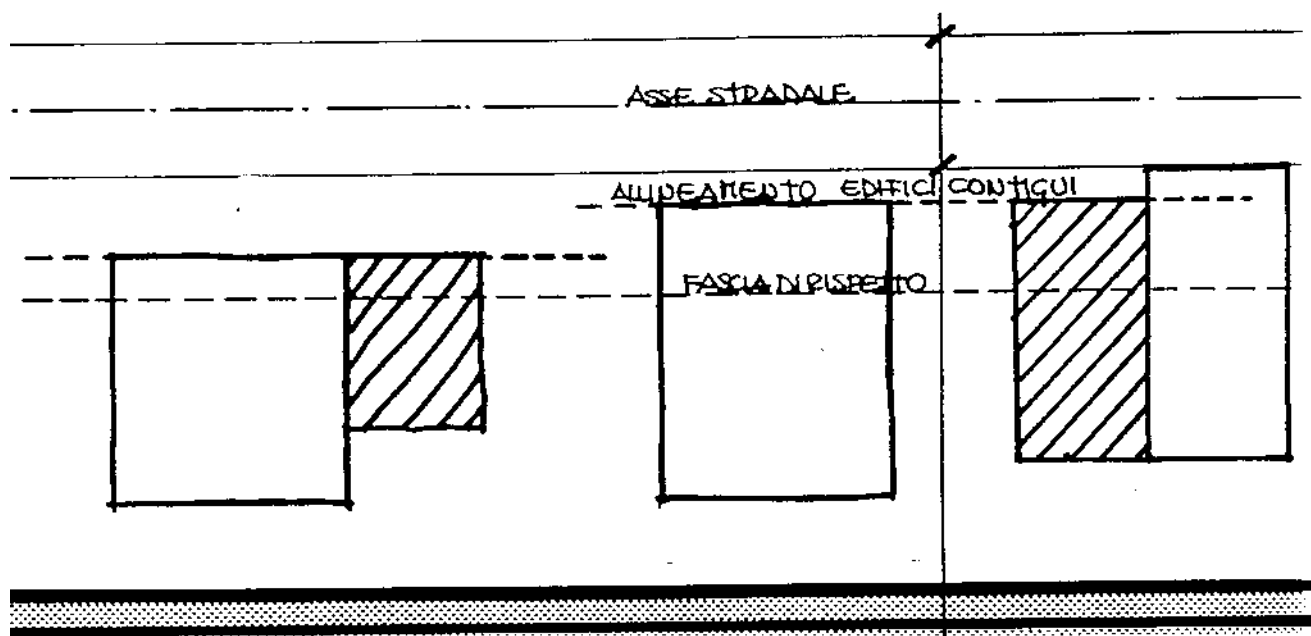


- L'ampliamento in aggiunta laterale, se previsto in continuità con il prospetto fronte strada, dovrà rispettare l'allineamento stradale attuale o quello eventualmente indicato dagli edifici contigui, nel rispetto della distanza minima tra gli edifici di mt.10.00.

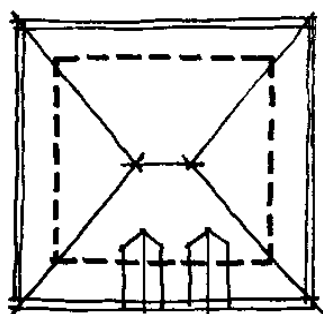
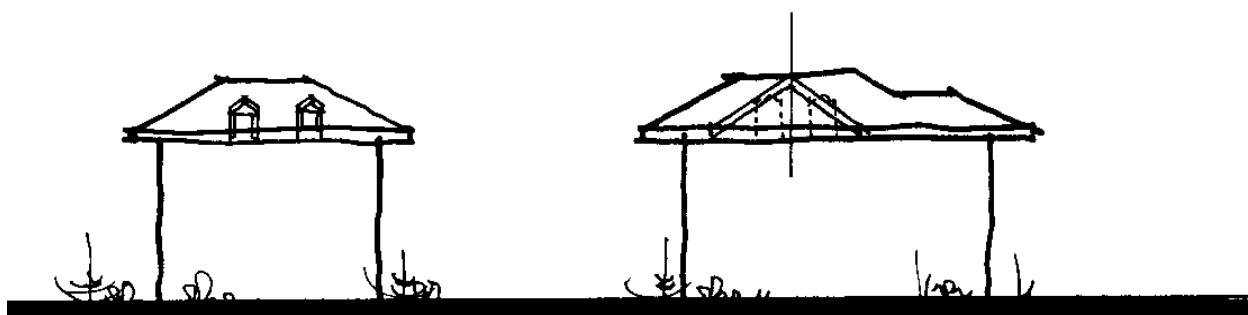
### AMPLIAMENTO EDIFICI IN AGGIUNTA LATERALE



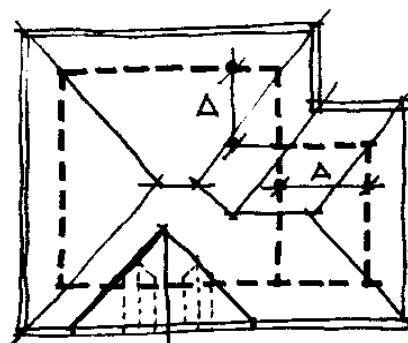
### ALLINEAMENTO STRADALE ESISTENTE



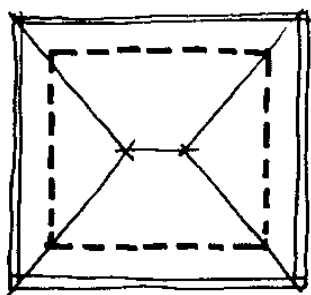
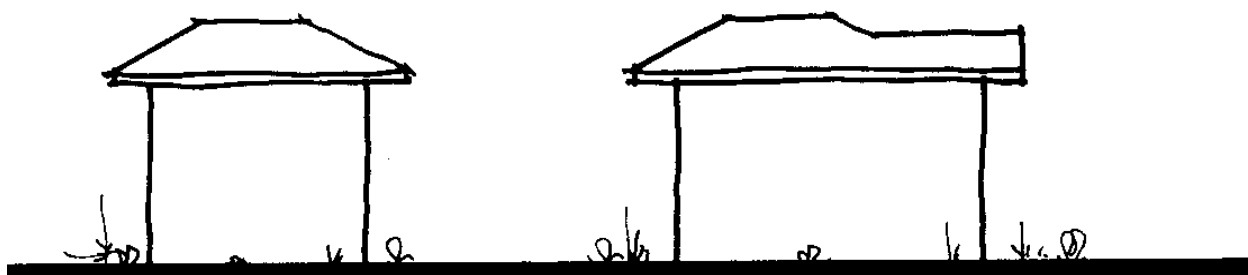
### ALLINEAMENTO EDIFICI CONTIGUI



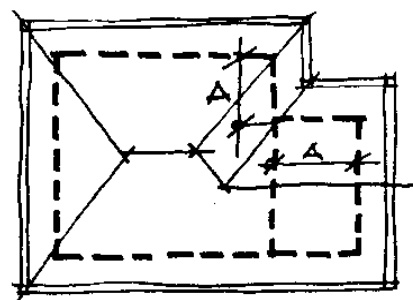
SCHEMA EDIFICIO ESISTENTE



SCHEMA EDIFICIO CON AMPLIAMENTO LATERALE

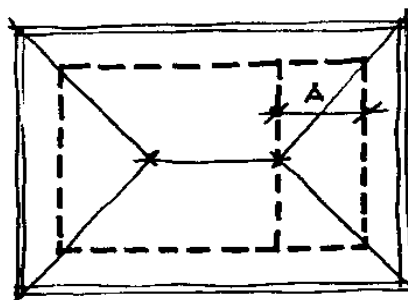
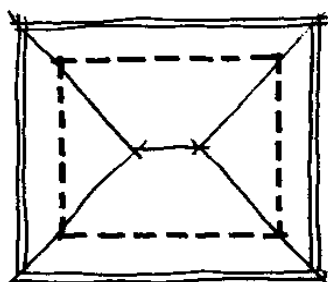


SCHEMA EDIFICIO ESISTENTE



SCHEMA EDIFICIO CON AMPLIAMENTO LATERALE

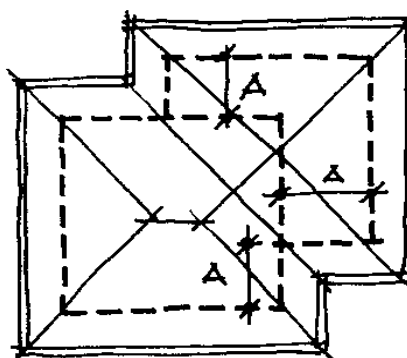
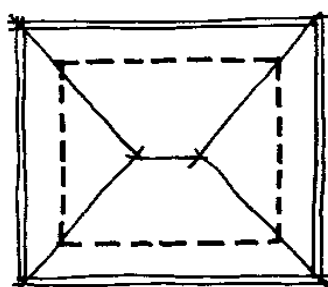
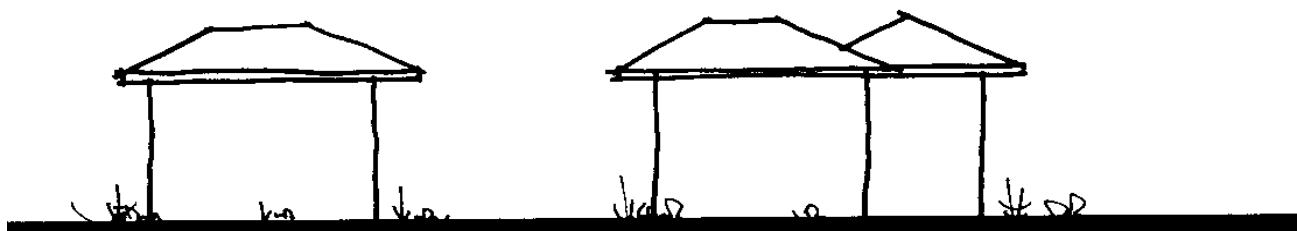
SCHEMI TIPOLOGICI DI RIFERIMENTO  
PER GLI AMPLIAMENTI E LE RICOMPOSIZIONI VOLUMETRICHE  
DELLE SINGOLE UNITA' EDILIZIE



A=4÷5 mt.

SCHEMA EDIFICIO ESISTENTE

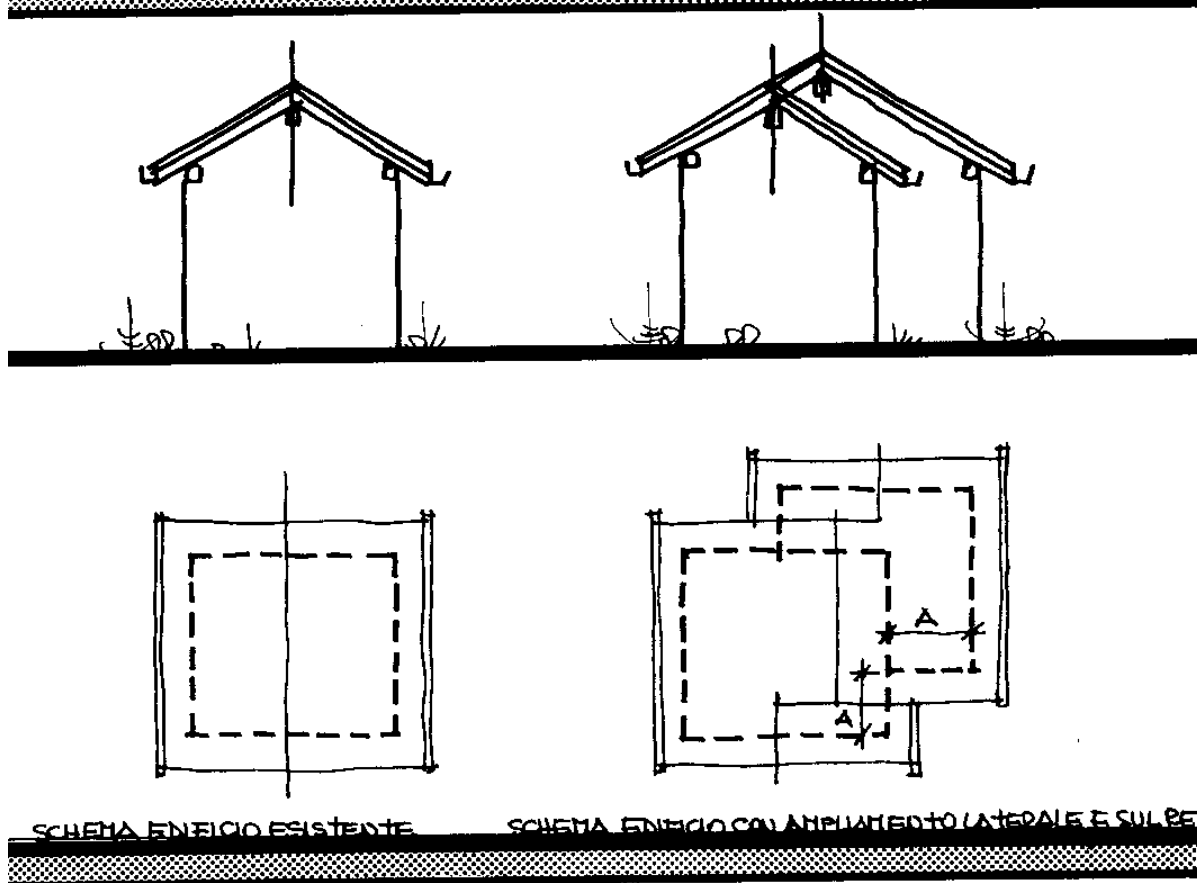
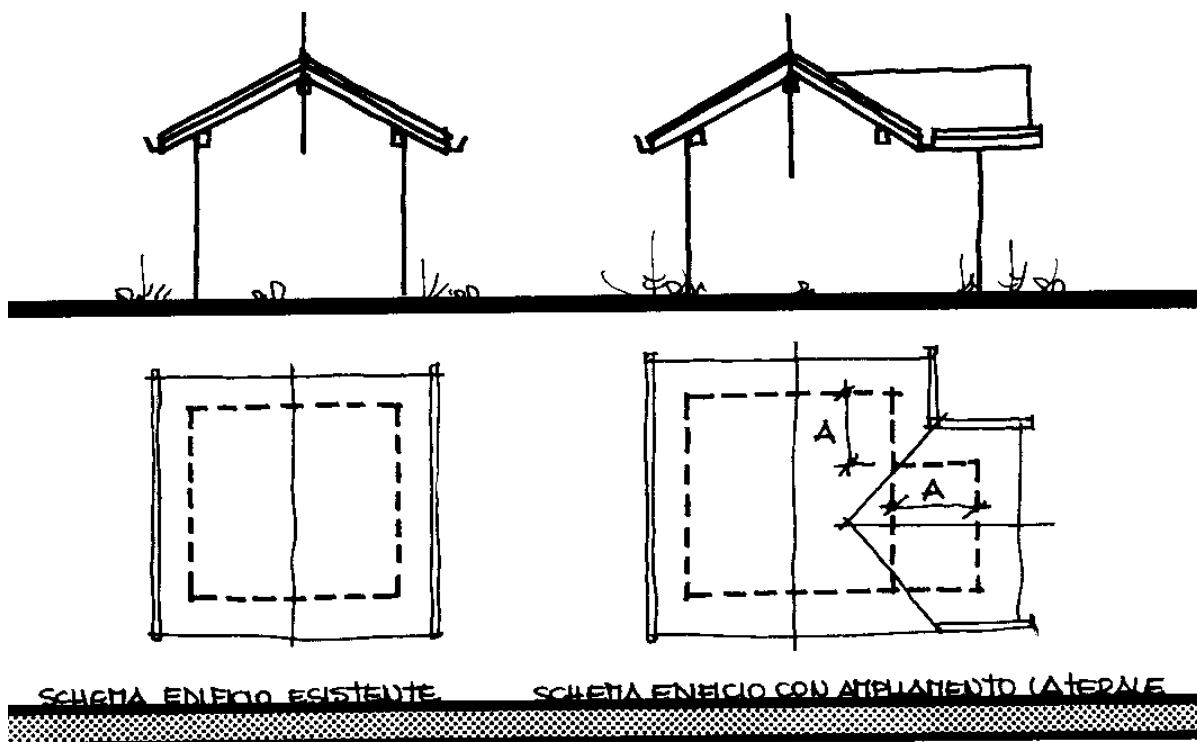
SCHEMA EDIFICIO CON AMPLIAMENTO LATERALE



SCHEMA EDIFICIO ESISTENTE

SCHEMA EDIFICIO CON AMPLIAMENTO LATERALE E SUL RETRO

SCHEMI TIPOLOGICI DI RIFERIMENTO  
PER GLI AMPLIAMENTI E LE RICOMPOSIZIONI VOLUMETRICHE  
DELLE SINGOLE UNITA' EDILIZIE

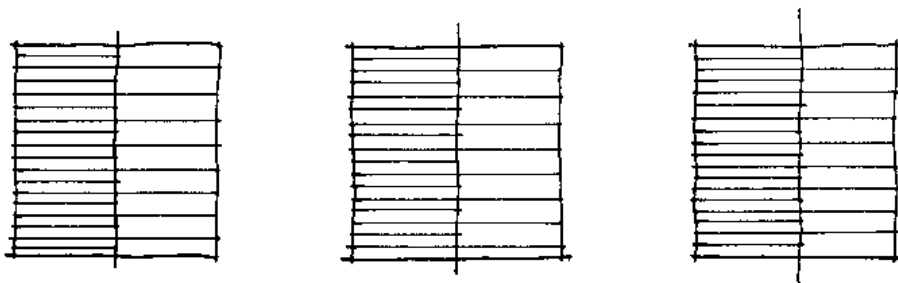
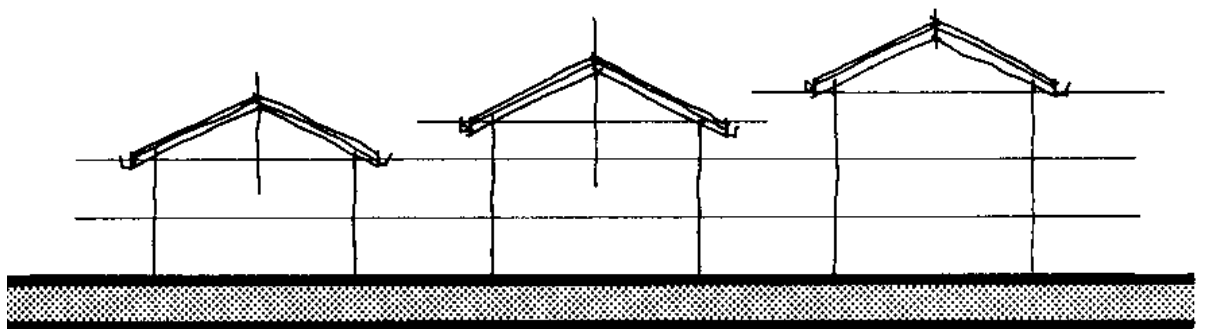
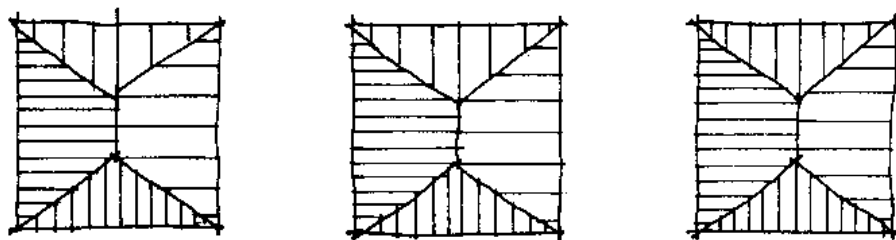
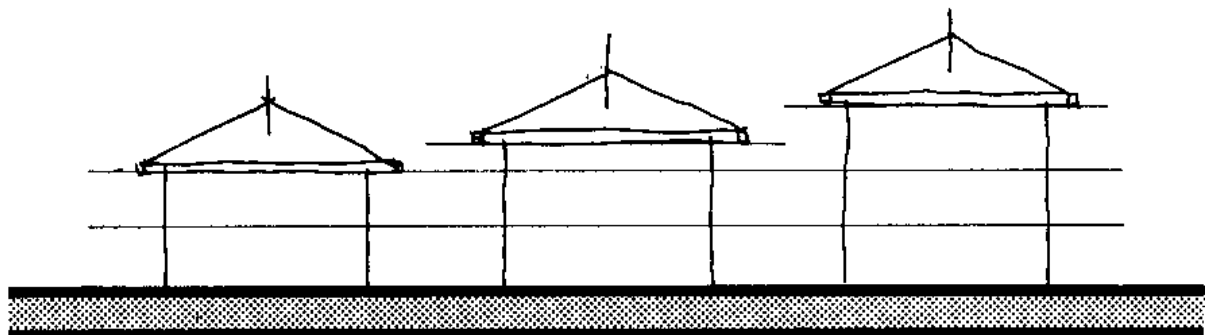


SCHEMI TIPOLOGICI DI RIFERIMENTO  
PER GLI AMPLIAMENTI E LE RICOMPOSIZIONI VOLUMETRICHE  
DELLE SINGOLE UNITA' EDILIZIE

***AREE RESIDENZIALI DI  
COMPLETAMENTO DI NUOVA  
ESPANSIONE CON PIANO DI  
LOTTIZZAZIONE  
E  
AREE DI PEREQUAZIONE  
URBANISTICA***

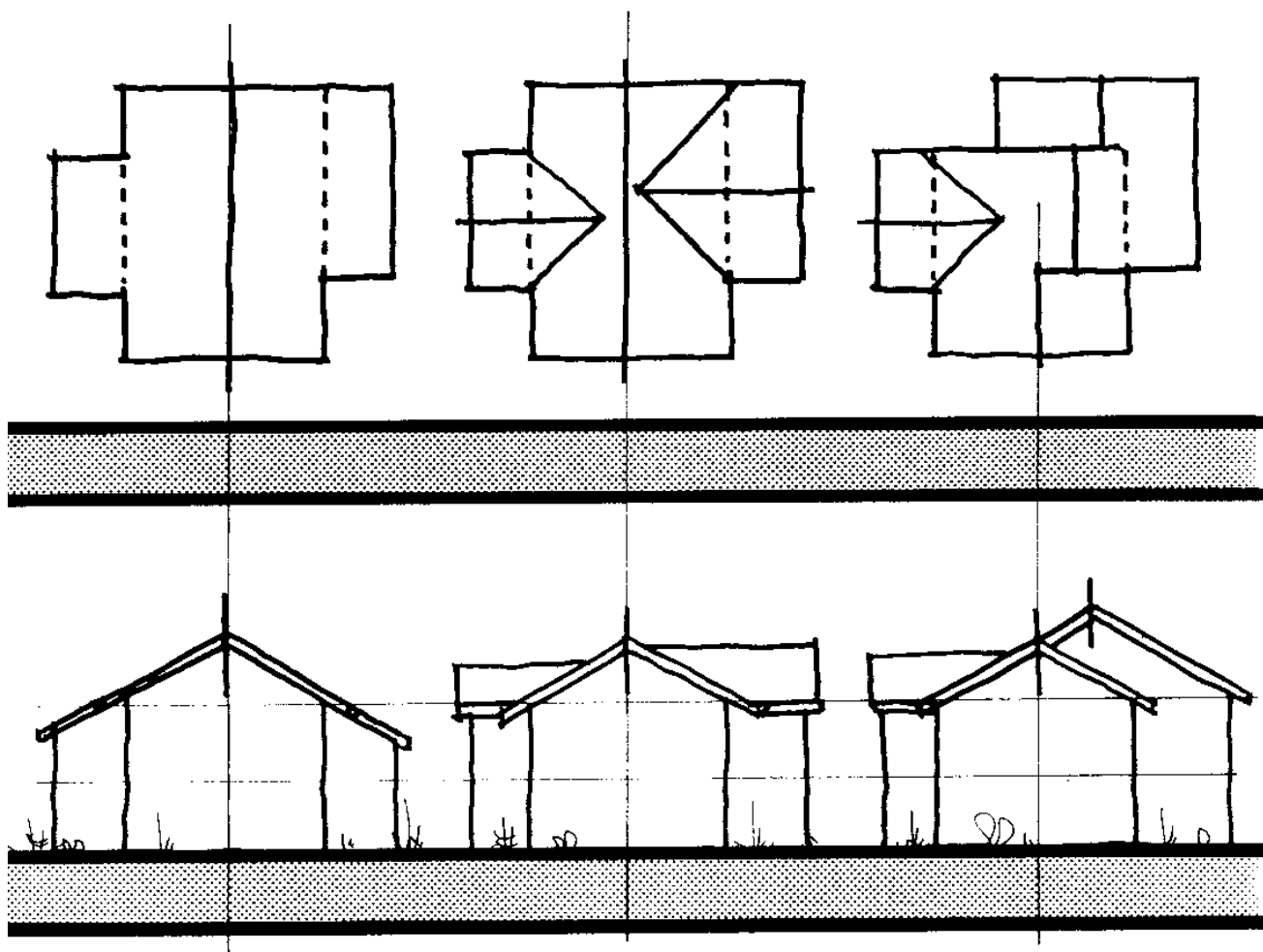
***SCHEMI DI MATRICI TIPOLOGICHE E ARTICOLAZIONI  
PLANIVOLUMETRICHE***

### SCHEMI TIPOLOGICI DI RIFERIMENTO

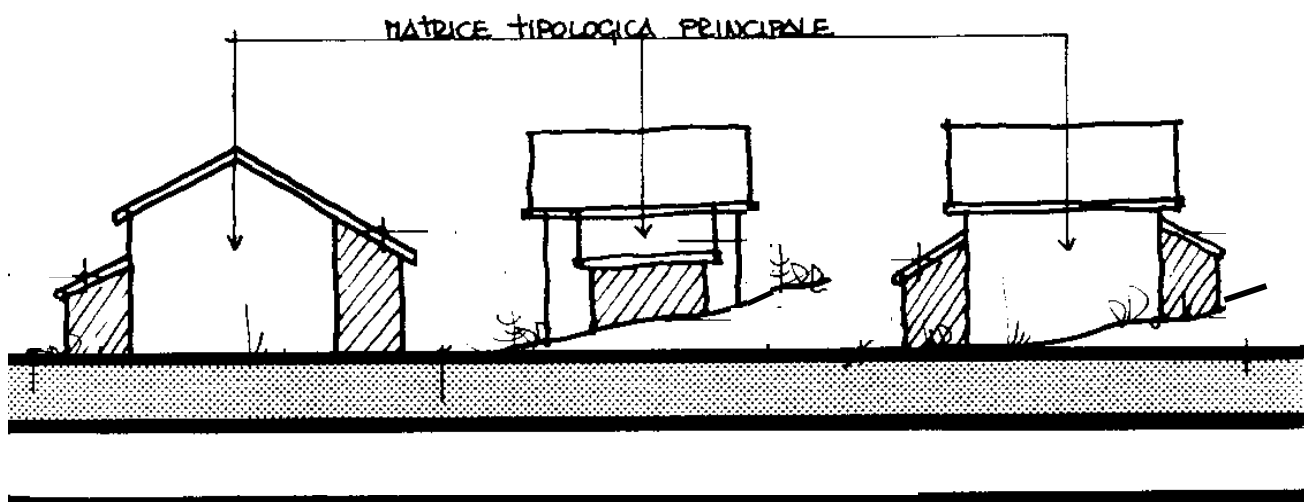


### ESEMPI DI MATRICI TIPOLOGICHE PRINCIPALI

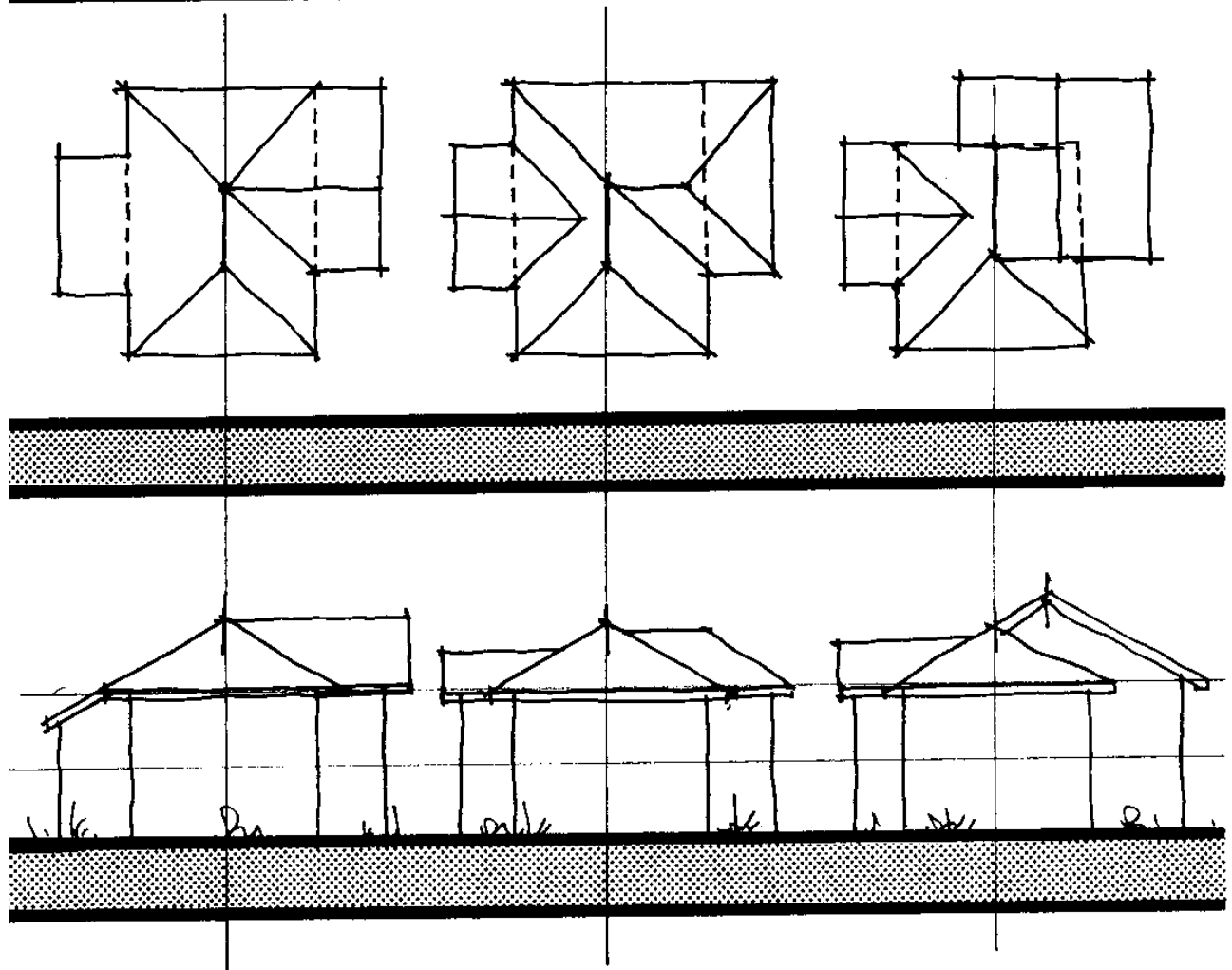
## ESEMPI DI ARTICOLAZIONI PLANIVOLUMETRICHE



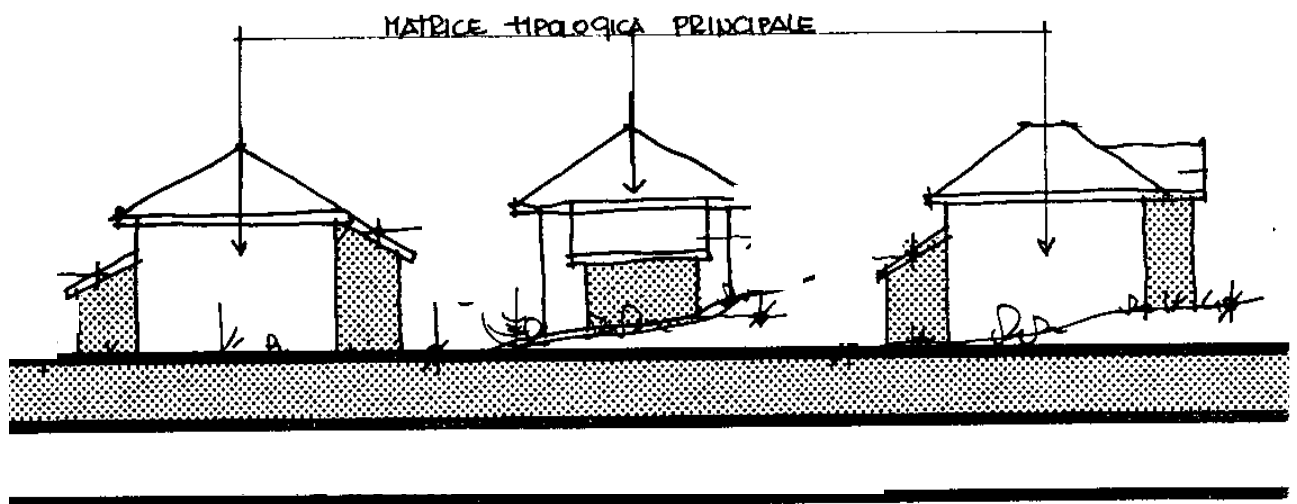
## ESEMPI DI VOLUMI ACCOSTATI ALLA MATRICE TIPOLOGICA PRINCIPALE



## ESEMPI DI ARTICOLAZIONI PLANIVOLUMETRICHE



## ESEMPI DI VOLUMI ACCOSTATI ALLA MATRICE TIPOLOGICA PRINCIPALE



## **UNITA' AMBIENTALI**

### **Aree per attrezzature alberghiere**

Nel territorio del Comune di Peio sono state individuate nuove aree per attrezzature ed impianti turistici, e quelle già esistenti per le quali sono possibili tutti gli interventi di riqualificazione tipologica e formale indispensabili per una corretta ridefinizione funzionale.

Anche per questi interventi di nuova edificazione e rifunzionalizzazione valgono i criteri tipologici indicati per le aree residenziali di completamento e di nuova formazione.

## **UNITA' AMBIENTALI**

### **Aree miste**

Le aree multifunzionali sono state individuate nella zona a valle del centro sportivo e risultano quasi totalmente utilizzate e pertanto risulta superfluo formulare opportuni criteri paesaggistico ambientali e tipologico costruttivi.

## **UNITA' AMBIENTALI**

### **Aree per attrezzature turistico ricettive (centro termale)**

Le aree per il centro termale sono situate in località Peio Fonti.

L'utilizzazione di tali aree dal punto di vista delle tipologie edilizie e urbanistiche dovrà riferirsi il più possibile a quelle individuate nell'area termale esistente per garantire un completamento figurativo di tutto il comparto.

## **UNITA' AMBIENTALI**

### **Aree di riqualificazione urbanistica e territoriale**

Sono aree individuate dal P.R.G. con apposita simbologia, nella cartografia in scala 1:10.000, 1:2.000 e 1:1.000, all'interno dei nuclei storici e nella zona termale di Peio Fonti, situate in prossimità delle principali attività turistico e termali, al fine di approfondire la pianificazione urbanistica in aree particolarmente delicate sotto il profilo paesaggistico storico nelle quali la compresenza di destinazioni pubbliche e private va ulteriormente precisata, o per la loro delicatezza o per la complessità delle preesistenze e per una riqualificazione e rivitalizzazione complessiva dell'intero aggregato urbano.

Il P.R.G. in tali aree prescrive i criteri e gli indirizzi progettuali orientativi, intesi come contributo alla stesura dei progetti di riqualificazione urbanistica.

Tali interventi riguardano la riqualificazione coordinata di aree pubbliche e private o di zone di interesse collettivo nei centri abitati (sistemazione di piazze, giardini, orti privati, parcheggi, corsi

d'acqua, percorsi pedonali, arredo urbano, ecc.).

In assenza del progetto di riqualificazione urbanistica, all'interno del perimetro indicato, sono consentiti solamente interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, senza variazione di volume e di destinazione d'uso dei volumi esistenti, mentre per le aree libere sono consentite solo opere che non modifichino l'attuale destinazione d'uso.

E' consentita la possibilità di costruzione di manufatti anche interrati all'interno dell'area strettamente necessari al miglior utilizzo dell'area.

Il progetto di riqualificazione urbanistica dovrà descrivere modifiche all'assetto urbanistico dell'area interessata, anche relativamente alle unità edilizie private e le relative aree di pertinenza motivate da ragioni di carattere pubblico e di riqualificazione ambientale.

Si dovranno in ogni caso salvaguardare rigorosamente tutte le preesistenze storiche (pavimentazioni, elementi di arredo urbano, rapporti formali) esistenti nell'area di intervento e operare attraverso materiali, sistemazioni a verde, nuovi elementi di arredo urbano, inserimenti cromatici, definizione dei rapporti tra spazi edificati e spazi aperti facenti parte di un sistema del verde che individui i parchi, i giardini, la trama dei percorsi pedonali e carrabili, gli spazi di relazione (piazze) e gli spazi da destinare a parcheggio pubblico e privato.

Nell'area di riqualificazione urbanistica individuata a Peio Fonti è indispensabile che oltre alla definizione del sistema del verde da collegarsi con quello esistente nell'adiacente Centro Termale, venga proposta anche una tipologia urbanistico edilizia che partendo dalla possibile demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti opportunamente ampliati secondo i parametri individuati nelle Norme di Attuazione, individui un comparto edificato innovativo anche sotto il profilo architettonico in relazione con le diverse destinazioni d'uso ammesse nella volumetria consentita.

## **UNITA' AMBIENTALI**

### **Aree per campeggio**

Le aree per campeggio, individuate nella cartografia 1:1.000 e 1:2.000, sono quelle relative all'attuale campeggio situato all'esterno del perimetro del Parco Nazionale dello Stelvio.

Gli interventi di rifunzionalizzazione dovranno uniformarsi alla tipologia costruttiva e sistemazione delle aree esistenti per garantire una certa uniformità con i caratteri fondamentali dei modi costruttivi consolidati.

## **UNITA' AMBIENTALI**

### **Aree per insediamenti produttivi e strutture tecnologiche**

Per gli insediamenti produttivi a destinazione artigianale o industriale, le tipologie possono essere tradizionali (coperture a falde inclinate, muratura, ecc.).

Per un miglior inserimento nel paesaggio si dovranno evitare i colori chiari, in favore dei colori nella gamma delle terre (ocra, terra di Siena, sabbia, verde salvia, ecc.) tenendo anche conto della rilevanza paesaggistica che assumono le coperture di grandi superfici, specie se visibili dall'alto.

Anche in questo caso, particolare importanza riveste la sistemazione degli spazi esterni: aree a verde, pavimentazioni, elementi di arredo.

E' opportuno mettere in essere ogni accorgimento per mitigare l'impatto delle volumetrie, attraverso alberature d'alto fusto, siepi opportunamente studiate, movimenti del terreno specie sui fronti principali.

Gli stessi criteri sopraesposti valgono per le strutture tecnologiche (cabine di distribuzione energia, di trasformazione, centraline, ecc.) tenendo presente l'opportunità di adeguarsi al criterio forma – funzione per tali manufatti, evitando quindi falsi elementi di mascheratura di facciata.

## **UNITA' AMBIENTALI**

### **Opere di infrastrutturazione e attrezzature per la mobilità**

#### **VIABILITA'**

L'inserimento nel paesaggio delle infrastrutture viarie è uno dei temi più complessi da affrontare per l'incidenza che tali elementi lineari assumono su ambienti assai diversificati e di grandi estensioni.

Tale incidenza è ovviamente commisurata alle caratteristiche tecniche e al tipo di viabilità prevista : autostrade e strade di grande collegamento presuppongono, date le loro dimensioni un impatto molto spesso violento a causa delle opere stradali (ponti, viadotti, trincee, rilevati, gallerie, ecc.) necessarie.

Per mitigare gli effetti sul paesaggio si può operare in due direzioni, la prima riguarda la scelta del tracciato che oltre alla fattibilità tecnica, deve essere confrontato e verificato in relazione ai contesti paesaggistico – ambientali su cui andrà ad insistere.

E' importante evitare la vicinanza con centri storici fortemente caratterizzati tipologicamente, prevedendo svincoli e raccordi, anche distanti dai centri in questione, in posizioni defilate rispetto alle direttrici di percezione.

Altro fattore importante è il massimo adeguamento alle condizioni morfologiche del terreno, seguendo l'andamento delle curve di livello e perseguendo il giusto compromesso tra esigenze tecniche e criteri paesaggistici.

L'altra direzione consiste nel mettere in essere tutte le possibili opere di mitigazione dei manufatti e opere d'arte.

Per le opere in muratura è da privilegiarsi il rivestimento in pietra locale, per le strutture necessariamente in c.a. possono essere usati ossidi in impasto, calibrati sulle tonalità di colore che l'ambiente offre nelle varie stagioni.

Lo stesso dicasi per i colori delle strutture metalliche.

Fondamentale è l'uso della vegetazione nell'opera di rinaturalizzazione delle rampe e delle aree in fregio al tracciato usando alberature d'alto fusto; mimetizzazione e rinaturalizzazione sono due presupposti fondamentali per un coerente inserimento nel paesaggio.

### **LE OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE**

E' noto che elementi quali linee elettriche, impianti di illuminazione, linee telefoniche ecc. spesso possono interferire pesantemente sul paesaggio sia aperto che edificato.

Ciò è tanto più evidente in quanto è invalso l'uso, da parte di molte Amministrazioni pubbliche, di illuminare grandi estensioni di territorio collegando frazioni anche distanti tra loro, con spreco energetico da un lato, e mutando sostanzialmente, dall'altro, i modi di percepire il paesaggio.

Si crea infatti un "effetto città", avvertibile nelle ore notturne, che soprattutto in territorio montano ne stravolge i caratteri peculiari;

Altro fattore non trascurabile è anche un livello di illuminazione stradale accentuato, impedisce la visione del cielo stellato.

Primo criterio da seguire è quello di previsioni di illuminazione pubblica nella misura più discreta possibile, limitandosi allo stretto necessario dettato da ragioni di sicurezza.

Ove tecnicamente è possibile le linee devono essere interrate seguendo prevalentemente percorsi stradali esistenti.

Qualora si debba procedere mediante palificazioni, deve essere curata la loro coloritura in modo da mimetizzarsi nel contesto.

La tipologia dell'impianto, forma e colore dei singoli elementi devono essere studiati anche in relazione alle caratteristiche del tessuto edilizio interessato, con l'avvertenza che gli elementi illuminanti non devono porsi in risalto rispetto agli edifici i cui caratteri storico - architettonici possono così essere sempre prevalenti.

### **SISTEMAZIONE DEL VERDE**

Ogni intervento di modificazione del terreno per qualsiasi tipo di intervento (edificatorio, infrastrutturale, ecc.) deve essere di norma ripristinato a verde.

Ciò può avvenire attraverso le tecniche più attuali divenute d'uso corrente (inerbimento artificiale, nero - verde miscelato con essenze vegetali, terre armate).

Gli spazi di pertinenza degli edifici, pubblici e privati, devono prevedere la messa a dimora di vegetazione, di tipo consono alla natura del luogo e a suoi caratteri ambientali.

Importante è quindi a questo punto riguardo la scelta di essenze tipiche del luogo evitando le specie esotiche.

Per gli interventi di grosso impatto visivo, l'arredo del verde è elemento indispensabile per mitigare la visibilità della volumetria.

Lo studio della vegetazione unito ad opportuni movimenti del terreno nell'intorno di grandi volumetrie (residenziali, produttive, pubbliche) oltre ad essere utile dal punto di vista paesaggistico diventa anche fattore di miglioramento della qualità urbana.

Per l'arredo urbano occorre distinguere le operazioni ammissibili in presenza di un tessuto edilizio con accentuati caratteri formali architettonici e spaziali, da quelle nelle aree più prettamente da riqualificare.

Nel primo caso fondamentale risulta la necessità di rimozione di tutti gli elementi detrattori presenti (cabine, bidoni, campane raccolta rifiuti, pensiline, tubazioni, cavi elettrici, ecc.) la cui forma, dimensione, localizzazione non è mai studiata in funzione del contesto.

Tali elementi sono in genere concentrati in piazze e slarghi e dequalificano in maniera evidente l'ambiente.

Pertanto va studiata una normativa apposita per la loro opportuna localizzazione e vanno date le indicazioni tipologiche e di coloritura.

I caratteri di un centro, in particolare quello antico, si possono facilmente mantenere e valorizzare tramite operazioni di "sottrazione" anziché di "addizione"; determinati spazi non hanno bisogno di elementi di arredo casuali, (fioriere, panchine, capitelli, cappelle e nicchie votive, elementi lapidei e muri di recinzioni, antiche insegne e scritte murali) di cui non deve essere consentito lo spostamento.

Le pavimentazioni devono prevedere un uso di materiali locali messi in opera in maniera sobria e di disegno semplice che non prevalga sulla facciata degli edifici.

Lo stesso uso del verde, se non ben considerato, può in taluni casi causare elemento di disturbo del disegno urbano originario.

Sono da limitarsi al massimo cartelli e insegne pubblicitarie in genere, privilegiando quelle in materiali tradizionali (legno, ferro, ecc.) e di colore non vivace; le dimensioni vanno uniformate in normativa a seconda delle varie tipologie; sono da preferirsi insegne in aderenza alle facciate piuttosto di quelle "a bandiera".

Nelle aree urbane da riqualificare, operazioni di arredo urbano, sono necessarie per elevare la qualità formale e di immagine dell'ambiente.

Questo può essere ottenuto attraverso creazioni sistematiche di aree verdi sia pubbliche che private, ovunque sia possibile, messa a dimora di filari di alberi lungo le principali strade, in combinazione con idonea pavimentazione fornita di griglie per la traspirazione e il filtraggio dell'acqua per gli apparati radicali, attraverso l'individuazione di spazi da attrezzare opportunamente per lo svago e la sosta, privilegiando elementi di tipologia e colori discreti.

La previsione di fontane e giochi d'acqua è altro elemento importante di qualificazione urbana.

Per l'edilizia privata potrebbe essere prevista una quota di verde minima per superficie esterna a disposizione.

## I PROGETTISTI

*Arch. Firmino Sordo*

*Arch. Alessandra Sordo Siccheri*