

CRITERI

Le istanze in risposta all'Avviso sono volte a far emergere la presenza di manufatti e/o edifici legittimamente esistenti aventi le caratteristiche di cui ai seguenti punti.

1. immobili non più utilizzati per l'attività agricola o per le funzioni per cui sono stati costruiti dei quali viene dichiarata la **compatibilità** con il contesto e per i quali si prospetta un intervento di recupero con cambio d'uso nei limiti dell'attuale consistenza edilizia. È ammessa la demolizione totale o parziale per riconfigurare in loco la forma architettonica degli immobili esistenti, soltanto al fine di garantire un ulteriore miglioramento dell'inserimento nel contesto paesaggistico. L'eventuale riconfigurazione in loco deve essere contenuta nell'istanza al fine di poterla valutare secondo i presenti criteri;
2. immobili non utilizzati per l'attività agricola o per le funzioni per cui sono stati costruiti dei quali viene dichiarata la **non compatibilità** con il contesto e per i quali è necessario un intervento di riqualificazione ambientale del sito da attuarsi con la riconfigurazione in loco che deve essere contenuta nell'istanza al fine di poterla valutare secondo i presenti criteri;

Le istanze di cui ai precedenti punti 1 e 2:

- dovranno perseguire la riqualificazione dell'intero manufatto e/o edificio nonché del suo ambito di pertinenza e non lasciare singole parti non riqualificate;
- il manufatto e/o l'edificio e la sua area di pertinenza, dovranno risultare adiacenti alla viabilità pubblica o serviti da adeguata viabilità di accesso, senza che l'intervento di recupero comporti alterazioni significative della morfologia dei luoghi e garantendo in ogni caso l'invarianza idraulica;
- è consentito presentare più segnalazioni nel caso di più manufatti e/o edifici, siano essi localizzati sullo stesso fondo, che su fondi diversi, sempre e comunque nel rispetto dei limiti di cui ai precedenti punti 1 e 2.

Sulla scorta di quanto riportato all'interno delle singole istanze, sarà valutato:

- a) il rapporto che ogni singolo manufatto ha con il contesto paesaggistico-ambientale in cui è inserito;
- b) il potenziale di recupero/riqualificazione paesaggistico-ambientale proprio di ciascun manufatto;
- c) la coerenza dell'intervento di recupero/riqualificazione con il contesto paesaggistico-ambientale, nonché la sua efficacia nel coglierne e valorizzarne le potenzialità di rigenerazione.

Per tale motivo il potenziale di trasformabilità di ciascun manufatto sarà valutato anche in funzione di quanto riesca a cogliere/incentivare/attivare dei seguenti **obiettivi**:

- conservazione dell'integrità d'insieme del complesso ambientale e naturalistico;
- conservazione di tutti gli elementi e segni identificativi che appartengono alla dimensione storica del paesaggio rurale quali siepi, filari, terrazzamenti, canalette irrigue o altre opere per la gestione della rete idraulica minore;
- salvaguardia delle emergenze storico-architettoniche (edifici per il culto, forti, ville e corti rurali);
- messa in evidenza di elementi valoriali connessi con il recupero edilizio quali valorizzazione del patrimonio storico culturale salvaguardia del patrimonio floristico e faunistico, salvaguardia degli elementi naturali, geologici e geomorfologici;
- ricomposizione di brani di paesaggio attraverso azioni di rimozione di manufatti od opere incongrue e operazioni di ricucitura ambientale attraverso il ripristino della struttura fondiaria e contestualmente il recupero dell'assetto morfologico dei luoghi;
- valorizzazione dei percorsi esistenti e degli itinerari di fruizione naturalistico-ambientale.

La modifica dell'uso legittimo/legittimato dei manufatti e/o edifici esistenti avrà quale parametro di riferimento la Superficie Utile Virtuale, SUV, come definita dall'art. 9 e 184 delle NTO del PI. La SUV derivante dalla volumetria esistente dovrà dare origine ad un manufatto la cui consistenza complessiva non sia inferiore a 90 mq, ammettendo la possibilità di suddivisioni in più unità edilizie entro i limiti minimi di superficie stabiliti dal vigente Regolamento Edilizio all'art. 54.

Il cambio d'uso richiesto potrà riguardare la destinazione "U1 Residenziale" e/o destinazioni culturali/didattiche/sportive innovative/ecosostenibili quali strutture specializzate per la valorizzazione di prodotti agricoli tipici (olio, vino); centri agrituristiche; attrezzature per cicloturismo, per escursionismo

equestre; strutture specializzate per il rapporto con gli animali (case di accoglienza, addestramento, cura di animali di compagnia).

Nei sub-ambiti C1 e C3, in quanto contesti rilevanti sotto l'aspetto paesaggistico e ambientale, poco antropizzati, gli interventi di riqualificazione dei manufatti e/o edifici in contrasto con gli aspetti paesaggistici e storici di cui al punto 2 dei presenti criteri sono esclusi. Sono ammessi soltanto gli interventi di recupero degli edifici e/o manufatti non in contrasto con le valenze paesaggistiche e storiche di cui al punto 1 dei presenti criteri escludendo comunque gli interventi che comportino la riconfigurazione architettonica degli immobili esistenti .

I manufatti e/o edifici da riqualificare, ritenuti idonei al perseguimento degli obiettivi di miglioramento del contesto paesaggistico, saranno inseriti nella Variante al PI che provvederà alla puntuale disciplina normativa mediante l'individuazione cartografica e idonea schedatura repertoriata allegata alle NTO.

Costruzione di una scheda progetto, ovvero le indicazioni progettuali specifiche per ciascun immobile.

Il proponente, una volta compilata in ogni sua parte la Scheda di rilevamento inerente lo stato di consistenza degli immobili oggetto di segnalazione e la potenzialità architettonica in termini di trasformazione del singolo manufatto, procederà alla formulazione della proposta normativa di intervento per singolo manufatto che, oltre ad indicare le carature del cambio di destinazione d'uso, formulerà un set di indicazioni puntuali su cui dovrà svilupparsi successivamente il progetto di intervento edilizio.

Sono da tenere in considerazione i seguenti **criteri di carattere generale**:

1. Coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica propri dell'ambito collinare, e dello specifico sub ambito nel quale ricadono, ovvero:
 1. Rafforzamento dei valori naturalistici e ambientali del mosaico paesaggistico;
 2. Tutela dei sistemi insediativi rurali e del patrimonio edilizio storico, dei crinali principali e secondari con la loro struttura geomorfologica, della viabilità storica e del suo equipaggiamento vegetale ed architettonico;
 3. Conservazione e manutenzione della tessitura agraria tradizionale ancora presente;
 4. Conservazione dell'integrità d'insieme del complesso ambientale e naturalistico;
 5. Conservazione di tutti gli elementi e segni identificativi che appartengono alla dimensione storica del paesaggio.
2. Compatibilità con i vincoli e le prescrizioni di tutela e protezione del paesaggio, dell'assetto idrogeologico, dei beni culturali, delle infrastrutture stabiliti da provvedimenti o Piani sovraordinati alla pianificazione comunale.

Andranno adottate soluzioni normative in linea con quanto disposto dalla NTO del PI vigente, valutando caso per caso:

- la necessità di dotarsi a cura e spese del richiedente, di infrastrutture a rete per l'urbanizzazione primaria;
- la modifica della composizione volumetrica e della sagoma, dei prospetti o della superfici ovvero trasposizioni o aggregazioni di superfici preesistenti aventi medesima destinazione d'uso;
- l'eventuale frammentazione dell'organismo edilizio originario in più edifici autonomi;

Si puntualizza che i successivi interventi edilizi dovranno essere progettati:

- nel rispetto delle indicazioni del prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- secondo le tecniche e principi costruttivi di edilizia sostenibile indicati dalla L.R. 4/2007 e dalle linee guida di cui all'articolo 2, comma 2 della medesima legge;
- contestualmente ai lavori di recupero e/o riqualificazione dovranno essere eliminate tutte le opere e superfetazioni in contrasto con i luoghi e l'ambiente.

I manufatti e/o edifici da riqualificare, ritenuti idonei al perseguimento degli obiettivi di miglioramento del contesto paesaggistico, saranno inseriti nella Variante al PI che provvederà alla puntuale individuazione cartografica e idonea schedatura repertoriata.

Istruzioni per la compilazione della Scheda "Disciplina degli interventi"

La scheda può riguardare interventi di recupero che prevedono il solo cambio d'uso senza modifiche della sagoma e del volume, oppure tutti quegli interventi di riqualificazione che prevedono la riconfigurazione volumetrica dei manufatti.

In entrambi i casi occorre produrre idonea planimetria di inquadramento su carta tecnica regionale (CTR) in scala 1:500 - 1:1000.

Nello "Schema grafico di individuazione del/dei manufatti" vanno indicati:

1. ambito di pertinenza
2. accessi e recinzioni esistenti
3. alberature esistenti
4. opere e/o manufatti di contenimento del terreno (muri a secco altro)
5. sezioni trasversali (rappresentazione dell'andamento del terreno naturale).

È prescritto l'utilizzo delle grafie riportate in LEGENDA.

Qualora si proponga un intervento di riqualificazione ambientale del sito nello "Schema grafico di riconfigurazione del/dei manufatti" vanno indicati:

1. ambito di pertinenza
2. accessi e recinzioni
3. sagome limite di massimo ingombro
4. alberature esistenti
5. nuove opere e/o manufatti di contenimento del terreno (muri a secco altro)
6. sezioni trasversali (con contestuale rappresentazione dell'andamento del terreno naturale, e dell'andamento del terreno di progetto).

È prescritto l'utilizzo delle grafie riportate in LEGENDA.