

**PIANO ATTUATIVO COMUNALE DI INIZIATIVA PUBBLICA
(L.r. 5/07 - L.r. 12/08)**

CENTRO STORICO PRIMARIO DI SESTO AL REGHENA



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

il progettista

maggio 2018

0. Premessa

Il Comune di Sesto al Reghena è dotato di P.R.G.C. adeguato alla L.R. n° 5/2007 e s.m.i.

L'ultima Variante di carattere generale è la n° 42 riguardante la reiterazione dei vincoli espropriativi e procedurali ed adeguamento alla L.R. 21/2015, adottata con Del. C.C. n°63 del 29/12/2016, approvata con Del. C.C. n° 23 del 07/06/2017 ed esecutiva dal 24/08/2017 (BUR n° 34 del 23/08/2017).

Il Piano Particolareggiato per il Centro Storico, esecutivo dal 06.10.2005, è attualmente decaduto.

Il nuovo Piano Attuativo, redatto ai sensi degli artt. 63 quater e quinquies della L.R. 5/2007 e s.m.i. costituisce sostanzialmente la riadozione del Piano Particolareggiato decaduto, fatte salve le modifiche e gli adeguamenti conseguenti alle nuove disposizioni normative nazionali e regionali nel frattempo entrate in vigore. Sono inoltre previste alcune modifiche puntuali conseguenti a istanze di proprietari / cittadini o di richieste dell'Amministrazione Comunale.

Il Piano Attuativo del Centro Storico Primario, invece, non costituisce adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, in quanto l'approvazione dello stesso è avvenuta successivamente alla redazione del presente strumento urbanistico.

E' intenzione dell'Amministrazione Comunale procedere in tal senso con apposita Variante al P.A.C. in fase successiva.

1. Caratteristiche generali

Il Centro Storico di Sesto al Reghena è stato interessato da tre PRPC successivi, che hanno progressivamente affinato le disposizioni normative in conseguenza del precisarsi degli obiettivi di recupero e della valorizzazione delle risorse disponibili.

Nel corso degli anni, tuttavia, l'iniziativa privata è stata latitante e quella pubblica si è mossa prevalentemente attraverso tre interventi degli IACP (ex Pilariso, ex Stalle Burovich, edifici attigui alla 2a Torre).

Negli anni '80 sono stati realizzati interventi di restauro dell'Abazia, delle aree pertinenziali e la pavimentazione della Piazza antistante.

L'Amministrazione Comunale ha avviato un programma particolarmente intenso di interventi solo dopo l'approvazione del 2° PRPC, che hanno riguardato :

- a- l'acquisizione ed il recupero di Palazzo Burovich,
- b- gli interventi di pavimentazione e arredo urbano su Piazza Cardinal Barbo, Via Roma, Via Zanardini, Calle S.Gallo,
- c- la formazione del parco urbano nell'area dell'ex Peep, con realizzazione della passerella sul Reghena,
- d- la realizzazione del centro anziani,
- e- la ristrutturazione della Scuola Primaria e la costruzione dell'annessa palestra,
- f- la realizzazione della Scuola dell'Infanzia mediante recupero dei volumi dell'ex Consorzio Agrario.

Sono interventi finanziati attraverso la L.R. 2/80 e con i fondi del Giubileo del 2000.

Tra gli interventi privati, quello di maggior rilevanza è costituito dal recupero di Palazzo Milani - Vit, adibito a ristorante / albergo.

Negli anni più recenti, anche grazie al finanziamento pubblico relativo alla sistemazione delle facciate, molti edifici privati sono stati interessati da interventi manutentivi, con una conveniente sistemazione di gran parte di Via Roma e Via Giotto.

Ai fini del recupero complessivo del Centro Storico, tuttavia, restano aperte alcune questioni di rilevante importanza che costituiscono obiettivo primario per la redazione del nuovo P.A.C.:

- la riqualificazione fisica e funzionale di parti importanti del Centro Storico, interessate negli '50-'60 da interventi edilizi non compatibili con le caratteristiche storico/ architettoniche si intendono preservare (retri di Via Giotto da Bondone, tratto centrale di Via Julia, ecc.),
- il completamento di interventi infrastrutturali di supporto alla organizzazione funzionale ed alla fruizione collettiva del Centro Storico (parcheggi, verde attrezzato, servizi e attrezzature collettive),

- la individuazione degli interventi o delle iniziative atte a favorire un consolidamento della residenza e di funzioni economiche nel Centro Storico, al fine di una sua effettiva rivitalizzazione.

2. Articolazione del Centro Storico.

Il Centro Storico è suddiviso nelle seguenti aree :

1. aree di impianto storico a dominante conservativa
2. aree di impianto storico a dominante trasformativa
3. aree di recente edificazione a dominante trasformativa.

Esse sono individuate con apposita simbologia nell'elaborato grafico di riferimento (tav. P1) e vengono descritte dettagliatamente nel prosieguo della presente relazione.

a) aree di impianto storico a dominante conservativa

Esse comprendono

- a- aree destinate a servizi ed attrezzature collettivi
- b- aree destinate alla residenza e funzioni complementari
- c- aree destinate a funzioni prevalentemente non residenziali
- d- aree di verde privato.

a.1. Aree destinate a servizi ed attrezzature collettivi

Esse riguardano le aree a destinazione pubblica o di pubblica fruizione e includono i seguenti ambiti :

a- il complesso abbaziale

E' assoggettato esclusivamente ad interventi di conservazione e restauro, con riqualificazione degli spazi esterni, con riferimento all'area dell'ex campo santo.

Viene sostanzialmente confermato l'utilizzo degli immobili attigui all'abazia (canonica, municipio, opere religiose).

Si ammettono, oltre alle attività di culto, quelle di carattere culturale, dell'istruzione primaria, di rappresentanza, le sedi di associazioni.

E' consentita la residenza speciale.

b- palazzo e parco Burovich

Comprende la Sede Municipale (amministrazione), alcune attività culturali (auditorium e mostre, biblioteca), ricettivo complementare (foresteria).

Il parco è stato interessato da un recupero filologico, indirizzato verso la ricomposizione delle parti documentabili del parco ottocentesco.

c- l'area dell'ex Peep

E' un ambito piuttosto vasto, già oggetto di un progetto di riqualificazione su iniziativa della Provincia, attuato solo in parte.

Per la sua posizione strategica, in quanto porta d'accesso al Centro Storico, viene confermato l'utilizzo a parcheggio di interscambio, sia per autovetture che

per autobus / pullman, nell'ambito di una riqualificazione complessiva a verde attrezzato dell'intera zona.

Nell'area prospiciente il Reghena, delimitata a nord dal percorso pedonale di collegamento con Calle S.Gallo, è confermato il " giardino didattico ".

d- il parcheggio attiguo all' ex ambulatorio

Il piazzale antistante viene confermato con destinazione a parcheggio pubblico.

e- le sponde lungo il Reghena

Al termine di Calle S.Gallo in adiacenza dell'area verde pubblico attrezzata, recentemente realizzata, con mascheramento della cabina esistente, è prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico e di un percorso con una passerella pedonale sul Sestianutto di collegamento con il parcheggio esistente in Riva Schiavoni.

f- Area verde attigua alla residenza protetta ex ECA di via Julia Concordia

E' previsto la realizzazione di un'area verde pubblico nella parte retrostante l'edificio ex ECA di via Julia Concordia, al fine garantire un'area di pertinenza pubblica per l'edificio destinato a residenza protetta. L'intervento è stato individuato anche per integrarsi con l'intervento di trasformazione edilizia dell' AP n° 2.

E' previsto il ripristino "simbolico" della porta che chiudeva Piazza Cardinal Barbo verso Via Giotto.

a.2) aree destinate alla residenza e funzioni complementari

Comprendono :

a- edifici lungo Via Giotto da Bondone

Si tratta di due isolati compatti contraddistinti dall'edificazione in linea, attestata lungo la viabilità, con accessori a localizzazione casuale all'interno del lotto.

Il Piano Attuativo prevede :

- la riqualificazione dei retri,
- la realizzazione di modesti volumi isolati nel rispetto delle prescrizioni tipologiche dettate dalle NTA.

b - edifici lungo Via Roma, Calle S.Gallo e Via Julia Concordia

Sono isolati compiuti dal punto di vista architettonico.

Si prevedono :

- interventi conservativi sugli edifici principali,
- la possibilità di realizzazione di accessori all'interno delle aree pertinenziali, protette verso la campagna circostante da recinzioni piene disposte lungo il margine di proprietà.

c- aree prospicienti il rio Sestian

Comprendono la parte del centro storico tra la torre 2a e la confluenza del Rio Sestian nel Reghena, Calle S.Gallo e l'edificato affacciato su Riva Schiavoni.

E' un'area soggetta a riqualificazione urbanistica, con particolare riferimento ai rapporti con i corsi d'acqua.

Essa si esplicherà attraverso la demolizione / ricostruzione di accessori, l'organizzazione di percorsi lungo le sponde, la riconfigurazione dell'edificato lungo Riva Schiavoni.

Sono ammessi :

- la residenza,
- l'artigianato di servizio,
- gli esercizi pubblici di modesta entità.

d - Villa Fabris

Si tratta di un complesso edilizio privato che necessita di un impegnativo intervento di restauro.

L'utilizzo è comunque consentito nell'ambito della residenza.

a.3) aree destinate a funzioni prevalentemente non residenziali

Comprendono :

- *Complesso Milani – Vit*

Riguarda il complesso edilizio costituito dal palazzotto e dalle pertinenze di recente edificazione, già oggetto di recupero con destinazione ricettiva.

Viene prevista la conferma della destinazione in essere e delle modalità di intervento a indirizzo conservativo per eventuali ulteriori interventi edilizi.

E' previsto un ampliamento del corpo edilizio destinato all'attività ricettiva, individuando un volume necessario a garantire il potenziamento dell'albergo esistente.

a.4) aree di verde privato

Comprendono :

- *il brolo di palazzo Milani – Vit*

L'ampia area che segna il limite tra il Centro Storico primario e le addizioni più recenti verso sud dovrà conservare le caratteristiche di area – filtro, con un attento studio delle specie arboree ed arbustive da mettere a dimora, anche in relazione alla presenza, sul lato ovest, del corso del Reghena.

- *il parco di Villa Fabris*

Il parco dovrà essere recuperato nella sue caratteristiche originarie e nelle sue relazioni con l'intorno più prossimo.

b) aree di impianto storico a contenuto prevalentemente trasformativo

Riguardano le parti del Centro Storico Primario che sono state oggetto di trasformazioni incompatibili con il contesto, prevalentemente nel corso degli anni '50-'70.

Sono tre ambiti che il Piano Particolareggiato individua come "Aree Progetto" e sottopone ad ulteriore approfondimento progettuale, attraverso lo strumento del Progetto Guida, con l'obiettivo di indirizzare, attraverso criteri unitari, gli interventi di recupero, sostituzione e nuova costruzione.

Comprendono :

a - area retrostante Via Giotto da Bondone

Comprende i retri di alcuni edifici posti sul lato sud di Via Giotto da Bondone e le loro pertinenze edificate o scoperte, fino ai margini del verde di quartiere dell'ex Peep.

L'ambito costituisce area di connessione tra edificato e la zona destinata al tempo libero.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :

- residenza,
- attività terziarie (commercio e artigianato di servizio),
- strutture per il tempo libero,
- esercizi pubblici,
- edifici pubblici.

Il magazzino comunale, di cui è prevista la alienazione, sarà assoggettato a ristrutturazione e a modifica di destinazione d'uso.

Gli interventi edilizi dovranno garantire la permeabilità pedonale tra via Giotto e l'ex Peep, riqualificando le corti interne.

b - aree lungo via Julia Concordia

Comprendono l'edificato che include il fronte est di Via Julia Concordia.

Si tratta di un'area destrutturata che necessita di interventi di riqualificazione fisica e funzionale, prevalentemente indirizzati verso la sostituzione edilizia.

In particolare, è prevista:

- il completamento urbanistico di via Julia, mediante la formazione della continuità dei fronti edilizi nei tratti di attuale interruzione,
- la ristrutturazione urbanistica dell'intero complesso Vit, con redistribuzione ed incremento dei volumi, riconfigurando unitariamente il fronte su strada.

Sono consentiti :

- la residenza,
- il terziario direzionale,

- i pubblici esercizi,
- l'artigianato di servizio,
- le attività turistico ricettive.

c) aree di recente edificazione a contenuto prevalentemente trasformativo

Esse riguardano le parti di territorio confermate all'interno del perimetro del Piano Attuativo, in quanto in diretta connessione fisica e funzionale con il Centro Storico Primario stesso.

Esse riguardano :

- *due edifici lungo Via Zanardini, in prossimità del limite nord del P.A.C.*

Si tratta di un edificio recente e di un edificio rurale, per i quali si prevede la sostanziale conferma dell'esistente.

- *il nucleo edilizio racchiuso tra Via Friuli, Via degli Olmi e fiume Reghena*

Comprende alcuni villini realizzati negli anni '70 ed edifici meno recenti ma privi di valenza ambientale o architettonica.

Il Piano Attuativo prevede la possibilità di realizzare un edificio di nuova formazione attestato lungo via degli Olmi, che costituisca chiusura formale dell'edificazione verso sud.

Per gli altri edifici è prevista la conferma con controllo morfologico degli interventi.

- *gli isolati racchiusi tra Via Friuli, Via Julia Concordia e Via degli Olmi.*

Sono costituiti da un ampio isolato a sud, che include la Scuola Elementare e da due edifici, realizzati negli anni '70, lungo Via Julia, in immediata adiacenza all'edificazione in linea propria del Centro Storico.

Si tratta di un isolato completamente edificato, per il quale il P.A.C. intende definire i criteri di intervento finalizzati ad una migliore integrazione formale con il contesto storico circostante.

- *l'ambito dell'auditorium e della nuova scuola materna (ex Consorzio Agrario)*

Il Piano Attuativo conferma all'interno del perimetro l'area dell'ex Consorzio Agrario, ove è stata realizzata la nuova scuola materna.

Il P.A.C., inoltre, conferma, nell'area confinante a nord, i nuovi edifici recentemente autorizzati.

3. Accessibilità e percorsi

L'accessibilità al Centro storico è regolamentata, attraverso :

- sistemazione a senso unico o limitato di alcuni tratti viari (Via Friuli, Calle S.Gallo),
- localizzazione di un'area di parcheggio di interscambio, all'interno dell'ex Peep, attrezzata per i mezzi di trasporto collettivo e sufficientemente capiente per i momenti di punta del traffico veicolare privato,
- localizzazione di parcheggi pubblici distribuiti in aree attrezzate, quali :
 - nel piazzale antistante l'ex ambulatorio,
 - lungo Riva Schiavoni,
 - in aree immediatamente a ridosso del Centro Storico (ex Consorzio Agrario).

L'accessibilità al Centro storico è garantita da percorsi pedonali in sede propria, che collegheranno i punti di sosta veicolare con le principali destinazioni o emergenze.

I percorsi attrezzati in sede propria sono :

- la passerella di collegamento tra l'area di Palazzo Burovich e l'area abbaziale,
- all'interno del Parco Burovich, il collegamento verso Via Zanardini, utilizzando i ponticelli esistenti, e a sud, attraverso la pertinenza degli alloggi Iacp,
- collegamento tra il terminal dell'ex Peep ed il parcheggio di via Friuli,
- collegamento tra il terminal dell'ex Peep e Via Giotto,
- pista ciclabile lungo Via degli Olmi, dall'ingresso delle scuole elementari fino al ponte sul Caomaggiore.

4. Attuazione del P.A.C.

Le Norme Tecniche di Attuazione sono state aggiornate, mantenendo comunque l'articolazione delle aree strategiche, delle aree progetto e delle aree di conservazione. Pertanto, il livello di coerenza delle singole disposizioni normative sarà correlato con il diverso criterio di intervento (diretto mediante titolo abilitativo edilizio, indiretto previa Unità Minima di Intervento, indiretto previa progettazione delle Aree strategiche). Continuano ad applicarsi le disposizioni specifiche del Piano Colore e dell'Abaco dei materiali, già allegati al Piano Particolareggiato decaduto.

5. Obiettivi e strategie

Il nuovo Piano Attuativo del Centro Storico Primario di Sesto al Reghena è redatto nel rispetto degli indirizzi contenuti nella Relazione su Obiettivi e Strategie del vigente PRGC.

Essa prevede, per il Centro Storico del Capoluogo, quanto segue :

“... ”

1. CENTRO STORICO DI SESTO

3.a. Obiettivi

- 3.a.1. Valorizzazione del complesso abaziale e delle sue pertinenze in relazione all'assunzione di un ruolo di valenza e riferimento territoriale.
- 3.a.2. Recupero generalizzato del tessuto edilizio , delle infrastrutture, dei servizi e degli elementi di arredo del centro storico in funzione di un progressivo reinsediamento di funzioni terziarie e di residenza.
- 3.a.3. Riqualificazione ed integrazione con la struttura urbana delle principali emergenze naturali che si interfacciano con il centro storico (corsi d'acqua, prati Burovich),
- 3.a.4. Controllo e progressiva riduzione di impatto dei principali fatti territoriali che interferiscono con il centro storico (zona industriale, viabilità, ex Peep).

3.b. Strategie

3.b.1. Ambito del complesso abaziale :

- definizione delle aree interessate da ricerche archeologiche,
- completamento del restauro degli immobili,

3.b.2. Ambiti esterni al complesso abaziale :

- individuazione delle emergenze architettoniche, degli elementi tipologici e formali significativi,
- valorizzazione del rapporto tra edifici ed acqua.

3.b.3. Spazi pubblici :

- catalogazione dei materiali, degli elementi di arredo che garantiscano equilibrio di omogeneità al complesso urbano.

3.b.4. Ex area Peep :

- definizione delle attrezzature pubbliche da inserire nel contesto ambientale / paesaggistico, riqualificazione naturalistica delle sponde del canale artificiale.
- Inserimento di percorsi pedonali interni all'area e di penetrazione al Centro Storico.

3.c. Modalità di intervento

Formazione di Piano particolareggiato finalizzato a :

3.c.1. Complesso abaziale :

- definizione dei criteri di utilizzo delle aree libere (archeologiche, sponde, arboreto, ecc.).

3.c.2. Palazzo Burovich :

- definizione delle categorie d'intervento e delle funzioni,
- organizzazione del sistema dei percorsi pedonali.

3.c.3 Area ex Peep :

- localizzazione dei parcheggi di testata per il Centro Storico,
- penetrazioni pedonali al Centro Storico,
- riqualificazione ambientale lungo i corsi d'acqua, sia verso il Centro Storico che verso i prati Burovich,
- localizzazione di attrezzature ricreative/ sportive compatibili con l'ambiente.

3.c.4. Parti restanti del Centro Storico :

- individuazione dei criteri di recupero dei manufatti, in relazione all'obiettivo prioritario del reinsediamento abitativo e di attività compatibili,
- individuazione degli immobili da destinare a funzioni complesse,
- definizione dei criteri di valorizzazione degli spazi verdi,
- definizione dei criteri di intervento sugli spazi pubblici (viabilità, parcheggi, piazze) per garantire omogeneità con le valenze storiche esistenti.
- creazione di barriere alberate od altre interruzioni fisiche idonee ad interrompere la continuità visiva fra Centro Storico e zona industriale....”

6. Verifica del dimensionamento di Piano

Superfici

Aree a dominante conservativa	ha	4,07
Aree a dominante trasformativa	ha	1,28
Aree ricadenti in zona A2	ha	1,79
Attrezzature e servizi collettivi	ha	6,20 *
di cui :		
- area abbaziale	ha	1,67
- complesso Burovich	ha	1,12
- ex Peep	ha	2,07
- parcheggio di Calle San Gallo	ha	0,05 *
- altri	ha	1,25 *
Verde privato	ha	1,17
Viabilità e percorsi	ha	2,27
Corsi d'acqua	ha	1,58
Superficie complessiva di Piano	ha	18,32

* Nuove attrezzature pubbliche di previsione :

- mq 554 parcheggio in Calle San Gallo
- mq 1350 ampliamento parcheggio retrostante l'Auditorium
- mq 410 area verde retrostante edificio "ex ECA"

Volumi

Edifici pubblici	mc	54.000
Edifici privati		
- Interventi conservativi	mc	74.000
- Ristrutturazione edilizia	mc	8.900
- Demoliz. con ricostruzione / ampliamento e nuova costruzione	mc.	17.720
- volumetria aggiuntiva in zona A2	<u>mc.</u>	<u>16.000</u>
totale	mc.	170.620

Insedibilità

1. abitanti esistenti

a- abitanti esistenti in zona A0	n°	255
b- abitanti esistenti in zona A2	<u>n°</u>	<u>76</u>
	n°	321

2. abitanti aggiuntivi

e- per interventi di sostituzione

50% di mc. demoliz. con ricostruz. / ampliam. n° 59

f- per interventi di riuso e ristrutturazione n° 53

g- per interventi di completamento nelle zone A2

mc. 6600 / 150 n° 64 -

totale n° 176

Totale 1 + 2 n° 497

7. Adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale

Il Piano Paesaggistico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia è stato approvato con Decreto del Presidente della Regione del 24 aprile 2018, n. 0111/Pres, e pubblicato sul Supplemento ordinario n. 25 del 9 maggio 2018 al Bollettino Ufficiale della Regione n. 19 del 9 maggio 2018 ed è efficace dal 10 maggio 2018.

Le prescrizioni del PPR sono cogenti ed implicano, per gli strumenti urbanistici generali e attuativi, l'obbligo della conformazione / adeguamento.

Va detto che il Piano Particolareggiato per il Centro Storico attualmente vigente ha cessato la sua efficacia ai fini espropriativi, in quanto sono decorsi i dieci anni dalla sua entrata in vigore.

Permangono a tempo indeterminato gli obblighi di rispetto delle prescrizioni su allineamenti, categorie d'intervento e destinazioni d'uso.

Stante la necessità di confermare l'efficacia dello strumento a fronte della programmazione comunale di opere pubbliche, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di procedere alla riadozione dello strumento urbanistico, affidando uno specifico incarico nel corso del 2017.

Gli elaborati definitivi sono stati depositati dai tecnici incaricati nel mese di dicembre 2017.

Il nuovo Piano Particolareggiato ripropone, pertanto, i contenuti del Piano vigente che ha perso efficacia per decorrenza del termine decennale.

Successivamente verrà dato corso ad un nuovo Piano che dovrà necessariamente ridefinire obiettivi e strategie anche alla luce dei contenuti del PPR.

Va evidenziato, comunque, che le prescrizioni impartite dal PPR, sia per la parte statutaria che per quella strategica sono in gran parte già contenute nello strumento urbanistico vigente, come emerge dalla lettura della Tabella 3 di seguito riportata.

L'unico aspetto rilevante che dovrà essere eventualmente approfondito e verificato è quello relativo alla prescrizione apodittica del PPR : *“E' vietata ogni modifica allo stato dei luoghi che comporti nuovo consumo di suolo”*.

Si evidenzia, infatti, come il vigente PRPC già contenga nuove previsioni edificatorie, finalizzate alla riqualificazione urbanistica di parti degradate del centro storico, che implicano necessariamente un consumo di suolo, sia pure modesto, in coerenza con gli obiettivi di rivitalizzazione e valorizzazione del patrimonio edilizio e di reinsediamento abitativo.

PPR - TABELLA 3 Allegata alle Norme Tecniche

Prescrizioni

Tutti gli interventi devono essere improntati alla lettura del contesto paesaggistico in cui si inseriscono e sulla considerazione delle modificazioni e alterazioni generate dal progetto sul paesaggio, secondo i parametri di cui all'Allegato del Decreto del presidente del Consiglio dei ministri 12 dicembre 2005 (Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n . 42), Nota 2 e

Nota 8 . *Gli interventi nel centro storico di Sesto al Reghena devono essere improntati alla coerenza con le valenze storiche e paesaggistiche del bene e le sue componenti (architettoniche, culturali, vegetali, idriche, topografiche e ambientali), e non devono interferire con prospettive, visuali e allineamenti consolidati . Tali interventi, per essere considerati ammissibili, devono dimostrare il rispetto del processo storico che ha caratterizzato il bene mediante una lettura storico critica comparata ed essere supportati da approfonditi studi e ricerche volti a precisarne gli aspetti tipologici e architettonici, nonché indicare le condizioni da rispettare per garantirne il corretto inserimento nel contesto interessato . Gli interventi da realizzarsi all'interno del bene paesaggistico devono essere improntati alla conservazione di tutte le sue componenti, morfologiche, insediative, architettoniche, idriche e vegetali, nel rispetto del processo storico evolutivo e alla luce di una lettura storico-critica comparata . Non sono ammissibili: a) le modifiche allo stato dei luoghi che comportino alterazione delle viste d'insieme e dei coni visuali, delle relative quinte costruite o vegetali dell'insediamento fortificato e dell'abitato, tradizionalmente consolidate e percepibili da luoghi di alta frequentazione, dalla viabilità carrabile e dai percorsi ciclopedonali; b) gli interventi che comportino frammentazione o intrusione visiva o funzionale del bene; c) gli interventi di modifica della morfologia del territorio effettuati attraverso sbancamenti, livellamenti, riporti o modellazioni altimetriche; d) le realizzazioni di manufatti esterni all'area che interferiscano visivamente con gli aspetti scenico percettivi individuati nella cartografia (Allegato A) posti esternamente al bene paesaggistico ovvero sui percorsi principali esterni verso lo stesso, quali ad esempio antenne, pali, tralicci, edifici, ecc.; e) gli attraversamenti aerei di infrastrutture energetiche e tecnologiche; f) la realizzazione di gasdotti, elettrodotti, linee telefoniche o elettriche e delle relative opere accessorie fuori terra (cabine di trasformazione, di pressurizzazione, di conversione, di sezionamento, di manovra ecc .); è fatta eccezione la realizzazione di nuove linee aeree con pali in legno esclusivamente nelle aree prive di qualsiasi viabilità, e per le opere elettriche in bassa tensione e le linee telefoniche necessarie agli allacciamenti; sono invece ammissibili tutti gli impianti a rete se interrati sotto strada esistente utilizzando tecniche non invasive che interessino il percorso più breve possibile.*

g) l'installazione di impianti tecnologici e di produzione energetica da fonti rinnovabili (impianti fotovoltaici, condizionatori, impianti solari, pompe di calore) sugli edifici storici e loro pertinenze, negli spazi pubblici e negli spazi esterni degli edifici, fatte salve le diverse indicazioni dell'amministrazione preposta alla tutela del vincolo; h) la nuova coltivazione intensiva di seminativi (mais, soia, orzo ecc) e piante arboree da frutto e/o di altre essenze; i) la posa di cartelli e mezzi pubblicitari che interferiscano con la percezione del bene vincolato lungo le strade ed i percorsi ciclopedonali; j) la deviazione, la canalizzazione o la chiusura dei corsi d'acqua; k) l'eliminazione di alberi o arbusti tipici della vegetazione riparia della zona, fatti salvi gli interventi di sicurezza idraulica secondo le indicazioni dell'amministrazione preposta alla tutela del vincolo; è fatta salva altresì la manutenzione della fascia di vegetazione spondale con sfalci periodici e taglio selettivo della vegetazione arborea alloctona e invasiva, anche al fine di garantire la percezione del corso

d'acqua e la salvaguardia delle essenze autoctone e degli esemplari di pregio cresciuti lungo le sponde; è fatto salvo inoltre il mantenimento della sezione di deflusso del corso d'acqua, con periodiche puliture, sfalcio della vegetazione sommersa e rimozione delle essenze arboree cresciute in alveo; l) le operazioni di movimento del terreno e le operazioni agricole di qualunque tipo a distanza inferiore a metri 4 dal ciglio superiore del canale o dal piede esterno dell'argine . m) le operazioni che comportano la riduzione delle "capitagne" esistenti tra i corso d'acqua, i fossi e gli appezzamenti agricoli oggetto di aratura; n) la realizzazione di nuovi tracciati viari; Sono ammissibili: Sono ammissibile con condizione: o) Interventi di restauro, recupero e riuso, attuati tenendo conto delle prescrizioni contenute nei decreti del Ministero per i beni e le attività culturali del 6 ottobre 2005 (Individuazione delle diverse tipologie di architettura rurale presenti sul territorio nazionale e definizione dei criteri tecnicospicifici per la realizzazione degli interventi, ai sensi della legge 24 dicembre 2003, n. 378, recante disposizioni per la tutela e la valorizzazione della architettura rurale) e del 14 gennaio 2008 (Linee Guida per la valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale allineate alle nuove Norme tecniche per le costruzioni) . Detti interventi di restauro, recupero e riuso del bene sono volti al mantenimento delle testimonianze e della loro leggibilità (fasi storiche diverse e stratificazioni), con l'utilizzo e riuso appropriato e coerente con i caratteri identitari e con le potenzialità fruibili della preesistenza, e con il rispetto delle tecniche costruttive e dei caratteri architettonici e stilistici propri degli immobili, oltre che il rispetto dell'impianto originario; p) Interventi di manutenzione che garantiscano la conservazione e il ripristino degli elementi tipologici e strutturali originari e prevedere l'esclusivo impiego di materiali coerenti con quelli preesistenti; pavimentazioni delle aree scoperte con materiali permeabili; q) Sul complesso abbaziale, esclusivamente interventi di restauro conservativo degli edifici e delle sue parti nel rispetto dei materiali, delle tecniche costruttive originarie e delle stratificazioni storiche; r) Interventi sulle sponde dei corsi d'acqua attuati con le tecniche dell'ingegneria naturalistica; laddove siano presenti consolidamenti spondali, espressione di tecniche costruttive tradizionali, e manufatti storici, devono invece essere sottoposti a restauro conservativo nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive originarie; questi interventi devono avvenire nel rispetto della sezione esistente, dei salti d'acqua, delle sponde, mantenendo in ogni caso il fondo naturale; s) Interventi di integrazione dell'illuminazione esistente per la sicurezza dei fruitori nell'area verde del complesso abbaziale purché realizzati con sistemi a basso consumo energetico, previo sviluppo di un progetto unitario di illuminazione riferito a tutto lo spazio a bassa intensità luminosa e con attenzione alla intrusione visiva . t) Realizzazione di sistemi di irrigazione nelle aree verdi purché attuata con sviluppo di un progetto unitario a basso impatto visivo (con particolare riferimento a tombini, ecc .), con opere di scavo ridotte, ripristino delle superfici; Sono sempre ammessi: u) Interventi finalizzati all'eliminazione degli elementi detrattori (cavi aerei, mezzi pubblicitari, arredi urbani non coerenti, elementi architettonici incongrui); v) Interventi necessari alla salvaguardia ed al recupero della visibilità complessiva del bene storico culturale e del suo contesto, rispetto ai connotati ottici indicati nell'allegato A, mediante l'eliminazione di elementi detrattori e degli elementi

*incongrui, la previsione di idonee schermature (arboree o vegetazionali) rispetto ai medesimi elementi e l'adeguata manutenzione e cura della vegetazione arborea e arbustiva ; vanno preservati i punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, i percorsi panoramici presenti nel borgo, nel complesso abbaziale e lungo i corsi d'acqua, dai quali si coglie il rapporto e la reciproca dipendenza tra il costruito e l'acqua, a ricordo della funzione difensiva d'epoca medioevale, nonché i punti da cui si coglie il rapporto tra aggregato urbano e prati Burovich; w) nell'area abbaziale, interventi volti alla riconfigurazione del brolo storico; x) Interventi di conservazione degli esemplari di alberi notevoli e di pregio presenti nelle aree verdi del complesso abbaziale . Gli interventi di taglio su tali esemplari sono ammessi solo se determinati da problematiche di stabilità o fitosanitarie asseverate. Eventuali sostituzioni degli esemplari arborei devono avvenire usando le essenze originarie . y) Nei prati Burovich, interventi volti a preservare i tipi vegetazionali dominanti: quello a carattere erbaceo riconducibile al palustre di risorgiva e quello forestale appartenente al dominio del bosco planiziale, cioè alberature a farnia (*Quercus Robur*) ed Olmo (*Olmus Minor*); deve altresì essere mantenuto il rapporto tra gli spazi aperti dei prati e le file arboree che li delimitano, nonché le reti di canalizzazioni . È favorita la rimozione della vegetazione arborea e arbustiva sviluppatasi nei fossi della strada di attraversamento dei prati Burovich per consentire la percezione dell'impianto dei prati stessi; z) Interventi volti a favorire la fruizione del bene da parte del pubblico, anche mediante la realizzazione di aree verdi attrezzate e di percorsi ciclo-pedonali e relativi punti di sosta, da realizzarsi con interventi reversibili e l'utilizzo di materiali compatibili con il contesto paesaggistico, nel rispetto di tracciati già presenti nel paesaggio agrario e nel contesto urbanizzato e delle preesistenze storiche; è consentita la manutenzione e il miglioramento della viabilità agricola da utilizzarsi anche per la fruizione turistica e ricreativa, con il mantenimento del fondo naturale e delle caratteristiche planimetriche della viabilità campestre; aa) Realizzazione di strutture facilmente amovibili e adeguatamente inserite nel contesto, connesse con la tutela e valorizzazione dei beni e degli ulteriori contesti; bb) Campagne di scavo archeologico con eventuale messa in luce di reperti riferibili a strutture abbaziali originarie; cc) Interventi finalizzati alla fruizione e conoscenza del bene purché a basso impatto visivo, quali ad esempio la cartellinatura corretta delle alberature, la posa di tabelle informative a basso impatto visivo sulle caratteristiche naturalistiche e storico-architettoniche del luogo . dd) Interventi volti a favorire la mitigazione del depuratore all'ingresso dei prati Burovich, da realizzarsi sia internamente che esternamente al bene paesaggistico; Sono fatte salve le eventuali ulteriori disposizioni contenute nelle Norme tecniche di attuazione del P .R .P .C . del Centro Storico di Sesto Capoluogo .*

Misure di salvaguardia e di utilizzazione

Non sono ammissibili: a) E' vietata ogni modifica allo stato dei luoghi che comporti nuovo consumo di suolo; b) Non è ammessa la realizzazione di elementi che interferiscono visivamente con le viste panoramiche dell'area vincolata dai percorsi principali di cui alla lettera a), come antenne, ecc .; c) Non sono consentite modifiche della morfologia effettuate attraverso sbancamenti, livellamenti,

riporti o modellazioni altimetriche; d) le operazioni di movimento del terreno e le operazioni agricole di qualunque tipo a distanza inferiore a metri 4 dal ciglio superiore del canale o dal piede esterno dell'argine . e) le operazioni che comportano la riduzione delle "capitagne" esistenti tra i corsi d'acqua, i fossi e gli appezzamenti agricoli oggetto di aratura; f) interventi volti a deviare, canalizzare o ritombare i corsi d'acqua; g) l'attraversamento aereo di infrastrutture energetiche e tecnologiche; h) la posa di cartelli pubblicitari lungo i percorsi di cui alla lettera a) che interferiscono con la percezione del bene vincolato .

Sono ammissibili:

Sono ammissibili con condizione: i) Devono essere preservate le viste sul complesso abbaziale, dalla SP28, dalla circonvallazione, da via Verdi e dalle vie che da essa si dipartono in direzione est attraverso la manutenzione della vegetazione arborea e arbustiva; j) Interventi sulle sponde dei corsi d'acqua attuati con le tecniche dell'ingegneria naturalistica; laddove siano presenti consolidamenti spondali, espressione di tecniche costruttive tradizionali, e manufatti storici, devono invece essere sottoposti a restauro conservativo nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive originarie; questi interventi devono avvenire nel rispetto della sezione esistente, dei salti d'acqua, delle sponde, mantenendo in ogni caso il fondo naturale; Sono sempre ammessi: k) Gli interventi sulle sponde dei corsi d'acqua devono essere attuati con le tecniche dell'ingegneria naturalistica l) Interventi volti a mantenere le superfici a prato; m) La manutenzione della fascia di vegetazione spondale con sfalci periodici e taglio selettivo della vegetazione arborea infestante e alloctona anche al fine di garantire la percezione del corso d'acqua e la salvaguardia delle essenze autoctone e degli esemplari di pregio cresciuti lungo le sponde; gli sfalci devono essere attuati rispettando i ritmi di fioritura, in modo da incrementare le superfici prative, favorendo le naturali capacità di rinnovamento e propagazione; n) Interventi volti al mantenimento della sezione del corso d'acqua, per il deflusso, con periodiche puliture, sfalcio della vegetazione sommersa, degli argini e rimozione delle essenze arboree cresciute in alveo; o) interventi volti a favorire la fruizione del bene da parte del pubblico, anche mediante la realizzazione di aree verdi attrezzate e di percorsi ciclo-pedonali e relativi punti di sosta, a basso impatto visivo, da realizzarsi con interventi reversibili e l'utilizzo di materiali compatibili con il contesto paesaggistico, nel rispetto di tracciati già presenti nel paesaggio agrario e nel contesto urbanizzato e delle preesistenze storiche; è consentita la manutenzione e il miglioramento della viabilità agricola da utilizzarsi anche per la fruizione turistica e ricreativa, con il mantenimento del fondo naturale e delle caratteristiche planimetriche della viabilità campestre; p) interventi volti alla eliminazione del pioppeto lungo via Verdi per aprire la vista verso il complesso abbaziale . Sono fatte salve le disposizioni contenute nelle Norme tecniche di attuazione del PPR relative ai beni paesaggistici "Laghi e territori contermini" e "Fiumi, torrenti, corsi d'acqua" .

Dotazione volumetrica pro-capite : mc/ab 234,6