

# TUTELA PAESAGGISTICA DELLE COLLINE DI MONTEVEGLIO

## DISCIPLINA DI TUTELA E PRESCRIZIONI D'USO

### CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

#### ART. 1 FINALITÀ

La finalità delle presenti norme è la tutela del paesaggio delle Colline di Monteveglio nella sua conformazione attuale quale risultato dell'azione antropica storica.

La proposta di dichiarazione di interesse pubblico dell'area collinare del comune di Monteveglio, ai sensi dell'art. 136 commi c e d del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., è finalizzata ad integrare la tutela territoriale già codificata con l'istituzione del Parco Regionale dell'Abbazia di Monteveglio, in forza della Legge Regionale n. 39 del 14 aprile 1995 ed espressa con le normative tecniche del Piano Territoriale del Parco, oltre che con le disposizioni espresse dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.

È necessario salvaguardare e tutelare pienamente l'area di interesse paesaggistico nella sua integra percezione visiva totale, individuando come limite naturale l'intero orizzonte percettivo, costituito principalmente dai crinali che definiscono gli invasi vallivi afferenti al Torrente Samoggia, al Torrente Ghiara e al Rio Marzatore.

Il territorio così individuato (tavola 1), secondo un'impostazione di orizzonte visivo, che ricomprende ed amplia i limiti del Parco Regionale già istituito, possiede rilevanza paesaggistica di notevole interesse per la pregnanza di elementi naturalistici e storico-architettonici.

#### ART. 2 INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI

Nella tavola 11 sono individuate quattro macroaree corrispondenti a specifici ambiti di paesaggio per la salvaguardia dei caratteri salienti rispondenti alle finalità di cui al precedente articolo 1.

Sono pertanto normati con specifica disciplina di tutela i seguenti ambiti:

##### 1. AMBITO PAESAGGISTICO DEL PARCO REGIONALE DELL'ABBAZIA DI MONTEVEGLIO

L'ambito corrisponde al perimetro dell'area del Parco Regionale dell'Abbazia di Monteveglio, istituito con Legge Regionale n. 39 del 14 aprile 1995. All'interno dell'ambito è individuata (tavola 10) l'area A che comprende il complesso del borgo medievale di Monteveglio e la fascia di crinale a esso circostante, il cui assetto consente la visibilità dell'insieme dall'intorno.

## 2. AMBITO PAESAGGISTICO DI PIANURA CON VISUALI INTEGRATE VERSO L'ABBAZIA DI MONTEVEGLIO

Area di pianura lungo la via storicamente proveniente da Bologna (strada Provinciale 27, corrispondente alla via Cassola) che conserva importanti tracce dell'assetto rurale tradizionale e rappresenta il primo piano con visuale libera verso l'Abbazia e il Colle di Monteveglio. Il fiume Samoggia costituisce un elemento demarcatore tra l'insediamento urbano di Monteveglio e la pianura limitrofa, permettendo la conservazione dei caratteri agricoli unitari dell'area pianeggiante e circoscrivendo visivamente l'edificato. All'interno dell'ambito è individuata (tavola 10) l'area P dalla quale, percorrendo la viabilità storica di accesso al territorio, si gode una visuale privilegiata dell'Abbazia di Monteveglio.

## 3. AMBITO PAESAGGISTICO DI CONTINUITA' LUNGO IL RIO MARZATORE

Tale ambito include il versante sinistro della valle del Rio Marzatore fino al crinale segnato dalla via Montebudello. Esso è caratterizzato da un paesaggio agricolo segnato da profili collinari morbidi e da un territorio ricco di calanchi ed aree boscate, che sono due delle principali tipologie di paesaggio riscontrabili lungo il versante occidentale dell'ambito del Parco Regionale, di cui pertanto garantisce la continuità e l'integrità paesaggistica.

## 4. AMBITO PAESAGGISTICO DI CONTINUITA' LUNGO IL TORRENTE GHIARA.

L'ambito include il versante orientale della valle del Torrente Ghiara. Esso è caratterizzato da un paesaggio per lo più agricolo che garantisce la continuità e l'integrità del paesaggio analogo riscontrabile lungo il versante opposto della valle, ricadente dell'ambito del Parco Regionale e circoscritto dalle quinte scenografiche dei crinali che chiudono la valle.

## ART. 3 DISPOSIZIONI GENERALI

I seguenti indirizzi, direttive e prescrizioni sono validi per tutta l'area sottoposta a tutela. Sono fatte salve le norme più restrittive degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.

1. (l) Deve essere conservata, tutelata e valorizzata l'integrità paesaggistica dell'area, nel rispetto del rapporto tra l'Abbazia di Monteveglio ed il paesaggio circostante, con particolare riguardo alle visuali privilegiate così come specificato nella tavola 10;
2. (l) nei processi di trasformazione del territorio si deve perseguire il mantenimento dell'assetto tradizionale dei luoghi nei suoi caratteri qualitativi e quantitativi e si deve privilegiare la tutela, il restauro, la riqualificazione e la valorizzazione delle diverse caratteristiche naturali,

geomorfologiche, vegetazionali, di antropizzazione e degli usi agricoli consolidati del territorio, che ne rappresentano i caratteri peculiari;

3. (I) deve essere promosso il miglioramento della qualità paesaggistica dei luoghi degradati, e/o con presenza di edifici ed elementi incongrui. Le modifiche dello stato dei luoghi sia di tipo edilizio che vegetazionale devono risultare in linea con gli obiettivi di valorizzazione paesaggistica degli ambiti e di continuità percettivo-visiva con il Colle di Monteveglio;
4. (I) il paesaggio delle Colline di Monteveglio nella sua conformazione attuale è il risultato di un'azione antropica storicamente espressa attraverso attività legate agli ambiti agricoli ed artigianali. Pertanto, ai fini della conservazione di tale qualità paesaggistica, sono da sostenere interventi finalizzati a favorire l'artigianato tradizionale, le attività agricolo-produttive e le attività di promozione del territorio nei suoi valori culturali e paesaggistici;
5. (I) la progettazione degli interventi deve partire dall'analisi del contesto circostante ai fini dell'individuazione delle caratteristiche salienti da preservare, promuovere e valorizzare e contemporaneamente deve privilegiare interventi di miglioramento della qualità paesaggistica, anche in relazione al patrimonio edilizio esistente;
6. (I) deve essere prioritariamente privilegiato ed incentivato il recupero degli edifici esistenti nella loro consistenza materica e non solo formale, anche dove la disciplina di ambito consente le nuove edificazioni;
7. (D) la progettazione degli spazi aperti sia pubblici che privati deve prevedere una sistemazione del verde coerente con i caratteri propri dei luoghi quali la diversità geomorfologica, il paesaggio agrario storicizzato, i percorsi storici e le relative visuali. In particolare la scelta della vegetazione è da effettuare nell'ambito di un abaco delle specie autoctone o naturalizzate, facendo riferimento al regolamento comunale in proposito ed al regolamento del Parco Regionale dell'Abbazia di Monteveglio;
8. (I) la parcellizzazione dei fondi agricoli deve conservare il più possibile le tracce storicizzate esistenti, evitando, in particolare con le arature, la cancellazione di segni consolidati della pratica agraria;
9. (P) sono vietati nuovi impianti ricreativi e sportivi (quali campi da golf e strutture annesse, laghetti da pesca, strutture attrezzate permanenti per il tempo libero) che compromettano la qualità paesaggistica dei luoghi; sono ammessi interventi su impianti esistenti a condizione che comportino un miglioramento dal punto di vista paesaggistico;

10. (P) non sono ammessi nuovi impianti destinati alla raccolta, al trattamento e allo smaltimento di rifiuti; sono ammessi interventi su impianti esistenti qualora comportino un miglioramento dal punto di vista paesaggistico;
11. (P) non sono ammesse attività estrattive;
12. (P) l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, laddove ammessa dalla normativa vigente, deve essere unicamente finalizzata all'autoconsumo e progettata con particolare attenzione a minimizzare gli eventuali impatti visivi attraverso opere di mitigazione. In particolare:
- a) non sono ammessi sistemi di impianti fotovoltaici a terra;
  - b) non è ammessa l'installazione di impianti fotovoltaici sui beni culturali e sugli edifici di interesse storico-architettonico; è ammessa l'installazione di impianti fotovoltaici negli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale nell'osservanza della disciplina di tutela degli stessi e nel rispetto di quanto indicato al comma c;
  - c) sono ammessi sistemi di impianti fotovoltaici e fototermici integrati alle coperture degli edifici e che non abbiano un rilevante impatto visivo sul paesaggio circostante.  
Sono preferibili le localizzazioni sui tetti di edifici produttivi in zone già urbanizzate, su edifici esistenti a copertura piana, e su edifici di nuova costruzione, contestualmente ad una distribuzione ordinata e non frammentaria nella copertura.  
Nel caso di installazione su tetti a falde, è possibile installare impianti fotovoltaici sulle coperture degli edifici a condizione che si prevedano soluzioni integrate alle costruzioni con pannellature senza cornici o con soluzioni mimetiche alternative, quali ad esempio i coppi solari. La progettazione deve tenere in considerazione la morfologia delle falde, privilegiando la continuità del manto e, se non è possibile utilizzare l'intera falda, concentrando le nuove aperture in una fascia continua, evitando la creazione di gradoni;
  - d) nei casi di sostituzione di manti di copertura non tradizionali di edifici produttivi è ammessa la tipologia a pannello a patto che si estenda per l'intera falda; il medesimo criterio si applica anche per gli edifici produttivi di nuova costruzione;
13. (P) è da escludersi la previsione di nuove infrastrutture lineari energetiche se non interrato, di antenne per le telecomunicazioni e dei relativi sostegni che attraversino o insistano sull'area. Gli interventi sulla rete di distribuzione elettrica dovranno prevedere prioritariamente l'interramento delle nuove infrastrutture ed il miglioramento paesaggistico delle esistenti;

14. (I) le reti e gli apparati per l'illuminazione pubblica dovranno essere progettati con criteri di compatibilità paesaggistica ai fini dell'ottenimento del minimo impatto visivo;
15. (P) sono ammesse nuove infrastrutture lineari stradali di interesse locale. Gli interventi di manutenzione e, qualora necessario, potenziamento delle strade esistenti devono essere eseguiti secondo criteri di compatibilità paesaggistica;
16. (D) è da promuovere il ripristino di antichi itinerari; eventuali opere e arredi devono essere progettati e realizzati in relazione al contesto di riferimento e privilegiando soluzioni che valorizzino ed esaltino le qualità paesaggistiche dell'area;
17. (P) la sistemazione delle strade interpoderali deve prevedere un fondo naturale in terra battuta, ghiaia o simili e deve salvaguardare alberi, filari e siepi esistenti, qualora elementi di connotazione paesaggistica dell'area;
18. (D) gli interventi sulle recinzioni devono essere realizzati con materiali tradizionali privilegiando scelte di tecniche e materiali omogenei lungo il medesimo asse stradale, avendo cura di non ridurre la permeabilità visiva esistente. Dovranno essere privilegiate soluzioni filtranti che amplino le visuali libere, evitando siepi troppo alte (superiori all'altezza d'uomo) o troppo geometriche, muretti di dimensioni elevate e materiali prefabbricati che non siano adeguati alla qualità dei luoghi;
19. (P) è vietata la cartellonistica pubblicitaria. La cartellonistica informativa è ammissibile uniformando tipologia e dimensioni al fine di ottenere il minor impatto visivo;
20. (D) è da prevedere una graduale eliminazione della cartellonistica pubblicitaria in essere, in particolare di quella collocata nei tratti, indicati nella tavola 10, particolarmente sensibili dal punto di vista storico, percettivo-visuale, ambientale e paesaggistico;
21. (P) lungo le strade di crinale e fondovalle, quali via Montebudello, via Matilde di Canossa, via Volta, via Campomaggiore e via Serra, nei tratti individuati nella tavola 10, deve essere assicurata la percezione verso il contesto paesaggistico laterale, evitando la creazione di barriere che limitino la fruizione visiva.

#### ART. 4 INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

1. (P) per gli interventi di recupero sui manufatti esistenti di interesse storico testimoniale sono da osservare le prescrizioni di cui all'Allegato A delle presenti norme;
2. (P) per gli interventi sul restante patrimonio edilizio si deve valutare l'applicazione dei punti a), b) e c) del successivo art. 5 comma 1;

3. (P) l'inserimento di nuove aperture in falda è ammesso solo per dimostrate esigenze igienico-sanitarie nel recupero a fini abitativi dei sottotetti e nel caso in cui non sia visibile dalle visuali definite nella tavola 10;
4. (P) eventuali stratificazioni incongrue e precarie, volumi impropri o manufatti non regolari sotto il profilo urbanistico (comprendendo serre in struttura leggera, tettoie o manufatti precari o temporanei) esistenti all'interno dell'area soggetta a tutela, non potranno generare nuove volumetrie, ma dovranno essere demoliti e non ricostruiti;
5. (P) sulle facciate sia principali che secondarie di edifici visibili dai tratti viari pubblici è da escludersi l'apposizione di apparati ed impianti tecnologici, quali ad esempio condizionatori e antenne, a meno che non siano diversamente collocabili; in ogni caso essi dovranno essere opportunamente integrati o schermati con elementi vegetali nel rispetto di quanto previsto dall'art.3.6.

#### ART. 5 INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

Gli interventi di nuova edificazione, compresi gli ampliamenti di edifici esistenti, devono essere prioritariamente progettati in relazione al necessario rispetto della qualità paesaggistica o al suo recupero in contesti degradati. Gli ampliamenti di edifici tradizionali dovranno essere realizzati tenendo conto della tipologia edilizia ed insediativa tipica del luogo, dei suoi materiali e delle disposizioni generali espresse nell'art.3.

1. (P) Nel caso di interventi di nuova edificazione sarà necessario attenersi alle seguenti prescrizioni:
  - a) le finiture esterne delle costruzioni devono essere realizzate in relazione alla tipologia edilizia scelta, evitando infissi con avvolgibile, metalli anodizzati e PVC;
  - b) le tinteggiature esterne devono ricondursi alla gamma dei colori delle terre;
  - c) non è ammesso l'utilizzo di elementi cementizi prefabbricati industriali a vista;
2. (P) l'inserimento di aperture in falda è ammesso solo nel caso in cui non sia visibile dalle visuali definite nella tavola 10 e da tratti viari pubblici;
3. (P) le piscine a servizio di abitazioni e strutture turistico-ricettive devono essere realizzate evitando modifiche significative del profilo altimetrico dei luoghi e l'eventuale rivestimento deve prevedere colori della gamma delle pietre naturali locali;
4. (P) per assicurare la salvaguardia degli scenari d'insieme, eventuali aumenti di volume, legati anche alla realizzazione di impianti tecnici di modesta entità (cabine elettriche, cabine di

decompressione del gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico) devono prevedere misure di mitigazione visiva e limitazioni all'altezza ed alle sagome dei manufatti edilizi;

5. (P) sulle facciate sia principali che secondarie di edifici visibili dai tratti viari pubblici è da escludersi l'apposizione di apparati ed impianti tecnologici, quali ad esempio condizionatori e antenne, a meno che non siano diversamente collocabili; in ogni caso essi dovranno essere opportunamente integrati o schermati con elementi vegetali nel rispetto di quanto previsto dall'art.3.6.

#### ART. 6 INTERVENTI NATURALISTICO/VEGETAZIONALI

1. (I) La continuità e integrità dei corsi d'acqua, delle loro sponde e della rete irrigua superficiale, nonché degli elementi agricoli e boschivi che ne accompagnano il corso, devono essere salvaguardate al fine di preservarne la funzionalità idraulica, paesaggistica ed ecologica;
2. (I) Nella gestione della vegetazione devono essere incentivate la manutenzione/diradamento della vegetazione boschiva al fine di salvaguardare le visuali panoramiche definite nella tavola 10.

#### CAPO II DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER I DIVERSI AMBITI INDIVIDUATI

##### ART.7 AMBITO 1: AMBITO PAESAGGISTICO DEL PARCO REGIONALE DELL'ABBAZIA DI MONTEVEGLIO

Le seguenti disposizioni integrano le Norme Tecniche di Attuazione del Parco. In caso di difformità, vale quella più restrittiva.

1. (D) È necessario salvaguardare e valorizzare il borgo medioevale dell'Abbazia di Monteveglio; a tal fine qualunque intervento di arredo urbano, illuminazione e sistemazione dei percorsi deve essere valutato all'interno di un progetto organico e unitario che assicuri la coerenza degli interventi nel complesso e con i caratteri del contesto;
2. (P) non sono consentiti aumenti di volume degli edifici a meno che non siano localizzati nella zona C e D del Parco e siano progettati nel rispetto dei caratteri formali e costruttivi dell'architettura tradizionale locale. I progetti devono essere finalizzati al conseguimento di un'alta qualità architettonica e paesaggistica;

3. (D) eventuali Piani Particolareggiati che interessino il complesso del borgo medievale di Monteveglio e la fascia di crinale circostante (tavola 10, area A) devono prevedere interventi sulla vegetazione che migliorino la percezione del complesso al fine di preservare la lettura del sistema paesaggistico.

#### ART.8 AMBITO 2: AMBITO PAESAGGISTICO DI PIANURA CON VISUALI INTEGRATE VERSO L'ABBAZIA DI MONTEVEGLIO

1. (I) deve essere conservata la percezione di continuità del contesto paesaggistico con il Colle di Monteveglio. Particolare attenzione deve essere riservata alla salvaguardia e valorizzazione delle visuali che si aprono verso l'Abbazia ed alla connotazione storica agronomica dell'ambito;
2. (D) eventuali ampliamenti, ove consentiti dalla pianificazione urbanistica comunale, devono prevedere nella progettazione il miglioramento a fini paesaggistici dell'insieme, sia dell'edificato esistente sia delle sistemazioni esterne;
3. (P) nelle aree attualmente utilizzate per scopi agricoli sono consentite unicamente le attività di trasformazione agronomica dei suoli e le attività connesse ed è vietata l'arboricoltura da legno;
4. (P) lungo la strada Provinciale 27, corrispondente alla via Cassola, nel tratto individuato dalla tavola 10, la messa a dimora di alberature o arbusti è ammessa solo nel caso in cui non interferisca con la continuità percettiva del profilo del Colle di Monteveglio;
5. (D) la progettazione dell'area di pertinenza della struttura scolastica pubblica deve essere indirizzata al conseguimento di una alta qualità paesaggistica, con particolare attenzione all'integrazione dell'edificio nel contesto. Si dovranno prevedere misure per la mitigazione del suo impatto visivo, attraverso un accurato studio del verde che tenga conto degli specifici valori dell'ambito e delle direttive di cui al successivo c. 6;
6. (D) il Parco Pubblico, da realizzare nell'area P riportata nella tavola 10, deve essere progettato in considerazione delle qualità paesaggistiche ed agronomiche storiche dell'ambito agrario della pianura di Monteveglio e delle sue interconnessioni con il paesaggio delle colline, garantendo la fruizione delle visuali che si aprono verso l'Abbazia di Monteveglio;
7. (P) all'interno dell'area P è vietata la nuova edificazione, fatti salvi gli strumenti urbanistici attuativi vigenti e convenzionati alla data di pubblicazione della presente proposta di tutela all'albo pretorio;



8. (P) eventuali nuove previsioni edificatorie potranno essere realizzate solo nell'ambito di progetti di riqualificazione paesaggistica, ossia in sostituzione di costruzioni esistenti prive di qualità architettonica, quali ad esempio gli edifici industriali, escludendo in ogni caso la possibilità di aumento di volumetrie.

ART.9 AMBITI 3 E 4: AMBITO PAESAGGISTICO DI CONTINUITÀ LUNGO LA VALLE DEL RIO MARZATORE E AMBITO PAESAGGISTICO DI CONTINUITÀ LUNGO IL TORRENTE GHIARA

1. (I) Deve essere conservata la percezione di continuità del contesto paesaggistico con il Colle di Monteveglio. Particolare attenzione deve essere riservata alla salvaguardia e valorizzazione delle visuali dai crinali che si aprono verso l'Abbazia e Monte Morello come da tavola 10. Va assicurata la salvaguardia degli scenari d'insieme e la tutela delle particolarità geomorfologiche e degli assetti agricoli;
2. (D) ai fini del recupero di valori paesaggistici deve essere perseguita la demolizione di edifici individuati come incongrui dallo strumento urbanistico comunale con la bonifica dei luoghi ed il ripristino delle condizioni del contesto rurale;
3. (D) eventuali ampliamenti, ove consentiti dalla pianificazione urbanistica comunale, devono prevedere nella progettazione il miglioramento a fini paesaggistici dell'insieme, sia dell'edificato esistente sia delle sistemazioni esterne.