





Piano Governativo Territoriale

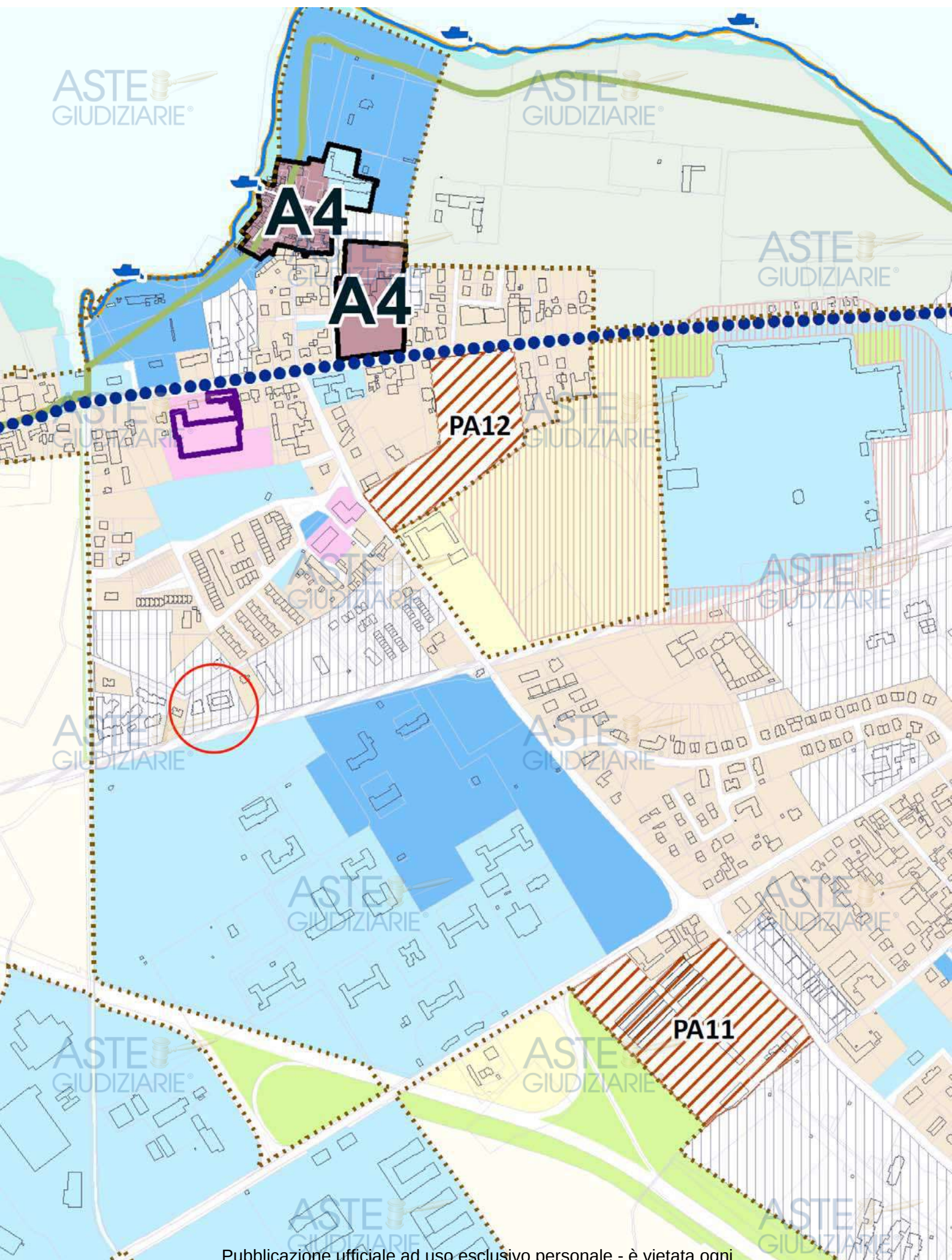


Elaborato approvato con D.C.C. n. 60 del 21.11.2012

MODALITA' DI INTERVENTO PER DESTINAZIONI D'USO

Scala 1:12.000
novembre 2012

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



SISTEMA INSEDIATIVO CONSOLIDATO

 Perimetro del tessuto urbano consolidato

Nucleo di antica formazione e relative aree di continuità

 Perimetri dei nuclei di antica formazione

A1 : "Civitas Vetus" città della prima cerchia (XI-XII sec.)

(artt. D13, D14)

A2 : Suburbio della prima (XIII – XIV sec.) e seconda cerchia (XV-XIX sec.)

(artt. D13, D15)

A3 : Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco

(artt. D13, D16)

A4 : Borgo Angeli

(artt. D13, D17)

 Tessuti residenziali dei nuclei di antica formazione

Tessuti consolidati esterni ai nuclei di antica formazione

 Aree residenziali di Valletta Paiolo, Valletta Valsecchi e Viale Risorgimento

(art. D18)

 Aree residenziali

(art. D19)

 Aree per attività economiche

(art. D20)

 Aree per attività economiche di tipo produttivo e artigianale

(art. D21)

Trasformazioni del tessuto consolidato

 Comparti assoggettati a strumento attuativo approvato o a titolo edilizio convenzionato (Art. D23)

 Comparto oggetto di Decreto di vincolo del 15.05.2009 (Art. D23)

Comparti da assoggettare a pianificazione attuativa :

 Piani di completamento in ambito urbano

(art. D24 e all. 4 PR)

 Ambiti dismessi o degradati da assoggettare a recupero e riqualificazione

(art. D24 e all. 4 PR)

 Piano a destinazione produttiva prevalente

(art. D24 e all. 4 PR)

Immobili da assoggettare a titolo edilizio convenzionato :

 Edifici produttivi da riconvertire

(art. D25)

Porto di Valdaro

 Aree logistiche e portuali a gestione pubblica

(art. D26)

 Aree logistiche e portuali soggette a pianificazione attuativa

(art. D26)

 Aree produttive private a servizio del porto

(art. D26)

 Conca di navigazione

(art. D26)

 Centro intermodale di Valdaro

TERRITORIO AGRICOLO

 Aree agricole di valenza paesaggistica (Artt. D27, D28, D29)

 Aree agricole di valenza produttiva (Artt. D27, D28, D30)

 Aree agricole di interazione (Artt. D27, D28, D31)

 Aree agricole soggette a trasformazione (Artt. D32, B5)

AREE DI NON TRASFORMAZIONE

 Laghi di Mantova e principali corsi d'acqua (Art. D33)

 Habitat naturali e seminaturali (Art. D33)

 Verde di mitigazione ambientale (Art. D33)

 Punti di approdo turistici (Art. D33)

SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

 Aree per la viabilità

(Artt. C6, D9)

 Infrastrutture ferroviarie

(Art. D34)

 Distributori di carburante

(Art. D35)

SISTEMA DEI SERVIZI E DEL VERDE DIFFUSO

 Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (Art. C8)

 Aree per attrezzature private di interesse pubblico o generale (Art. C9)

TUTELE PAESAGGISTICHE SOVRAORDINATE

 Zona di tutela paesaggistica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

 Buffer zone Unesco

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Regione Lombardia
Provincia di Mantova

Comune di Mantova

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano Governo Territorio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano delle Regole

ASTE
GIUDIZIARIE®

PR

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

3

Giugno 2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO DELLE REGOLE**Art. 10, legge regione Lombardia n. 12/2005****PARTE I – NORME DI CARATTERE GENERALE 6****Titolo I – Contenuti e principi generali 6**

Art. D1 -	Contenuti e obiettivi del Piano delle Regole	6
Art. D2 -	Rapporti con gli strumenti di pianificazione sovraordinati.....	7
Art. D3 -	Articolazione del territorio	7
Art. D4 -	Disposizioni generali per la tutela e l'uso dei suoli.....	8

Titolo II - Qualità degli interventi..... 8

Art. D5 -	Requisiti di qualità e sostenibilità per gli interventi edilizi	8
Art. D6 -	Requisiti di qualità e sostenibilità per la pianificazione attuativa	9
Art. D7 -	Progettazione e realizzazione delle mitigazioni e compensazioni ambientali.....	10
Art. D8 -	Disposizioni sulle distanze delle costruzioni.....	11

Titolo III – Rispetti.....11

Art. D9 -	Fasce di rispetto stradale e fasce di salvaguardia	11
Art. D10 -	Fasce di protezione per impianti tecnologici e infrastrutture a rete.....	12
Art. D11 -	Fasce di rispetto cimiteriale.....	12
Art. D12 -	Area protezione osservatorio Gorgo	12

PARTE II – MODALITÀ DI INTERVENTO PER DESTINAZIONI D'USO14**Titolo I – Nuclei di antica formazione.....14**

Art. D13 -	Disposizioni generali per i nuclei di antica formazione	14
Art. D14 -	A1 "Civitas Vetus" città della prima cerchia (XI-XII sec.)	15
Art. D15 -	A2 Suburbio della prima (XIII – XIV sec.) e seconda cerchia (XV-XIX sec.)	15
Art. D16 -	A3 Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco	16
Art. D17 -	A4 Borgo Angeli	17

Titolo II – Tessuto consolidato esterno ai nuclei di antica formazione.....17

Art. D18 -	Aree residenziali di Valletta Paiolo, Viale Risorgimento e Valletta Valsecchi.....	17
Art. D19 -	Aree residenziali	18
Art. D20 -	Aree per attività economiche	19
Art. 20bis -	Aree per attività economiche prevalentemente commerciali	19
Art. D21 -	Aree per attività economiche di tipo produttivo e artigianale.....	20

Titolo III – Trasformazioni del tessuto urbano consolidato.....20

Art. D22 -	Interventi per i quali è prescritta la preventiva pianificazione attuativa	20
Art. D23 -	Comparti assoggettati a strumenti attuativi approvati o a titoli edilizi convenzionati	20
Art. D24 -	Comparti da assoggettare a pianificazione attuativa	20
Art. D25 -	Edifici produttivi da riconvertire.....	21
Art. D26 -	Aree per attrezzature portuali di Valdaro	21

Titolo IV – Territorio agricolo.....23

Art. D27 -	Disposizioni generali per il territorio agricolo	23
Art. D28 -	Criteri di inserimento paesaggistico degli interventi sul territorio agricolo	24
Art. D29 -	Aree agricole di valenza paesaggistica	25
Art. D30 -	Aree agricole di valenza produttiva.....	25

Art. D31 - Aree agricole di interazione.....	26
Art. D32 - Aree agricole soggette a trasformazione	26
Titolo V - Aree non soggette a trasformazione urbanistica	26
Art. D33 - Laghi, habitat naturali e seminaturali, verde di mitigazione ambientale	26
Titolo VI – Infrastrutture, servizi e attività di commercio in sede fissa	27
Art. D34 - Aree destinate a infrastrutture ferroviarie.....	27
Art. D35 - Distributori di carburante.....	27
Art. D36 - Centri di telefonia in sede fissa	28
Art. D37 - Attività di commercio in sede fissa.....	28
PARTE III – MODALITÀ DI INTERVENTO PER SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA	31
Titolo I – Aree e beni di valore paesaggistico ed ecologico	31
Art. D38 - Patrimonio culturale.....	31
Art. D39 - Rete Natura 2000	32
Art. D40 - Siti archeologici e aree di interesse archeologico	33
Art. D41 - Ambito di salvaguardia e riqualificazione dei laghi di Mantova	33
Art. D42 - Elementi di valore paesaggistico ed elementi di degrado e compromissione	33
Titolo II - Ambiti di sensibilità paesaggistica	38
Art. D43 - Articolazione del territorio per ambiti di sensibilità paesaggistica	38
Art. D44 - Esame dell'impatto paesistico dei progetti	38
Art. D45 - Schede degli ambiti di sensibilità paesaggistica	39
<i>"Civitas vetus" città della prima cerchia (xi-xii sec.)</i>	<i>39</i>
<i>Suburbio della prima e seconda cerchia (xiii – xiv e xv-xix sec.)</i>	<i>40</i>
<i>Aree con caratteristiche di continuità con l'area unesco.....</i>	<i>42</i>
<i>Borgo Angeli.....</i>	<i>43</i>
<i>Quartieri di Valletta Paiolo – Viale Risorgimento – Valletta Valsecchi.....</i>	<i>44</i>
<i>Sistema verde del Mincio e dei Laghi</i>	<i>45</i>
<i>Ambiti agricoli interni al Parco del Mincio</i>	<i>46</i>
<i>Ambito di interazione visuale con la città storica.....</i>	<i>47</i>
<i>Trincerone e Valle del Paiolo</i>	<i>48</i>
<i>Ambiti agricoli di continuità</i>	<i>49</i>
<i>Ambiti consolidati di sud-ovest della città.....</i>	<i>50</i>
<i>Cittadella e frazioni a nord</i>	<i>51</i>
<i>Aggregati minori</i>	<i>52</i>
<i>Edificato isolato in contesto produttivo</i>	<i>53</i>
<i>Polo produttivo.....</i>	<i>54</i>
<i>Aree agricole intercluse.....</i>	<i>56</i>
Allegato 1 : Elenco indicativo degli elaborati da allegarsi alle proposte di pianificazione attuativa	57
Allegato 2: Contenuti qualitativi delle proposte di pianificazione attuativa	59
Allegato 3: Indicazioni per la progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione	62
Allegato 4: Schede normative per i comparti di pianificazione attuativa	65
Comparto PA1	65
Comparto PA2, PA3	66
Comparto PA5	67
Comparto PA7	68
Comparto PA8	69
Comparti PA9, PA10, PA11, PA12.....	70
Comparto PA13	72
Comparto PA14	74

urbanistica che prevedano la sostituzione degli edifici esistenti e la riorganizzazione funzionale e viabilistica degli insediamenti.

Art. D21 - Aree per attività economiche di tipo produttivo e artigianale

- 21.1 Tali zone sono destinate ad ospitare in via esclusiva attività economiche di tipo produttivo e artigianale (AE1) e relative funzioni ad esse strettamente complementari. Tutte le altre funzioni sono da ritenersi incompatibili. Fermo restando quanto sopra e quanto disposto all'art. A6 delle N.T.A. di P.G.T., la residenza di custodia o dell'imprenditore, o la foresteria ad uso aziendale, quale uso complementare allo svolgimento dell'attività economica, è ammessa nel limite massimo di 150 mq. di SI per attività economiche aventi SI fino a 500 mq. e fra i 150 mq e il limite massimo del 25% della SI complessiva, comunque non superiore a 600 mq per attività economiche aventi SI superiore a 500 mq. Per attività economiche aventi SI superiore a 40.000 mq, anche dislocati in più insediamenti sul territorio comunale, la sola foresteria aziendale è ammessa fino a 2.000 mq di SI. In tutti i casi, tale funzione complementare non può essere insediata sino al completamento delle strutture destinate ad attività economiche e la costruzione di nuovi edifici è ammessa solo qualora le esigenze rilevate non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente. Restano esclusi i siti perimetrati quali aziende a rischio di incidente rilevante.
- 21.2 Nelle zone edificate o edificabili per attività economiche di tipo produttivo industriale e artigianale sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e urbanistica e nuova costruzione.
- 21.3 Per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica dovranno osservarsi i seguenti indici:
If max: 1,10 mq./mq.;
Rc max: 50%;
Ro max: 60%.

Titolo III – Trasformazioni del tessuto urbano consolidato

Art. D22 - Interventi per i quali è prescritta la preventiva pianificazione attuativa

- 22.1 E' prescritta la preventiva pianificazione attuativa nei seguenti casi:
- interventi di nuova costruzione interessanti una superficie territoriale pari o superiore a mq. 10.000;
 - interventi di ristrutturazione urbanistica interessanti una superficie territoriale pari o superiore a mq. 10.000;
 - interventi riguardanti l'attivazione di nuove MSV oltre i 1.500 mq di Sv e GSV fatta eccezione per la riattivazione di edifici dismessi già precedentemente utilizzati per funzioni commerciali di cui all'art. D37 comma 4 delle presenti NTA;
 - comparti appositamente perimetrati nelle cartografie di Piano delle Regole.

Art. D23 - Comparti assoggettati a strumenti attuativi approvati o a titoli edilizi convenzionati

- 23.1 Sono fatte salve le previsioni contenute nei piani attuativi approvati e/o vigenti, unitamente alle prescrizioni per le infrastrutture e per i servizi, nonché nei titoli edilizi convenzionati già rilasciati alla data di entrata in vigore del P.G.T.

Art. D24 - Comparti da assoggettare a pianificazione attuativa

- 24.1 Il Piano delle Regole, alla tavola 1 "Modalità di intervento per destinazioni d'uso", individua i comparti da sottoporre a preventiva pianificazione attuativa, così suddivisi:
- Piani di completamento in ambito urbano;

Titolo II - Ambiti di sensibilità paesaggistica

Art. D43 - Articolazione del territorio per ambiti di sensibilità paesaggistica

- 43.1 Il P.R., alla Tavola 2, individua sul territorio comunale differenti ambiti di sensibilità paesaggistica che costituiscono articolazione delle unità di paesaggio regionali e provinciali. Tali ambiti costituiscono il riferimento per la descrizione, la caratterizzazione e la tutela di area vasta, per la definizione delle classi di sensibilità, per l'attivazione di misure di valorizzazione del territorio nonché per la verifica della conseguente capacità del piano, delle eventuali varianti e dei singoli interventi di contestualizzare gli obiettivi di qualità paesaggistica.
- 43.2 In riferimento alle classi di sensibilità paesaggistica sono indicati:
- ambiti a sensibilità paesaggistica molto alta, comprendenti gli ambiti della città storica, la zona dei laghi, le sponde e le aree adiacenti che per le loro caratteristiche presentano massimo grado di sensibilità paesaggistica;
 - ambiti a sensibilità paesaggistica alta, comprendenti le aree agricole e le aree edificate poste a sud e sud-ovest della città storica che, per le loro caratteristiche, presentano un alto valore naturalistico e consistenti pressioni antropiche;
 - ambiti a sensibilità paesaggistica media, comprendenti le aree edificate poste a nord, est e sud-est della città storica caratterizzate da consistenti pressioni antropiche.

Art. D44 - Esame dell'impatto paesistico dei progetti

- 44.1 - In tutto il territorio comunale i progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ivi compresi i piani attuativi comunque denominati. Sono escluse dall'esame paesistico le sole lavorazioni dei terreni coltivati che rientrano nella normale pratica di coltivazione agricola dei suoli.
- 44.2 - Ai fini dell'esame di cui al precedente comma 1, il P.R. definisce il grado di sensibilità dei luoghi sull'intero territorio comunale.
- 44.3 - Il grado di incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto paesistico sono determinati dal progettista sulla base di quanto indicato nella D.G.R.L. 11045 del 8 novembre 2002 "Linee guida per l'esame paesaggistico dei progetti" e nell'art. 37 delle NTA del P.P.R. e in considerazione:
- della natura dell'intervento (nuova costruzione, ristrutturazione totale dell'edificio, ristrutturazione parziale, modifica plano-volumetriche quali ampliamenti e sovralti, modifiche di facciata, ecc.). La natura dell'intervento influenza la tipologia e il dettaglio delle analisi paesaggistiche richieste per la determinazione del grado di incidenza;
 - dell'ambito di sensibilità paesaggistica in cui il progetto si inserisce e rispetto ai cui elementi e indirizzi di tutela il progettista è chiamato a verificare la coerenza;
 - del tipo di tessuto in cui il progetto si inserisce e rispetto alla cui disciplina il progettista è chiamato a verificare la coerenza;
 - degli elementi di valore paesaggistico rispetto a cui il progettista è chiamato a verificare vicinanza, covisibilità e interferenza (positiva o negativa).
- 44.4 - In linea generale, dovrà essere attribuita incidenza elevata qualora gli interventi:
- investano aree esterne al perimetro delle aree urbane consolidate;
 - prefigurino interventi di nuova edificazione in diretta e significativa relazione di covisibilità con gli elementi connotativi del paesaggio di cui alla carta condivisa del paesaggio;
 - riducano significativamente l'ampiezza delle visuali libere dai percorsi di rilevanza paesaggistica, storica e panoramica come individuate nel P.G.T.

44.5 I progetti in aree sottoposte a vincolo paesaggistico non sono assoggettati a verifica dell'impatto paesistico come espressamente indicato dall'art. 35.5 nelle N.T.A. del Piano Paesistico Regionale, fermo restando l'apposito procedimento di autorizzazione paesaggistica.

Art. D45 - Schede degli ambiti di sensibilità paesaggistica

45.1 Il P.G.T., in continuità con i disposti regionali e provinciali e in coerenza con la lettura effettuata della struttura del paesaggio, individua ambiti ove è possibile riconoscere una caratterizzazione e/o connotazione prevalente. Tali ambiti costituiscono il riferimento per la descrizione, la caratterizzazione e la tutela di area vasta, nonché per la definizione delle classi di sensibilità, per l'attivazione di misure di valorizzazione del territorio e per la verifica della conseguente capacità del piano, delle eventuali varianti e dei singoli interventi di contestualizzare gli obiettivi di qualità paesaggistica. Per ciascun ambito sono definiti:

- le principali tutele sovra locali che interessano l'ambito;
- i caratteri peculiari ovvero l'insieme delle peculiarità e prevalenze paesaggistiche rispetto alle quali verificare l'incidenza delle proposte di pianificazione e/o di intervento e trasformazione;
- i fenomeni di criticità o degrado rispetto ai quali verificare i benefici delle proposte di pianificazione e/o di intervento e trasformazione;
- gli indirizzi da assumere nelle proposte di pianificazione e/o di intervento e trasformazione rispetto alle necessità di tutela, gestione e riqualificazione;
- la classe di sensibilità associata.

SCHEDA

A1

"CIVITAS VETUS" CITTÀ DELLA PRIMA CERCHIA (XI-XII SEC.)

Classe di sensibilità paesaggistica Molto alta

Nuclei di antica formazione : art. 25 del PPR e art. 25.1 PTCP

Zona di tutela Unesco

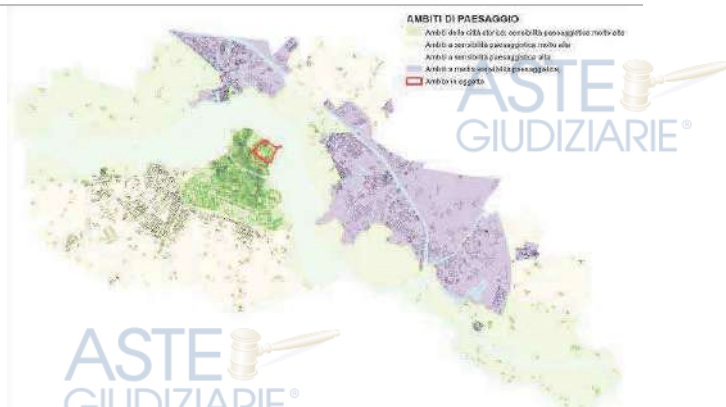
Tutele sovraordinate

Riconoscimento del centro storico di Mantova e Cittadella quale bene paesaggistico e notevole presenza di beni culturali tutelati.

Sito archeologico di piazza Sordello e via Cairoli.

Descrizione sintetica

Antico nucleo fortificato caratterizzato dalle emergenze del complesso di Palazzo Ducale e del Castello di San Giorgio



Descrizione e caratteri peculiari

Nucleo più antico della città di Mantova caratterizzato dalle emergenze di Piazza Sordello e del complesso museale costituito da Palazzo Ducale, dal Castello di San Giorgio e dal rilevante sistema di spazi aperti. A margine di tale complesso nell'ambito si rileva un tessuto edilizio costituito da isolati chiusi e densi che definiscono una cortina continua su piazze e

che non corrispondono alle tipologie edilizie tradizionali, ovvero controllo del loro inserimento paesaggistico.

Sostegno all'economia rurale e alla multifunzionalità in agricoltura come condizione per il mantenimento dei caratteri paesaggistici tradizionali e in particolare valorizzazione del ruolo di servizio e di accoglienza turistica del territorio agricolo.

SCHEDA

4.3

AMBITI CONSOLIDATI DI SUD-OVEST DELLA CITTÀ

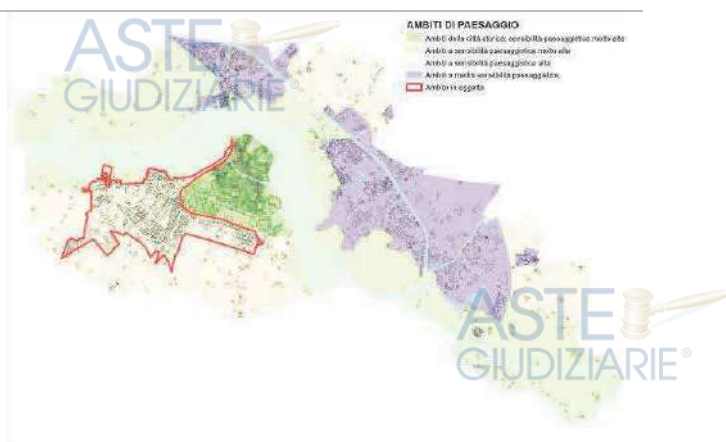
Classe di sensibilità paesaggistica Alta

Tutele sovraordinate

-

Descrizione sintetica

Ambiti edificati di recente costruzione costituiti in prevalenza da tessuti misti residenziali e produttivi

*Descrizione e caratteri peculiari*

Ambiti edificati di recente costruzione contraddistinti da:

- mancanza di ordine e di regole morfologiche chiare, con fenomeni di sfrangiamento sia lungo i bordi degli ambiti edificati che al suo interno e con presenza di numerosi ambiti in trasformazione non conclusi;
- prevalenza da tessuti misti residenziali e produttivi;
- parti di città riconoscibili per disegno unitario di impianto all'interno di un complesso di tessuti moderni;
- ambiti verdi residuali da conservare e valorizzare;
- infrastrutture stradali e ferroviarie di accesso alla città con flussi di traffico importanti e bassa qualità paesaggistica.

Elementi di criticità e fenomeni di degrado

Mancanza di ordine e di regole morfologiche chiare percepibili, in particolare dalle principali vie di accesso alla città;

Presenza di infrastrutture che definiscono barriere difficilmente valicabili fra parti di città;

Tessuti misti residenziali e produttivi di bassa qualità morfologica e tipologica;

Immagine paesistica banalizzata da interventi edilizi non sempre adeguati;

Presenza, sia in contesti di "uso quotidiano" che in contesti di elevato interesse paesaggistico, di fenomeni di microdegrado costituito dalla mancanza di continuità materica e tipologica degli spazi pubblici e degli spazi aperti, dalla proliferazione di cartellonistica pubblicitaria, di pali di supporto per impianti di vario tipo, di recinzioni e piccoli manufatti, di pensiline o aggetti vari che con la loro presenza fungono da detrattore paesaggistico, nonché da scarsa qualità architettonica;

Azioni di conservazione, gestione e/o riqualificazione

Riconoscimento e consolidamento delle parti di città riconoscibili per disegno unitario di impianto;

Incremento della qualità morfologico-funzionale, tipologica ed edilizia del costruito attraverso la corretta gestione degli interventi di ricomposizione e riqualificazione urbana e di quelli di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione;

Qualificazione delle dotazioni pubbliche e potenziamento degli assi e dei luoghi centrali, con particolare attenzione alla messa in rete dei servizi e degli spazi verdi;

Ricomposizione degli ambiti adiacenti alle maggiori infrastrutture volta a favorire la porosità fra le parti di città da queste separate;

Attivazione di un processo di riqualificazione degli ambiti urbani caratterizzati da dismissione, sottoutilizzo o obsolescenza;

SCHEDA

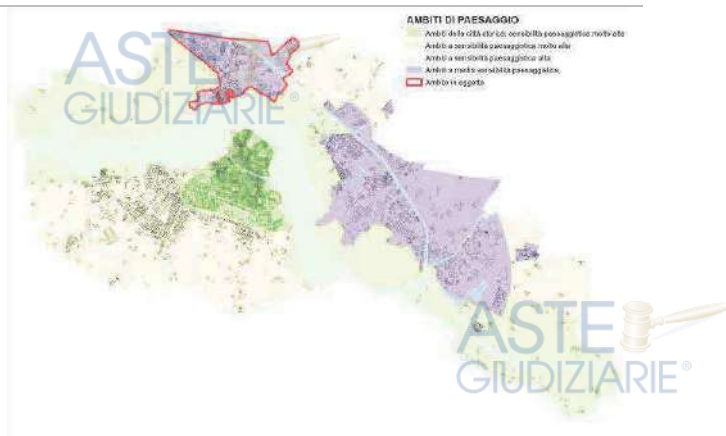
3.1

CITTADELLA E FRAZIONI A NORD

Classe di sensibilità paesaggistica Media

Tutele sovraordinate Porta Giulia tutelata quale bene culturale

Descrizione sintetica Antica porta nord di accesso e difesa della città oggi attornata da tessuti misti



Descrizione e caratteri peculiari

Ambiti edificati sorti in ampliamento dell'antico insediamento difensivo di Cittadella caratterizzati dalla presenza di:

- singoli elementi architettonici di qualità e tracce dell'antico sistema di fortificazioni;
- tessuti residenziali e produttivi in parte misti e in parte specializzati;
- parti di città riconoscibili per disegno unitario di impianto all'interno di un complesso di tessuti moderni caratterizzati da mancanza di ordine e di regole morfologiche chiare;
- ambiti verdi residuali da conservare e valorizzare.

Elementi di criticità e fenomeni di degrado

Presenza di elementi di valore paesaggistico in un contesto di disordine urbano;

Mancanza di ordine e di regole morfologiche chiare percepibile, in particolare dalla via di accesso alla città;

Tessuti residenziali e produttivi di bassa qualità morfologica e tipologica;

Immagine paesistica banalizzata da interventi edilizi non sempre adeguati;

Presenza, sia in contesti di "uso quotidiano" che in contesti di elevato interesse paesaggistico, di fenomeni di microdegrado costituito dalla mancanza di continuità materica e tipologica degli spazi pubblici e degli spazi aperti, dalla proliferazione di cartellonistica pubblicitaria, di pali di supporto per impianti di vario tipo, di recinzioni e piccoli manufatti, di pensiline o oggetti vari che con la loro presenza fungono da detrattore paesaggistico;

Azioni di conservazione, gestione e/o riqualificazione

Incremento della qualità morfologico-funzionale, tipologica ed edilizia del costruito attraverso la corretta gestione sia degli interventi complessivi di ricomposizione e riqualificazione urbana che di quelli puntuali di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione;

Qualificazione delle dotazioni pubbliche e potenziamento degli assi e dei luoghi centrali, con particolare attenzione alla messa in rete dei servizi e degli spazi verdi;

Riconoscimento e consolidamento delle parti di città riconoscibili per disegno unitario di impianto;