



Ministero della Cultura

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI BERGAMO E BRESCIA  
- BRESCIA -

Lettera inviata solo tramite e-mail  
SOSTITUISCE L'ORIGINALE  
ai sensi art. 43, comma 6, DPR 445/2000

Prot. n. Allegati  
Class. 34.43.01  
Fascicolo/ sottofascicolo/

Brescia

Al Comune di San Pellegrino Terme  
comune.sanpellegrinoterme@pec.regione.lombardia.it

All'att.ne dell'Autorità procedente  
Il Responsabile del Servizio  
Arch. Bogumil Filipczuk

Risposta al foglio prot. 3983 del 11-04-2022  
(rif. ns. Prot. 0007550 del 12-04-2022)

**OGGETTO:** San Pellegrino Terme (Bg)  
SECONDA SEDUTA DELLA CONFERENZA RELATIVA ALLA VARIANTE GENERALE AL PGT E AL RAPPORTO AMBIENTALE

**Parere**

In relazione alla Conferenza Servizi in oggetto e la documentazione pubblicata sul sito SIVAS regionale pervenuta e acquisita a protocollo n. 0007550 in data 12-04-2022, valutati gli strumenti di pianificazione paesaggistica vigenti per l'area, visti gli obiettivi dichiarati di variante al Piano di Governo del Territorio vigente, valutati gli strumenti di pianificazione paesaggistica vigenti per l'area (Piano Paesaggistico Regionale, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Bergamo), questa Soprintendenza in occasione della revisione della strumentazione urbanistica, osserva quanto segue, ai fini di una completa redazione della documentazione della variante al Piano di Governo del Territorio:

#### Profilo paesaggistico

Si anticipano di seguito le valutazioni di carattere generale già inoltrate in sede di Prima conferenza di Servizi.

Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), approvato in data 19 gennaio 2010 e da allora vigente, individua (art. 16 della Normativa di Piano) l'intero territorio regionale come ambito di valenza paesaggistica e pertanto lo stesso è interamente soggetto alla disciplina normativa del Piano, a prescindere dall'esistenza di provvedimenti espliciti di tutela paesaggistica (art. 136 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche ed integrazioni, a seguire Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) o di aree tutelate *ope legis* (art. 142 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio). A tale scopo si richiamano gli artt. 16 bis (Prescrizioni generali per la disciplina dei beni paesaggistici), 17 (Tutela paesaggistica degli ambiti di elevata naturalità), 20 (Rete idrografica naturale), 24 (Rete verde regionale), 25 (Individuazione e tutela dei Centri, Nuclei e Insediamenti Storici), 26 (Riconoscimento e tutela della viabilità storica e d'interesse paesaggistico), 27 (Belvedere, visuali sensibili e punti di osservazione del paesaggio lombardo), 28 (Riqualficazione paesaggistica di aree ed ambiti degradati o compressi e contenimento dei processi di degrado) della Normativa di Piano.

Si ricorda altresì che:

- per gli ambiti sottoposti a tutela paesaggistica mediante provvedimenti di dichiarazione di notevole interesse pubblico (art. 136 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) o *ope legis* (art. 142 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) qualunque intervento di modifica dello stato esteriore dei luoghi è soggetto alla preventiva autorizzazione paesaggistica, secondo quanto previsto dall'art. 146 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. Tale autorizzazione è provvedimento autonomo e preordinato a titoli autorizzativi di natura urbanistico-edilizia;

- ai sensi dell'art. 16 comma 3 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, recante "Legge Urbanistica", "i piani particolareggiati nei quali siano comprese cose immobili soggette alla legge 1° giugno 1939, n. 1089, sulla tutela delle cose di interesse artistico o storico, e alla legge 29 giugno 1939, n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali (ora riunificate nel Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), sono preventivamente sottoposti alla competente Soprintendenza ovvero al Ministero della pubblica istruzione quando sono approvati con decreto del ministro per i lavori pubblici" leggasi oggi Piani attuativi, Ambiti di trasformazione, Piani di Recupero ecc.;

- per gli ambiti non sottoposti a tutela paesaggistica, ai sensi degli articoli da 35 a 39 della normativa del Piano Paesaggistico Regionale, i progetti che insistono sullo stato esteriore dei luoghi e degli edifici deve essere sottoposto ad esame di impatto paesistico, ai sensi della deliberazione di Giunta Regionale n. 11045 dell'8 novembre 2002.

Con riferimento ai criteri di attuazione della pianificazione comunale ed ai "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici" (deliberazione di Giunta Regionale n. 2727/2011) forniti da Regione Lombardia, gli studi territoriali di approfondimento paesaggistico è pertanto opportuno che, oltre ad un riferimento generale alla strumentazione di pianificazione paesaggistica regionale e provinciale e agli obiettivi di massima della stessa, scendano di scala rispetto ad esse e diano conto in maniera critica:

con riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, Parte III:

- della verifica della presenza sul territorio comunale di provvedimenti di tutela paesaggistica decretati o di aree di tutela *ope legis* o comunque di aree individuate con specifica tutela dal PPR. Si ricorda che l'elenco dei beni paesaggistici e delle aree tutelate presenti sul territorio può essere verificata attraverso il sito <http://www.cartografia.regione.lombardia.it/viewer25/index.jsp?config=config-siba2.xml>. Si ricorda che una del territorio di San Pellegrino Terme è sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 136 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio in virtù del Decreto Ministeriale 30 marzo 1954 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona sita nell'ambito del comune di San Pellegrino Terme";

- nell'ottica dell'adeguamento dei piani subordinati al Piano Paesaggistico Regionale, della verifica della conformità ai contenuti dell'art. 135, comma 4;

con riferimento al Piano Paesaggistico Regionale (PPR):

- dell'Unità tipologica di paesaggio di riferimento, con verifica di rispondenza agli indirizzi di tutela previsti dalla normativa di piano;
- delle strutture insediative e dei valori storico-culturali del paesaggio (centri e nuclei storici, elementi di frangia, elementi del verde, presenze archeologiche, infrastrutture di rete, strade e punti panoramici, luoghi della memoria storica) con verifica di rispondenza agli indirizzi di tutela previsti dalla normativa di piano;
- degli ambiti di degrado paesaggistico (se presenti) con verifica di rispondenza agli indirizzi di riqualificazione e contenimento del rischio previsti dalla normativa di piano;

con riferimento al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP):

- delle Norme Tecniche di Attuazione, con riferimento al Titolo II (Paesaggio e Ambiente) e alla cartografia E2 Paesaggio Ambiente;
- dell'Atlante, con riferimento alla sezione Ambiente e Paesaggio;
- degli Studi e Analisi, con riferimento alla sezione Ambiente e Paesaggio.

In relazione all'area sottoposta a tutela ex art. 136 del D.M. 30-03-1954 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona sita nell'ambito del comune di San Pellegrino Terme" particolare attenzione va posta alle motivazioni del Decreto e alla sua precisa individuazione in mappa che evidenzia (con una precisa individuazione catastale) tutti gli immobili di centro storico sottoposti a tutela. Ne consegue che per tale comparto non possa essere ammessa la sostituzione edilizia (per demolizione e ricostruzione o ristrutturazione con le medesime modalità) ma solo interventi vocati al loro recupero in accordo con le caratteristiche storico-identificative. Così come si dovrebbe attendere alla non edificazione di quei lotti (catastalmente mappati) che ancora non siano stati edificati.

Con particolare riferimento alle aree sottoposte a tutela ope legis (ex art. 142, c. 1, let c, f, g) del territorio di San Pellegrino Terme si evidenzia la necessità di perseguire in questi ambiti il massimo grado di conservazione della naturalità dei luoghi (laddove ancora possibile in particolare lungo l'asta fluviale del Brembo) e alla loro valorizzazione e fruizione consapevole e compatibile. A tal fine eventuali interventi in tal senso dovranno essere caratterizzati da un basso grado di trasformazione dei luoghi, a principi di delicatezza e reversibilità, nell'obiettivo di aggiungere sempre qualità paesaggistica e mai sottrarre elementi significativi e caratterizzanti tali ambiti. Un particolare grado di attenzione dovrà essere posto alle aree boscate (art. 142, c. 1, let. g) e di versante connesse (radure, prati da sfalcio ecc.) affinché non siano oggetto di inserimento di funzioni insediative incoerenti e non connesse ad uno sfruttamento oculato e attento del bosco quale risorsa naturalistica e agronomica.

Risulta altresì evidente che un'attenta programmazione urbanistica che consideri la conservazione, valorizzazione e recupero della qualità paesaggistica abbinata al contenimento del suolo dovrebbe presupporre condizioni di non edificabilità nelle aree di sensibilità paesaggistica "molto alta", la limitazione di nuove costruzioni in ambiti di sensibilità paesaggistica "alta" a sole piccole porzioni di completamento edilizio e ristrutturazioni. Così come dovrebbe escludere l'edificabilità negli Ambiti agricoli strategici se non strettamente connessi alla conduzione dei fondi agricoli.

Nello specifico dei contenuti di Variante di Piano visionati si osserva viceversa quanto segue:

## 1. Documento di Piano

### a. In merito agli ambiti di trasformazione si evidenzia nello specifico:

**ATR 1:** l'ambito è posto sul versante ovest e lambisce il canale artificiale. In parte ricoperto di vegetazione rientra in buona parte nella fascia di rispetto fluviale (art 142, c. 1, let c) benché poco più a Nord sia stato realizzato un comparto edilizio che ha compromesso il versante sopra il canale, a partire da quest'area a scendere il versante risulta integro a meno di uno o due edifici spazi. Si ritiene pertanto non condivisibile il proseguo di consumo di suolo con espansioni residenziali al piede del versante ovest immediatamente a ridosso del canale anche per le significative opere di sbancamento che un peso insediativo urbanistico di 1.388 mq determinerebbero.

**ATR 2:** in merito all'abito in oggetto e ad una delle due ipotesi insediative (ovvero quella della realizzazione di una RSA) questo Ufficio si è già espresso in sede di Conferenza di Servizi. Si riporta quanto a suo tempo evidenziato: "Vista la documentazione tecnica di progetto questa Soprintendenza non può non rilevare che il progetto si attesta in un contesto agro-silvo-pastorale di elevatissima qualità paesaggistica e ambientale perfettamente conservatosi tipico della Val Brembana e nello specifico della località Santa Croce, la proposta edilizia avanzata, pur ravvisando la presenza limitata di tutela paesaggistica per una sola parte dell'ambito coinvolto, risulta evidentemente del tutto incompatibile paesaggisticamente con tale contesto, sia in termini volumetrici (ben 17.000 mc. Urbanistici), di altezza (3 piani complessivamente fuori terra) e di copertura del suolo (4.000 mq di slp – senza contare i servizi accessori parcheggi, viabilità ecc.), sia in ordine ad una tipologia architettonica consona ad un ambiente urbano e non, sicuramente, di carattere montano "non urbanizzato" come quello in oggetto. Per altro il progetto va a distruggere il delicato equilibrio tra aree boscate e prati da sfalcio occupando parte considerevole di uno di essi distrutturando non solo il comparto in oggetto, ma l'intero sistema di cui è parte per l'introduzione di un manufatto per dimensioni e tipologia del tutto avulso dal paesaggio rurale storico e tradizionale qui ben conservato. Non va altresì dimenticato l'impatto percettivo negativo che il manufatto (totalmente sovradimensionato in relazione al contesto esistente) avrebbe sulla valle anche da ampia distanza. Si rammentano anche i contenuti della DGR 9/2727 del 2012 e in particolare la scheda n. 1.5 Versanti in cui si legge: "Il versante è l'elemento percettivo dominante che determina la plastica dei paesaggi vallivi con la presenza diffusa di elementi morfologici particolari quali: orli di terrazzo, conoidi di deiezione, conoidi misti, depositi morenici, rocce esposte, detriti di falda, coltri eluviali, rupi, cascate, corsi d'acqua incisi, calanchi, rocce montonate o lisce, piramidi di terra, paleofrane e nicchie di distacco. Il terrazzo di valle, per il suo carattere solitamente deforestato, si configura come potente elemento di contrasto con l'omogeneità della copertura boschiva dei versanti. Principalmente due le modalità di percezione dei versanti: dal versante opposto e dal fondovalle" e vengono indicate come Elementi di vulnerabilità e rischio "Tutte le trasformazioni operate sul versante che acquistano una particolare evidenza percettiva in ragione della particolare esposizione visuale degli oggetti disposti su terreni acclivi...". Ancora alla n. 2.2.6 Pascolo, maggese, prato coltivo si legge "All'interno dell'omogeneità visiva data dalle estese coperture boschive, le porzioni di prati e pascoli costituiscono un elemento paesistico di grande rilevanza. Oltre a individuare la sede, periodica o stabile, dell'insediamento umano contribuiscono a diversificare i caratteri del paesaggio di versante, individuando le aree di più densa colonizzazione montana, stabiliscono dei rapporti di tipo verticale, a piani altitudinali ben prestabiliti, fra fondovalle e alte quote" e vengono indicati come Elementi di vulnerabilità e di rischio anche il solo "Abbandono degli spazi pratici con conseguente sviluppo di vegetazione spontanea infestante; perdita dei segni minimi di identificazione locale quali muretti in pietra, lavatoi, ecc.; apertura di nuove strade carrabili. Sono le porzioni di paesaggio agrario di montagna più delicate e passibili di scomparsa perché legate ad attività di allevamento transumante di difficile tenuta considerate le difficoltà oggettive di questa consuetudine e le non proporzionate rese economiche. Sono altresì noti i possibili danni derivati da un eccessivo 'carico' di bestiame sui maggenghi e sugli alpeggi". Ne consegue come l'intervento proposto ecceda ampiamente i rischi sopra indicati basti pensare che superficialmente e volumetricamente rischia di eccedere l'intero borgo di Salvarizza con cui entra direttamente in concomitanza percettiva. ... pertanto una valutazione paesaggistica ... ne rileva l'incompatibilità con i caratteri paesaggistici, storici, ambientali, identificativi del luogo ancora integri e ben salvaguardati sui versanti della Valle al di sopra dell'abitato di San Pellegrino Terme e gli ambiti di rispetto fluviale ivi presenti, che ne sarebbero irrimediabilmente compromessi dalla presenza di una struttura di tali dimensioni...".

Stante quanto sopra la seconda ipotesi insediativa (scenario B) risulta assolutamente preferibile sebbene debba essere sottolineato che questi ambiti (di sensibilità paesaggistica alta) caratterizzati dal sistema agro-silvo-pastorale originario dei luoghi dovrebbe essere oggetto di attenti programmi di tutela e valorizzazione evitando il loro consumo e cementificazione anche attraverso un sistema di sprawling di edificato.

**ATR 3:** anche questo ambito di trasformazione (per una previsione urbanistica di 1.527 mq e edifici fino ad un'altezza di m. 9,50) si colloca in un ambito paesaggistico di versante particolarmente sensibile, esposto e percepibile, per altro, al centro di un ampio comparto di versante di radure e boschi ancora ben conservato. Si ritiene non compatibile con i gradi di tutela qui vigente un ulteriore consumo di suolo all'interno di un comparto di tale qualità paesaggistica che determinerebbe, oltre a evidenti manomissioni del versante con significativi sbancamenti, un impatto percettivo negativo su tutto l'intero versante come già purtroppo evidente nel complesso edilizio non troppo distante di via San Sebastiano;

**ATR 4:** per quanto riguarda la previsione urbanistica presso la Pista del Sole non si può non rilevare l'alta sensibilità paesaggistica del sito caratterizzato da una condizione di versante boscato del tutto integro e che, evidentemente, visto il consistente peso insediativo (ben 15.000 mc urbanistici) risulta del tutto insostenibile. Si ritiene non condivisibile una previsione di trasformazione di tale entità considerate anche tutte le opere di urbanizzazione connesse (parcheggi, viabilità ecc.) già di per sé altamente critiche oltre, non da ultimo, in ordine alla sensibilità dell'area dal punto di vista storico attesi gli attestati insediamenti antichi.

b. In merito agli ambiti soggetti a permesso di costruzione convenzionato si evidenzia nello specifico:

**PCC 1:** è bene che la parte edificata si attesti in continuità con quella esistente limitrofa, a ridosso della strada, evitando la parte alta del lotto da mantenere a verde.

**PCC 3a:** anche in questo caso è bene che l'edificato si attesti a ridosso della strada inferiore cercando di evitare l'invasione nei prati soprastanti.

**PCC 7, 8:** si ritiene non condivisibile la realizzazione di edifici sparsi lungo il versante in un continuo progressivo sprawling senza controllo che ne lede profondamente i caratteri qualitativi paesaggistici, per altro in area boscata tutelata e immediatamente al di sopra del nucleo storico sottoposto a tutela ai sensi dell'art 136 e, in dettaglio del Grand Hotel.

**PCC 10:** data la vicinanza ai corsi d'acqua, ma anche l'avvenuta parziale compromissione dell'area, l'assentibilità paesaggistica è connessa alle caratteristiche progettuali.

**PCC 11:** sebbene l'area sia limitrofa ad ambiti già pesantemente trasformati il comparto presenta ancora le caratteristiche dei versanti ciglionati con funzione agricola. Si ritiene pertanto altamente critico un intervento insediativo in tale area.

**PCC 12a e 12b:** gli interventi dovranno essere contenuti all'area a ridosso delle opere di urbanizzazione già realizzate evitando di spingersi verso il bosco.

**PCC 15:** attesa la vicinanza al fiume Brembo l'intervento dovrà essere contenuto e corredato da adeguato progetto vegetazionale mitigativo;

**PCC 16:** l'area, non distante con il borgo storico di Frasnito, se edificata andrebbe a compromettere la lettura del borgo storico stesso. Si rammenta che la tutela dei nuclei di antica formazione, e, conseguentemente, del loro valore come risorsa (anche turistica), non può avvenire senza un'adeguata tutela delle aree libere che li circondavano e che ne costituiscono parte integrante. Si ritiene la previsione urbanistica in quest'area non coerente con i caratteri paesaggistici identificativi dei luoghi.

## 2. Piano delle Regole

In merito all'Art 32 *Mobilità agrosilvopastorale: strade agrosilvopastorali, mulattiere, sentieri* si rammenta che gli interventi sia sulla viabilità agro-silvo-pastorale esistente che di nuova realizzazione risultano altamente sensibili in termini paesaggistici. Per quanto riguarda la viabilità esistente si rammenta che molto spesso essa corrisponde ad una presenza sul territorio di antichissima formazione e come tale deve essere debitamente considerata quale testimonianza storico-culturale delle più profonde e antiche origini di una comunità locale e del suo simbiotico rapporto con il proprio territorio, con la sapiente capacità di sfruttamento consapevole delle risorse che esso sin dall'antichità sapeva offrire a fronte, tuttavia, di una lunga e puntuale opera di trasformazione e convivenza con le stesse. Ne consegue che qualunque trasformazione delle presenze ancora in essere sul territorio di queste testimonianze deve avvenire in modo prima di tutto puntuale, consapevole e rispettoso dei manufatti che ancora sono giunti a noi a partire dalle antiche pavimentazioni, dai muri a secco di contenimento del tracciato ecc... La formazione viceversa di nuove strade agro-silvo-pastorale deve essere puntualmente valutata e dettagliatamente progettata nell'obiettivo di assecondare il più possibile la morfologia del terreno riducendo al massimo le opere di sbancamento, contenendo la larghezza e scegliendo le più corrette opere di ingegneria naturalistica per la sistemazione dei suoi margini nonché le pavimentazioni più naturali possibile. È da evitare l'impiego di massicciate ciclopiche (che non consentono un adeguato reinverdimento), fondi bituminosi o cementizi... In entrambi i casi la progettazione deve partire da un'adeguata e dettagliata base di indagine. Non si considera ammissibile la progettazione d'interventi di tale entità e sensibilità paesaggistica senza un adeguato rilievo strumentale di tutto il tracciato esistente (in tal caso anche materico) o dell'area prevista in trasformazione (per le nuove strade). Tutto il tracciato dovrà essere adeguatamente rendicontato con sezioni reali di sterro e riporto del terreno e descrittivo di tutte le opere previste; non risulta ammissibile limitare il progetto alla stesura di poche sezioni tipologiche. Nel caso di viabilità esistente dovranno essere ampiamente rendicontate all'interno della relazione paesaggistica le origini storiche a partire da un'adeguata indagine sulla cartografia storica (catasti, IGM ecc.).

### Profilo culturale, con riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, Parte II:

Si anticipano di seguito le valutazioni di carattere generale già inoltrate in sede di Prima conferenza di Servizi.

Ai sensi del citato Decreto si ricorda che:

- i beni culturali e le cose oggetto di specifiche disposizioni di tutela sono definite dagli artt. 10 e 11 del citato Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;
- nello specifico, le cose immobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro sono sottoposte *ope legis* alle disposizioni di tutela previste dal citato decreto se aventi più di settant'anni e se opera di autore non più vivente, fino all'avvenuta verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;
- per il combinato disposto degli articoli 11 comma 1 lettera a), 50 comma 1, 169 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio il distacco di affreschi, stemmi, graffiti lapidi, iscrizioni, tabernacoli ed altri elementi decorativi di edifici, esposti o non alla pubblica vista, è vietato senza l'autorizzazione del Soprintendente;
- per il combinato disposto degli artt. 11 comma 1 lettera c) e 52 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, l'esercizio del commercio nelle aree pubbliche riconosciute di valore culturale (architettonico, storico-artistico e archeologico) è dato dal comune su parere del Soprintendente di riferimento;
- gli artt. 21 e 22 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio definiscono gli interventi soggetti ad autorizzazione del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo;
- l'art. 45 (Prescrizioni di tutela indiretta) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio definisce la facoltà del Ministero di sottoporre a forme di tutela indiretta alcune realtà per evitare il danneggiamento del decoro, della prospettiva, della luce o semplicemente delle condizioni di ambiente di un bene tutelato ai sensi dei menzionati artt. 10, 12 e 13 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;
- l'art. 49 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio stabilisce che la collocazione o l'affissione di mezzi pubblicitari su edifici (anche se coperti da ponteggi) e in aree tutelate o su strade site nell'ambito o in prossimità degli stessi è subordinata all'autorizzazione del Soprintendente di riferimento;
- l'art. 56 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio definisce le modalità di alienazione dei beni culturali soggette ad autorizzazione da parte del Ministero

dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo;

- particolare attenzione deve essere posta all'individuazione di architetture del primo e secondo Novecento, per le quali definire appositi criteri di gestione delle trasformazioni (artt. 11 e 37 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

A prescindere dalla sottoposizione di alcune loro parti a specifici dispositivi di tutela, i centri storici sono elementi di rilevante connotazione paesaggistica riconosciuti dalla normativa statale (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio parte III, Capo II art. 136 comma 1 lettera c), regionale (Legge per il governo del territorio ed allegati criteri) e provinciale. Il "centro storico" ha un significato più ampio di quello che normalmente si ritiene perché comprende tutti gli insediamenti umani le cui strutture, unitarie o frammentarie, anche se parzialmente trasformate nel tempo, siano state costituite nel passato o, tra quelle successive, quelle eventuali aventi particolare valore di testimonianza storica o spiccate qualità urbanistiche o architettoniche. Non va dimenticato infatti che, in termini di cultura urbana, al di là dello specifico interesse artistico anche l'impianto urbanistico contiene significati e valori testimoniali, non è possibile considerare il nucleo storico solo come sommatoria di edifici, ma come un complesso articolato composto da organi differenti, edifici, strade, piazze, spazi di pertinenza privati come orti o giardini, recinzioni ecc.

Nello specifico della Redazione del Piano delle Regole della Variante di PGT si rileva positivamente la perimetrazione dei Nuclei di Antica Formazione e la classificazione degli edifici ad esso appartenenti. Tuttavia la tutela degli stessi sia nella loro configurazione culturale, ma, soprattutto, dal punto di vista paesaggistico non può prescindere dalla conservazione delle aree libere che li circondano. Gli interventi che interessano i centri storici è opportuno che si orientino verso trasformazioni che, pur adeguando e attualizzando il tessuto secondo le necessità contemporanee, garantiscano il permanere nel tempo dei valori che caratterizzano questi sistemi urbanistici, riorganizzandoli in funzione dei rapporti con il loro più ampio contesto territoriale. Andranno dunque considerati elementi edilizi (nelle componenti tipologiche e funzionali), spazi esterni ed interni, assetto viario ed elementi naturali eventualmente presenti anche dal punto di vista della conservazione delle caratteristiche tipologiche e materiche evitando incoerenti sostituzioni o cancellazioni.

Se per quanto riguarda la conservazione della loro identità storica risulta indispensabile evitare qualunque sostituzione edilizia, non si considera ammissibile la possibilità per gli edifici individuati nelle schedature interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione (se aventi più di settant'anni). Per quanto riguarda la consistenza paesaggistica dei Centri storici risulta fondamentale individuare le aree libere al loro intorno e prevedere una sorta di buffer zone nelle quali deve essere prevista l'inedificabilità assoluta affinché non vengano "annegati" all'interno di tessuti edilizi contemporanei cancellandone la loro stessa esistenza all'interno del paesaggio e la loro conseguente riconoscibilità. Fondamentale risulta infatti la conservazione dei rapporti pieni-vuoti e evitare la saturazione dei vuoti urbani storici. In quest'ottica questi ruoli determinante ha appunto la tutela delle aree libere che ancora (seppur residuali) circondano appunto i Nuclei di Antica Formazione. La loro conservazione come spazi liberi da costruzioni costituisce oltre che passo indispensabile della conservazione della memoria del passato di questi luoghi, anche una forma significativa di salvaguardia di una certa qualità dei luoghi di vita e di percezione dei nuclei storici stessi che, viceversa, soffocati dall'edilizia più recente, scompaiono perdendo qualunque grado di attrattività. In questo senso esemplificative risultano alcune aree del territorio di **San Pellegrino** ove alcuni borghi ancora mantengono una fascia di salvaguardia attorno a sé mentre in molti altri casi, le nuove costruzioni li hanno soffocati grazie ad un diffuso sprawling disarticolato. Anche per questi nuclei risulta fondamentale garantire la salvaguardia e la non edificazione dei pochi varchi ancora superstiti al fine di consentire, anche se limitatamente, in alcuni punti la percezione dell'antico borgo e, da quest'ultimo, una relazione percettiva, sebbene ormai residuale, con il paesaggio circostante di cui un tempo era parte integrante fisicamente e socialmente.

## 2. Piano delle Regole

In merito a:

### Capo V Ambito del Sistema Urbanistico Residenziale – Art 15 Nuclei di Antica Formazione

Nello specifico delle 15.4 Prescrizioni degli elementi puntuali non si ritiene condivisibile la possibilità di realizzare in falda di coperture aperture a tasca in quanto del tutto incoerenti con il sistema di coperture tradizionali che identificava il sistema edificato dei NAF. In merito poi alla realizzazione di autorimesse all'interno di tali nuclei non si può non evidenziare le altissime criticità ad essa connesse sia che si proceda al loro interrimento, sia, soprattutto se si intende inserirle all'interno degli edifici esistenti con i conseguenti sventramenti e inserimenti di portoni, sezionali o altro incoerenti con il tessuto tradizionale. Per quanto riguarda la scelta dei colori degli intonaci è bene prevedere, nel caso di edifici con più di settant'anni, un'indagine stratigrafica al fine di conoscere le eventuali fasi cromatiche dell'edificio in oggetto prima di predisporre altre scelte cromatiche.

### Capo V Ambito del Sistema Urbanistico Residenziale – Art 15.7 Classificazione e modalità di intervento

#### Art 15.8 "A" Edifici religiosi e civili di pubblico interesse e/o Monumentale

Si rammentano i contenuti degli artt. 10 e 12 del D.Lgs 42/2004 ovvero che, nello specifico, le cose immobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro sono sottoposte *ope legis* alle disposizioni di tutela previste dal citato decreto se aventi più di settant'anni e se opera di autore non più vivente, fino all'avvenuta verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. Ne consegue che qualunque intervento su tali edifici, oltre a quelli espressamente tutelati con Decreto, deve essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza competente ai sensi dell'art. 21 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. Tali interventi dovranno essere improntati alla conservazione della materia storica a partire dalla **conservazione di tutte le fasi storiche** che il manufatto ha attraversato (e non di un supposto aspetto o struttura originaria). L'eliminazione - a prescindere - di eventuali aggiunte successive ("superfetazioni") non può pertanto essere condiviso come principio di merito, anzi deve essere evitato tranne che per particolari e rarissimi casi in cui aggiunte (molto recenti) possano arrecare danno alla conservazione del bene. Gli interventi impiantistici dovranno essere puntualmente progettati e autorizzati ricordando che non dovranno determinare in alcun modo perdita di materia storica (brecce nei muri, sotto traccia non risultano ammissibili).

#### Art 15.9 "B" Edilizia storica consolidata di valore ambientale

#### Art 15.10 "C" Edilizia profondamente trasformata e/o di recente formazione senza valore ambientale

Si rammenta che all'interno dei NAF devono essere evitate le demolizioni di edifici (seppur trasformati) storici (convenzionalmente con più di settant'anni) al fine di non perdere comunque materia storica dell'antico nucleo, per questi edifici viceversa possono essere predisposti interventi di recupero in grado di ridare qualità paesaggistica al nucleo urbano antico.

#### Art 15.12 "E" Alberghi in Nucleo di Antica Formazione

Per quanto riguarda gli interventi di Ristrutturazione di Alberghi nel Nucleo di Antica Formazione di San Pellegrino va ricordato che quest'ultimo risulta sottoposto a tutela ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004 con D.M. 30-03-1954 e pertanto dovranno essere escluse demolizioni e ricostruzioni (tranne edifici di recentissima costruzione all'interno del perimetro del vincolo). Eventuali aumenti volumetrici dovranno essere puntualmente valutati caso per caso sulla scorta di un'approfondita analisi paesaggistica e storica.

#### Art 16 Ambiti di valore storico del tessuto urbano consolidato

Non si ritengono condivisibili in tali contesti le sostituzioni edilizie.

#### Art 16.2 Ambiti di valore storico del tessuto urbano consolidato

Per quanto riguarda le edicole votive si rammenta che risultano sottoposte a tutela ai sensi dell'art. 11, c. 1, let. a e pertanto non è ammissibile la

distruzione. L'eventuale rimozione deve essere preventivamente autorizzata dalla Competente Soprintendenza. Anche in questi contesti In merito la realizzazione di autorimesse all'interno di tali nuclei non si può non evidenziare le altissime criticità ad essa connesse sia che si proceda al loro interrimento, sia, soprattutto se si intende inserirle all'interno degli edifici esistenti con i conseguenti sventramenti e inserimenti di portoni, sezionali o altro incoerenti con il tessuto tradizionale. Per quanto riguarda la scelta dei colori degli intonaci è bene prevedere, nel caso di edifici con più di settant'anni, un'indagine stratigrafica al fine di conoscere le eventuali fasi cromatiche dell'edificio in oggetto prima di predisporre altre scelte cromatiche.

#### *Art 16.5 Ambiti sottoposti a Piano di Recupero*

Si rammenta nuovamente che per questi Piani, ai sensi dell'art. 16 comma 3 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, recante "Legge Urbanistica", "i piani particolareggiati nei quali siano comprese cose immobili soggette alla legge 1° giugno 1939, n. 1089, sulla tutela delle cose di interesse artistico o storico, e alla legge 29 giugno 1939, n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali (ora riunificate nel Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), sono preventivamente sottoposti alla competente Soprintendenza ovvero al Ministero della pubblica istruzione quando sono approvati con decreto del ministro per i lavori pubblici".

#### *Art 22 Comparti di Recupero: CR2: Grand Hotel e CR3: Vetta Paradiso*

##### *Art 22.1 CR2: Grand Hotel*

Si rammenta il grado di tutela vigente sul comparto del Grand Hotel art 10 del D.Lgs 42/2004 per effetto del provvedimento dichiarativo D.M. 21-05-1984 rispetto al quale la possibilità di incrementi volumetrici (anche se ipogei) risulta fortemente critico. Si rammenta altresì che eventuali cambi di destinazione d'uso dell'immobile rispetto a quanto previsto nel Decreto di Tutela devono essere comunicate alla Soprintendenza come previsto dall'art. 21 c. 4 del D.Lgs 42/2004.

Non da ultimo si rammenta che per gli ambiti di Rigenerazione Urbana deve sempre essere mantenuto presente l'obiettivo primario che non è la sola sostituzione edilizia, ma il perseguimento di una migliore qualità dei luoghi che può anche comportare riduzioni insediative a tal fine.

#### **Profilo archeologico**

Per quanto concerne il profilo archeologico si ribadisce la necessità già sottolineata con nota prot. 18001 del 30.11.2020 di perimetrare le aree a rischio archeologico nelle tavole di piano con la previsione nel piano delle regole che tutti i progetti di scavo vengano trasmessi allo scrivente Ufficio per l'espressione delle valutazioni di competenza, come previsto dalla normativa nazionale ed europea e nella prospettiva ridurre il rischio di interferenze con il deposito archeologico.

Nello specifico si individuano come ambiti a rischio archeologico AT2 e ATR3 per la presenza di nuclei di antica formazione e di percorsi storici. Si chiede dunque per questi ambiti di inviare il progetto al fine di programmare indagini preliminari per verificare le fattibilità dei progetti e per evitare ritrovamenti in corso d'opera che potrebbero portare ad aumenti dei costi di realizzazione. Per quanto concerne la formazione dei parcheggi e dei sottoservizi si rammenta che queste sono opere pubbliche e dunque sono sottoposte alle previsioni dell'art. 25 del D. Lgs 50/2016 art. 25.

IL SOPRINTENDENTE  
Arch. Luca Rinaldi



#### **Le Responsabili dell'Istruttoria**

Profilo archeologico

Dott.sa Cristina Longhi

Profilo paesaggistico

Arch. Cinzia Robbiati

