

PAESAGGI DA RICOSTRUIRE

Linee guida per la tutela, valorizzazione,
ricostruzione del paesaggio rurale
nella bassa pianura emiliana



Barbara Marangoni

4 dicembre 2013

OBIETTIVI DELLA RICOSTRUZIONE

Il processo di **ricostruzione** deve essere interpretato come un'opportunità per **migliorare lo stato di fatto ante-sisma**:

- ❑ migliorare le **attività** che vi si svolgono, in termini di **efficienza** e di **funzionamento delle aziende agricole**;
- ❑ migliorare il **patrimonio edificato** dal punto di vista della **sicurezza sismica** e dell'**efficientamento energetico**.

La **RICOSTRUZIONE** deve cogliere l'opportunità di **riqualificare/creare il PAESAGGIO RURALE DELLA BASSA PIANURA EMILIANA** nel suo complesso.

RICOSTRUZIONE DEL PAESAGGIO RURALE

In questa prospettiva i temi al centro della riflessione diventano:

- ❑ la **gestione delle trasformazioni** nella composizione dei complessi edificati legati alla produzione agricola;
- ❑ il **controllo della qualità edilizia** negli interventi di demolizione e ricostruzione;
- ❑ la **valorizzazione del patrimonio storico “recuperato”** (rifunzionalizzazione del patrimonio agricolo conservato);
- ❑ l’inquadramento degli interventi di mitigazione in una prospettiva di **riqualificazione del complesso edificato**, con fini anche di potenziamento di una rete ecologica diffusa.

1. Criteri, indirizzi, prestazioni

Le linee guida sono apparse come lo strumento più idoneo per **ORIENTARE GLI INTERVENTI**.

Suggeriscono possibili **indirizzi ed esempi** esplicitati attraverso un **INSIEME DI CRITERI** rivolti al soddisfacimento di specifiche **prestazioni**:

- criteri di natura metodologica** che suggeriscono percorsi e approcci da seguire durante la fase di progettazione;
- criteri per la localizzazione degli interventi**;
- criteri prestazionali per i nuovi fabbricati**, (in particolare produttivi);
- criteri prestazionali sulle modalità di utilizzo della vegetazione**.

2. Per quali paesaggi



Paesaggi fluviali



Paesaggi vallivi



Paesaggi dei dossi

3. Dagli edifici ai complessi edificati

Si guarda alla **ricostruzione** non tanto dei singoli edifici ma del **complesso edificato**. Spostare l'attenzione sull'insieme permette di:

- rigenerare le unità aziendali** e non solo il patrimonio edilizio
- riqualificare l'intero complesso cortilivo** riducendo gli elementi incongrui ante-sisma
- creare nuove configurazioni più efficiente e funzionali** oltre che sicure
- contribuire alla creazione di un paesaggio** a partire dalle unità edificate elementari che lo connotano

Le corti rurali

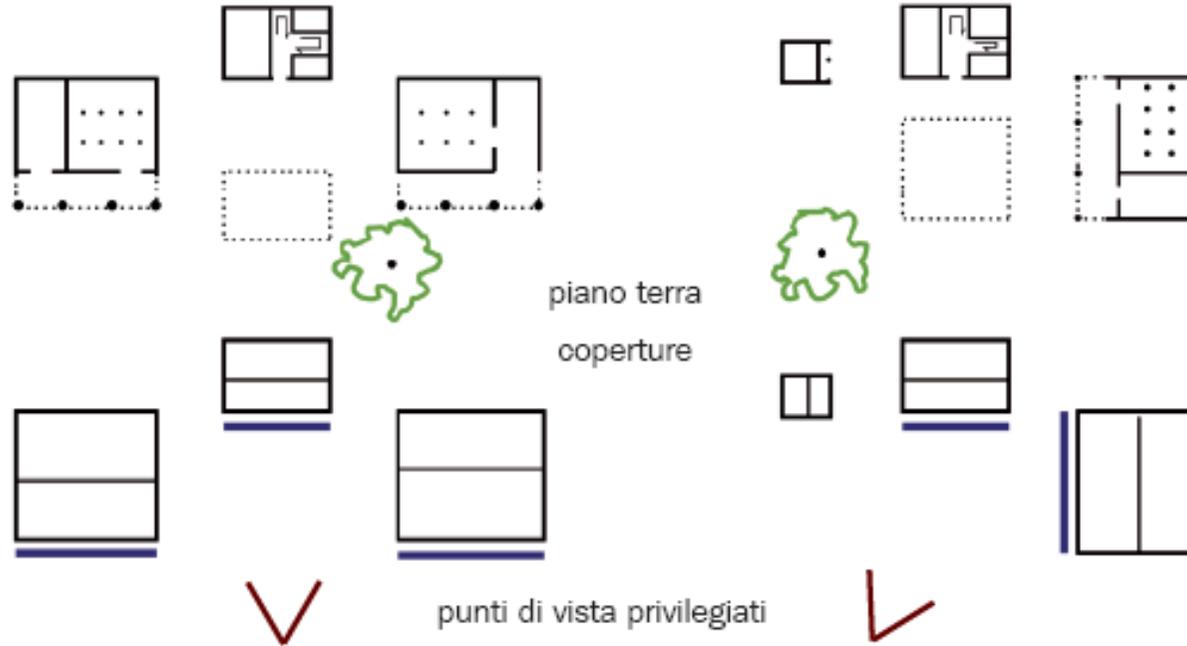
I complessi cortilivi riconosciuti sono un riferimento per gli interventi di ricostruzione:

- per le sostituzioni di edifici
- per la riconfigurazione complessiva della corte
- per l'inserimento di nuovi edifici da delocalizzazione di edifici sparsi
- per la riqualificazione della vegetazione cortiliva

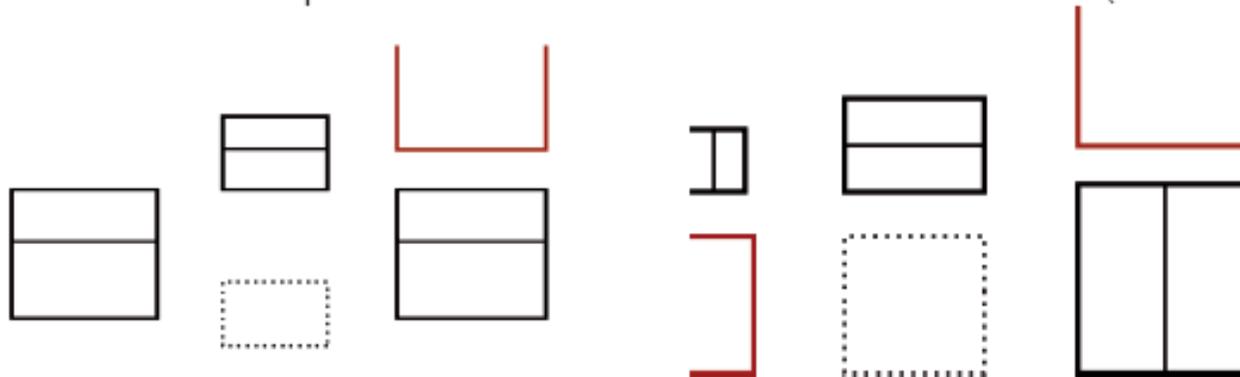
Le corti rurali

CORTE A C

CORTE A L



Schemi compostivi delle corti localizzate a distanza dalla strada (in alto)
Individuazione di aree per l'eventuale inserimento di nuova edificazione (in basso)



4. Dispositivi_ tipizzazione

Utilizzo di **strumenti per contestualizzare gli indirizzi** alla realtà del territorio tra la Secchia e il Panaro.

Il **riconoscimento di tipologie** è uno dei dispositivi attivati;

- nell'identificazione di *tipi di paesaggi*
- nella definizione del *repertorio di elementi e di complessi*
- nell'*articolazione delle situazioni* che si ritrovano nel contesto
- nella definizione di *tipologie di interventi* di nuova edificazione

Limiti: incompletezza (è impossibile esaurire le situazioni reali)

Vantaggi: concretezza (casi e situazioni realmente esistenti)

Tipizzazione: repertorio di elementi e complessi

REPERTORIO DI ELEMENTI E DI COMPLESSI

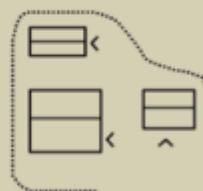
CORTI E COMPLESSI RURALI IN CONTESTO STORICO

CORTE

Si tratta dell'unità aziendale elementare costituita da due edifici principali di origine storica, uno destinato all'abitazione del conduttore e l'altro utilizzato come servizi e deposito. Gli altri edifici secondari svolgono un ruolo di servizio.

COMPLESSO AZIENDALE

È l'evoluzione dell'unità elementare, con l'inserimento di edifici recenti, attività e funzioni diversificate che rendono la composizione e il funzionamento della corte più complessi: una stalla per bovini, fabbricati di deposito delle macchine agricole, magazzini ...



TIPO A CORPI SEPARATI "BOLOGNESE"

Si costituisce di "due edifici maggiori [disposti a scacchiera o su un unico asse] quadrangolari di pianta e con coperture a padiglione fra loro di dimensioni simili e abbastanza imponenti nel loro insieme, ospitano uno l'abitazione e uno i rustici per bovini".

(Gambi, 1977)



TIPO A CORPI SEPARATI "MODENESE"

Declinazione della corte bolognese a corpi separati nati per aziende di più piccole dimensioni rispetto a quelle del bolognese. Si tratta di una corte "in cui abitazione e rustico sono disposti a squadra. La prima a pianta rettangolare si sviluppa su tre piani e ha un tetto a due spioventi piuttosto ripidi. ... Nella zona si pratica un intenso allevamento di mucche da latte: di qui le ampie dimensioni del rustico, con le aperture a grate che danno aria al fienile".

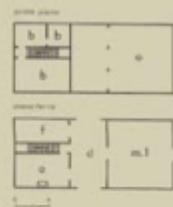
TIPO A CORPO UNICO

È uno dei tipi tra i più antichi diffuso ovunque nell'area della bassa pianura modenese dove "abitazione e rustico [sono] sistemati sotto lo stesso tetto. Qui la casa è divisa verticalmente a metà: un muro maestro interno isola l'abitazione dal rustico per evitare il propagarsi di incendi nel fienile. ... Il rustico è costituito da un'alta tetteria a pilastri e forma un portico davanti all'ingresso della stalla". A questa tipologia a volte si affianca anche un altro edificio di grandi dimensioni, un tempo ad uso stalla/fienile.

TIPO A CORPO UNICO "REGGIANO"

Ad ovest del Secchia i due corpi separati "tornano ad accostare i loro fianchi conservando la maggior elevazione, e l'elemento di giunzione tra loro è formato da un lungo atrio ... 'porta morta' ... [che] fa da porticato di transito fra l'abitazione e le stalle".

(Gambi, 1977)



Classificazione e descrizione degli elementi e dei complessi presenti

- Corti e complessi rurali in contesto storico

Tipizzazione: repertorio di elementi e complessi

REPERTORIO DI ELEMENTI E DI COMPLESSI

CORTI E COMPLESSI RURALI IN CONTESTO RECENTE

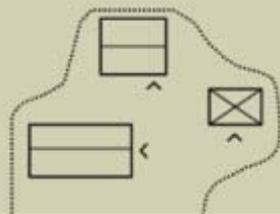
CORTE

Si tratta dell'unità aziendale elementare costituita da due edifici principali di recente edificazione, uno destinato all'abitazione e l'altro utilizzato come servizi e deposito. È meno diffuso di quello di origine storica.



COMPLESSO AZIENDALE

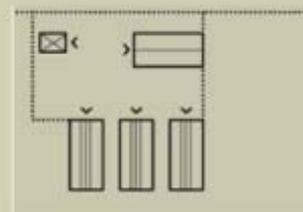
È l'evoluzione dell'unità elementare con attività e funzioni diversificate che rendono la composizione e il funzionamento della corte più complessi e sempre più specializzati: una stalla per bovini, fabbricati di deposito delle macchine agricole, magazzini ...



INSEDIAMENTI SPECIALIZZATI

Sono gli insediamenti con destinazioni d'uso direttamente collegate alla produzione del territorio rurale, con livelli elevati di specializzazione e di monofunzione. Si tratta di complessi di grandi dimensioni con vasti piazzali per la movimentazione delle merci.

Esempi possono essere gli allevamenti industriali, o ancora gli impianti di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli. Questi ultimi hanno raggiunto un'estensione e caratteristiche che li avvicinano più a insediamenti produttivi che ad insediamenti rurali.



- Corti e complessi rurali in contesto recente
- Insediamenti specializzati

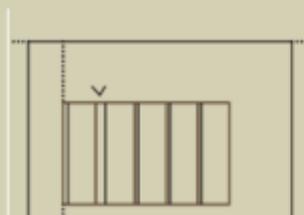
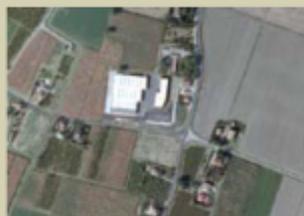
Tipizzazione: repertorio di elementi e complessi

REPERTORIO DI ELEMENTI E DI COMPLESSI

EDIFICI E COMPLESSI ESTRANEI AL RURALE

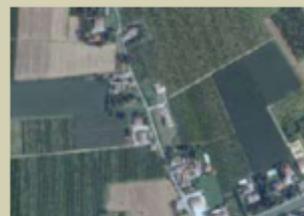
EDIFICI PRODUTTIVI ISOLATI

All'interno del territorio rurale sono localizzate, seppur in forma isolata, attività produttive che sono incompatibili con l'agricoltura. Non svolgono un servizio al mondo rurale, e spesso sono localizzate in corrispondenza delle grandi infrastrutture di collegamento provinciale.



EDIFICI RESIDENZIALI "URBANI"

I contesti urbanizzati in territorio rurale sono frutto della dispersione urbana che ha visto il trasferimento di quote di residenza al di fuori dei margini dei centri abitati. Anche in questo caso gli assi generatori sono state le infrastrutture di collegamento territoriale.



1 contesto territoriale

Edifici e complessi estranei al rurale

- edifici produttivi isolati
- edifici residenziali "urbani"

Tipizzazione: interventi di nuova edificazione

TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

RIFACIMENTO

Si intendono gli interventi di demolizione e fedele ricostruzione, interventi che riportano l'edificio nel suo stato "pre-sisma" attraverso una sua completa riedificazione.

La demolizione e riedificazione con la riproduzione dell'ingombro planivolumetrico esistente è l'unica possibilità offerta nelle fasce di rispetto stradali e dei corsi d'acqua, quando non ci siano le condizioni per lo spostamento degli edifici da tali fasce.

RICOSTRUZIONE

Si intendono gli interventi di demolizione e ricostruzione che pur mantenendo inalterata la quantità di volume presente prima degli eventi sismici, attuano la ricostruzione attraverso una modifica della sagoma dell'edificio preesistente. Ciò implica modifica di profilo e di sedime del fabbricato.

RIDUZIONE

Si intendono gli interventi di riedificazione che riducono la sagoma e la volumetria degli edifici. Per favorire la ricostruzione, in una prima fase, viene data facoltà ai proprietari degli edifici danneggiati non tutelati dalla pianificazione, di modificare la sagoma del fabbricato e di conseguenza di ridurre il volume. In una seconda fase viene ammessa la possibilità di recupero del volume "residuo".

Possono verificarsi diversi casi:

- riduzione senza recupero dei volumi;
- riduzione con recupero dei volumi in adiacenza (ampliamento o sopraelevazione);
- riduzione con recupero dei volumi in un nuovo edificio nel centro aziendale (solo i fabbricati di servizio di un'azienda agricola);
- riduzione con recupero dei volumi tramite riuso di edifici non più utilizzati (solo i fabbricati di servizio di un'azienda agricola).

DELOCALIZZAZIONE

Con questa dicitura si intende la possibilità di edificare i volumi crollati o demoliti a seguito del sisma su un altro sedime rispetto a quello originario.

La legge prevede questa opzione di intervento per gli edifici sparsi, crollati. Quando gli edifici sparsi non sono abitativi, ma sono connessi alle attività agricole, è possibile trasferire il volume all'interno del centro aziendale.

Quando, invece, l'edificio sparso non è più funzionale alle attività agricole è preferibile una localizzazione dei nuovi volumi edificati all'interno degli ambiti urbani. In questo caso tali operazioni devono obbligatoriamente essere gestite attraverso un Piano della ricostruzione.

La delocalizzazione è prevista dalla legge della ricostruzione anche quando si debba ricostruire un edificio originariamente localizzato nelle fasce di rispetto delle strade e dei corsi d'acqua.

È stata definita una casistica degli interventi possibili, come definiti dalla legge della ricostruzione.

La gamma delle possibilità offerte è ampia generando possibilità diversificate di intervento e di scenari possibili.

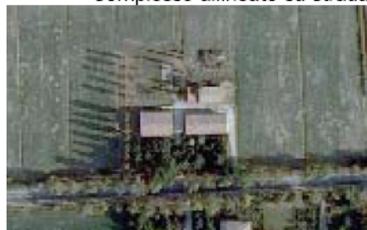


Tipizzazione: diversificazione di situazioni

Edificio allineato su strada



Complesso allineato su strada



Corte con edificio attestato su strada



Villa affacciata su strada



Edifici perpendicolari alla strada



Complesso perpendicolare alla strada



Complessi perpendicolari alla strada



Complessi perpendicolari alla strada



Complesso su strada interna



Complessi su strada interna



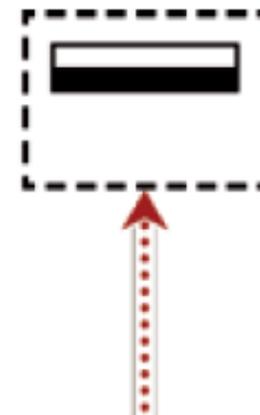
schema 1



schema 2



schema 3



Schemi localizzativi dei complessi edificati in relazione alla strada d'accesso:

- 1 - complesso edificato allineato su strada
- 2 - complesso edificato perpendicolare alla strada
- 3 - complesso edificato su strada interna

La contestualizzazione delle linee guida si fonda sulla lettura delle situazioni esistenti.

Il tentativo è di *riconoscere le situazioni più ricorrenti* dalle quali desumere diagrammi e schemi per orientare i nuovi interventi

5. Dispositivi_ Esempificazione

Uso diffuso di **rappresentazioni esemplificative** al fine di:

- ❑ dare **maggiore concretezza ai criteri** che possono risultare in alcuni casi astratti
- ❑ **tradurre principi** di carattere generale **in forme** edificate e in configurazioni fisiche
- ❑ creare uno **scambio reciproco e virtuoso tra realtà e regole** (dai casi concreti ai criteri, dai criteri ai casi concreti)

Limiti: non cogenza (la soluzione concreta è variabile come le situazioni)

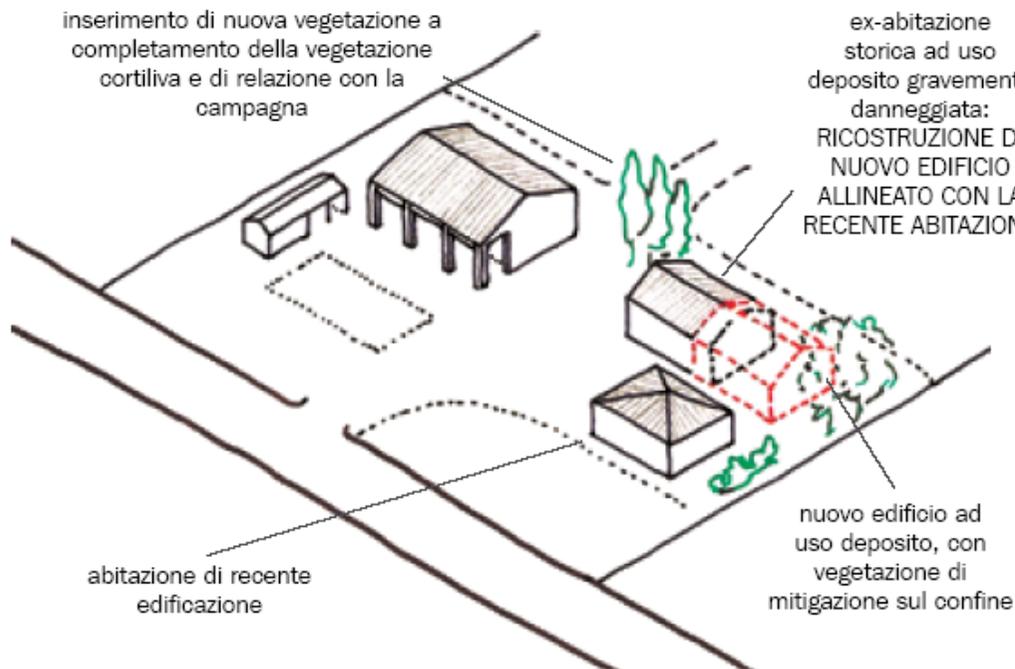
Vantaggi: illustra gli effetti di un determinato approccio

Esemplificazione: casi concreti

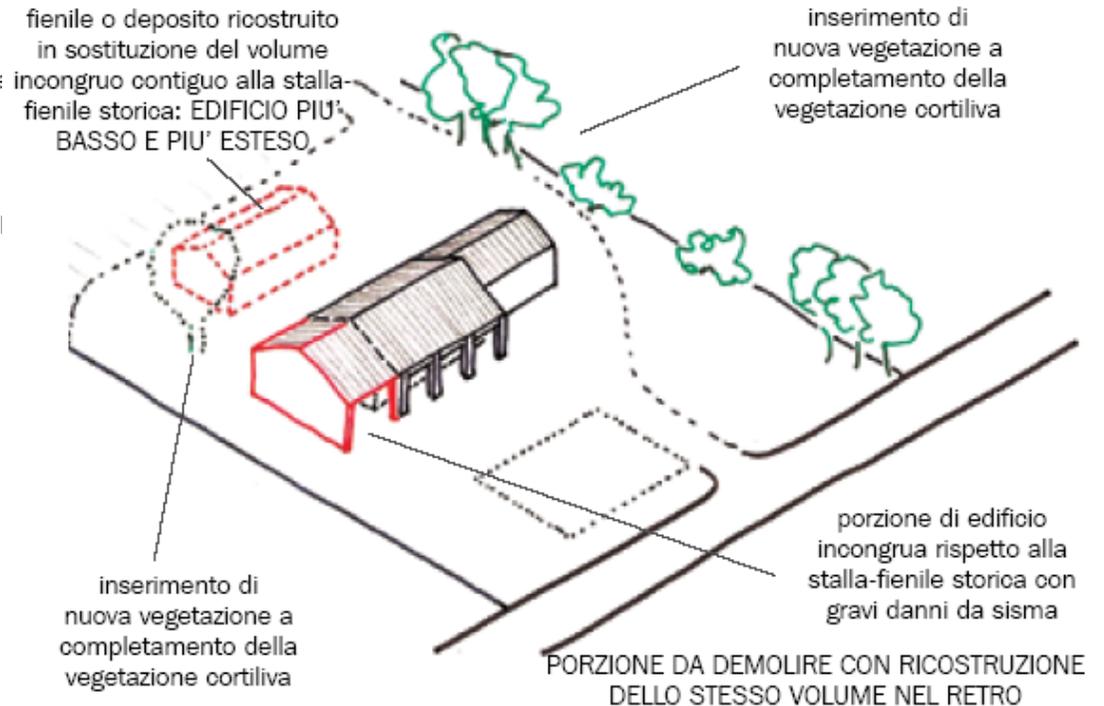
Si parte da **situazioni concrete** e frequenti.

- ❑ mostra la trasformazione nel **tempo**
- ❑ Individua gli **interventi “corollario”** che riqualificano la corte

Delocalizzazione di nuova edificazione in una corte rurale storica non integra



Delocalizzazione di nuova edificazione in una corte rurale storica non integra



Esemplificazione: simulazioni

L'esempio rende possibile le **simulazioni di interventi** possibili:

- ❑ *esplicitando la regola* nella realtà territoriale
- ❑ *declinando la regola* in relazione ai *diversi paesaggi*

Vista di una corte affacciata su strada:
esempi di inserimento per la nuova edificazione

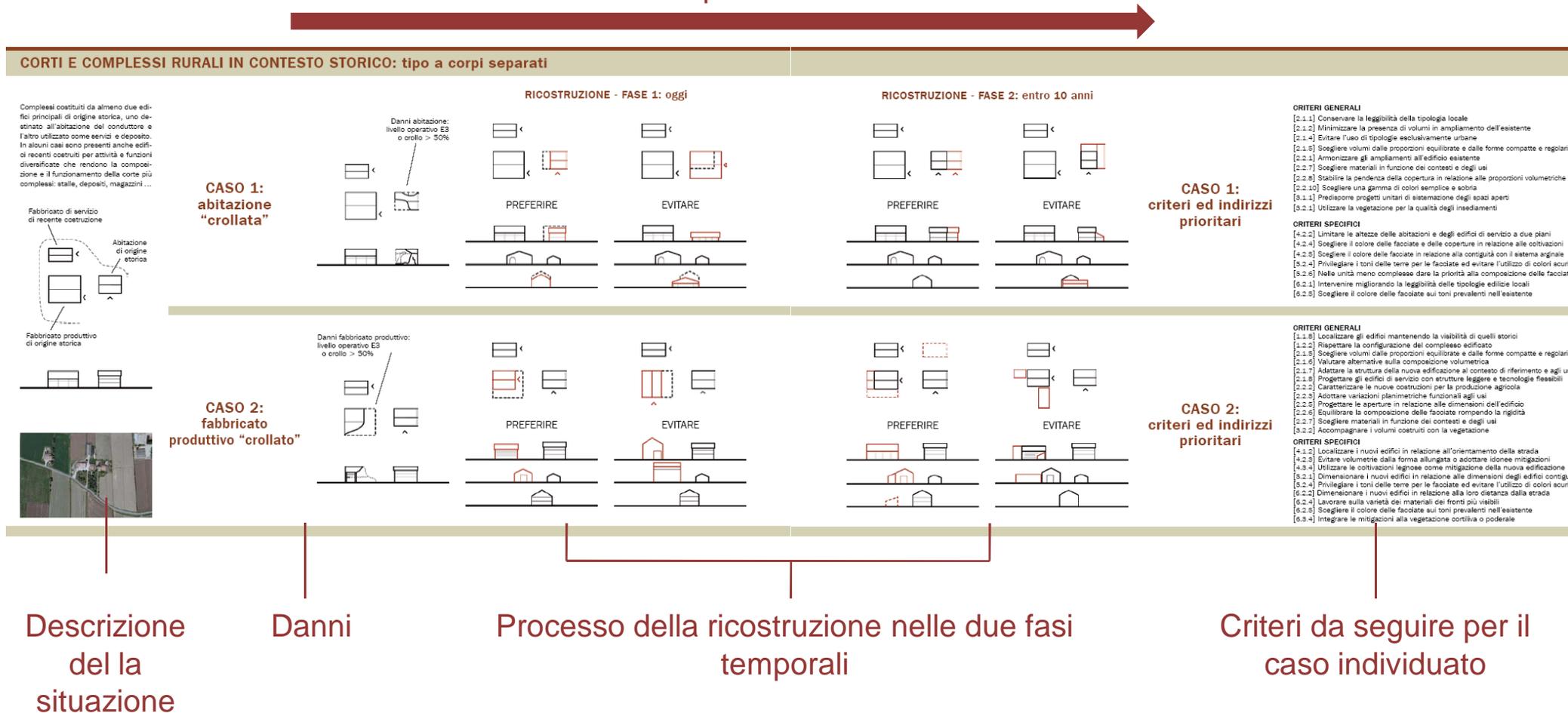


Silhouette di una corte distante dalla strada principale:
esempi di inserimento per la nuova edificazione

6. Abachi delle trasformazioni

In relazione al tipo di situazioni che si ritrovano più di frequente sono state immaginate le possibili **casistiche di DANNI e di INTERVENTI**.

La ricostruzione è stata articolata in **due fasi temporali**.



6. Abachi delle trasformazioni

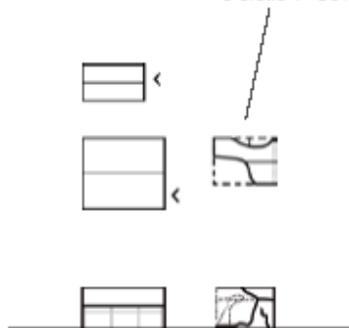
CORTI E COMPLESSI RURALI IN CONTESTO STORICO: tipo a corpi separati

Complessi costituiti da almeno due edifici principali di origine storica, uno destinato all'abitazione del conduttore e l'altro utilizzato come servizi e deposito. In alcuni casi sono presenti anche edifici recenti costruiti per attività e funzioni diversificate che rendono la composizione e il funzionamento della corte più complessi: stalle, depositi, magazzini ...

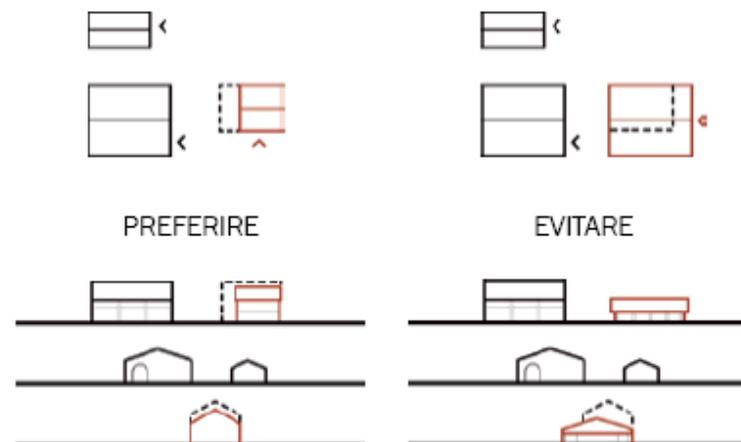


CASO 1: abitazione "crollata"

Danni abitazione: livello operativo E3 o crollo > 50%

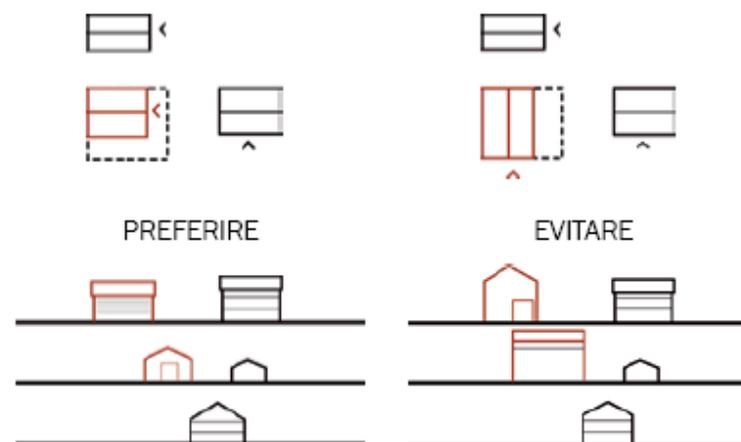
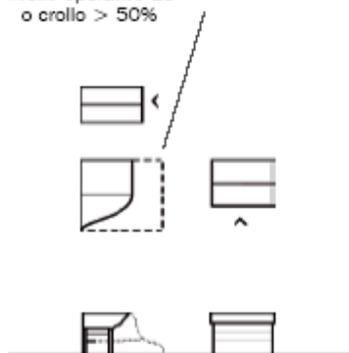


RICOSTRUZIONE - FASE 1: oggi



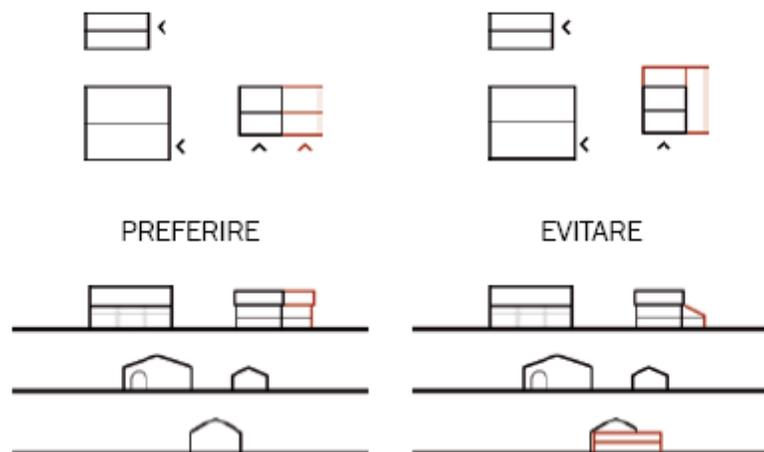
CASO 2: fabbricato produttivo "crollato"

Danni fabbricato produttivo: livello operativo E3 o crollo > 50%



6. Abachi delle trasformazioni

RICOSTRUZIONE - FASE 2: entro 10 anni



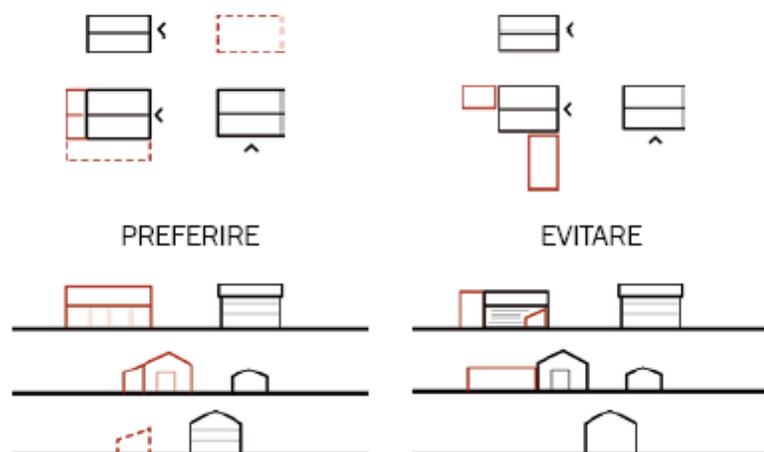
CASO 1: criteri ed indirizzi prioritari

CRITERI GENERALI

- [2.1.1] Conservare la leggibilità della tipologia locale
- [2.1.2] Minimizzare la presenza di volumi in ampliamento dell'esistente
- [2.1.4] Evitare l'uso di tipologie esclusivamente urbane
- [2.1.5] Scegliere volumi dalle proporzioni equilibrate e dalle forme compatte e regolari
- [2.2.1] Armonizzare gli ampliamenti all'edificio esistente
- [2.2.7] Scegliere materiali in funzione dei contesti e degli usi
- [2.2.8] Stabilire la pendenza della copertura in relazione alle proporzioni volumetriche
- [2.2.10] Scegliere una gamma di colori semplice e sobria
- [3.1.1] Predisporre progetti unitari di sistemazione degli spazi aperti
- [3.2.1] Utilizzare la vegetazione per la qualità degli insediamenti

CRITERI SPECIFICI

- [4.2.2] Limitare le altezze delle abitazioni e degli edifici di servizio a due piani
- [4.2.4] Scegliere il colore delle facciate e delle coperture in relazione alle coltivazioni
- [4.2.5] Scegliere il colore delle facciate in relazione alla contiguità con il sistema arginale
- [5.2.4] Privilegiare i toni delle terre per le facciate ed evitare l'utilizzo di colori scuri
- [5.2.6] Nelle unità meno complesse dare la priorità alla composizione delle facciate
- [6.2.1] Intervenire migliorando la leggibilità delle tipologie edilizie locali
- [6.2.5] Scegliere il colore delle facciate sui toni prevalenti nell'esistente



CASO 2: criteri ed indirizzi prioritari

CRITERI GENERALI

- [1.1.6] Localizzare gli edifici mantenendo la visibilità di quelli storici
- [1.2.2] Rispettare la configurazione del complesso edificato
- [2.1.5] Scegliere volumi dalle proporzioni equilibrate e dalle forme compatte e regolari
- [2.1.6] Valutare alternative sulla composizione volumetrica
- [2.1.7] Adattare la struttura della nuova edificazione al contesto di riferimento e agli usi
- [2.1.8] Progettare gli edifici di servizio con strutture leggere e tecnologie flessibili
- [2.2.2] Caratterizzare le nuove costruzioni per la produzione agricola
- [2.2.3] Adottare variazioni planimetriche funzionali agli usi
- [2.2.5] Progettare le aperture in relazione alle dimensioni dell'edificio
- [2.2.6] Equilibrare la composizione delle facciate rompendo la rigidità
- [2.2.7] Scegliere materiali in funzione dei contesti e degli usi
- [3.2.2] Accompagnare i volumi costruiti con la vegetazione

CRITERI SPECIFICI

- [4.1.2] Localizzare i nuovi edifici in relazione all'orientamento della strada
- [4.2.3] Evitare volumetrie dalla forma allungata o adottare idonee mitigazioni
- [4.3.4] Utilizzare le coltivazioni legnose come mitigazione della nuova edificazione
- [5.2.1] Dimensionare i nuovi edifici in relazione alle dimensioni degli edifici contigui
- [5.2.4] Privilegiare i toni delle terre per le facciate ed evitare l'utilizzo di colori scuri
- [6.2.2] Dimensionare i nuovi edifici in relazione alla loro distanza dalla strada
- [6.2.4] Lavorare sulla varietà dei materiali dei fronti più visibili
- [6.2.5] Scegliere il colore delle facciate sui toni prevalenti nell'esistente
- [6.3.4] Integrare le mitigazioni alla vegetazione cortiliva o poderale

STRUTTURA DELLE LINEE GUIDA

1. CONTESTO TERRITORIALE

Paesaggi e patrimonio: caratteri strutturanti, valori e identità
Agricoltura: aziende agricole e dinamiche del primario
REPERTORIO di CASI e di SITUAZIONI

2. QUADRO NORMATIVO

Legge per la ricostruzione: trasformazioni possibili
Effetti del sisma: tipologie di danno
TIPOLOGIA degli INTERVENTI di NUOVA EDIFICAZIONE

3. CRITERI GENERALI PER LA RICOSTRUZIONE

La ricostruzione del paesaggio rurale contemporaneo
Indirizzi di natura metodologica
Indirizzi per le trasformazioni
Contesto - localizzazione, composizione
Edifici - volumi, facciate e coperture, materiali e colori
Spazi aperti - area cortiliva, vegetazione
ABACHI delle TRASFORMAZIONI

4. CRITERI SPECIFICI PER PAESAGGI

Tipi di paesaggi della bassa pianura
Paesaggi dei dossi fluviali del Secchia, del Panaro e del Reno
Indirizzi relativi ai principi insediativi/paesaggistici
Paesaggi vallivi
Indirizzi relativi ai principi insediativi/paesaggistici
Paesaggi dei dossi
Indirizzi relativi ai principi insediativi/paesaggistici

5. VALUTAZIONE DEGLI INTERVENTI

Principi e regole della valutazione
GRIGLIE di VALUTAZIONE

nel contesto locale

INQUADRAMENTO
GENERALE

la legge per la
ricostruzione

STRUTTURA DELLE LINEE GUIDA

1. CONTESTO TERRITORIALE

Paesaggi e patrimonio: caratteri strutturanti, valori e identità
Agricoltura: aziende agricole e dinamiche del primario
REPERTORIO di CASI e di SITUAZIONI

2. QUADRO NORMATIVO

Legge per la ricostruzione: trasformazioni possibili
Effetti del sisma: tipologie di danno
TIPOLOGIA degli INTERVENTI di NUOVA EDIFICAZIONE

3. CRITERI GENERALI PER LA RICOSTRUZIONE

La ricostruzione del paesaggio rurale contemporaneo
Indirizzi di natura metodologica
Indirizzi per le trasformazioni
Contesto - localizzazione, composizione
Edifici - volumi, facciate e coperture, materiali e colori
Spazi aperti - area cortiliva, vegetazione
ABACHI delle TRASFORMAZIONI

4. CRITERI SPECIFICI PER PAESAGGI

Tipi di paesaggi della bassa pianura
Paesaggi dei dossi fluviali del Secchia, del Panaro e del Reno
Indirizzi relativi ai principi insediativi/paesaggistici
Paesaggi vallivi
Indirizzi relativi ai principi insediativi/paesaggistici
Paesaggi dei dossi
Indirizzi relativi ai principi insediativi/paesaggistici

5. VALUTAZIONE DEGLI INTERVENTI

Principi e regole della valutazione
GRIGLIE di VALUTAZIONE

in relazione alla
metodologia

per le
trasformazioni



CRITERI, INDIRIZZI

per i diversi tipi di
paesaggi

STRUTTURA DELLE LINEE GUIDA

1. CONTESTO TERRITORIALE

Paesaggi e patrimonio: caratteri strutturanti, valori e identità
Agricoltura: aziende agricole e dinamiche del primario
REPERTORIO di CASI e di SITUAZIONI

2. QUADRO NORMATIVO

Legge per la ricostruzione: trasformazioni possibili
Effetti del sisma: tipologie di danno
TIPOLOGIA degli INTERVENTI di NUOVA EDIFICAZIONE

3. CRITERI GENERALI PER LA RICOSTRUZIONE

La ricostruzione del paesaggio rurale contemporaneo
Indirizzi di natura metodologica
Indirizzi per le trasformazioni
Contesto - localizzazione, composizione
Edifici - volumi, facciate e coperture, materiali e colori
Spazi aperti - area cortiliva, vegetazione
ABACHI delle TRASFORMAZIONI

4. CRITERI SPECIFICI PER PAESAGGI

Tipi di paesaggi della bassa pianura
Paesaggi dei dossi fluviali del Secchia, del Panaro e del Reno
Indirizzi relativi ai principi insediativi/paesaggistici
Paesaggi vallivi
Indirizzi relativi ai principi insediativi/paesaggistici
Paesaggi dei dossi
Indirizzi relativi ai principi insediativi/paesaggistici

5. VALUTAZIONE DEGLI INTERVENTI

Principi e regole della valutazione
GRIGLIE di VALUTAZIONE

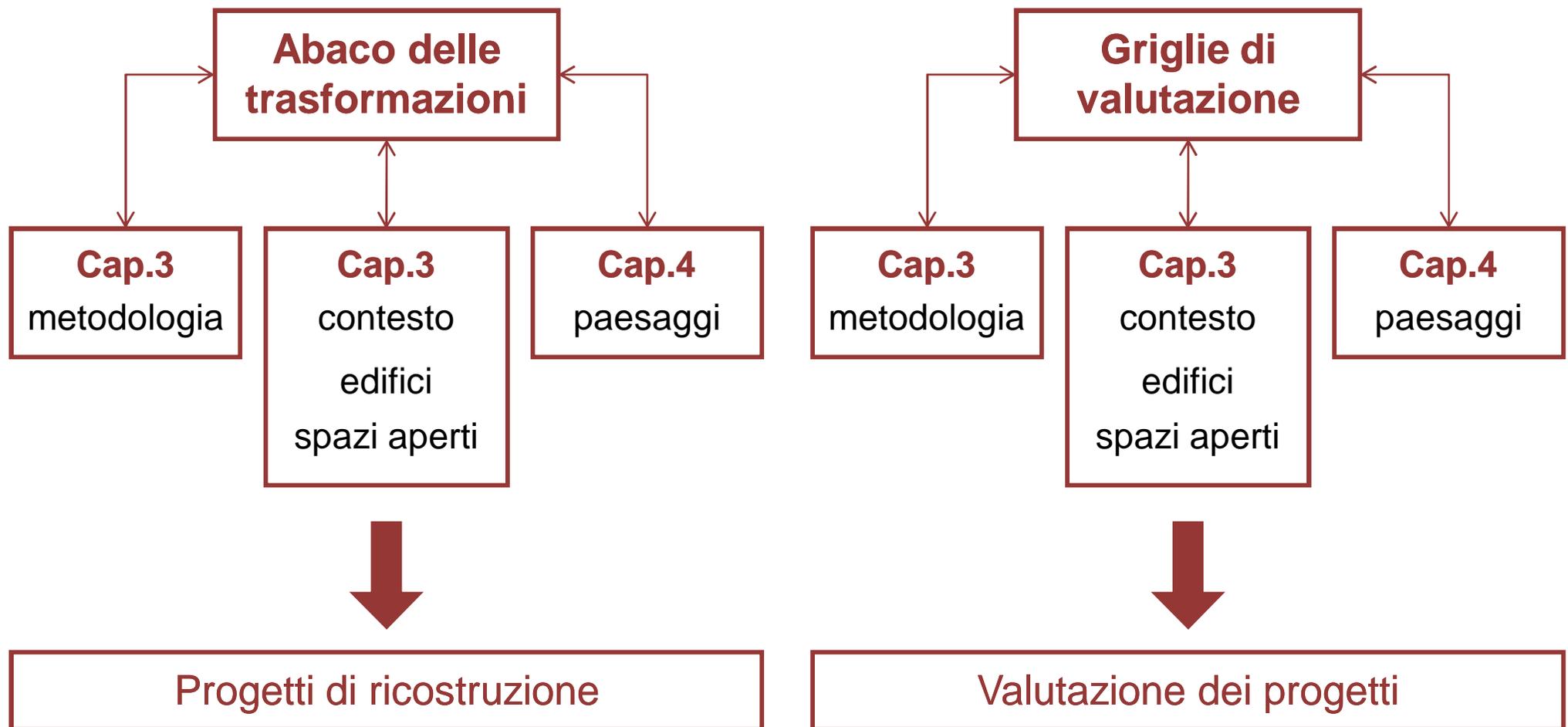
VALUTAZIONE

DESTINATARI, MODI D'USO

L'uso è diversificato in relazione ai destinatari

PROFESSIONISTI

PUBBLICA AMMINISTRAZIONE



INDIRIZZI DI NATURA METODOLOGICA

I criteri metodologici si fondano su alcuni capisaldi:

- ❑ la definizione di un **progetto** è un **processo** che punta al miglioramento delle condizioni preesistenti
- ❑ occorre conoscere le **regole** che caratterizzano il **contesto locale**
- ❑ La **ricostruzione** deve operare attraverso i **complessi edificati**
- ❑ La **ricostruzione** va pensata nel suo **sviluppo temporale**
- ❑ La **ricostruzione** deve **integrarsi** con le strategie per il **futuro** delineate dai piani e programmi

INDIRIZZI PER LE TRASFORMAZIONI

Nella pianura la **VISTA SUL PAESAGGIO RURALE E' APERTA** e sono determinanti:

- ❑ la **visibilità**: la percezione dalla strada principale ha un'importanza prioritaria;
- ❑ la **localizzazione**: la dispersione moltiplica i poli di attrazione e rende le aziende meno efficienti;
- ❑ il **dimensionamento**: l'impatto visivo è proporzionale alle dimensioni volumetriche dell'intervento;
- ❑ la scelta di **materiali e colori**: determinanti per l'inserimento degli edifici nel contesto;
- ❑ la definizione della **vegetazione nell'area cortiliva**: utile per la mitigazione degli interventi, ma disvalore se nega le relazioni con il contesto.

Contesto: localizzazione e composizione

Per la **localizzazione** degli edifici i criteri considerano:

- ❑ la **percezione** dagli assi principali di fruizione
- ❑ le **linee di forza del paesaggio**, i segni che lo caratterizzano
- ❑ rispetto della **compattezza** per i complessi cortilivi



1_Vista da nord-ovest



2_Vista da sud-est



Visibilità di un complesso edificato affacciato su strada

Visibilità di un complesso edificato distante dalla strada



1_Vista da lontano

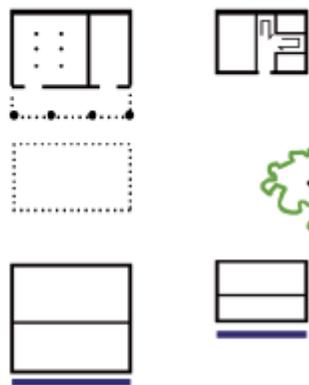
2_Vista ravvicinata



Contesto: localizzazione e composizione

Per la **composizione** degli edifici i criteri considerano:

CORTE A CORPI ALLINEATI

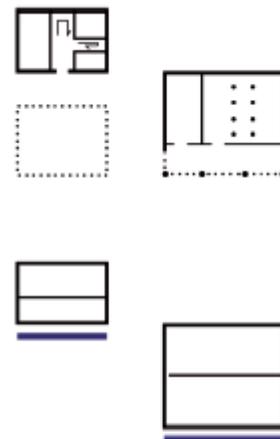


piano terra
coperture

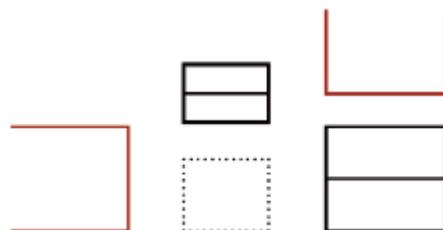
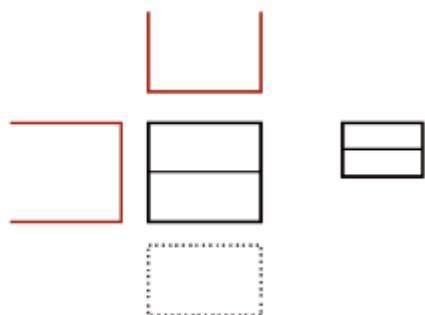


punti di vista privilegiati

CORTE "A SCACCHIERA"



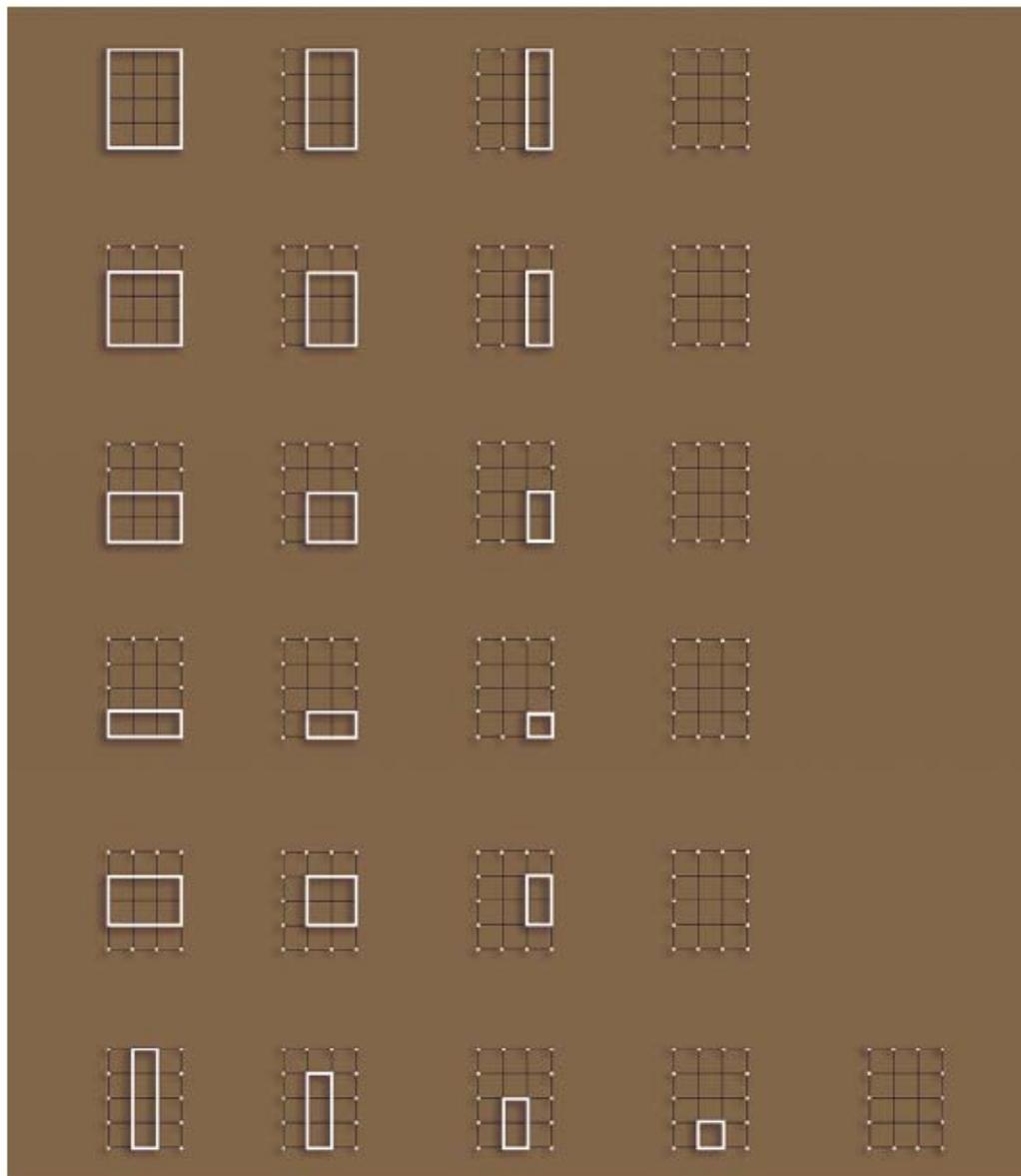
Schemi compostivi delle corti affacciate sulla strada (in alto)
Individuazione di aree per l'eventuale inserimento di nuova edificazione (in basso)



- ❑ la **configurazione e la tipologia** dei complessi cortilivi
- ❑ la **leggibilità del patrimonio storico**
- ❑ le **funzionalità** dei centri aziendali
- ❑ le **relazioni** tra edifici e spazi aperti, tra complessi edificati e campagna
- ❑ l'**immagine** dell'azienda dall'esterno, in termini di riconoscibilità formale

Edifici: volumi, facciate, coperture, materiali e colori

Per il **dimensionamento** degli edifici i criteri considerano:

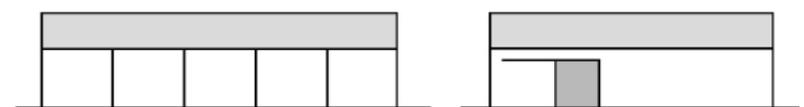


- ❑ la **leggibilità** della **tipologia locale**
- ❑ la **caratterizzazione agricola** degli edifici
- ❑ La **flessibilità** degli interventi di nuova edificazione
- ❑ Il **contenimento delle dimensioni** volumetriche
- ❑ Il **rispetto delle proporzioni** e le **relazioni dimensionali** tra edifici appartenenti allo stesso complesso

Edifici: volumi, facciate, coperture, materiali e colori

Per la “**pelle**” degli edifici i criteri considerano:

- ❑ l'importanza della **composizione** delle **facciate** evitando soluzioni standardizzate
- ❑ l'**adattamento al contesto locale** (tipologie, forma delle coperture ...)



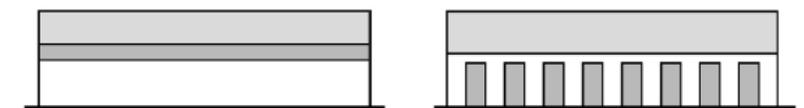
Simmetria e asimmetria delle facciate



Elementi verticali di rottura



Composizione delle facciate



Aperture orizzontali e verticali in sequenza sul fabbricato

Rapporto pieno vuoto e ritmo di una facciata storica

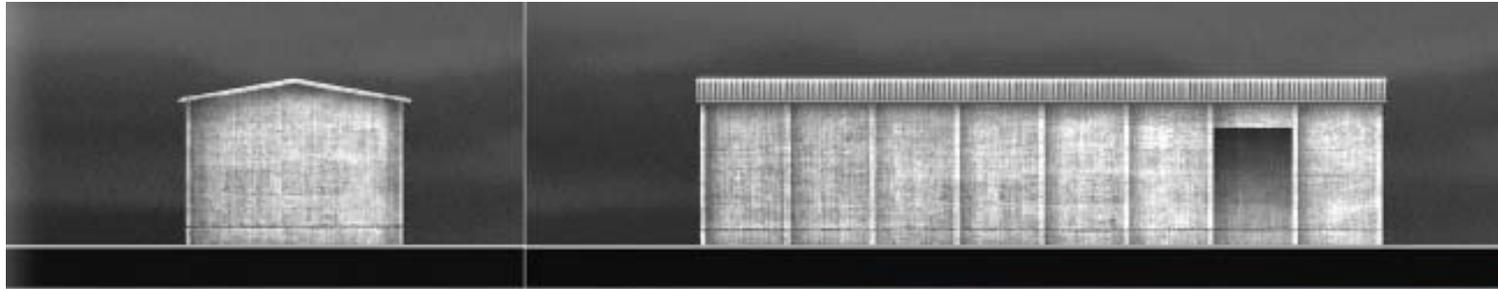


Rapporto pieno vuoto e ritmo di una facciata storica



Edifici: volumi, facciate, coperture, materiali e colori

Per la scelta della **struttura** e dei **materiali** degli edifici i criteri considerano:



ELEMENTI COSTRUTTIVI		COSTO (€/mq)
fondazione e plinti in c.a.	struttura di fondazione	43
pilastri e travi in c.a.	struttura portante REI 60	82
pannelli in cemento	tamponamenti verticali	65
lastre in fibrocemento	manto di copertura	20
totale		210



ELEMENTI COSTRUTTIVI		COSTO (€/mq)
fondazione e plinti in c.a.	struttura di fondazione	23
pilastri e travi in metallo	struttura portante REI 60	121
brise soleil in legno	tamponamenti verticali	40
lastre in metallo	manto di copertura	20
totale		204

- ❑ Il confronto tra **soluzioni diversificate** per **struttura e materiali** anche in termini di costi
- ❑ l'articolazione delle **soluzioni possibili** nei diversi **ambiti del territorio rurale** della legge 20/2000

Spazi aperti: area cortiliva, vegetazione

Per la **vegetazione dell'area cortiliva** i criteri considerano le prestazioni delle forme vegetazionali



Esemplari di PIOPPO BIANCO abbinati utilizzati per segnalare un punto focale nel paesaggio



Esemplari di GELSO utilizzati in filare ed allineati ad un canale come vegetazione campestre



Esemplari di ROVERELLA isolato utilizzato come riferimento su una strada storica

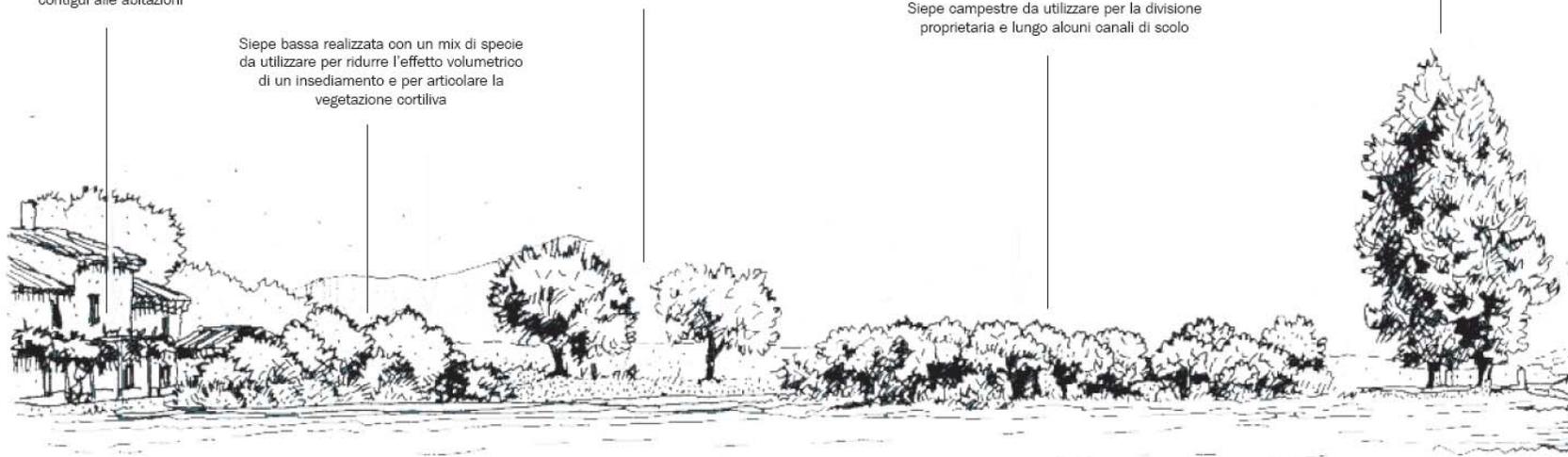


Esemplari di PIOPPO NERO disposti in filare per segnare il viale di ingresso di una villa padronale

Piante rampicanti da utilizzare per mitigare l'effetto di pareti edificate di grande estensione o per qualificare gli spazi aperti contigui alle abitazioni

Alberi isolati disposti a formare macchie arboree da utilizzare per rompere la rigidità di fabbricati e di complessi edificati

Alberi isolati da utilizzare per segnare l'ingresso principale della corte agrioola



Siepe bassa realizzata con un mix di specie da utilizzare per ridurre l'effetto volumetrico di un insediamento e per articolare la vegetazione cortiliva

Siepe campestre da utilizzare per la divisione proprietaria e lungo alcuni canali di scolo

INDIRIZZI PER I TIPI DI PAESAGGI

Per i criteri specifici sono usate **diverse forme e scale di riflessione e rappresentazione**

- ❑ dalle *descrizioni astratte* delle visioni zenitali e dei diagrammi, alle *rappresentazioni fotografiche a vista d'uomo*;
- ❑ dall'*elenco dei criteri specifici*, alla descrizione dettagliata delle modalità di intervento in alcune *situazioni ricorrenti*;

PAESAGGI DEI DOSSI

Paesaggi connotati da corti e complessi di origine storica che si sviluppano lungo la principale viabilità di dosso dove gli insediamenti e le attività si sono nel tempo densificate, creando sequenze insediative serrate e originando in alcuni casi formazioni lineari miste urbane e rurali. La presenza del dosso garantisce un'articolazione delle coltivazioni che variano a seconda dei contesti.

CONTESTO

- [6.1.1] Localizzare i nuovi edifici sulla base dei segni della trama agricola
- [6.1.2] Articolare i complessi e compattare con la vegetazione
- [6.1.3] Reinterpretare la composizione della corte attraverso l'inserimento di nuovi edifici
- [6.1.4] Mantenere una vista aperta sulla campagna nei sistemi più urbanizzati

EDIFICI

- [6.2.1] Intervenire migliorando la leggibilità delle tipologie edilizie locali
- [6.2.2] Dimensionare i nuovi edifici in relazione alla loro distanza dalla strada
- [6.2.3] Allontanare dagli edifici storici i fabbricati realizzati con materiali non tradizionali
- [6.2.4] Lavorare sulla varietà dei materiali dei fronti più visibili
- [6.2.5] Scegliere il colore delle facciate sui toni prevalenti nell'esistente
- [6.2.6] Qualificare dal punto di vista edilizio le strutture di conservazione/trasformazione dei prodotti agricoli

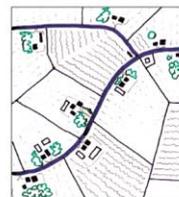
SPAZI APERTI

- [6.3.1] Conservare la vegetazione delle aree cortilive
- [6.3.2] Valorizzare la vegetazione che connota la corte
- [6.3.3] Inserire mitigazioni per gli edifici di dimensioni non coerenti con quelli esistenti
- [6.3.4] Integrare le mitigazioni alla vegetazione cortiliva o poderalo



Principi insediativo/paesaggistici

Infrastrutture su dosso che attraversano trame agricole irregolari di medio-piccole dimensioni, con complessi rurali storici in sequenza ravvicinata



Infrastrutture su dosso che attraversano trame agricole fitte e regolari, con insediamenti a tratti continui



[6.2.1] Nella porzione di pianura più meridionale è il principio insediativo/paesaggistico più diffuso. Si fonda sulla sequenza a tratti regolare di complessi edificati, in prevalenza storici, localizzati ad una distanza media di circa 20-25 m dalla viabilità di dosso; viabilità che assume una forma irregolare e curvilinea favorendo punti di vista diversificati. Tali caratteristiche rendono prioritaria la percezione delle corti ad una distanza ravvicinata, dove i fronti degli edifici diventano più importanti della composizione di insieme. Occorre intervenire valorizzando le tipologie storiche ed eliminando gli ampliamenti crollati che alterano l'edificio storico.

[6.2.3] Il rispetto degli edifici storici richiede particolari cautele anche nell'inserimento della nuova edificazione che, o deve adottare materiali tradizionali, o mantenere una distanza di rispetto dalla corte, senza tuttavia risultare come un edificio isolato.

[6.2.4] Il progetto della vegetazione cortiliva assume un ruolo prioritario, sia per l'unitarietà del complesso, sia per la mitigazione degli edifici necessari alla conduzione delle attività agricole in contesti ad alta produttività.

[6.1.1] Questi contesti sono rintracciabili più spesso nei dossi ridotti in estensione e per questo motivo altamente parcellizzati. La trama delle coltivazioni determina l'orientamento dell'edificazione più di quanto non faccia la direzione della strada d'accesso. Per la localizzazione della nuova edificazione diventa prioritario l'orientamento della parcellizzazione del suolo che corrisponde alla direzione delle coltivazioni e dei canali di scolo.

[6.1.4] Alcuni tratti presentano una sequenza di complessi edificati talmente densa da far percepire l'insediamento come continuo. In queste situazioni occorre privilegiare la localizzazione degli edifici sul retro non occupando ulteriormente il fronte strada.

[6.2.6] La strada di dosso è la viabilità principale e su di essa si concentrano alcune attività specializzate del mondo agricolo, e rappresentano un riferimento per le aziende dell'area. Queste attività devono rispondere a requisiti funzionali e di immagine differenziandoli da altre attività produttive, sia nella scelta dei materiali utilizzati per gli edifici, sia nell'organizzazione degli spazi aperti pertinentiali.



INDIRIZZI PER I TIPI DI PAESAGGI

PAESAGGI DEI DOSSI

Paesaggi connotati da corti e complessi di origine storica che si sviluppano lungo la principale viabilità di dosso dove gli insediamenti e le attività si sono nel tempo densificate, creando sequenze insediative serrate e originando in alcuni casi formazioni lineari miste urbane e rurali. La presenza del dosso garantisce un'articolazione delle coltivazioni che variano a seconda dei contesti.



CONTESTO

- [6.1.1] Localizzare i nuovi edifici sulla base dei segni della trama agricola
- [6.1.2] Articolare i complessi e compattare con la vegetazione
- [6.1.3] Reinterpretare la composizione della corte attraverso l'inserimento di nuovi edifici
- [6.1.4] Mantenere una vista aperta sulla campagna nei sistemi più urbanizzati

EDIFICI

- [6.2.1] Intervenire migliorando la leggibilità delle tipologie edilizie locali
- [6.2.2] Dimensionare i nuovi edifici in relazione alla loro distanza dalla strada
- [6.2.3] Allontanare dagli edifici storici i fabbricati realizzati con materiali non tradizionali
- [6.2.4] Lavorare sulla varietà dei materiali dei fronti più visibili
- [6.2.5] Scegliere il colore delle facciate sui toni prevalenti nell'esistente
- [6.2.6] Qualificare dal punto di vista edilizio le strutture di conservazione/trasformazione dei prodotti agricoli

SPAZI APERTI

- [6.3.1] Conservare la vegetazione delle aree cortilive
- [6.3.2] Valorizzare la vegetazione che connota la corte
- [6.3.3] Inserire mitigazioni per gli edifici di dimensioni non coerenti con quelli esistenti
- [6.3.4] Integrare le mitigazioni alla vegetazione cortiliva o poderale

INDIRIZZI PER I TIPI DI PAESAGGI

Principi insediativo/paesaggistici



Infrastrutture su dosso che attraversano trame agricole irregolari di medio-piccole dimensioni, con complessi rurali storici in sequenza ravvicinata



Infrastrutture su dosso che attraversano trame agricole fitte e regolari, con insediamenti a tratti continui



[6.2.1]

Nella porzione di pianura più meridionale è il principio insediativo/paesaggistico più diffuso. Si fonda sulla sequenza a tratti regolare di complessi edificati, in prevalenza storici, localizzati ad una distanza media di circa 20-25 m dalla viabilità di dosso; viabilità che assume una forma irregolare e curvilinea favorendo punti di vista diversificati. Tali caratteristiche rendono prioritaria la **percezione delle corti ad una distanza ravvicinata**, dove i fronti degli edifici diventano più importanti della composizione di insieme. Occorre intervenire valorizzando le tipologie storiche ed eliminando gli ampliamenti crollati che alterano l'edificio storico.

[6.2.3]

Il rispetto degli edifici storici richiede particolari cautele anche nell'inserimento della nuova edificazione che, o deve adottare materiali tradizionali, o mantenere una distanza di rispetto dalla corte, senza tuttavia risultare come un edificio isolato.

[6.2.4]

Il progetto della vegetazione cortiliva assume un ruolo prioritario, sia per l'unitarietà del complesso, sia per la mitigazione degli edifici necessari alla conduzione delle attività agricole in contesti ad alta produttività.



[6.1.1]

Questi contesti sono rintracciabili più spesso nei dossi ridotti in estensione e per questo motivo altamente parcellizzati. La trama delle coltivazioni determina l'orientamento dell'edificazione più di quanto non faccia la direzione della strada d'accesso. Per la localizzazione della nuova edificazione diventa prioritario l'**orientamento della parcellizzazione del suolo** che corrisponde alla direzione delle coltivazioni e dei canali di scolo.

[6.1.4]

Alcuni tratti presentano una sequenza di complessi edificati talmente densa da far percepire l'insediamento come continuo. In queste situazioni occorre privilegiare la localizzazione degli edifici sul retro non occupando ulteriormente il fronte strada.

[6.2.6]

La strada di dosso è la viabilità principale e su di essa si concentrano alcune attività specializzate del mondo agricolo, e rappresentano un riferimento per le aziende dell'area. Queste attività devono rispondere a requisiti funzionali e di immagine differenziandosi da altre attività produttive, sia nella scelta dei materiali utilizzati per gli edifici, sia nell'organizzazione degli spazi aperti pertinenziali.



LE GRIGLIE DI VALUTAZIONE

I criteri sono una **check list** per la valutazione degli interventi.

Le griglie di valutazione sono articolate e differenziate in relazione a:

- ☐ situazioni individuate nel repertorio
- ☐ ambiti del territorio rurale della Ir 20/2000
- ☐ tipi di paesaggi individuati nel contesto

GRIGLIA DI VALUTAZIONE

	AMBITI AGRICOLI AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA	AMBITI AGRICOLI DI RILIEVO PAESAGGISTICO	AMBITI AGRICOLI PERIURBANI	AREE DI VALORE NATURALE E AMBIENTALE
Metodologia:	10%	Metodologia: 10%	Metodologia: 10%	Metodologia: 10%
Contesto:	30%	Contesto: 35%	Contesto: 25%	Contesto: 25%
Edifici:	45%	Edifici: 40%	Edifici: 45%	Edifici: 30%
Spazi aperti:	15%	Spazi aperti: 15%	Spazi aperti: 20%	Spazi aperti: 35%

INDIRIZZI GENERALI

nuovi edifici/ampliamenti in contesto storico

TIPI DI CRITERI	Oggetto	CRITERI ED INDIRIZZI GENERALI PER LA RICOSTRUZIONE			
		ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva	ambiti agricoli di rilievo paesaggistico	ambiti agricoli periurbani	aree di valore naturale ed ambientale
metodologia	METODOLOGIA	Punteggio massimo: 10% < 100	Punteggio massimo: 10% < 100	Punteggio massimo: 10% < 100	Punteggio massimo: 10% < 100
	[0.1] Analizzare le opportunità di trasformazione	<20	<15	<10	<5
	[0.2] Conoscere il contesto locale, i modelli inadattati o i paesaggi locali	<20	<15	<10	<5
	[0.3] Coordinare gli interventi con le strategie dell'ente della pianificazione	<10	<15	<15	<10
	[0.4] Predire progetti di ricostruzione per l'intero complesso edificato	<25	<25	<25	<25
	[0.5] Prevedere fin d'ora il progetto di sviluppo entro i dieci anni del complesso	<20	<20	<20	<20
	[0.6] Declinare il progetto in relazione al tipo di contesto o di ambito rurale	<5	<5	<15	<25
localizzazione	CONTESTO	Punteggio massimo: 30% < 300	Punteggio massimo: 35% < 350	Punteggio massimo: 20% < 250	Punteggio massimo: 25% < 250
	[1.1.1] Rispettare le linee di forza del paesaggio	<15	<20	<5	<30
	[1.1.2] Includere la visibilità del sito tra gli elementi progettuali	<25	<45	<25	<30
	[1.1.3] Considerare il livello di fruizione del percorso di accesso	<15	<40	<25	<30
	[1.1.4] Valutare il trasferimento di edifici accessori minori in adiacenza all'esistente	<15	<10	<15	<10
	[1.1.5] Limitare la formazione di nuova edificazione isolata	<20	<20	<10	<10
	[1.1.6] Conservare le visuali libere nei sistemi urbanizzati	<15	<10	<25	<5
	[1.1.7] Localizzare i nuovi edifici rispetto all'orientamento del sole e dei venti	<20	<15	<10	<20
	[1.1.8] Localizzare gli edifici mantenendo la visibilità di quelli storici	<35	<45	<30	<35
	[1.1.9] Considerare le regole morfologiche del patrimonio locale	<45	<45	<10	<25
composizione	[1.2.1] Rispettare la configurazione del complesso edificato	<30	<30	<10	<20
	[1.2.2] Riqualificare le corti già alterate da inserimenti non appropriati	<15	<15	<15	<10
	[1.2.4] Organizzare insieme edifici in assi compositi chiari	<35	<15	<15	<10
	[1.2.5] Coordinare la composizione degli edifici con l'organizzazione delle attività	<25	<15	<25	<10
	[1.2.6] Lavorare sulla riconoscibilità formale e materiale del complesso	<5	<25	<30	<5

TIPI DI CRITERI	Oggetto	CRITERI ED INDIRIZZI GENERALI PER LA RICOSTRUZIONE			
		ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva	ambiti agricoli di rilievo paesaggistico	ambiti agricoli periurbani	aree di valore naturale ed ambientale
volumi strutture	EDIFICI	Punteggio massimo: 45% < 450	Punteggio massimo: 40% < 400	Punteggio massimo: 45% < 450	Punteggio massimo: 30% < 300
	[2.1.1] Conservare la leggibilità della tipologia locale	<35	<35	<25	<30
	[2.1.2] Minimizzare la presenza di volumi in ampliamenti dell'esistente	<15	<15	<20	<15
	[2.1.3] Riorganizzare e razionalizzare i volumi inutilizzati esistenti	<20	<20	<30	<10
	[2.1.4] Evitare l'uso di tipologie esclusivamente urbane	<35	<40	<10	<20
	[2.1.5] Scegliere volumi dalle proporzioni equilibrate e dalle forme compatte e regolari	<40	<40	<40	<30
	[2.1.6] Valutare alternative sulla composizione volumetrica	<30	<25	<40	<20
	[2.1.7] Adattare la struttura della nuova edificazione al contesto di riferimento e agli usi	<20	<15	<35	<15
	[2.1.8] Progettare gli edifici di servizio con strutture leggere e tecnologie flessibili	<30	<30	<35	<10
	[2.2.1] Armonizzare gli ampliamenti all'edificio esistente	<25	<20	<10	<10
facciate coperture, materiali	EDIFICI	Punteggio massimo: 45% < 450	Punteggio massimo: 40% < 400	Punteggio massimo: 45% < 450	Punteggio massimo: 30% < 300
	[2.2.2] Caratterizzare le nuove costruzioni per la produzione agricola	<45	<40	<10	<20
	[2.2.3] Adottare variazioni planimetriche funzionali agli usi	<30	<15	<40	<15
	[2.2.4] Re-interpretare ritmo e forme degli edifici tradizionali	<10	<10	<15	<10
	[2.2.5] Progettare le aperture in relazione alle dimensioni dell'edificio	<10	<10	<30	<10
	[2.2.6] Equilibrare la composizione delle facciate compando la rigidità	<15	<15	<25	<10
	[2.2.7] Scegliere materiali in funzione dei contesti e degli usi	<25	<25	<40	<25
	[2.2.8] Stabilire la pendenza della copertura in relazione alle proporzioni volumetriche	<10	<5	<10	<10
	[2.2.9] Stabilire la forma della copertura in relazione ai caratteri del luogo	<5	<10	<10	<10
	[2.2.10] Scegliere una gamma di colori semplice e sobria	<30	<30	<35	<25
[2.2.11] Adottare colori e materiali che mascherino impianti e silos	<25	<20	<10	<10	
area cortina	SPAZI APERTI	Punteggio massimo: 15% < 150	Punteggio massimo: 15% < 150	Punteggio massimo: 20% < 200	Punteggio massimo: 35% < 350
	[3.1.1] Predispone progetti unitari di sistemazione degli spazi aperti	<10	<10	<20	<20
	[3.1.2] Conservare la leggibilità dell'area cortina nelle corti storiche	<15	<15	<15	<25
	[3.1.3] Caratterizzare gli spazi aperti in relazione ai percorsi/itinerari ciclopedonali	<5	<15	<15	<25
	[3.1.4] Differenziare il trattamento delle superfici	<10	<10	<20	<20
	[3.2.1] Utilizzare la vegetazione per la qualità degli insediamenti	<15	<15	<30	<45
	[3.2.2] Accompagnare i volumi costruiti con la vegetazione	<15	<20	<15	<30
vegetazione	SPAZI APERTI	Punteggio massimo: 15% < 150	Punteggio massimo: 15% < 150	Punteggio massimo: 20% < 200	Punteggio massimo: 35% < 350
	[3.2.3] Usare le formazioni vegetali in relazione alle loro prestazioni	<10	<10	<30	<45
	[3.2.4] Scegliere tra le specie vegetali diffuse nel contesto	<10	<10	<10	<35
	[3.2.5] Fare uso di mitigazioni integrate alla vegetazione esistente	<15	<15	<20	<35
	[3.2.6] Adottare formazioni vegetali con specie diversificate in sagoma e altezza	<15	<15	<15	<45
[3.2.7] Utilizzare la vegetazione per compatto i complessi edificati	<20	<10	<20	<30	

LE GRIGLIE DI VALUTAZIONE

AMBITI AGRICOLI AD ALTA
VOCAZIONE PRODUTTIVA

AMBITI AGRICOLI DI RILIEVO
PAESAGGISTICO

AMBITI AGRICOLI PERIURBANI

AREE DI VALORE NATURALE E
AMBIENTALE

Metodologia: 10%
Contesto: 30%
Edifici: 45%
Spazi aperti: 15%

Metodologia: 10%
Contesto: 35%
Edifici: 40%
Spazi aperti: 15%

Metodologia: 10%
Contesto: 25%
Edifici: 45%
Spazi aperti: 20%

Metodologia: 10%
Contesto: 25%
Edifici: 30%
Spazi aperti: 35%

TIPI DI CRITERI	Criterio	ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva				ambiti agricoli di rilievo paesaggistico				ambiti agricoli periurbani				aree di valore naturale ed ambientale							
		Punteggio massimo				Punteggio massimo				Punteggio massimo				Punteggio massimo							
		5 punti	5 punti	5 punti	5 punti	5 punti	5 punti	5 punti	5 punti	5 punti	5 punti	5 punti	5 punti	5 punti	5 punti	5 punti	5 punti				
		Totale				Totale				Totale				Totale							
CRITERI ED INDIRIZZI GENERALI PER LA RICOSTRUZIONE		Punteggio massimo: 10% < 100				Punteggio massimo: 10% < 100				Punteggio massimo: 10% < 100				Punteggio massimo: 10% < 100							
metodologia	[0.1]	Analizzare le opportunità di trasformazione				<20				<15				<10				<5			
	[0.2]	Conoscere il contesto locale, i modelli insediativi e i paesaggi locali				<20				<25				<15				<25			
	[0.3]	Coordinare gli interventi con le strategie delineate dalla pianificazione				<10				<15				<15				<10			
	[0.4]	Predisporre progetti di ricostruzione per l'intero complesso edificato				<25				<20				<25				<15			
	[0.5]	Prevedere fin d'ora il progetto di sviluppo entro i dieci anni del complesso				<20				<20				<20				<20			
	[0.6]	Declinare il progetto in relazione al tipo di contesto o di ambito rurale				<5				<5				<15				<25			
CONTESTO		Punteggio massimo: 30% < 300				Punteggio massimo: 35% < 350				Punteggio massimo: 25% < 250				Punteggio massimo: 25% < 250							
localizzazione	[1.1.1]	Rispettare le linee di forza del paesaggio				<15				<20				<5				<30			
	[1.1.2]	Includere la visibilità del sito tra gli elementi progettuali				<25				<45				<25				<30			
	[1.1.3]	Considerare il livello di fruizione del percorso di accesso				<15				<40				<25				<30			
	[1.1.4]	Valutare il trasferimento di edifici accessori minori in adiacenza all'esistente				<15				<10				<15				<10			
	[1.1.5]	Limitare la formazione di nuova edificazione isolata				<20				<20				<10				<10			
	[1.1.6]	Conservare le visuali libere nei sistemi urbanizzati				<15				<10				<25				<5			
	[1.1.7]	Localizzare i nuovi edifici rispetto all'orientamento del sole e dei venti				<20				<15				<10				<20			
	[1.1.8]	Localizzare gli edifici mantenendo la visibilità di quelli storici				<35				<45				<30				<35			
composizione	[1.2.1]	Considerare le regole morfologiche del patrimonio locale				<30				<45				<10				<25			
	[1.2.2]	Rispettare la configurazione del complesso edificato				<30				<30				<10				<20			
	[1.2.3]	Riqualificare le corti già alterate da inserimenti non appropriati				<15				<15				<15				<10			
	[1.2.4]	Organizzare insieme edifici in assi compositivi chiari				<35				<15				<15				<10			
	[1.2.5]	Coordinare la composizione degli edifici con l'organizzazione delle attività				<25				<15				<25				<10			
	[1.2.6]	Lavorare sulla riconoscibilità formale e materiale del complesso				<5				<25				<30				<5			