COMUNE DI CHIESA in VALMALENCO

Provincia di Sondrio

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

STUDIO ASSOCIATO MASPES

ARCH. GIAN ANDREA MASPES & ING. PIETRO MASPES

Collaboratore: Pianificatore territoriale Massimo Spinelli

Prescrizioni, Criteri e Indirizzi per gli Ambiti di Trasformazione

Elaborato:

DN.03
All. B

I SOGGETTI DELL'AMMINISTRAZIONE:

Sindaco

_____

Responsabile del Settore Servizi Territoriali:

_____

Autorità Procedente:

_____

Autorità Competente per la VAS:

_____

Segretario Generale:

_____

Estremi adozione:

Estremi approvazione:

Sommario

GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE 4

Criteri di riferimento per l'attuazione degli ATR. 6

Premialità percentuali. 7

Riferimento alla Commissione per il Paesaggio 9

ATR 01 - Località Sasso, via Vanoni 10

ATR 02 - Chiesa, Località Sasso 14

ATR 03 - Chiesa, Pineta di Serleveggio 18

Gli Ambiti di Trasformazione

Le considerazioni emerse negli incontri con la popolazione,tracciando il percorso di VAS e PGT, hanno portato ad impostare obiettivi moderatamente volti alla conservazione dell'ambiente, riconosciuto come fattore condizionante in modo sostanziale l'economia della Valmalenco e di Chiesa in particolare, che è il principale riferimento nell'Unione dei Comuni della valle.

Il coraggio di privilegiare l'aspetto qualitativo rispetto a quello quantitativo, contrariamente ai modelli culturali finora prevalenti, ha determinato scelte prudenziali anche nella definizione degli ambiti di trasformazione: cinque quelli proposti alla Valutazione Ambientale, due quelli realizzabili con alcune prescrizioni ambientali, due con problematiche di impostazione atavica (già presenti nel PRG e mai realizzati), a prescindere dalle subentrate disposizioni legislative di carattere paesaggistico ambientale, un ultimo infine, ritenuto non sostenibile sotto il profilo urbanistico e paesaggistico ambientale.

I cinque ambiti di trasformazione sono stati approfonditamente analizzati nel Rapporto Ambientale, valutando la loro fattibilità in relazione alla vincolistica oltre che alle ricadute sul sistema paesaggistico e ambientale (cfr. cap. 9 dell'elaborato V.R.01 - Rapporto Ambientale ed elaborato V.R.01A - Allegati al rapporto ambientale)

	indici	AMB TRAS	Nome Ambito	Sup. Riferim.	ST cessione	SF presunta	SLP pert.	SLP max	Cfr. fattibilità Rapporto Ambientale
		Nº		mq	mq	mq	mq	mq	
Utp	0,22	ATR-01	Località Sasso, via Vanoni	5.186	1.037	4.149	1.141	1.919	😐
Utmin	0,26	ATR-_02	Località Sasso	4.962	992	3.970	1.092	1.836	😐
Utmax	0,37	ATR_03	Pineta di Serleveggio	65.236	13.047	52.189	14.352	24.137	☹
Cessioni	20%	~~ATR_04~~[1]	~~Via Roma~~	~~5.940~~	~~1.188~~	~~4.752~~	~~1.307~~	~~2.198~~	☹
		~~ATR_05~~[2]	~~Via Roma sud~~	~~2.484~~	~~497~~	~~1.987~~	~~546~~	~~919~~	☹
Totale ambiti sottoposti a VAS				83.808	16.761	67.047	18.438	31.009	
Totale ambiti confermati dal processo di VAS				**75.384**	**15.076**	**60.308**	**16.585**	**27.892**	

Tabella 1:ambiti di trasformazione sottoposti al processo di VAS

Per gli ambiti ritenuti sostenibili, il presente documento stabilisce, in coerenza con quanto emerso dal processo di pianificazione e valutazione ambientale, dei criteri di attuazione cui attenersi nella stesura dei successivi processi di pianificazione attuativa e nella stesura dei progetti architettonici e dei servizi.

[1] Previsione superata da quanto disposto dalle DCC n° 18 del 28 novembre 2012

[2] Ambito stralciato durante il processo di VAS

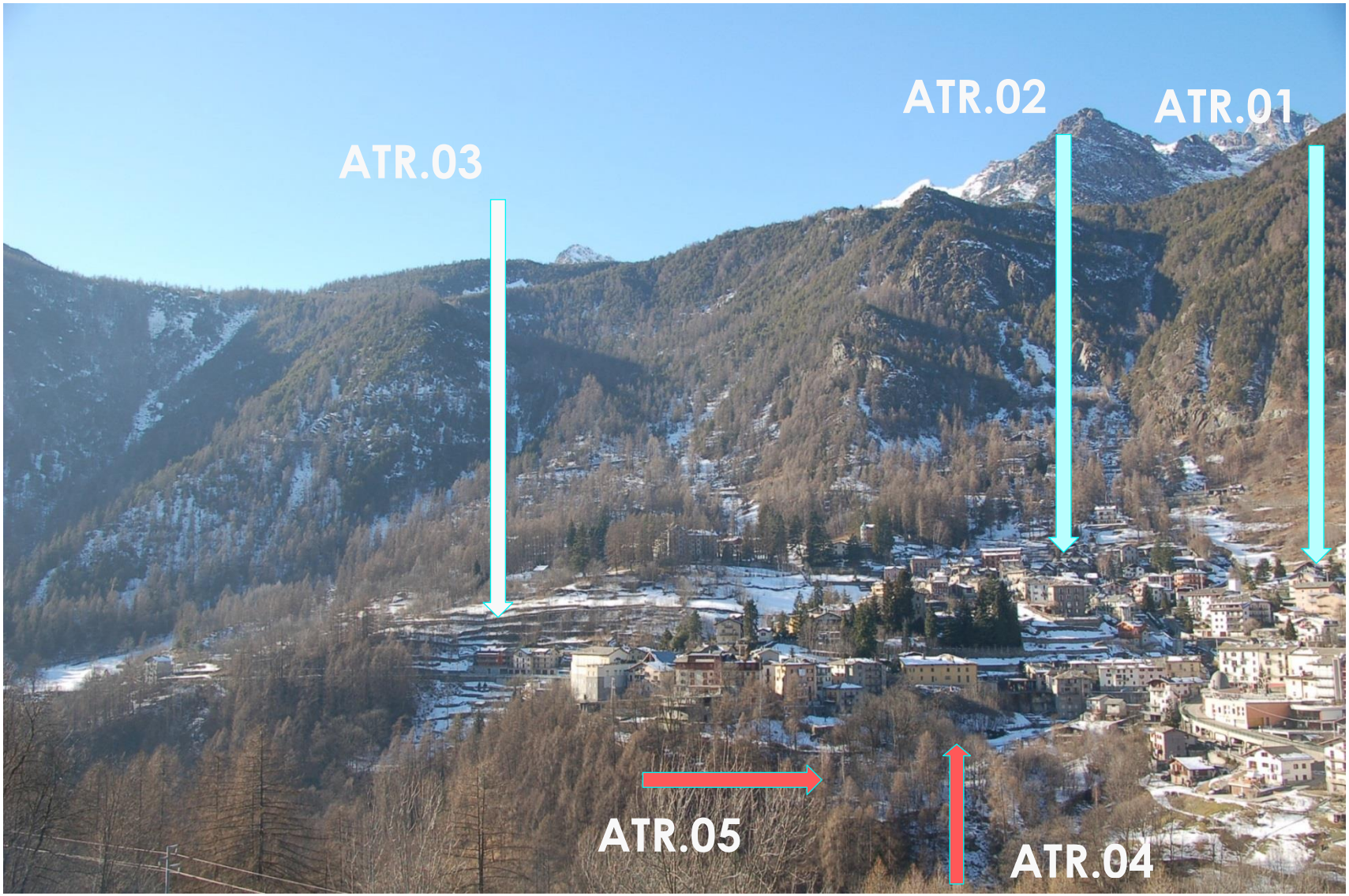


Figura 1 - Ubicazione indicativadegliAmbiti di trasformazione proposti dall'Amministrazione comunale (in tinta rossa quelli non confermati)

Criteri di riferimento per l'attuazione degli ATR.

La Legge Regionale 12/2005 attribuisce al Documento di Piano il compito di definire criteri orientativi per l'attuazione degli Ambiti di trasformazione, che sono obbligatoriamente sottoposti a pianificazione attuativa; in particolare si elencano le fattispecie di cui al punto e) comma 2 dell'art. 8:

- Indici urbanistico-edilizi in linea di massima
- Le vocazioni funzionali ed i criteri di negoziazione
- I criteri d'intervento preordinati alla tutela:
  - ambientale;
  - paesaggistica;
  - storico, culturale e monumentale;
  - ecologica;
  - geologica, idrogeologica e sismica.

La Regione inoltre ha provveduto a definire alcune fondamentali "*Modalità per la pianificazione comunale*" a cui attenersi nello svolgimento degli elaborati di Piano:

- determinare le connotazioni fondamentali di ogni intervento (i limiti quantitativi massimi, le vocazioni funzionali da privilegiare, l'impostazione generale di progetto dal punto di vista morfo-tipologico, le eventuali specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali e di servizi);
- connettere direttamente l'azione di sviluppo prevista alla più adeguata tipologia di strumento attuativo cui ricorrere in fase realizzativa, con l'eventuale eccezione degli interventi pubblici e di quelli di interesse pubblico o generale;
- dettagliare puntuali criteri di intervento per assicurare l'ottenimento, in fase realizzativa, di un corretto inserimento ambientale e paesaggistico, oltre alla qualità progettuale;
- definire i criteri di intervento per ogni ambito di trasformazione in riferimento al rispetto ed all'ottemperanza di specifici vincoli ovvero alla tutela di aspetti ambientali, paesaggistici, storico monumentali, ecologici, geologici, idrogeologici e sismici, qualora la documentazione conoscitiva segnali situazioni di diretta interferenza o comunque le analisi di contesto evidenzino la necessità di sviluppare particolari attenzioni.

Le schede riportate nelle pagine successive sono finalizzate anche alla valutazione planimetrica e numerica dei vincoli che derivano dalla pianificazione di livello sovraordinato. Le quantità definite costituiscono un elemento di supporto alla valutazione sintetica congiuntamente alla conoscenza puntuale dei luoghi e delle peculiarità toccate con mano nel corso di sopralluoghi diretti sul territorio e supportati da ampia documentazione.

Premialità percentuali.

Il rispetto degli indici di utilizzazione minimi e massimi previsti per determinare la SLP di ciascun ambito in relazione alle proprie caratteristiche, è obbligatorio; il primo (UT_{min}) per conseguire una edificabilità sufficientemente compatta per evitare sprechi di suolo, il secondo, indice massimo (UT o UT_{max}), rappresenta **il massimo carico sostenibile da ambiente e paesaggio**[3], raggiungibile sia con gli incrementi di SLP esplicitati nella Tabella 2 oppure con quelli previsti dalla legislazione vigente. I valori massimi, puntualmente definiti per ciascun ambito in relazione alle caratteristiche paesaggistiche dei luoghi ed alle valutazioni di sostenibilità ambientale, non sono comunque **mai derogabili.**

L'applicazione degli indici e dei parametri urbanistico edilizi deve inoltre risultare sempre conforme anche alle eventuali disposizioni più restrittive attinenti alla presenza puntuale di vincoli specifici o di elementi sensibili nel paesaggio che potrebbero limitarne ulteriormente l'edificabilità.

Tabella 2 – Incentivi e Premialità per gli ATR

PREMIALITA'			%
1	Organicità e unitarietà dell'intervento – (esclusi PA per i quali è esplicitamente negata la possibilità di frazionamento)		
	1.1	Il comparto di superficie territoriale superiore o pari a 8.000 mq viene attuato unitariamente	5,00%
	1.2	Il comparto di superficie territoriale inferiore a 8.000 mq viene attuato unitariamente	2,00%
	1.3	L'ambito viene frazionato	0,00%
2	Realizzazione diretta di servizi		
	2.1	Servizi per la collettività o di infrastrutture oltre quanto già dovuto per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Computati, ai fini della presente fattispecie, anche interventi per la realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica. Nell'ambito della facoltà di trattativa tra pubblico e privato, fermi restando puntuali riferimenti ai valori di mercato; incremento di SLP fino 20 % max.	
3	Classe energetica dei fabbricati		
	4.1	Classe edificio A+	5,00%
	4.2	Classe edificio A	2,00%
	4.3	Classe edificio inferiore alla A	0,00%
4	Utilizzo di fonti rinnovabili		
	5.1	Solare termico integrato architettonicamente (nella misura di almeno 10 kcal/giorno ogni mq di SLP prevista), fotovoltaico integrato	4,00%

[3] Anche gli incrementi "una Tantum" previsti o proposti dalle normative statali sono da intendersi riferiti esclusivamente agli Indici di pertinenza, mai a quelli massimi che rappresentano il massimo carico ambientale sostenibile dalla zona, motivo per cui sono inderogabili.

PREMIALITA'			%
		architettonicamente (nella misura di almeno 1 Kw ogni 150 mq di SLP) e geotermico (nella misura di almeno 10kcal/giorno ogni mq di SLP prevista)	
	5.2	Utilizzo di due sole delle fonti rinnovabili sopra citate	2,00%
	5.3	Utilizzo di una sola delle fonti sopra citate	1,00%
	5.4	Nessun utilizzo di fonti rinnovabili	0,00%
5	**Realizzazione di strutture ricettive (con vincolo di mantenimento della destinazione d'uso alberghiera ventennale)**		
	6.1	Di tipo alberghiero (di cui all'art. 22, comma 2, punto a) della LR 15/07)	25,00%
	6.2	Di altro tipo (di cui all'art. 22, comma 2, punto b) della LR 15/07) - applicabile solo ove tali destinazioni siano consentite	5,00%
6	**Comportamento "virtuoso" nell'inserimento paesaggistico dei progetti.**		
	9.1	Ricorso a edifici integrati nel versante e opportunamente sormontati da copertura vegetale raccordata con l'andamento del terreno in pendio (Tetto Verde).	10,00%
	9.2	Ricorso a soluzioni progettuali di elevato livello di integrazione paesaggistica	5,00%
7	**Comportamento "virtuoso" nella attuazione dei progetti.**		
	10.1	Eventuali altre scelte progettuali virtuose (accessibilità ai disabili, architettura bioclimatica, installazione di opere d'arte, adesione a progetti di coordinamento delle scelte per l'incremento della qualità percettiva. La determinazione di punteggi e premialità è da demandarsi ad un Progetto Urbano preventivamente approvato dal Comune con il parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.	4,00%

Tabella 2 – "Premialità percentuali"

NB: la capacità edificatoria aggiuntiva derivante da leggi nazionali o regionali (a titolo d'esempio LR 33/2007) concorre al raggiungimento dell'indice minimo ma non può, comunque, portare al superamento dell'indice massimo.

La Tabella 2 – "Premialità percentuali" specifica i **criteri di assegnazione**delle premialità ed il "Range" di valutazione entro il quale avvengono le attribuzioni.

Colonna 1 numero di riferimento.

Colonna 2 Descrizione delle attribuzioni con il range massimo e minimo

Sotto colonna 1 (es. 3.1.) specifica descrittiva delle peculiarità necessarie per l'attribuzione specifica al comparto

Sotto colonna 2 Percentuale di incremento di SLP per comportamento virtuoso

Livello di cogenza di indici e parametri e prescrizioni utilizzati nelle schede relative ai singoli comparti (Cfr. Art. 2.1. delle Prescrizioni, Criteri e Indirizzi del Documento di Piano)

Descrizione indici e/o parametri urbanistico-edilizi.	Indici	Prescrizione	Riferimenti al documento DN.01
Strumento attuativo		Norma vincolante	
Superficie territoriale dell'ATR (con variazione max 10%)		Orientamento generale	
Indice di utilizzazione territoriale di pertinenza	Utp	Norma vincolante	(art. 2.1 punto 1)
Indice di utilizzazione territoriale massimo	Utmax	Norma vincolante	(art. 2.1 punto 1)
Indice di utilizzazione territoriale minimo	Utmin	Norma vincolante	(art. 2.1 punto 1)
Altezza del fronte	Hf	Norma vincolante	(art. 2.1 punto 1)
Altezza dell'edificio	He	Norma vincolante	(art. 2.1 punto 1)
Distanza dalle strade	Ds	Orientamento generale	(art. 2.1 punto 1)
Distanza dai confini	Dc	Orientamento generale	(art. 2.1 punto 1)
Aree per servizi		Orientamento generale	
Definizione delle aree verdi e degli spazi aperti		Orientamento generale	
Destinazione d'uso principale		Orientamento generale	(art. 2.1 punto 2)
Destinazioni d'uso non ammesse		Norma vincolante	(art. 2.1 punto 1)
Tipologie edilizie		Orientamento generale	(art. 2.1 punto 2)
Strumento attuativo previsto		Orientamento generale	(art. 2.1 punto 2)
Indicazioni in merito ai servizi di uso pubblico		Orientamento generale	(art. 2.1 punto 2)
Norme relative all'inserimento paesaggistico-ambientale dell'intervento		Norma vincolante	(art. 2.1 punto 1)
Prescrizioni specifiche		Orientamento generale	(art. 2.1 punto 2)

Tabella 3 - Livelli di cogenza indici e parametri

Piani Attuativi non rispettosi di norme indicate come "vincolanti" nella Tabella 3 - Livelli di cogenza indici e parametri sono da considerarsi privi di coerenza con il Documento di Piano (coerenza interna) e, pertanto, non approvabili. La loro attuazione dovrà, pertanto essere preceduta da una variante al PGT corredata dal relativo processo di VAS.

Riferimento alla Commissione per il Paesaggio

L'approvazione dello strumento attuativo relativo a ciascun ambito di trasformazione dovrà essere subordinata al parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.

Compensazioni ambientali

La sottrazione di suolo agricolo per la realizzazione di nuovi ATR **comporta** il ricorso ad **operazioni di mitigazione o di compensazioni ambientale** (Cfr. elaborato RN.02 - Articolo L). Tali proventi possono inoltre essere utilizzati per il miglioramento **della rete ecologica** di cui alla normativa del PdS.

ATR 01 - LOCALITÀ SASSO, VIA VANONI

Breve descrizione del luogo	Piano attuativo con accesso dalla via Vanoni in sponda sinistra del torrente Secchione; discende da un Piano di Lottizzazione mai attuato del previgente PRG.

Scheda di sintesi

Superficie Territoriale	5.186 mq
Istanze dei cittadini	Nessuna
PRG Vigente	Zone residenziali di sviluppo turistico
Intersezione con aree a geo rischio	Classe 3 60% Classe 4 24%
Vincolo di rispetto d'elettrodotto	21%
Vincolo di rispetto stradale	11%
Ambiti a vincolo paesaggistico	100% vfi – rispetto fluviale
Articoli PTCP prevalenti	Nessuna interferenza
Unità Tipologiche di Paesaggio (art. 36 PTCP)	Paesaggio di versante – sistema insediativo consolidato e dei nuclei sparsi
Sensibilità ambientale	Media
Sensibilità paesaggistica	Media 91% Molto alta 5%
Classe acustica	Classe III

Rif. fotografico dell'ambito di trasformazione

Planimetria di riferimento - scala 1:5000

Criteri punteggio: 1 = bassa problematicità - 10 problematicità molto elevata

1. Classe georischio:	6,9
2. SIBA	8,0
3. PTCP	0,0
4. Vincoli sovraordinati:	2,2
5. Sensibilità ambientale	2,8
6. Sensibilità paesaggistica	6,2
7. Acustica	6,0
8. Frastagliatura	6,8

Altre intersezioni significative con parti

100 m da ambiti per la zootecnia	mq	0	0%
100 m da antenne per radiotelefonia	mq	0	0%
dei PA già nel PRG vigente: UU	mq	0	0%
di standard già nel PRG Vigente	mq	130	3%

Foto significativa.

Superficie territoriale	5.186	mq
Strumento attuativo:	PL o PII	
As area minima di cessione	1.037	mq
Utp	0,22	mq/mq
Utmin	0,26	mq/mq
Utmax	0,37	mq/mq
H_E	9,00	m
H_F	8,00 m	m
Piani f. terra	3	N°
Ds	7,5 m	m
Dc	5,0 m	m
Destinazione Principale	Residenza	
Destinazioni non ammesse	- Produttive, - Medie e grandi strutture di vendita, - Strutture agricole	
Disposizione aree verdi e spazi aperti	Norma vincolante	

Inquadramento dell'intervento

In coerenza con gli obiettivi di Piano finalizzati a costruire i servizi carenti con il fattivo contributo dei Piani Attuativi, la prossimità al tessuto Urbano Consolidato consente uno sviluppo integrabile con l'esistente e la cessione di aree ritenute strategiche dall'Amministrazione.

Esito del Rapporto Ambientale:

Previsione sostenibile	☺

Disposizioni generali per l'attuazione degli interventi.

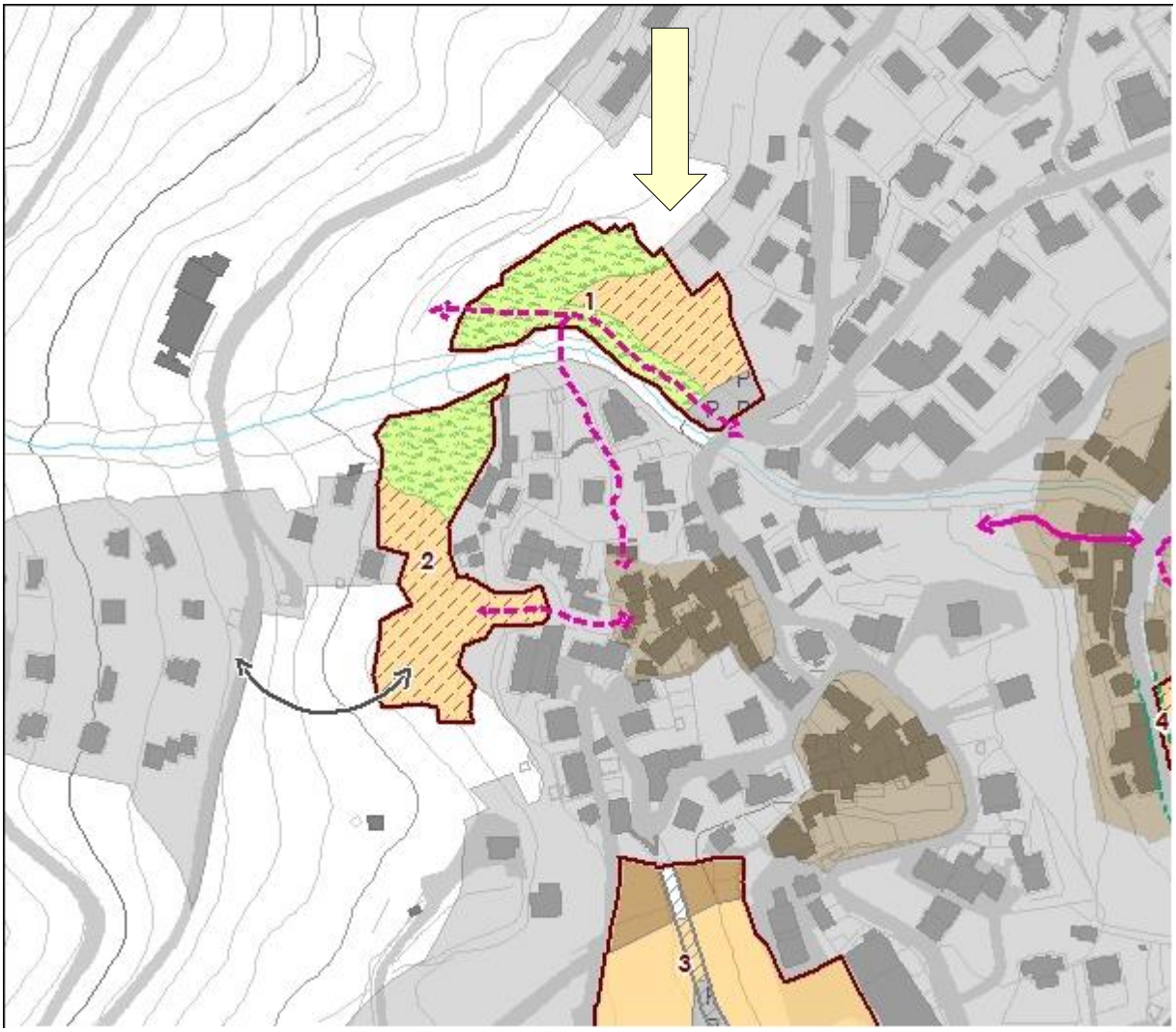


Figura 2 - Schema proposto dal DdP

Perimetro degli Ambiti di trasformazione (ATR)

Aree di trasformazione

- Area destinata alla strada a servizio dei lotti
- Area di concentrazione volumetrica
- Area di trasformazione da definire con strumento di inquadramento operativo
- Area di trasformazione residuale
- Aree verdi e spazi aperti
- Parcheggio

Elementi per da considerare per l'attuazione degli ATR

- Allineamento dell'edificato
- Allargamento sezione stradale
- Collegamento pedonale esistente
- Collegamento pedonale da realizzare
- Collegamento stradale
- Pista ciclopedonale

Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

- Costituzione connessione di percorsi pedonali all'abitato ed al sistema della mobilità lenta comunale.
- Realizzazione di marciapiede sul fronte strada dell'area di concentrazione dell'edificabilità.
- Allacciamento alle reti comunali di sottoservizi con eventuale potenziamento degli impianti che non si rivelassero sufficienti.

Pianificazione attuativa

- L'intervento deve preferibilmente essere unitario e svolto in un unico Piano di Lottizzazione in modo da garantire l'omogeneità dell'intervento e la contestuale realizzazione delle urbanizzazioni e degli altri impegni previsti in convenzione.

Disposizioni inerenti all'inserimento paesaggistico ed alle tipologie edilizie

- La posizione particolarmente esposta impone la realizzazione di edifici ed infrastrutture aderenti all'andamento naturale del declivio, con muri poco emergenti dal terreno e rampe di accesso ai box o corselli poco visibili. Meglio, dove possibile, che siano completamente interrati;
- Sopra le abitazioni è consigliabile la copertura verde "a giardino" con uno strato di terreno vegetale non inferiore ai 50 cm, per garantire la sopravvivenza non solo all'erba, ma anche ad eventuali piccoli arbusti, che concorrano ad integrare la costruzione nel ripido versante;
- Almeno gli spazi a parcheggio privati (box) dovranno essere ricavati in interrato.

Incidenza sul paesaggio agrario tradizionale e su ambiti boscati

- Il PL incide effettivamente su una parte boscata del versante, tuttavia dall'analisi del PIF si rileva che non ci sono particolari problematiche per quanto attiene alla trasformazione; si raccomanda invece di valorizzare le "muracche" e gli elementi del paesaggio agrario tradizionale.

All'esterno del perimetro di concentrazione volumetrica non vengono realizzate recinzioni o manufatti di sorta al fine di consentire il libero transito della fauna selvatica, con particolare riferimento all'asse fluviale, a tutela del quale deve essere garantita la fascia verde come individuato sullo schema planimetrico proposto dal DdP.

Clima acustico

Non risulta necessario predisporre valutazione previsionale di clima acustico ai sensi dell'art. 8 della L 447/95.

Ambiti soggetti a vincoli specifici:

L'edificazione non dovrà riguardare ambiti ricadenti in classe di fattibilità geologica 4 e posti ad una distanza inferiore a 100 m dalle strutture zootecniche esistenti.

ATR 02 - CHIESA, LOCALITÀ SASSO

Breve descrizione del luogo	Piano Attuativo in sponda destra del Torrente Secchione a monte del nucleo di Sasso; deriva da un PL mai realizzato del previgente strumento urbanistico, il quale ne individuava l'accesso dalla strada "panoramica" prevista per bypassare l'abitato di Chiesa verso Primolo e Chiareggio. Tale infrastruttura non è stata confermata per volontà dell'Amministrazione comunale.

Scheda di sintesi

Superficie Territoriale	4.962 mq
Istanze dei cittadini	Nessuna
PRG Vigente	Zone residenziali di sviluppo turistico
Intersezione con aree a geo rischio	Classe 3 54% Classe 4 11%
Ambiti a vincolo paesaggistico	100% vfi – rispetto fluviale
Articoli PTCP prevalenti	Nessuna interferenza
Unità Tipologiche di Paesaggio (art. 36 PTCP)	Paesaggio di versante –Bosco produttivo e protettivo, alpeggi e paesaggi pastorali
Ambito boscato	54%
Vincolo di rispetto stradale	64%
Sensibilità ambientale	Alta
Sensibilità paesaggistica	Alta 96%
Classe acustica	Classe III

Rif. fotografico dell'ambito di trasformazione

Planimetria di riferimento - scala 1:5000

Criteri punteggio: 1 = bassa problematicità - 10 problematicità molto elevata

1. Classe georischio:	5,9
2. SIBA	8,0
3. PTCP	0,0
4. Vincoli sovraordinati:	5,5
5. Sensibilità ambientale	2,9
6. Sensibilità paesaggistica	4,1
7. Acustica	6,0
8. Frastagliatura	4,3

Altre intersezioni significative con parti

100 m da ambiti per la zootecnia	mq	191	4%
100 m da antenne per radiotelefonia	mq	0	0%
dei PA già nel PRG vigente: UU	mq	0	0%
di standard già nel PRG Vigente	mq	0	0%

Foto significativa

Superficie territoriale	4.962	mq
Strumento attuativo:	PL o PII	
As area minima di cessione	992	mq
Utp	0,22	mq/mq
Utmin	0,26	mq/mq
Utmax	0,37	mq/mq
H_E	9,00	m
H_F	8,00 m	m
Piani f. terra	3	N°
Ds	7,5 m	m
Dc	5,0 m	m
Destinazione Principale	Residenza	
Destinazioni non ammesse	- Produttive, - Medie e grandi strutture di vendita, - Strutture agricole	
Disposizione aree verdi e spazi aperti	Orientamento generale	

Inquadramento dell'intervento

In coerenza con gli obiettivi di Piano finalizzati a costruire i servizi carenti con il fattivo contributo dei Piani Attuativi, la prossimità al tessuto Urbano Consolidato consente uno sviluppo integrabile con l'esistente e la cessione di aree ritenute strategiche dall'Amministrazione.

Esito del Rapporto Ambientale:

Previsione sostenibile	😐	Presenta caratteristiche ambientali analoghe all'ATR_01; andrà però affrontato e risolto il problema degli accessi.

Disposizioni generali per l'attuazione degli interventi.

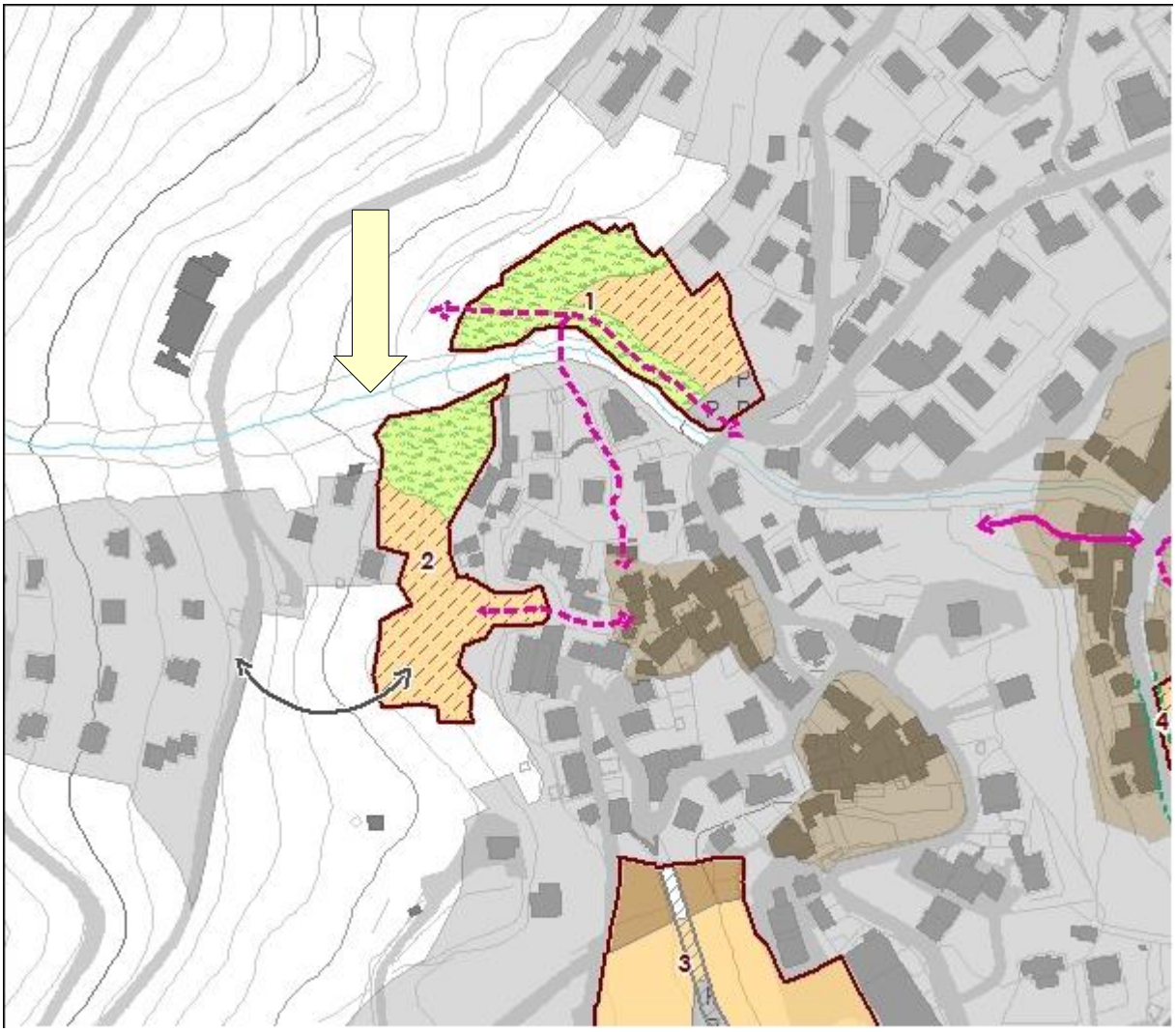


Figura 3 - Schema proposto dal DdP

Perimetro degli Ambiti di trasformazione (ATR)

Aree di trasformazione

- Area destinata alla strada a servizio dei lotti
- Area di concentrazione volumetrica
- Area di trasformazione da definire con strumento di inquadramento operativo
- Area di trasformazione residuale
- Aree verdi e spazi aperti
- Parcheggio

Elementi per da considerare per l'attuazione degli ATR

- Allineamento dell'edificato
- Allargamento sezione stradale
- Collegamento pedonale esistente
- Collegamento pedonale da realizzare
- Collegamento stradale
- Pista ciclopedonale

Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

- Connessione, mediantepercorsi pedonali, all'abitato e al sistema della mobilità lenta comunale.
- Realizzazione di marciapiede sul fronte strada dell'area di concentrazione dell'edificabilità.
- Allacciamento alle reti comunali di sottoservizi con eventuale potenziamento degli impianti che non si rivelassero sufficienti.

Pianificazione attuativa

- L'intervento deve essere preferibilmente unitario e svolto in un unico Piano di Lottizzazione in modo da garantire l'omogeneità dell'intervento e la contestuale realizzazione delle urbanizzazioni e degli altri impegni previsti in convenzione.

Disposizioni inerenti all'inserimento paesaggistico

- La posizione particolarmente esposta impone la realizzazione di edifici ed infrastrutture aderenti all'andamento naturale del declivio, con muri poco emergenti dal terreno e rampe di accesso ai box o corselli poco visibili. Meglio, dove possibile, che siano completamente interrati;
- Sopra le abitazioni è consigliabile la copertura verde "a giardino" con uno strato di terreno vegetale non inferiore ai 50 cm, per garantire la sopravvivenza non solo all'erba, ma anche ad eventuali piccoli arbusti, che concorrano ad integrare la costruzione nel ripido versante;
- Almeno gli spazi a parcheggio privati (box) dovranno essere ricavati in interrato.

Incidenza sul paesaggio agrario tradizionale e su ambiti boscati

- Il PL incide effettivamente su una parte boscata del versante, tuttavia dall'analisi del PIF si rileva che non ci sono particolari problematiche per quanto attiene alla trasformazione; si raccomanda invece di valorizzare le "muracche" e gli elementi del paesaggio agrario tradizionale.

All'esterno del perimetro di concentrazione volumetrica non vengono realizzate recinzioni o manufatti di sorta al fine di consentire il libero transito della fauna selvatica.

Clima acustico

Non risulta necessario predisporre valutazione previsionale di clima acustico ai sensi dell'art. 8 della L 447/95.

Ambiti soggetti a vincoli specifici:

L'edificazione non dovrà riguardare ambiti ricadenti in classe di fattibilità geologica 4 e posti ad una distanza inferiore a 100 m dalle strutture zootecniche esistenti.

ATR 03 - CHIESA, PINETA DI SERLEVEGGIO

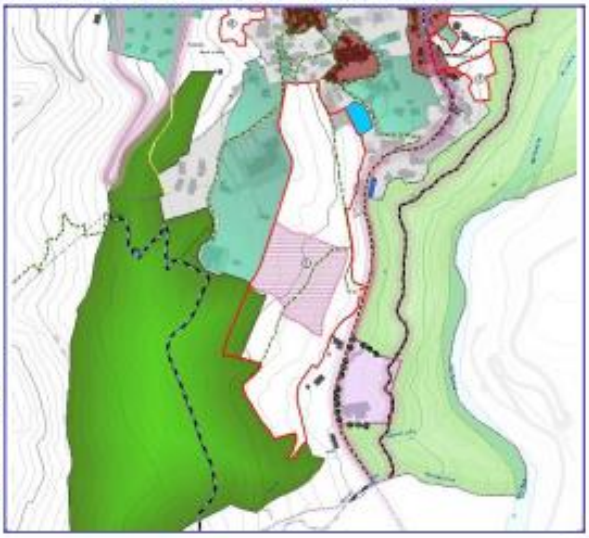
Breve descrizione del luogo	Vasta pineta all'ingresso sud dell'abitato di Chiesa, in località Serleveggio, Piano attuativo mai realizzato del previgente PRG.

Scheda di sintesi

Superficie Territoriale	65.236 mq
Istanze dei cittadini	N° 2 con 4 firmatari
PRG Vigente (principali destinazioni)	C2 Zone residenziali di sviluppo turistico 52% C3 Piano di lottizzazione convenzionato 14% T1 Zone per attività turistiche 12%
Intersezione con aree a geo rischio	Classe 2 30% Classe 3 70%
Ambiti a vincolo paesaggistico	13% vfi – rispetto fluviale
Articoli PTCP prevalenti	Nessuna interferenza
Unità Tipologiche di Paesaggio (art. 36 PTCP)	Paesaggio di versante –Bosco produttivo e protettivo, alpeggi e paesaggi pastorali
Ambito boscato	81%
Vincolo di rispetto stradale	44%
Vincolo idrogeologico	16%
Sensibilità ambientale	Molto Alta 63%
Sensibilità paesaggistica	Alta 90%
Classe acustica	Classe III 96%

Rif. fotografico dell'ambito di trasformazione

Planimetria di riferimento - scala 1:5000



Criteri punteggio: 1 = bassa problematicità - 10 problematicità molto elevata

1. Classe georischio:	4,3
2. SIBA	1,0
3. PTCP	0,0
4. Vincoli sovraordinati:	5,5
5. Sensibilità ambientale	4,2
6. Sensibilità paesaggistica	6,2
7. Acustica	6,1
8. Frastagliatura	6,0

Altre intersezioni significative con parti

100 m da ambiti per la zootecnia	mq	0	0%
100 m da antenne per radiotelefonia	mq	0	0%
dei PA già nel PRG vigente: UU	mq	0	0%
di standard già nel PRG Vigente	mq	4.603	7%

Foto significativa

Figura 4 - I terreni terrazzati attorno all'ex Grand Hotel Malenco

Superficie territoriale	65.236	mq
Strumento attuativo:	PL o PII unitario o preceduto da uno studio di inquadramento	
As area minima di cessione	13.047	mq
Utp	0,22	mq/mq
Utmin	0,26	mq/mq
Utmax	0,37	mq/mq
H_E (*)	7,00	m
H_F (*)	6,00 m	m
Piani f. terra	2	N°
Ds	7,5 m	m
Dc	5,0 m	m
Destinazione Principale	Residenza	
Destinazioni non ammesse	Produttive, Medie e grandi strutture di vendita, strutture agricole	
Disposizione aree verdi e spazi aperti	Orientamento generale	

Inquadramento dell'intervento

L'obiettivo primario rimane quello di realizzare una struttura alberghiera di elevato livello (Cfr. azioni di piano), immersa nel verde della pineta con alcuni edifici residenziali.

(*) H_E, H_F e n° piani fuori terra sono derogabili per le sole strutture ricettive.

NB – Nella porzione di ambito oggetto di precedenti accordi tra soggetti privati ed Amministrazione Comunale (cfr. Atto di permuta Rep. 186107 del 15 maggio 2007 registrato presso la A.E. Sondrio l'8 giugno 2007 n. 1849) la SLP realizzabile è pari a quella sancita dai succitati atti.

Esito del Rapporto Ambientale

Previsione sostenibile (con prescrizioni) ☹

Obiettivi generali di sviluppo dell'ATR 3

1. soluzione viabilistica di raccordo con la SP per la Valmalenco atta a garantire adeguati margini di sicurezza ed uno sviluppo tale da servire in maniera idonea l'intero comparto soggetto ad edificazione;
2. articolazione delle aree per servizi, oltreché definizione puntuale delle quantità e localizzazioni all'interno del disegno;
3. definizione delle modalità di realizzazione e gestione delle opere di urbanizzazione primaria;
4. soluzioni per la salvaguardia delle qualità paesaggistiche, vedutistiche ed ambientali (rete ecologica comunale e varchi, verde da conservare, raccordi di mobilità lenta con l'abitato esistente, studi di inserimento paesaggistico dalle viste attive della valle del Mallero che mirano a Serleveggio);
5. contropartita commisurata (e rivalutata agli attuali costi) per la mancata realizzazione del primo tratto di Strada Panoramica (Cfr. Relazione Generale del DdP) con la fattiva realizzazione di opere pubbliche (non monetizzabili) all'interno dell'intero ambito di trasformazione ATR 3;
6. varianti puntuali al DdP inerenti l'ATR 3 sono assoggettabili a procedura di esclusione dalla VAS (ai sensi del par. 2 della DCR VIII/351 del 2007) esclusivamente allorquando non contravvengano i presenti "Obiettivi generali di sviluppo dell'ATR 3". In alternativa sono soggette alla procedura di VAS ai sensi dell'art. 4 della LR 12/2005 s.m.i.

Pianificazione attuativa

- Rispetto alle valutazioni del Rapporto Ambientale, si prospettano due possibili modalità di attuazione, entrambe convergenti in uno studio unitario del comparto:

1. Piano Attuativo unitario sull'intero comparto, all'interno del quale sia garantita una progettazione che rispetti gli Obiettivi generali di sviluppo definiti per l'ambito (vedi sopra). Lo strumento attuativo è approvato dal Consiglio Comunale.
2. L'attuazione dell'ambito è subordinata alla proposta, da parte di almeno uno dei privati interessati, di uno studio di inquadramento dell'intero ATR 3, finalizzato alla definizione di un disegno unitario, che preveda la suddivisione in più PL del comparto originale.

   La congruità dello studio con gli obiettivi sopra riportati sarà valutata dall'Amministrazione Comunale che si riserva la facoltà di richiedere modifiche ed integrazioni (entro e non oltre 30 gg dalla presentazione dello studio) per meglio adeguarlo agli Obiettivi generali di sviluppo.

   Una volta definito tale studio, l'A.C. lo fa proprio mediante deliberazione di Giunta Comunale, a seguito della quale viene pubblicato sul sito web del comune ed è attivato un "workshop" della durata di 30 gg, durante i quali chiunque fosse interessato ha

facoltà di esprimere il proprio contributo; in questa sede sono esposti rendering, tavole grafiche e pannelli.

Chiuso il periodo dei 30 gg e terminata l'istruttoria degli eventuali contribuiti pervenuti, la Giunta Comunale avalla lo studio di inquadramento e la suddivisione in più Piani Attuativi che potranno, nel rispetto delle indicazioni emerse, essere attuati separatamente.

Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

- Raccordo con la sentieristica esistente;
- Opere per la valorizzazione e la migliore fruizione della Pineta di Serleveggio (quali ad esempio la cartellonistica, i percorso vita, identificazione delle specie vegetali e arboree, etc.);
- Parcheggi pubblici, oltre quelli richiesti dal dimensionamento dell'ATR 3, localizzati in prossimità dei nodi ritenuti significativi, ossia:
    1. abitato sud di Chiesa V.co (via Sampietro, loc. Sasso);
    2. accesso alla Pineta di Serleveggio e interscambio con la sentieristica;
- Valorizzazione del sentiero che da Sasso conduce alla strada provinciale nel rispetto delle sue caratteristiche storiche.
- Strutturazione di una rete di mobilità lenta (percorsi pedonali e ciclabili facilmente percorribili, anche dalle utenze deboli) all'interno dell'ambito.

Disposizioni inerenti all'inserimento paesaggistico

- La porzione dell'ATR 3 che prospetta sulla SP della Valmalenco dovrà essere mantenuta a verde, perciò non rappresenta un'area di possibile concentrazione edificatoria (Cfr. Schema planimetrico).
- Ribadito che dovrà essere particolarmente curato l'aspetto inerente l'inserimento paesaggistico delle edificazioni, delle urbanizzazioni e dei servizi ad opera dei lottizzanti, sono indicati i punti di vista attiva dai quali dovranno essere rese le simulazioni di inserimento fotorealistico:
    1. Vista attiva dinamica dalle due strade di accesso alla Valmalenco;
    2. Vista attiva dinamica dalla funivia al Bernina;
    3. Vista statica dalle località Albertazzi e S. Elisabetta (comune di Caspoggio);
    4. Vista statica dalla contrada Sasso dell'abitato di Chiesa V.co

Incidenza sul paesaggio agrario tradizionale e su ambiti boscati

- Si rileva la presenza di alcune parti boscate di pregio naturalistico; lo studio del PL unitario (o in alternativa lo studio di inquadramento) dovrà mantenere ampie porzioni boscate la cui localizzazione dovrà essere motivata dalla Relazione Forestale[4] e Paesaggistica di

[4] Obbligatorio sopra i 2000 mq (ai sensi dell'art. 18 del Regolamento d'Attuazione del PIF) di trasformazione di superficie boscate (naturalmente solo qualora tale trasformazione fosse consentita)

dettaglio di cui alle norme del PIF.

Rete ecologica comunale

- Attenersi alle indicazioni della tavola 4.4.1. "Rete Ecologica Comunale" del Documento di Piano.

Clima acustico

- Non risulta necessario predisporre valutazione previsionale di clima acustico (art. 8 della L 447/95).

Schema planimetrico

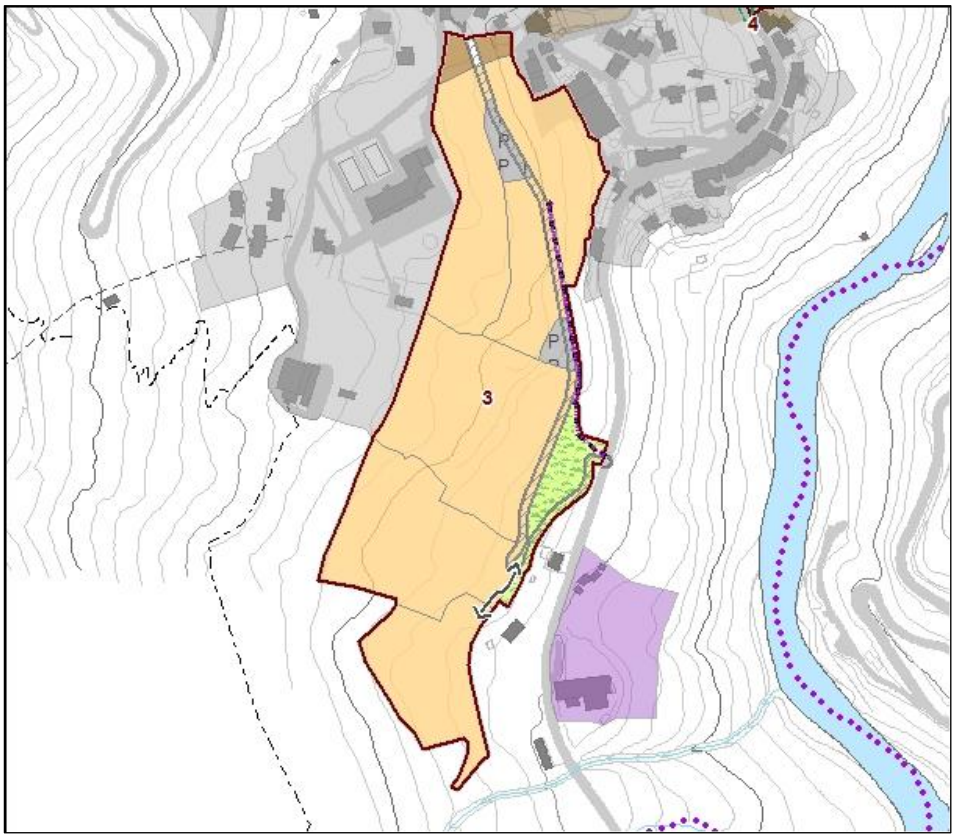


Figura 5 - Elaborato definito direttamente dall'A.C con l'U.T. del comune.

Perimetro degli Ambiti di trasformazione (ATR)

Aree di trasformazione

- Area destinata alla strada a servizio dei lotti
- Area di concentrazione volumetrica
- Area di trasformazione da definire con strumento di inquadramento operativo
- Area di trasformazione residuale
- Aree verdi e spazi aperti
- Parcheggio

Elementi per da considerare per l'attuazione degli ATR

- Allineamento dell'edificato
- Allargamento sezione stradale
- Collegamento pedonale esistente
- Collegamento pedonale da realizzare
- Collegamento stradale
- Pista ciclopedonale