



Regione Lombardia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



Comune di Campodolcino



Provincia di Sondrio



- APPROVATO -

ARCHITETTURA
URBANISTICA
INTERNI



Progettista:

Sindaco:

Segretario:

ARCHITETTI

Enzo Bonazzola
Bruno Comi
Luigi Conca
Silvano Molinetti

23022 Chiavenna (SO)
P.zza Bertacchi, 6
Tel. 0343.32835
Fax 0343.35257
E-mail: infoch@studioquattro.it

22015 Gravedona ed Uniti (CO)
Viale Stampa, 4
Tel. 0344.85769
Fax 0344.89240
E-mail: infoqr@studioquattro.it
P.IVA 00145020145

Adottato dal C.C. con delibera

n° 45 del 12.12.2013

Provvedimento di compatibilità con il PTCP

n° 52 del 14.04.2014

Approvato dal C.C. con delibera

n° 09 del 22.05.2014

- PIANO DELLE REGOLE -

RELAZIONE TECNICA

commessa:						allegato:	
439/CH						C ₁	
Nome File:	Data:	Fase di lavoro:	Redatto:	Verif.:	Approv.:	Rev.:	
COPERTINE	Dicembre '13	ADOZIONE	SM	SM	SM	0	
COPERTINE	Maggio '14	APPROVAZIONE	SM	SM	SM	1	

STUDIOQUATTRO

ARCHITETTI: ENZO BONAZZOLA - BRUNO COMI - LUIGI CONCA - SILVANO MOLINETTI

INDICE

A – IL PIANO DELLE REGOLE.....	2
A.1 - PREMESSA	2
A.2 - RECEPIMENTO DELLE NORME SOVRAORDINATE	3
A.3 - INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI SOGGETTI A SPECIFICA DISCIPLINA	3
– Ambiti destinati all’esercizio dell’attività agricola	3
– Aree non soggette a interventi di trasformazione urbanistica	3
B. TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO	4
B.1 - IMPIANTO URBANISTICO E TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO	4
B.2 - PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	5
C – LE PREVISIONI DEL PIANO DELLE REGOLE	8
D - IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO.....	12
D.1 - SUPERFICI TERRITORIALI.....	12
D.2 - POPOLAZIONE DA INSEDIARE	13

A – IL PIANO DELLE REGOLE

A.1 - PREMESSA

Il Piano delle Regole è lo strumento del P.G.T. che controlla la qualità urbana e del territorio, considera e disciplina con specifiche norme ed indicazioni cartografiche le trasformazioni del territorio comunale in atto e di futura realizzazione.

E' lo strumento che attua parte degli obiettivi generali e strategici indicati dal Documento di Piano per quel che riguarda gli aspetti insediativi, tipologici e morfologici, anche in coordinamento con i contenuti del Piano dei Servizi.

Ai sensi dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, il Piano delle Regole definisce all'interno del territorio comunale gli ambiti del tessuto urbano consolidato, nei quali individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali, storico-artistici e monumentali oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

In questi ambiti, il Piano delle Regole definisce le caratteristiche fisico-morfologiche del patrimonio edilizio esistente, le modalità di intervento mediante la pianificazione attuativa o con il Permesso di Costruire.

All'interno del tessuto urbano consolidato il Piano delle Regole identifica i seguenti parametri edilizi:

- a- *caratteristiche tipologiche, allineamenti e orientamenti*
- b- *consistenza volumetrica o slp di pavimento esistenti o di progetto*
- c- *rapporto di copertura esistenti e previsti*
- d- *altezze minime e massime*
- e- *modalità insediative che consentano la continuità degli elementi di verde e del reticolo idrografico superficiale*
- f- *destinazioni d'uso non ammissibili*
- g- *interventi di integrazione paesistica per gli ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico*
- h- *requisiti qualitativi degli interventi*
- i- *requisiti di efficienza energetica*

Per quanto riguarda gli ambiti destinati all'agricoltura, il Piano delle Regole detta la disciplina d'uso di valorizzazione e di salvaguardia e recepisce i contenuti dei PIF vigenti, ed individua gli edifici non più adibiti ad uso agricolo.

Infine, nelle aree di valore paesaggistico ed ambientale, detta ulteriori regole di salvaguardia e valorizzazione in sintonia con quanto contenuto nelle pianificazioni sovraordinate.

A.2 - RECEPIMENTO DELLE NORME SOVRAORDINATE

Il Piano delle Regole recepisce i contenuti prescrittivi del P.T.C.P. e del P.T.P., individuando e disciplinando le aree e gli immobili tutelati dalle disposizioni vigenti nonché il Piano di Gestione del Sito Natura 2000 Sic Val Zerta.

In accordo con la pianificazione geologica, adeguata alle disposizioni, ai criteri ed indirizzi di cui all'art. 57 della Legge Regionale n.12/05, individua i vincoli in materia geologica, idrogeologica e idraulica inerenti il territorio.

A.3 - INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI SOGGETTI A SPECIFICA DISCIPLINA

Il Piano delle Regole, in riferimento al quadro conoscitivo del Documento di Piano, individua gli ambiti e le aree da assoggettare a specifica disciplina nelle seguenti aree:

– Ambiti del tessuto urbano consolidato

- NA Nucleo di antica formazione
- NR Nucleo rurale
- T1 Tessuto urbano di completamento
- T2 Tessuto urbano a bassa densità edilizia
- T3 Tessuto artigianale esistente e di completamento
- T4 Tessuto turistico ricettivo esistente e di completamento
- T5 Tessuto alberghiero esistente e di completamento
- T6 Tessuto tecnologico
- VU Verde urbano
- ST1 Attrezzature pubbliche di interesse comune
- ST2 Attrezzature private di interesse comune
- ST3 Infrastrutture ed attrezzature per la pratica dello sci

– Ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola

- AG Aree agricole di versante

– Aree non soggette a interventi di trasformazione urbanistica

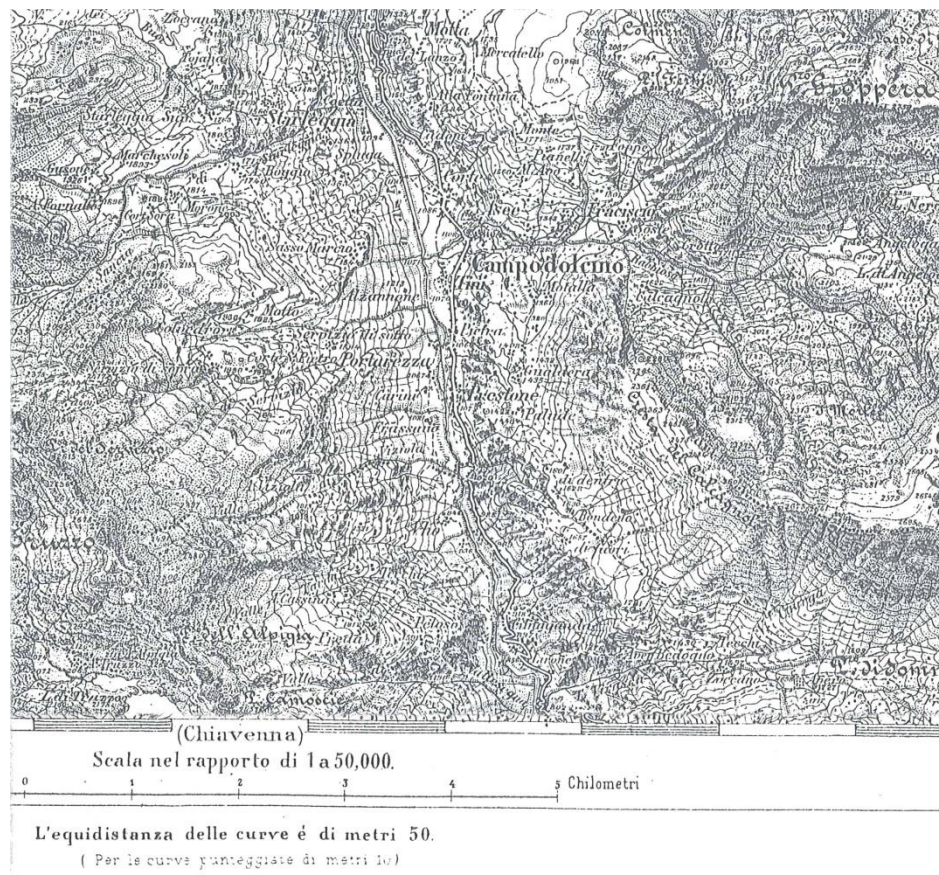
- RC Rispetto cimiteriale
- NF Naturalità fluviale

Sulle basi cartografiche di dettaglio sono inoltre individuati i vincoli e le classi di fattibilità delle azioni di piano, per la definizione della componente geologica idrogeologica e sismica del PGT, le previsioni degli strumenti di pianificazione sovraordinati e tutti i vincoli che gravano sul territorio.

B. TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO

B.1 - IMPIANTO URBANISTICO E TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO

L'impianto urbanistico originario del Comune di Campodolcino, rilevabile anche dalla carta di fine 800 (prima levata dell'I.G.M.), evidenzia la presenza degli ambiti abitati costituenti i primi insediamenti del territorio.



Dalla cartografia si rileva la presenza di nuclei distinti che nel novecento si sono in parte unificati a seguito dell'espansione edilizia, in particolare nella conoide principale del Comune.

Nella carta IGM sono presenti i seguenti nuclei:

Prestone – Portarezza - Pietra – Tini – Corti – Fraciscio – Gualdera – Motta di Sopra – Motta di Sotto – Splughetta – Starleggia – San Sisto

Nel quadro conoscitivo è stata effettuata un'analisi dei fabbricati presenti nei nuclei di antica formazione con esclusione dei nuclei di Starleggia Splughetta e S.Sisto che sono stati classificati tra i nuclei rurali.

Nel territorio urbano di Campodolcino, si sono susseguiti interventi prevalentemente nella seconda metà del '900, che hanno in parte trasformato i nuclei di antica formazione soprattutto nella frazione Corti.

Nella relazione tecnica del Documento di Piano sono ampiamente analizzate le problematiche relative all'evoluzione storica del comune ed al peso insediativo rappresentato dal sistema delle seconde case presenti in particolare a Campodolcino.

B.2 - PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

L'analisi del patrimonio edilizio esistente nei nuclei storici, effettuata nel quadro conoscitivo del Documento di Piano, ha messo in luce le caratteristiche tipologico architettoniche dell'edilizia storica del comune di Campodolcino, con lo scopo di conoscere le caratteristiche di ogni singolo immobile, relativamente alle destinazioni d'uso, allo stato di conservazione ed in genere alle caratteristiche architettoniche, con la sottolineatura degli elementi di valore e degli elementi di contrasto.

L'analisi ha permesso di conoscere tra l'altro i dati relativi ai seguenti elementi:

- *Stato di conservazione complessivo e delle singole parti.*
- *Destinazione d'uso dei fabbricati.*
- *Grado di utilizzazione.*
- *Valenze architettoniche, tipologiche ed ambientali.*

Il Piano delle Regole, tenendo conto degli elementi rilevati, della qualità delle architetture esistenti, nonché del bisogno di intervento di manutenzione dettato dallo stato di conservazione degli edifici, propone una suddivisione della zona "NA-Nucleo di Antica Formazione" in categorie di intervento, per le quali le Norme Tecniche di Attuazione definiscono una puntuale modalità di intervento tesa a facilitare le modalità di recupero, con una contemporanea attenzione alle valenze architettoniche esistenti.

Le categorie identificate sono le seguenti:

1) Restauro - Categoria C1

La categoria d'intervento **interessa edifici e manufatti aventi un significativo interesse storico, architettonico ed ambientale che hanno mantenuto inalterati nel tempo gli elementi tipologici, strutturali e morfologici dell'impianto originario.**

2) Risanamento conservativo - Categoria C2

La categoria d'intervento interessa quegli edifici e manufatti edilizi **caratterizzati da una particolare valenza architettonica ed ambientale che, grazie alla propria tipologia compositiva e costruttiva, contribuiscono a conservare l'aspetto originario del contesto territoriale.**

3) Ristrutturazione conservativa - Categoria C3

La categoria d'intervento interessa gli edifici ed i manufatti **che hanno conservato, almeno in parte, l'impianto ed i materiali costruttivi tradizionali, costituenti elementi di valore ambientale, paesaggistico e/o tipologico.**

4) Ristrutturazione edilizia - Categoria C4

La categoria d'intervento interessa edifici e manufatti edilizi **che non presentano particolari valori storico ambientali** e che necessitano di interventi di ristrutturazione a causa dello stato di conservazione in cui si trovano.

5) Ristrutturazione urbanistica - Categoria C5

La categoria d'intervento interessa edifici e manufatti **privi di valori architettonici ed ambientali** in quanto in condizione di degrado totale o poiché aventi caratteristiche morfologiche in contrasto con l'ambiente circostante.

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole fissano parametri edilizi ed indicazioni materiche di supporto alla progettazione adattate alle tipologie edilizie riscontrabili nelle categorie di intervento sopra indicate.

Per consentire una buona qualità dei progetti di intervento, la norma prevede che gli interventi debbano rispettare gli elementi architettonici e decorativi esistenti, tipici delle architetture dei luoghi ed in particolare:

- balconi in pietra o in legno

- *affreschi, decorazioni*
- *tipologia delle aperture*
- *tipologia dei serramenti*
- *ringhiere in ferro*
- *muratura in pietra o in rasopietra*
- *struttura del tetto in legno*
- *orditura gronde in legno*
- *giardini e/o piante di alto fusto*
- *portali in pietra*

I progetti dovranno essere corredati da rilievi dettagliati e da documentazione fotografica, che permettono di comprendere le caratteristiche particolari degli elementi rilevati, nonché le modalità di recupero e restauro degli stessi.

E' prevista anche particolare attenzione all'arredo urbano ed agli interventi sulle pavimentazioni esterne, sulle vie e sulle piazze, per garantire interventi di riqualificazione realizzati con attenzione alla ricerca storico filologica, con l'impiego dei materiali idonei al contesto storico e paesistico.

Il Piano delle Regole identifica inoltre il sistema dei nuclei rurali presenti nel territorio comunale, classificando in questi ambiti i nuclei rurali di antica formazione collocati in ambito montano, ed utilizzati prevalentemente come alpeggi.

Per questi nuclei il Piano delle Regole non prevede l'attribuzione dei singoli gradi di intervento, come nei nuclei di antica formazione, ma introduce una normativa generale attraverso la quale favorire interventi di sistemazione e di recupero dei fabbricati esistenti, richiedendo comunque una particolare attenzione al mantenimento delle caratteristiche tipologiche e paesaggistiche e di valorizzazione degli elementi di pregio esistenti..

La normativa prevede inoltre l'impiego di materiali tradizionali negli interventi edilizi.

Il Piano delle Regole introduce una norma, che favorisce il recupero dei fabbricati in disfacimento, consentendo di recuperare quei fabbricati che per diverse ragioni sono completamente caduti, proponendo una ricostruzione con tipologia edilizia assimilata ai fabbricati limitrofi aventi tipologia tradizionale, con l'impiego di paramenti esterni in muratura a vista, con struttura dei tetti in legno e copertura in piatte locali ed in genere con soluzioni di finitura tradizionali che bene si integrano nel paesaggio di versante.

C – LE PREVISIONI DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole trasferisce nelle tavole di progetto e nelle Norme Tecniche di Attuazione lo sviluppo degli obiettivi strategici di Piano, declinando su tutto il territorio comunale le scelte territoriali di carattere generale contenute nel Documento di Piano.

Gli obiettivi individuati nel Documento di Piano hanno orientato la progettazione urbanistica alla tutela ed alla conservazione delle caratteristiche geografiche e geomorfologiche del territorio ed alla loro valorizzazione quali elementi di interesse economico e sociale.

La tutela del territorio acquista un significato particolare nel comune di Campodolcino, che si sviluppa interamente sopra i 1000 mt. s.l.m., presentando caratteristiche territoriali paesaggistiche di particolare rilievo.

La presenza del paesaggio agrario tradizionale costituito soprattutto dal sistema degli alpeggi in alta quota rappresenta una realtà di particolare rilievo sia per quanto riguarda aspetti legati alla fruizione agricola del territorio che per quanto attiene alle caratteristiche storico insediative da tutelare.

Questi paesaggi sono in parte attraversati dallo sviluppo delle attività turistiche sviluppatesi in epoca più recente in particolare nella frazione di Motta e riguardanti il comprensorio sciistico di Madesimo Campodolcino.

Il piano delle Regole, in applicazione degli obiettivi di piano riguardanti la ridefinizione dei limiti di elevata naturalità di cui all'art. 17 delle NTA del PTR , declinati e sviluppati nel documento di Piano, prevede norme che favoriscono le modalità di intervento in questi luoghi.

Il P.R. prevede inoltre l'introduzione di norme che favoriscano il mantenimento dell'attività agricola degli alpeggi, la manutenzione territoriale, il mantenimento e lo sviluppo delle attività turistiche.

Nel Piano delle Regole si rende concreta l'applicazione degli obiettivi di piano attraverso le scelte urbanistiche relative alla definizione nelle tavole di progetto, delle diverse zone nelle quali si articola il tessuto urbano consolidato, adattando alle caratteristiche territoriali dei singoli ambiti le classificazioni del territorio idonee ad una corretta gestione delle problematiche paesaggistiche e territoriali.

Attraverso la normativa che ha carattere prescrittivo, in applicazione dei contenuti di cui alla legge 12/2005, si stabiliscono i parametri da rispettare negli interventi edilizi possibili sul

territorio comunale, con la definizione delle caratteristiche tipologiche, delle consistenze volumetriche e dell'insieme dei parametri necessari per il controllo dell'attività edilizia.

Sinteticamente le scelte operative maturate nel Piano delle Regole e riguardante i diversi ambiti sono riassumibili come segue:

Tessuto residenziale

Le scelte di Piano hanno confermato una particolare attenzione al recupero del patrimonio edilizio esistente nell'intero territorio comunale, confermando in parte le destinazioni residenziali già contenute nel PRG vigente, in quanto le prospettive di sviluppo riguardano prevalentemente i nuovi insediamenti alberghieri.

Infatti tra i criteri e gli obiettivi di piano è compresa la necessità di riequilibrare l'offerta dei posti letto attualmente sbilanciata in favore degli appartamenti.

Il tessuto residenziale del Comune è stato quindi riconfermato all'interno degli ambiti già antropizzati ricercando una semplificazione della normativa vigente ed uniformando le metodologie di intervento nelle frazioni abitate.

Le caratteristiche strutturali dell'impianto urbano del comune hanno suggerito la predisposizione di una sola zona omogenea denominata T1 – tessuto urbano di completamento sia a Campodolcino che a Motta e Fraciscio prevedendo l'indice fondiario pari a 1,3 mq per mc, mediamente in riduzione rispetto a quanto previsto dal PRG vigente.

Le norme tecniche di attuazione prevedono la possibilità di aumentare l'indice fondiario di 0,2 mq/mc utilizzando volumetrie provenienti dai sistemi perequativo e compensativo.

Per quanto riguarda le destinazioni residenziali nei nuclei di antica formazione, il PGT prevede la conferma delle destinazioni esistenti e, come precisato nei capitoli precedenti, favorisce le possibilità di recupero con l'obiettivo di utilizzare il potenziale insediativo derivante dai vani inutilizzati.

Tessuto alberghiero

Il Piano delle Regole identifica gli ambiti destinati ad attività ricettiva e attività alberghiera, suddividendoli in due zone distinte:

T4 – Tessuto turistico ricettivo esistente e di completamento

T5 – Tessuto alberghiero esistente e di completamento

Nella zona T4 – tessuto turistico ricettivo esistente e di completamento – sono state classificate le numerose strutture ricettive non propriamente alberghiere quali le colonie

estive e le strutture ricettive comunitarie, attribuendo una normativa specifica che facilita gli interventi di manutenzione del patrimonio edilizio.

Le zone T5 – tessuto alberghiero esistente e di completamento – riguardano le strutture propriamente alberghiere la cui funzione è di particolare importanza per le attività economiche del Comune, che sono prevalentemente orientate allo sviluppo del turismo.

Per le strutture alberghiere la normativa del piano delle regole prevede anche il riconoscimento dell'interesse pubblico consentendo l'utilizzo della deroga urbanistica con i contenuti di cui all'art. 40 della L.r. 12/2005 e dell'art. 7 DPR 06/06 2001 n° 380.

Lo sviluppo alberghiero è stato dimensionato nel documento di piano introducendo tra gli obiettivi strategici di sviluppo di Campodolcino la necessità di potenziare la dotazione dei posti letto alberghieri e prevedendo per questo degli ambiti di trasformazione collocati nei punti strategici.

Tessuto produttivo

Il Piano delle regole conferma la destinazione produttiva delle strutture esistenti ed introduce una normativa di gestione. Lo sviluppo delle aree destinate all'attività artigianale è stato previsto nel documento di piano con l'individuazione nell'ambito di trasformazione AT5 che consente l'insediamento e la localizzazione di piccole aziende artigianali.

Aree a prevalente valore naturale

Il Piano delle Regole, in attuazione alle previsioni strategiche contenute nel Documento di Piano ed alle previsioni contenute nella pianificazione provinciale, definisce il territorio di versante in una specifica zona territoriale AG - *Aree agricole di versante* – che riguarda tutto il territorio del Comune di Campodolcino che dagli abitati raggiunge le quote superiori delle montagne.

Si tratta della maggior parte del territorio comunale, gran parte del quale è coperto dal bosco produttivo e protettivo e parte riguardante le aree “sterili” che dagli alpeggi raggiungono le cime delle montagne.

In questa zona sono presenti pascoli ed alpeggi nei quali gli interventi sono rilasciati esclusivamente al Consorzio che gestisce l'alpeggio o all'imprenditore agricolo convenzionato con il consorzio stesso, purché le opere da realizzare siano attinenti alla conduzione dell'alpeggio. Nella norma è prevista anche la possibilità di intervento per i fabbricati esistenti non compresi nelle zone NR, per i quali è consentito un intervento di ristrutturazione con un adeguamento igienico e tecnologico pari al 10% del volume esistente.

Ambiti assoggettati a specifica tutela

Le tavole di progetto riportano limiti e ambiti assoggettati a specifica tutela ed in particolare i limiti riguardante la classe 4 di fattibilità geologica e rispetto idraulico derivanti dallo studio geologico di supporto al piano, i vincoli di natura idrogeologica, la zona 1 del PAI, il territorio assoggettato a tutela paesaggistica.

D - IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

D.1 - SUPERFICI TERRITORIALI

Le superfici complessive delle aree nelle quali il Piano delle Regole del P.G.T. del Comune di Campodolcino suddivide il territorio comunale sono le seguenti:

SUPERFICI TERRITORIALI	MQ.
NA - Nucleo di antica formazione	67.683
NR - Nucleo rurale	98.680
T1 - Tessuto urbano saturo	371.928
T2 - Tessuto urbano in ambito montano	19.837
T3 - Tessuto artigianale esistente e di completamento	10.439
T4 - Tessuto turistico ricettivo esistente e di completamento	11.163
T5 - Tessuto alberghiero esistente e di completamento	34.156
T6 - Tessuto tecnologico	28.576
VU - Verde urbano	124.866
ST1 - Attrezzature pubbliche di interesse comune	138.082
ST2 - Attrezzature private di interesse comune	21.961
ST3 - Infrastrutture ed attrezzature per la pratica dello sci	13.837
AG - Aree agricole di versante	46.417.701
RC - Rispetto cimiteriale	30.495
NF Naturalità fluviale	122.861

D.2 - POPOLAZIONE DA INSEDIARE

Il Piano dei Servizi prevede la seguente classificazione relativamente alla popolazione da insediare:

a) Popolazione stabilmente residente:

- Abitanti residenti al 31.12.2012 ab. 999

b) Popolazione da insediare secondo le previsioni del Piano

delle Regole e Documento di Piano:

1) Lotti liberi area T1 – mq. 50.825 x 1.3 = mc. 66.072

Totale volumetria insediabile nei lotti liberi = mc. 66.072

mc. 66.072 / 150 = abitanti 440 ab. 440

2) Abitanti insediabili dagli ambiti di trasformazione ab. 80
(Quota residenziale)

Totale abitanti ab. 1.519

Totale numero di abitanti del P.G.T. ab. 1.519