Comune di Prata Camportaccio
Provincia di Sondrio

PGT 2007 Documento di Piano

Relazione

ADOTTATO CON DELIBERA DI C.C. n. 16 del 15 aprile 2009 e n. 17 del 17 aprile 2009

APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. n. IN DATA

Il sindaco	Il segretario	Il responsabile
Dott. M. L. Bronda	Dott. F. Scaramellini	Geom. F. Zuccoli

Data: dicembre 2009 (modificato a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni al PGT)

Aggiornamento:

Raggruppamento temporaneo di professionisti:
Pianif. Roberto Maraffio
Arch. Andrea Bigatti
Arch. Simona Muscarino

Via Vanossi 15, 23022 CHIAVENNA (SO) TEL. 0343.32498 E-MAIL: roberto_maraffio@virgilio.it

INDICE

1 INTRODUZIONE 4

1.1 LE NOVITÀ LEGISLATIVE E DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE .4

1.2 INTRODUZIONE AL DOCUMENTO DI PIANO DI PRATA CAMPORTACCIO.....5

2 SINTESI DEL QUADRO CONOSCITIVO E PROGRAMMATORIO 8

2.1 IL TERRITORIO DI PRATA CAMPORTACCIO: CARATTERISTICHE, POTENZIALITÀ E FABBISOGNI 8

2.1.1 Le differenti realtà insediative 9
2.1.2 Le attività economiche e l'occupazione.....10
2.1.3 L'accessibilità al territorio 11
2.1.4 Gli aspetti ambientali e paesaggistici 12
2.1.5 La valenza turistica del territorio 13
2.1.6 La dinamicità della popolazione 13
2.1.7 L'offerta pubblica 14

2.2 IL QUADRO VINCOLISTICO E PROGRAMMATORIO 16

2.2.1 I vincoli sul territorio comunale 16
2.2.2 Gli obiettivi strategici dei piani sovracomunali.....16
2.2.3 La programmazione degli interventi a livello sovracomunale 18
2.2.4 L'eredità del Prg vigente.....18

3 OPPORTUNITÀ E CRITICITA' DEL TERRITORIO 21

3.1 PRINCIPALI OPPORTUNITÀ 22

3.2 CRITICITÀ DA AFFRONTARE 24

4 OBIETTIVI DI SVILUPPO DEL DOCUMENTO DI PIANO..... 26

4.1 POLITICHE E AZIONI DI INTERVENTO 26

4.1.1 Soddisfacimento della richiesta abitativa 26
4.1.2 Valorizzazione e sviluppo delle attività economiche 29
4.1.3 Migliore qualità del tessuto edilizio e urbano 31
4.1.4 Integrazione e miglioramento degli spazi collettivi esistenti.....34
4.1.5 Ottimizzazione dei livelli di accessibilità del territorio.....35
4.1.6 Valorizzazione e salvaguardia dell'ambiente, del paesaggio e delle risorse ecologico – ambientali presenti sul territorio 38
4.1.7 Promozione delle attività turistiche.....43

4.1.8 Sostegno alle attività agro-silvo-partorali 48

4.2 AMBITI STRATEGICI E AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA.....50

4.2.1 Gli ambiti strategici comunali 50

4.2.2 Le aree di trasformazione urbanistica 52

4.3 I NUMERI DEL PIANO 62

4.4 COMPATIBILITA' DELLE POLITICHE DI INTERVENTO CON LE RISORSE ECONOMICHE ATTIVABILI 65

4.5 FORME DI COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE 66

ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO 67

1 INTRODUZIONE

1.1 LE NOVITÀ LEGISLATIVE E DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE

La redazione del nuovo strumento urbanistico comunale di Prata Camportaccio avviene in una fase di profonda innovazione nel campo della pianificazione territoriale.
Tale innovazione è legata alla sempre più avvertita necessità di rivedere i contenuti, le relazioni, i principi, le finalità e le procedure degli strumenti di pianificazione alle diverse scale, con l'obiettivo principale di garantire maggiore efficacia agli strumenti di piano e dunque all'azione pubblica.
Le istanze di rinnovamento provenienti sia dall'ambito disciplinare, sia da quello politico amministrativo, pur se non ancora sancite all'interno di una nuova legge quadro a livello nazionale, hanno trovato una risposta nelle legislazioni urbanistiche regionali che, soprattutto a partire dalla metà degli anni novanta, hanno tentato di introdurre e interpretare i principi della riforma: la sostenibilità ambientale ed economica delle previsioni, l'equità di trattamento, la flessibilità, la partecipazione pubblica, la co-pianificazione, ecc.
Non da ultima, la Regione Lombardia, con l'entrata in vigore della "Legge per il governo del territorio" 11 marzo 2005, n. 12, ha rivisto i contenuti e gli strumenti del sistema di pianificazione alle diverse scale territoriali.
In particolare, a livello comunale lo strumento Piano regolatore generale (PRG) è stato sostituito dal *Piano di governo del territorio* (PGT), che definisce l'assetto del territorio comunale ed è articolato in tre atti: il Documento di piano, il Piano dei servizi, il Piano delle regole.
All'interno del PGT, il *Documento di piano* è lo strumento con cui l'amministrazione delinea le principali politiche di sviluppo urbanistico del comune. Il Documento ha dunque un carattere essenzialmente politico-strategico e programmatorio, e si differenzia in maniera sostanziale dallo strumento urbanistico generale di tipo tradizionale (il PRG): non ha, infatti, effetti cogenti sul regime dei suoli, ma ha valenza di strumento di indirizzo attraverso il quale l'amministrazione definisce le iniziative di trasformazione territoriale da realizzare nell'arco temporale di cinque anni.
Il *Piano dei servizi* è lo strumento di governo del territorio volto a programmare i servizi in funzione della domanda e delle linee di sviluppo dei singoli territori, superando la tradizionale disciplina degli standard urbanistici. L'oggetto del Piano è il sistema di attrezzature che costituisce la città di interesse pubblico e generale, in relazione all'effettiva fruibilità e accessibilità delle strutture di servizio. Il Piano non ha termini di validità, è sempre modificabile e ha carattere prescrittivo e vincolante, con effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Infine, il *Piano delle regole* definisce gli aspetti essenzialmente regolamentativi e gli elementi di qualità della città costruita. In particolare individua e definisce norme e prescrizioni relative agli ambiti del tessuto urbano consolidato (comprese aree libere intercluse/di completamento), agli immobili assoggettati a tutela, alle aree/edifici a rischio di compromissione e degrado, alle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, ai nuclei di antica formazione e beni ambientali e storico-artistico-monumentali. Come il Piano dei servizi, il Piano delle regole non ha termini di validità, è sempre modificabile e ha carattere prescrittivo e vincolante, con effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
Ciascuno dei tre strumenti che compongono il PGT contribuisce a definire il quadro di riferimento nel governo dei processi di trasformazione urbana e territoriale. In particolare, e in estrema sintesi, le relazioni tra i tre strumenti e le loro rispettive funzioni sono individuabili:

- nella verifica della coerenza degli interventi con le politiche urbanistiche delineate dal Documento di piano;
- nel rispetto delle esigenze di interesse pubblico o generale individuate dal Piano dei servizi;
- nella base di partenza data dai diritti d'uso del suolo stabiliti dal Piano delle regole.

1.2 INTRODUZIONE AL DOCUMENTO DI PIANO DI PRATA CAMPORTACCIO

In applicazione dei contenuti della legge regionale 12/2005, art. 8, il presente Documento di Piano del comune di Prata Camportaccio è lo strumento "di regia" delle politiche urbanistiche, con contenuti di carattere prevalentemente strategico che definiscono l'assetto della struttura urbana ed elaborano le principali opportunità di sviluppo del territorio riferite al sistema ambientale e paesistico, dei servizi, abitativo, economico, della mobilità.
Il Documento individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che hanno valore strategico per la politica territoriale, ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale.
Il Documento esplicita la strategia paesistica assunta sia in riferimento alla tutela delle emergenze e caratterizzazioni paesaggistiche locali, sia in riferimento alla gestione delle trasformazioni che interesseranno il territorio comunale nonché alla risposta a specifiche domande e tendenze trasformative. Questo genere di valutazioni si trova poi a dialogare con quelle relative alle diverse componenti ambientali all'interno della procedura della Valutazione Ambientale Strategica.
Inoltre, sulla base degli obiettivi strategici individuati, determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivi del Piano di Governo del Territorio e fornisce criteri e direttive alla guida dei piani attuativi e degli atti di programmazione negoziata previsti nelle aree di trasformazione.

In particolare, il Documento definisce:

- il quadro conoscitivo del territorio comunale ed i principali caratteri insediativi, ambientali, infrastrutturali (cap. 2 della presente relazione e Allegato "*Quadro conoscitivo"*), nonché i principali elementi di criticità e opportunità presenti sul territorio (cap. 3);
- gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione di valore strategico per la politica territoriale del Comune, ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni di livello sovracomunale (cap. 4): le politiche di intervento per la residenza, le attività economiche ed i servizi di interesse generale, in coerenza con le previsioni sviluppo della mobilità, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale; gli ambiti di trasformazione, definendo i relativi criteri di intervento; gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del Piano di Governo del Territorio, tenendo conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale; la coerenza con il quadro di riferimento strategico definito dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Entrando nel dettaglio, i contenuti del presente Documento di Piano possono sintetizzarsi in 4 punti principali:

- Nel primo capitolo vengono descritte le novità legislative degli strumenti di pianificazione comunale;
- Nel secondo capitolo viene restituita una breve sintesi del quadro conoscitivo e programmatorio (riportato in forma estesa nel documento che costituisce allegato del PGT), nel quale si sottolineano gli elementi di potenzialità e criticità del territorio, con particolare attenzione ai caratteri degli insediamenti e delle funzioni presenti, del contesto paesistico, storico e ambientale, nonché del sistema dei collegamenti infrastrutturali con il territorio circostante.
  Successivamente viene riportato il quadro della programmazione urbanistica e della vincolistica che interessa il territorio di Prata Camportaccio riconducibile, da un lato, alle previsioni della pianificazione di area vasta (piani regionali, provinciali e comprensoriali) e dall'altro lato, agli strumenti di scala comunale, quali il Piano Regolatore Generale vigente e le pianificazioni attuative in corso.
- Nel terzo capitolo del documento vengono individuate le opportunità e le situazioni critiche del territorio emerse nel corso delle analisi, da un punto di vista del sistema insediativo, del sistema ambientale e dal sistema infrastrutturale e, con il supporto di alcuni schemi grafici, si evidenziano le aree su cui concentrare le scelte strategiche del

Documento di Piano, nonché le principali opportunità da sviluppare o valorizzare e le criticità da affrontare;

- Nel quarto e conclusivo capitolo il Documento di Piano delinea le principali strategie per orientare lo sviluppo del comune di Prata Camportaccio; questo capitolo viene suddiviso in tre parti.
    - Nella prima parte vengono evidenziati gli 8 ambiti tematici sui quali il Documento fissa i propri obiettivi e prevede le opportune linee di azione per il raggiungimento degli stessi, accennando quelle che potrebbero essere le modalità con cui affrontare tali questioni: le linee di azione troveranno maggiore dettaglio, in merito ai contenuti e alle modalità di attuazione, nelle previsioni del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.
    - Nella seconda parte vengono descritte i 5 ambiti strategici che il Documento di Piano individua ai fini della realizzazione degli obiettivi di sviluppo previsti. All'interno degli ambiti strategici sono state individuate successivamente alcune aree di trasformazione urbanistica (così come previsto dall'art. 8 della L.R. 12/05) diverse tra loro per caratteristiche dimensionali e localizzative, nonché per le stesse trasformazioni previste.
    - Nella terza parte vengono descritte le modalità che potrebbero consentire all'Amministrazione Comunale di acquisire, realizzare e successivamente gestire le attrezzature di servizio per rendere fattibili le previsioni di Piano relative alla "città pubblica".
    - Nella quarta parte, infine, vengono definiti gli obiettivi quantitativi di sviluppo del Piano di Governo del Territorio e la sostenibilità complessiva del piano in relazione alla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico e generale, anche con riferimento allo stato di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente e ai criteri di dimensionamento previsti dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

2 SINTESI DEL QUADRO CONOSCITIVO E PROGRAMMATORIO

L'esposizione delle principali caratteristiche del territorio in cui si colloca il Comune di Prata Camportaccio, contenuta nel presente capitolo, è frutto dell'approfondimento analitico condotto nei primi mesi di lavoro per la stesura del Piano di governo del territorio. L'analisi dei caratteri strutturali del territorio, delle attività che vi si volgono e della popolazione insediata, nelle sue evoluzioni temporali, è un momento importante di conoscenza della realtà locale che costituisce un supporto indispensabile per orientare le politiche del Documento di piano.
Quanto di seguito riportato costituisce una sintesi dei contenuti del *Quadro conoscitivo* del PGT e non è da considerarsi quindi esaustiva del lavoro analitico svolto. Con la presente sintesi si intendono per lo più sottolineare gli elementi di potenzialità e criticità che caratterizzano questi luoghi e che potrebbero interferire in modo decisivo nelle scelte di pianificazione. Si restituisce, inoltre, una sintesi della programmazione territoriale che insiste sul comune e che interessa i diversi sistemi: ambientale, infrastrutturale, insediativo e delle attrezzature di servizio.
Per una conoscenza più approfondita delle questioni di seguito affrontate si rimanda pertanto al testo integrale del Quadro conoscitivo, agli allegati relativi e alle tavole che accompagnano la relazione.

2.1 IL TERRITORIO DI PRATA CAMPORTACCIO: CARATTERISTICHE, POTENZIALITÀ E FABBISOGNI

Gli aspetti peculiari del territorio di Prata Camportaccio, sono stati riportati in maniera sintetica nei paragrafi successivi, con una particolare attenzione ai caratteri degli insediamenti e delle funzioni presenti, del contesto naturalistico, storico e ambientale, nonché del sistema dei collegamenti infrastrutturali con il territorio circostante.
In particolare, si è ritenuto utile mettere in evidenza i seguenti aspetti:

- le differenti realtà insediative;
- le attività economiche e l'occupazione;
- l'accessibilità al territorio;
- gli aspetti ambientali e paesaggistici;
- la valenza turistica del territorio;
- la dinamicità della popolazione;
- l'offerta pubblica.

2.1.1 Le differenti realtà insediative

Il tessuto insediativo del Comune di Prata Camportaccio è caratterizzato dallo sviluppo delle due principali frazioni, Prata e San Cassiano, lungo la principale direttrice viabilistica, la S.S. 36.
Il nucleo di Prata, situato a nord del territorio verso Chiavenna ad una quota più elevata rispetto al nucleo di San Cassiano, si è sviluppato principalmente ad est della strada statale e attorno al nucleo di più antica formazione, strutturato sulle vie Roma e Mulino, ed è caratterizzato da un impianto urbano riconoscibile, in cui si distingue nettamente il tessuto produttivo-commerciale da quello a carattere prevalentemente residenziale.
La frazione di San Cassiano, verso sud, è cresciuta negli ultimi decenni a cavallo, e lungo la strada statale, con evidenti ripercussioni sul traffico e sulla sicurezza stradale; la struttura urbana è più rada ed è caratterizzata da una parte prettamente commerciale che si sviluppa lungo la strada statale; nella parte di territorio a confine con i comuni di Gordona, Samolaco e Mese la frazione mantiene ancora i caratteri rurali.
Nel complesso il territorio comunale è caratterizzato da un tessuto insediativo piuttosto rado con densità edilizie basse, fatta eccezione per il nucleo di Prata; sono diffusi gli edifici bassi isolati a prevalente funzione residenziale, su lotti di dimensione minima, spesso corredati da fabbricati accessori.
Un diverso sistema insediativo, di recente formazione (anni 80), è quello in località Tanno, che delinea un diverso paesaggio dell'abitare, nettamente distinto dalla restante parte del territorio comunale e caratterizzato da edifici a schiera o abbinati, che fino a pochi anni fa si identificava come un quartiere privo di qualsiasi servizio.
Oltre ai nuclei di Prata e S. Cassiano si distinguono gli aggregati edilizi di antica formazione, in parte inglobati dal tessuto edilizio recente, ma per lo più diffusi lungo il versante montuoso, a valle o in quota. Le caratteristiche di questi nuclei sono molto diverse tra loro, sebbene abbiano tutti un'origine rurale, per lo più abbandonata a favore della residenza; ad accomunare queste realtà è lo stato di abbandono di una buona parte del patrimonio edilizio, ed in particolare degli edifici rurali. Dallo studio di questi nuclei[1] sono tuttavia emerse alcune potenzialità da valorizzare attraverso la definizione di scenari futuri di sviluppo e la risoluzione delle situazioni di criticità da attuarsi attraverso una mirata disciplina degli interventi.
Il patrimonio edilizio residenziale recente è frutto in prevalenza dell'attività edilizia del ventennio '81-'01, alla quale ha fatto riscontro negli ultimi anni un maggiore abbandono delle abitazioni più datate. In generale vi è un'elevata "qualità dell'abitare", determinata dall'ampiezza delle abitazioni (in media sui 100 mq) e dalla superficie procapite disponibile (circa 37 mq/ab e quasi due stanze per occupante).

[1] *Variante integrativa al PRG "Nuclei urbani di antica formazione",* approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 42645 del 23.04.1999; *Studio particolareggiato "Nuclei di antica formazione"* approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 31.03.2004.

Sul territorio sono chiaramente riconoscibili gli insediamenti di natura produttiva e/o commerciale, consolidatisi in località Tanno e fra il torrente Schiesone e la zona nord di S. Cassiano (zona di Pizzo e via Monica).

2.1.2 Le attività economiche e l'occupazione

La presenza della S.S. 36 sul territorio comunale ha indubbiamente catalizzato una serie di attività economiche lungo il suo tracciato. Come sopra accennato, sono riconoscibili principalmente due ambiti in cui si concentrano tali attività: nella zona di Tanno, fino alle prime case di Prata, e a nord di San Cassiano fino alla località Pizzo; la prima con prevalenza di attività produttive, fatta eccezione per la recente struttura dell'Iperal, realizzata grazie alla riqualificazione dell'area ex Berkel; la seconda con una maggiore presenza di più funzioni di tipo artigianale, industriale e commerciale ad attrazione sovracomunale.
Le imprese presenti sul territorio (che al 2001 contavano 140 unità locali e 420 addetti) sono prevalentemente di piccole e medie dimensioni, in linea con quanto avviene nel contesto circostante: poco meno della metà delle imprese è di tipo artigiano, la quasi totalità delle quali occupa al massimo 5 addetti; sono tuttavia presenti imprese artigiane di dimensioni maggiori, che arrivano a contare anche 16-19 addetti. Le attività presenti sul territorio non sono in grado di occupare tutta la popolazione lavorativa del Comune, come confermato dai dati sugli spostamenti giornalieri dei residenti[2] che vedono come attrattori i comuni di Chiavenna, Gordona (area industriale), la Valtellina e la vicina Svizzera.
È' comunque da rilevare che il Comune di Prata Camportaccio fa parte del *Metadistretto delle biotecnologie alimentari* della Provincia di Sondrio, che riunisce altri 10 Comuni tra cui Chiavenna.
Prata Camportaccio si distingue inoltre per il tasso di disoccupazione giovanile più basso, sia rispetto alla Provincia che ai comuni limitrofi, così come per il tasso di disoccupazione (5,85%) che risulta molto inferiore a quello regionale; oltre la metà della popolazione in età lavorativa (52,6 %) risulta inoltre attiva.

L'agricoltura presente sul territorio è basata sull'attività zootecnica di fondovalle, integrata con l'alpeggio estivo. La quasi totalità delle aziende dei comuni di valle possiede un allevamento, a dimostrazione che la zootecnia rappresenta un'importante risorsa economica e di tutela del territorio, in linea con quanto avviene nel territorio della valle, specialmente nella bassa Valchiavenna.

[2] I dati sugli spostamenti comprendono anche motivazioni diverse da quella lavorativa, compresa quella di studio.

Accanto alle piccole aziende familiari, si rileva la presenza di *6* unità locali [3] delle imprese agricole. Tra il 1990 e il 2000 vi è stato un accorpamento delle aziende agricole di tipo familiare (non costituenti un'impresa), dimostrato dal fatto che il numero di aziende agricole si è drasticamente ridotto, passando da 226 a 36, mentre non si è verificata una diminuzione della superficie agraria totale, caratterizzata questa dalla prevalenza di prati che stanno via via sostituendo le superfici coltivate a mais a causa del fenomeno della siccità sempre più marcato negli ultimi anni.

All'analisi delle attività economiche si ritiene utile affiancare una valutazione sul livello di formazione professionale dei residenti. I dati mostrano che meno della metà dei giovani (tra i 19 e i 34 anni) di Prata Camportaccio e dei comuni limitrofi (fatta eccezione per Chiavenna) ha un titolo di studio superiore, con un deciso distacco dalla media lombarda (54%).
A Prata Camportaccio ha conseguito la laurea solo il 3,5 % della popolazione con più di 6 anni; mentre in Comunità Montana si supera il 4%[4].

2.1.3 L'accessibilità al territorio

L'accessibilità agli insediamenti di Prata Camportaccio è garantita dalla Strada Statale n. 36 del lago di Como e dello Spluga; uno dei principali assi di collegamento, in direzione nord-sud, verso il nord Europa, attraverso il Passo del Maloja (con la S.S. 37) e il Passo dello Spluga.
L'accessibilità regionale con mezzo pubblico è affidata alla linea ferroviaria che collega Chiavenna a Colico (Alto Lario) per poi proseguire verso il capoluogo lombardo e, attraverso l'interscambio di Colico, verso Sondrio - Tirano. La linea ferroviaria ha due stazioni nel territorio comunale di Prata Camportaccio, una a San Cassiano (la più antica, risalente al 1909) e una a Prata (realizzata nel 1990).
Il trasporto su gomma si limita al collegamento con Colico, in sostituzione al treno, e ad una linea di autobus che conduce fino a Lugano (Svizzera), raggiungibile con una coincidenza in corrispondenza dell'abitato di Dubino; nel vicino comune di Chiavenna, che funge da capolinea per tutti i trasporti di livello sovralocale, partono anche le linee di autobus che conducono a Madesimo per poi giungere fino a Splugen (Svizzera), Sondrio e S. Moritz (Svizzera).
A livello di area vasta esiste un progetto di variante del tracciato della S.S. 36 che non prevede più l'attraversamento del centro abitato di San Cassiano e delle zone a nord di esso, ma che si sviluppa ad ovest della valle parallelamente all'attuale tracciato fino alla località Pizzo.
Successivamente in località Quattroventi a Prata, il nuovo tracciato abbandona la sede storica deviando verso ovest, con un viadotto, in direzione della località Scandolera in comune di Mese

[3] Fonte: uffici comunali.

[4] A livello regionale i laureati sono il 7,8% della popolazione con più di 6 anni.

e prosegue verso nord, in galleria, fino alla casa cantoniera (ormai demolita) in comune di San Giacomo Filippo per proseguire poi fino al Passo dello Spluga.
Come per la viabilità su gomma, anche per quella su ferro vi è in previsione su scala vasta un progetto che andrebbe a conformare nuovamente l'assetto e gli equilibri del territorio del Piano di Chiavenna: esso riguarda la realizzazione di una bretella ferroviaria per il trasporto di merci, il cui tracciato si svilupperebbe dalla località Porettina, a confine con il territorio comunale di Samolaco, fino all'area industriale del comune di Gordona per poi proseguire, attraverso un traforo nella Val Mesolcina, in Svizzera.
Alcune problematiche di accessibilità si rilevano per i nuclei di mezza costa, abitati per lo più stagionalmente, per alcuni impianti tecnologici e alcune aree boscate del territorio che risultano difficilmente raggiungibili con i normali mezzi di trasporto.

2.1.4 Gli aspetti ambientali e paesaggistici

La principale potenzialità del territorio di Prata Camportaccio è quella di offrire un ambiente insediativo caratterizzato da una grande tranquillità e da un diffuso pregio ambientale e paesaggistico. Il tessuto urbanizzato di Prata Camportaccio interessa infatti una porzione minima del territorio comunale: ai nuclei urbani situati sul fondovalle si contrappongono i versanti montuosi ricoperti da boschi, disabitati o interessati da piccoli nuclei rurali abitati stagionalmente, e l'ampia fascia rurale e agricola del Piano di Chiavenna, destinata prevalentemente a prati stabili e seminativi, che per l'elevato valore ambientale, storico e paesistico è tutelata a livello provinciale, oltre che dall'omonimo SIC. Nell'ambito della pianura, una caratteristica molto interessante è la presenza diffusa di risorgive, legate a punti di emergenze della falda, dalle quali si dipartono numerosi canaletti, che originano fossi di discreta dimensione e portata denominati "merette", ora in via di estinzione a causa dell'abbassamento della falda acquifera.
Data la particolare conformazione idro-geologica, il territorio è interessato tuttavia da dissesti dei torrenti e da fenomeni di esondazione, nonché da cadute di massi e/o frane.
Nei due nuclei principali è possibile identificare alcuni elementi di valore storico - architettonico e di particolare interesse ambientale come, ad esempio, la chiesa ed il porticato che delimitava il vecchio cimitero di S. Eusebio a Prata, la chiesa dei SS Cristoforo e Pancrazio in località S. Cristoforo (rimane solo il campanile "nero"), la Cappella della Vergine di Pompei a Tanno, le due chiesette di Lottano e di Pratella, i ruderi del monastero di Dona, il vecchio campanile di S. Cassiano, la zona dei 'crotti' a Prata, il Palazzo della Monica, che sorge sull'omonima via, e la Casa Macolini a Malaguardia. Altre componenti di interesse sono la cava di pietra ollare in località Motai e le incisioni rupestri di Dona, nonché i numerosi nuclei di antica formazione.
Il Prg vigente, in adeguamento al Piano di sviluppo socio-economico della Comunità Montana della Valchiavenna, classifica inoltre come zone di valore naturale: l'Alpe Sparavera, l'Alpe al

Monte, Motta dell'Orso; classifica inoltre come zone di valore etnografico: Belvedere, Vallano, Pradotti.
Le diverse componenti del sistema ambientale locale sono parzialmente connesse tra loro dalla viabilità forestale che serve le località principali con i nuclei di mezzacosta e di monte, nonché dalla pista ciclo-pedonale, realizzata in parte sull'antico tracciato della strada imperiale, che si sviluppa dalla località Dogana (confine di Stato) in comune di Villa di Chiavenna sino alla bassa Valchiavenna e che collega ambiti di differente interesse naturalistico, paesaggistico, ambientale. Sia la pista ciclopedonali che la rete dei sentieri di monte trovano tuttavia una soluzione di continuità in corrispondenza del torrente Schiesone, a causa del carattere torrentizio dello stesso.

2.1.5 La valenza turistica del territorio

Come è ben noto, la Valchiavenna è un territorio che offre svariate opportunità per una fruizione turistica legata alla montagna e al lago (Lago di Mezzola) nelle diverse stagioni: punto di partenza per i sciatori invernali diretti a Campodolcino-Madesimo o alla vicina Svizzera, diventa meta per il trekking di montagna e per diversi altri sport nella bella stagione, oltre ad essere interessata dalle degustazioni enogastronomiche dei prodotti locali, spesso associate ai tipici crotti.
La presenza di attività ricettive di questa parte di valle è tuttavia abbastanza diffusa sul territorio, con la presenza, sia sul territorio di Prata Camportaccio che dei comuni limitrofi, di agriturismi, Bed & Breakfast, esercizi pubblici di recente formazione e di un rifugio ad alta quota posto sul versante montuoso sopra la località Pizzo. La notevole potenzialità turistica del territorio è dunque supportata e valorizzata dalle realtà locali e, data la tipicità dei luoghi, può far pensare ad un margine di sviluppo dell'offerta turistica, nelle sue svariate forme.

2.1.6 La dinamicità della popolazione

I dati relativi alla popolazione hanno dimostrato un trend positivo per il comune di Prata Camportaccio, che risulta essere cresciuto, in termini percentuali, in misura maggiore rispetto ai comuni limitrofi [5], sebbene questa crescita sia stata più accentuata nel ventennio '71-'91. Tra il 1981 e il 2006 la popolazione è cresciuta di 549 unità; questo incremento è dovuto principalmente al saldo migratorio, sebbene anche quello naturale si è sempre mantenuto su valori positivi, segno che il comune ha attratto nuova popolazione dall'esterno. Il saldo migratorio si è però ridotto negli anni, mentre quello naturale è andato aumentando.

[5] Fa eccezione il comune di Mese.

Nel 2006 Prata Camportaccio contava 2.788 residenti, con una maggiore incidenza della popolazione in età giovanile rispetto a quella anziana, al contrario di quanto avviene a livello comunitario. Tuttavia, tra il 1991 e il 2001 si è avuto un incremento della popolazione anziana, a fronte di un leggero calo dei giovani dai 14 ai 24 anni e dei bambini fino ai 5 anni.
Fanno riflettere invece i dati relativi alle famiglie, dai quali emerge che poco meno della metà dei nuclei familiari (46%) è composto da uno o due individui (il 22,5% sono individui singoli), con la tendenza ad una crescita di questa realtà. Le previsioni di sviluppo edilizio di Prata Camportaccio dovranno tenere conto di questa realtà, da valutare unitamente allo standard abitativo medio rilevato.

2.1.7 L'offerta pubblica

Il sistema dei servizi pubblici e di interesse generale si basa fondamentalmente su due distinti livelli territoriali di riferimento: quello della scala locale, legato alla dotazione di ogni singola realtà comunale e rivolto unicamente ai residenti, e quello della scala sovralocale, in cui la città di Chiavenna riveste ormai da anni un ruolo di centralità nei diversi ambiti sanitario, culturale, sociale e dell'istruzione superiore, mentre la pubblica sicurezza, oltre a Chiavenna, è presente nel polo di recente realizzazione in Comune di Mese (Caserma della Polizia stradale, Caserma dei Vigili del fuoco, Centro per la Protezione Civile).
A Prata Camportaccio l'offerta di servizi di livello locale è distribuita in maniera pressoché omogenea all'interno delle due frazioni principali; fanno eccezione le funzioni amministrative concentrate a Prata e l'edificio polifunzionale (biblioteca, posta, ecc.) a S. Cassiano.
Il comune ospita anche un servizio di livello sovracomunale: è la piattaforma ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti, data in uso dal comune di Prata Camportaccio alla società S.E.C.A.M., che funge anche da stazione di trasferimento dei rifiuti solidi urbani, situata in località Pizzo a sud del torrente Schiesone. Tra le attrezzature tecnologiche vi sono inoltre tre impianti per la distribuzione dell'energia elettrica (idroelettrica): la prima in località Tanno (Centrale idroelettrica Mera I), la seconda nei pressi del confine con il comune di Mese (Centrale idroelettrica Mera II) e la terza in adiacenza del torrente Schiesone.
Una prospettiva di sviluppo dell'offerta di servizi di livello sovracomunale, attraverso la quale Prata Camportaccio può definire un proprio ruolo specifico sul territorio, può essere colta nel processo in atto di diffusione di alcune tipologie di servizi nei comuni limitrofi, e non solo nella città capofila della Comunità Montana, che sta lentamente dando forma ad una "struttura polarizzata" a servizio dei cittadini della valle, e non solo rivolta ai residenti del comune che ospita l'attrezzatura. Questo consente alle amministrazioni comunali di soddisfare i fabbisogni della popolazione, sempre più diversificati, garantendo la fattibilità economica e gestionale per le singole tipologie di servizio.

Le diverse attività economiche presenti sul territorio, nonché la diffusione del turismo in valle, possono inoltre far supporre una ulteriore estensione della rete di attrezzature pubbliche e di interesse generale anche a servizio di queste attività.

2.2 IL QUADRO VINCOLISTICO E PROGRAMMATORIO

Il quadro della programmazione urbanistica e della vincolistica che interessa il territorio di Prata Camportaccio è riconducibile, da un lato, alla pianificazione di area vasta data dalle previsioni dei piani regionali, provinciali e della Comunità Montana della Valchiavenna (PUCM, anche se non è più vigente); dall'altro lato, agli strumenti di scala comunale: il PRG vigente e le pianificazioni attuative in corso.

2.2.1 I vincoli sul territorio comunale

Sul territorio comunale sono individuati i seguenti ambiti soggetti ad un regime vincolistico:

- *Vincoli di tutela e salvaguardia di carattere storico - ambientale*:
  - Sito di interesse comunitario (SIC) del Piano di Chiavenna;
  - Il territorio al di sopra dei 1.600 m. s.l.m. (ai sensi del D.Lgs 42/2004)
  - Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua e dei laghi alpini (ai sensi del D. Lgs 42/2004) ed il territorio coperto da boschi.

  Oltre ai vincoli istituiti sono individuati anche: il territorio al di sopra dei 1.200 m.; il geosito n. 229 "Lottano" di valore petrografico e l'albero monumentale censito dalla Provincia di Sondrio (tiglio montano).
- *Vincoli di difesa del suolo:* dei 4 diversi livelli di fattibilità individuati nel documento *"L'indagine geologica di supporto al Prg"*, la Classe 4 risulta essere la più vincolante in quanto comprendente i territori ove l'alto rischio geologico comporta gravi limitazioni per la modifica alla destinazione d'uso del territorio.
- *Vincoli amministrativi all'edificazione:* interessano alcune aree specifiche in relazione alle funzioni ed alle infrastrutture presenti sul territorio; in particolare insistono sulle fasce di rispetto ambientale, stradale, dei corsi d'acqua pubblici, degli elettrodotti, e cimiteriali.

2.2.2 Gli obiettivi strategici dei piani sovracomunali

Gli obiettivi delineati dal presente Documento di piano tengono conto della coerenza con le politiche di scala sovracomunale (regionale, provinciale, della comunità montana), le quali definiscono le strategie e gli indirizzi di riferimento per la pianificazione comunale, in relazione ai rilevanti effetti che le scelte insediative dei comuni producono rispetto al sistema della mobilità e trasporto, al consumo di suolo non urbanizzato e all'alterazione dei rapporti fra aree urbane, rurali e naturali.

Ai fini della verifica di compatibilità i comuni sono tenuti pertanto a seguire i seguenti "**obiettivi strategici fondamentali"**:

- *per il sistema insediativo*: contenimento del consumo di suolo e migliore qualità urbana, attuabile attraverso il recupero delle situazioni di degrado edilizio e di dismissione delle attività originarie, la rilocalizzazione delle attività non compatibili con il contesto, la frammistione funzionale, il rispetto dei caratteri e dell'identità dei luoghi.
- *per le attività economiche*: valorizzazione della piccola industria, ed il particolare dell'artigianato di produzione, da sostenere mediante un'apposita rete di "servizi reali"; maggiore diffusione delle attività commerciali di prossimità e valorizzazione dell'offerta commerciale ambulante, anche attraverso la presenza di aree ad essa dedicate; divieto all'apertura di grandi strutture di vendita.
- *per l'attività agricola*: mantenimento delle aree ad uso agricolo, anche a supporto della filiera produttiva dal fieno al latte ed al formaggio; ripristino e conservazione degli elementi naturali del territorio agricolo e incremento delle superfici boscate; recupero degli edifici e delle tradizioni tipiche dell'agricoltura lombarda; fruizione e valorizzazione turistica del territorio agricolo.
- *per la rete infrastrutturale*: organizzazione degli insediamenti lungo le principali vie di comunicazione; realizzazione di aree di sosta attrezzate, intese anche come punti di promozione del turismo e dei prodotti locali;
- *per il sistema dei servizi*: valorizzazione del sistema di servizi a rete (usufruibili dai diversi comuni) sia per i cittadini, in particolare per quelli di tipo sportivo e per il tempo libero, che per le imprese;
- *per il sistema ambientale e il paesaggio*: realizzazione di nuovi corridoi ecologici; valorizzazione e fruizione paesaggistica dei territori attraverso la rete sentieristica, i tracciati viari storici e le strade panoramiche; migliore ricettività e recupero delle strutture adibite a rifugi e bivacchi; integrazione paesistica e ambientale degli interventi; incentivazione all'utilizzo delle fonti energetiche alternative rinnovabili e di energie pulite.

Tra gli indirizzi di livello sovracomunale, alcuni interessano in modo specifico il territorio di Prata Camportaccio e sono espressi nel Piano di sviluppo socio-economico della Comunità Montana della Valchiavenna: relativamente all'**area della ex Berkel** in località Tanno è ipotizzata la localizzazione di attività di artigianato produttivo e di un complesso di Magazzini generali, quest'ultimo recentemente realizzato; mentre in **località Campo fiera** è proposto l'insediamento di funzioni di livello provinciale, quali la creazione del "Centro di Valle" per l'agricoltura (campo-fiere, spazio mostre, magazzini di stoccaggio, macello pubblico, ecc.), lo sviluppo dell'apicoltura e delle attività ad essa annesse da realizzarsi tramite la trasformazione e l'ampliamento della struttura esistente.

2.2.3 La programmazione degli interventi a livello sovracomunale

I principali interventi programmati a livello sovracomunale che ricadono sul territorio del comune di Prata Camportaccio e che devono essere recepiti dalla pianificazione locale sono i seguenti:

- *interventi infrastrutturali*:
  - Variante della Strada Statale n. 36 del Lago di Como e dello Spluga, il cui tracciato si svilupperebbe ad occidente dell'attuale, ad ovest del Piano di Chiavenna, fino in località Pizzo, per poi proseguire in fregio all'attuale tracciato e giungere in località Quattroventi e, con viadotto, in comune di Mese;
  - bretella ferroviaria per il trasporto di merci, il cui tracciato si svilupperebbe dalla località Porettina, a confine con il territorio comunale di Samolaco, fino all'area industriale del comune di Gordona per poi proseguire, attraverso un traforo nella Val Mesolcina, in Svizzera;
- *interventi relativi al sistema dei servizi e paesistico-ambientale*:
  - percorso ciclabile di fondovalle che da Verceia risale tutta la bassa Valchiavenna, giungendo fino alla frontiera Svizzera e che, in senso opposto si estende fin verso Morbegno e Colico passando dal Pian di Spagna;
- *interventi relativi al sistema insediativo:*
  - divieto regionale all'apertura di nuove grandi strutture di vendita, anche con utilizzo della superficie di vendita esistente.

2.2.4 L'eredità del Prg vigente

Lo sviluppo del territorio del comune di Prata Camportaccio è regolato dal Prg del 1994, che costituisce una revisione del Prg del 1981 [6]. Nel 1999 è stata approvata una variante [7] relativa ai nuclei di antica formazione ricadenti in zona omogenea A1, seguita nel 2004 da uno studio particolareggiato [8] che ha interessato altri nuclei storici, e nel 2002 lo strumento urbanistico è stato adeguato alla recente legislazione in materia idrogeologica [9].

[6] Il Prg del comune di Prata Camportaccio è stato adottato nel 1978 e approvato con DGR n. 5184 del 03.03.1981. Nel 1994 è stata fatta una revisione al Prg vigente (adottata con DCC n. 70 del 02.12.1994 e approvata con DGR n. 27330 del 08.04.1997) in adeguamento al Piano Urbanistico Comprensoriale della Comunità Montana n. 25 della Valchiavenna (P.U.C.M. - DCR n. III/2023 del 26/03/1985 e successiva variante DCR n. V/768 de l19/12/1993).

[7] *Variante integrativa al PRG "Nuclei urbani di antica formazione",* approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 42645 del 23.04.1999.

[8] *Studio particolareggiato "Nuclei di antica formazione"* approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 31.03.2004.

[9] *Aggiornamento dello Studio geologico di Supporto alla Pianificazione comunale - L.r. 41/97 e successive modifiche*, in attuazione alle direttive del D.G.R n. 7/7365 del 11/12/2001, art. 5.2.2.

Rispetto alle previsioni di piano, alla luce di quanto attuatosi alla data odierna, si ritiene doveroso esprimere le seguenti considerazioni:

- *Vi è una notevole quantità di volumetrie residue derivate dalla non attuazione delle previsioni di completamento e di espansione residenziale e terziario – produttiva.* La parziale attuazione di alcuni piani esecutivi e l'immobilità di alcune aree di espansione residenziale (dovuta principalmente al mancato accordo della totalità dei proprietari) implicano che il PGT debba fare i conti con dei diritti edificatori di fatto (non di diritto) "acquisiti" che già di per sé superano l'attuale trend di crescita del comune[10].
  Nel dettaglio, le quantità edificatorie residue del Prg, con le quali il PGT dovrà confrontarsi, sono relative a:
  - n. 2 aree a destinazione residenziale soggette a pianificazione esecutiva, attuate parzialmente (PA n. 27, n. 38);
  - n. 1 area a destinazione produttivo-commerciale soggetta a pianificazione esecutiva, attuata parzialmente (PA n. 46);
  - n. 3 aree da assoggettare a pianificazione esecutiva non ancora convenzionate di tipo residenziale (PA n. 1, n. 2, n. 3), per una superficie territoriale complessiva di 30.254 mq.
  - *85.910 mq* in lotti di completamento liberi da edificazione, compresi tra le aree azzonate a B2, C1, C2 [11].

Si rileva invece la recente adozione [12] di un piano di lottizzazione produttivo-commerciale di 16.364 mq (PA n. 4) in località Pizzo, in attuazione del PRG.

La politica di intervento del PGT sul sistema insediativo dovrà tenere in debita considerazione questa situazione pregressa, nonché le richieste di nuova edificazione su aree attualmente inedificabili.

- *Un totale di 81.516 mq. di aree sono attualmente prive di destinazione a seguito della decadenza del vincolo di uso pubblico*.
  A fronte della previsione di Prg, sono attualmente utilizzate a servizi:

[10] Si pensi infatti che dal 1981 al 2001 la popolazione è cresciuta di 488 unità, a fronte di un aumento di 355 nuove abitazioni (pari a 1,37 individui per abitazione). Tra il 1991 e il 2001 si sono registrati 157 nuovi residenti e si sono formati 151 nuovi nuclei familiari a fronte di 35 nuove abitazioni. Inoltre, la popolazione del Comune nei prossimi anni è stimata, secondo dati forniti dalla Regione Lombardia, in leggera riduzione: al 2016, data entro cui si può ipotizzare l'attuazione delle previsioni di Piano, è calcolato un minimo di 2.708 abitanti e un massimo di 2.770, di poco al di sotto del valore attuale.

[11] Sono state conteggiate solo le aree indicate dal PRG vigente, malgrado ci fossero alcuni valori discordanti con lo stato di fatto.

[12] Adottato dal Consiglio Comunale in data 27.11.2008.

- 80.119 mq. di aree a servizio della residenza , che garantiscono una dotazione pro-capite pari a 28,6 mq/ab;
- 17.512 mq di aree a servizio delle attività economiche, alle quali vanno aggiunti 1.511 mq. del PA n. 4;
- 55.516 mq di aree per servizi tecnologici comunali e/o comprensoriali (zone F1), di cui 14.698 di proprietà comunale;

mentre sono decaduti i vincoli relativi a:

- 76.987 mq di aree a servizio della residenza (comprese quelle nei p.a. non attuati);
- 4.529 mq aree a servizio per la produzione;

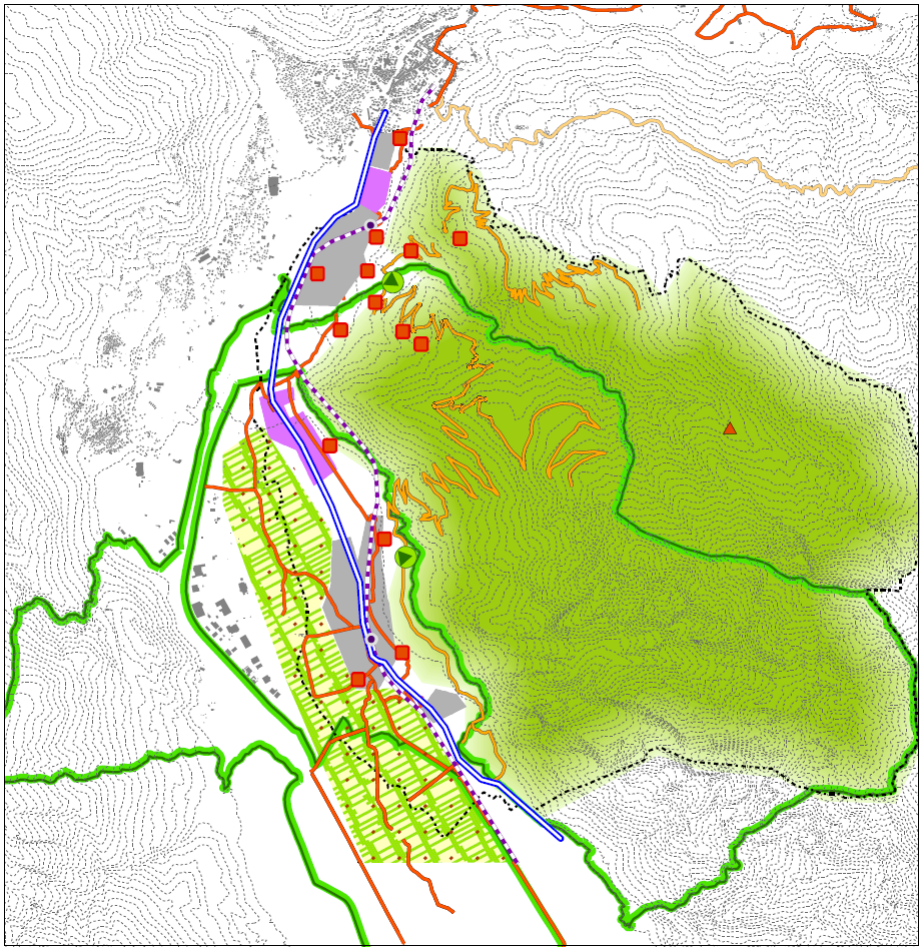
Il progetto del PGT relativo alla città pubblica deve necessariamente riconsiderare la destinazione delle aree vincolate dal Prg a standard urbanistico che non sono state acquisite dall'Amministrazione alla luce delle recenti sentenze della Corte Costituzionale, che si è espressa in merito alla decadenza del vincolo espropriativo, dei contenuti della recente legislazione urbanistica regionale, che ha variato il limite minimo della dotazione di servizi ed ha ribadito la decadenza del vincolo (trascorsi 5 anni senza che l'opera sia stata realizzata), nonché della effettiva realizzabilità delle opere nel breve periodo.

– *Gli interventi di recupero indicati dal piano hanno interessato un numero limitato di edifici.* Il Prg individua complessivamente 34 vecchi nuclei, distinti in due tipologie: quelli con uso per residenza primaria (in zone A, B1, B2); quelli con uso per residenza secondaria e/o saltuaria (in zona E4). Inoltre, per favorire il recupero dei fabbricati esistenti in aree che un tempo erano a vigneto è stata individuata un'apposita zona omogenea (Zona E3).
  La limitata diffusione degli interventi di recupero previsti dal Prg vigente implica la necessità di riflettere sulle ragioni che ne hanno ostacolato l'attuazione (che in prima approssimazione si può ipotizzare siano gli elevati costi dei recuperi edilizi in confronto alla nuova costruzione, la tendenza ad abitare costruzioni di recente fabbricazione, la scarsa propensione ad allontanarsi dai nuclei urbani principali più serviti a livello di infrastrutture e esercizi commerciali), la polverizzazione delle proprietà (multiproprietà), nonché sull'opportunità di mettere a punto regole più efficaci per raggiungere gli obiettivi attesi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di risoluzione di situazioni di degrado urbano.
– *Alcune previsioni di nuovi tratti di viabilità locale non sono stati attuati.* La riconferma delle previsioni vigenti deve essere necessariamente sottoposta ad una valutazione con l'AC e sull'attualità di queste previsioni e sulla fattibilità degli interventi.

3 OPPORTUNITÀ E CRITICITA' DEL TERRITORIO

La lettura sintetica dello stato di fatto del territorio di Prata Camportaccio ha permesso di evidenziare una serie di elementi di forza e di debolezza che andrebbero affrontati nella definizione del nuovo governo del territorio. Qui di seguito vengono quindi riportati degli schemi grafici che intendono in qualche modo puntualizzare gli ambiti o gli oggetti sui quali il Documento di piano pone la sua attenzione e per i quali delinea possibili soluzioni per valorizzare o affrontare le differenti tematiche.
Tali schemi sottendono però alcune invarianti che definiscono l'ossatura del territorio comunale, e che è utile precisare subito per comprendere al meglio le differenti letture proposte di seguito.
Le invarianti sono sicuramente: l'alternanza di differenti destinazioni principali degli insediamenti e la loro stretta, e in alcuni casi conflittuale, dipendenza dalla Strada Statale 36, che rappresenta la spina dorsale dell'intera struttura urbana; l'immersione di questa struttura insediativa in un contesto ambientale che offre ancora alcuni paesaggi di intensa naturalità e con ridotti elementi antropici (in particolare la parte di territorio del versante montuoso) e altri paesaggi in cui l'elemento naturale è stato sapientemente disegnato dall'uomo (Piano di Chiavenna).

3.1 PRINCIPALI OPPORTUNITÀ



Il territorio offre una serie di opportunità non solo per il sistema insediativo ma anche per quello ambientale (S.I.C.), infrastrutturale (le stazioni della linea ferroviaria Chiavenna - Colico, la Strada Statale n. 36 del lago di Como e dello Spluga come elemento di collegamento tra le varie attività economiche presenti sul territorio), turistico (percorso ciclo-pedonale, viabilità agro-silvo-pastorale e la rete sentieristica) che occorre valorizzare soprattutto per consolidare l'interdipendenza tra i differenti sistemi.

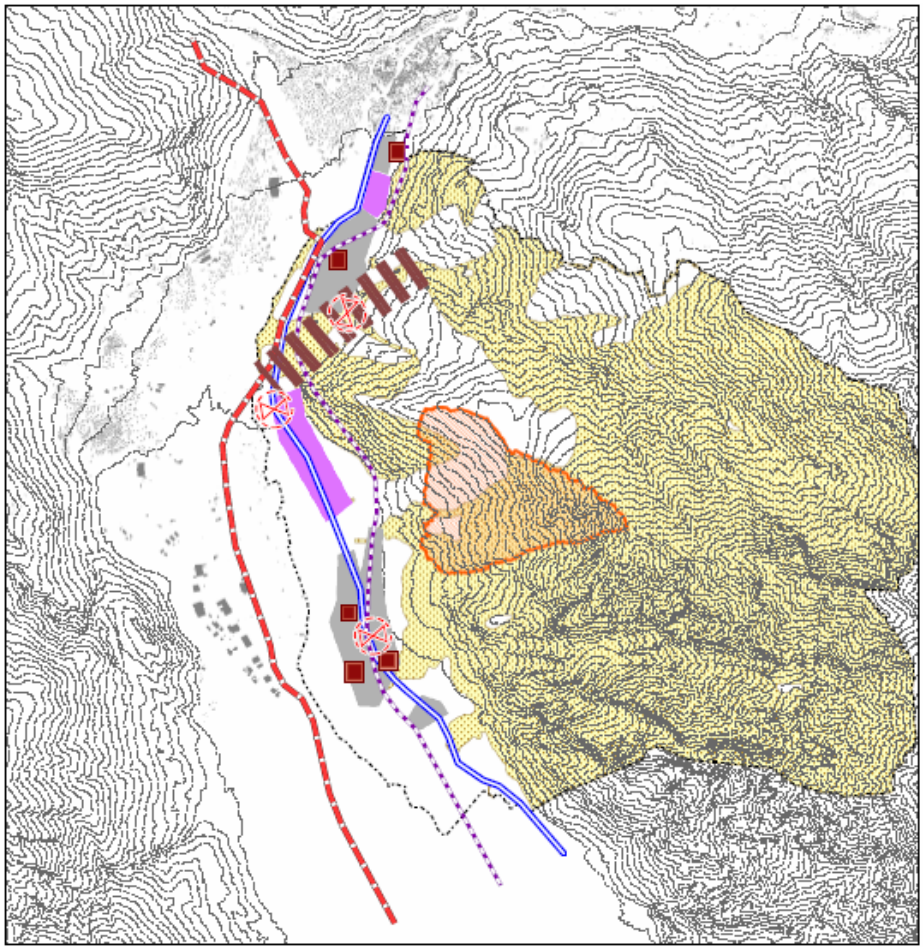
Dal punto di vista degli insediamenti la presenza dei **nuclei storici**, e non solo dei crotti, siano essi disposti lungo il versante o a valle, rappresenta una rete di polarità con la quale lo sviluppo insediativo si è dovuto e si dovrà necessariamente relazionare. A questi si devono forse aggiungere i nuclei più a monte, gli alpeggi e il rifugio, che possono rappresentare un occasione per far procedere insieme lo sviluppo di un turismo attento e intelligente con il mantenimento e la rivitalizzazione dei paesaggi alpini.

Gli elementi di forza del **sistema ambientale** sono indubbiamente: la presenza del Sito di Interesse Comunitario che abbraccia buona parte del superficie comunale ma soprattutto il

territorio dei versanti montuosi la cui asperità e scarsa antropizzazione ha consentito di preservare un paesaggio che è ancora tutto da scoprire; il territorio di fondo valle, del Piano di Chiavenna, con la sua orditura di campi punteggiata di edifici, in parte ancora utilizzati e in parte da preservare dal totale abbandono.

Anche il **sistema delle infrastrutture della mobilità**, lenta o veloce, offre parecchi spunti ed elementi di forza. Non si deve pensare solo alla linea ferroviaria con le due fermate centrali nelle frazioni, ma anche alla SS 36 alla quale sono ancorati tutti gli elementi che disegnano il territorio e che rappresenta il punto di contatto principale tra Prata Camportaccio e l'area vasta, spesso internazionale. La principale opportunità è comunque rappresentata dalla fitta rete di connessioni leggere, per un turismo "lento" e più a contatto con l'ambiente circostante e che qui può trovare tre punti di forza: il percorso ciclo-pedonale sovracomunale, che percorre tutta la Valchiavenna da Colico alla dogana in Val Bregaglia; la viabilità agro-silvo-pastorale (VASP), che permette di raggiungere i nuclei a monte e alcuni alpeggi; infine i sentieri, in particolare quello della Traversata dei Monti che dal confine di stato percorre in quota tutta la valle verso il Maloja e arriva fino a Uschione in comune di Chiavenna, e che potrebbe essere facilmente collegato alla rete dei sentieri di Prata.

3.2 CRITICITÀ DA AFFRONTARE



Le analisi hanno però restituito alcune problematiche e criticità che derivano principalmente da fattori oggettivi emersi dalle indagini sul campo e da fabbisogni rilevati negli incontri e nelle interviste. Di seguito vengono brevemente illustrati solo i principali, quelli cioè che sono condivisi e si ripropongono in diverse parti del territorio, organizzati secondo i tre sistemi individuati nel paragrafo precedente.

Il **sistema insediativo** che presenta cinque punti problematici:

- il margine non risolto a nord-est di Tanno in cui le previsioni del PRG vigente, relative ai servizi pubblici sono rimaste disattese, in relazione anche al sovradimensionamento del PRG vigente;
- il completamento e la dotazione di aree pubbliche non attuatesi a Prata, a nord-ovest del complesso scolastico;

- il margine incompiuto a sud- ovest di S. Cassiano, dove le previsioni di aree per servizi e di completamento residenziale, individuate dal PRG accanto al recente campus scolastico, sono rimaste inattuate;
- l'insieme di aree di interesse pubblico a ridosso della Chiesa di S. Cassiano che presenta alcune disfunzioni delle attrezzature esistenti e una certa quantità di risorse, in termini di spazi, che possono consentire l'ottimizzazione dei servizi esistenti.

Per il **sistema ambientale** si sottolineano prevalentemente tre elementi di criticità:

- la problematica convivenza con i versanti montani e con le relative aree a rischio geologico, la cui cura e manutenzione è resa più complessa dalla difficile raggiungibilità di certe zone;
- la marcata frattura definita dall'alveo del torrente Schiesone, soprattutto dal punto di vista della continuità del territorio e dei collegamenti che lo percorrono, amplificata peraltro dalla componente di rischio idrogeologico che il torrente rappresenta da sempre per gli insediamenti.
- le difficoltà rilevate nella rete idrica dell'acquedotto, soprattutto nella frazione di S. Cassiano, sia per ciò che riguarda l'approvvigionamento sia per ciò che concerne la qualità delle acque.

Il **sistema infrastrutturale** infine denuncia tre questioni da affrontare:

- il percorso e, soprattutto, il ruolo che dovrà avere l'ipotesi provinciale di variante alla SS 36, sia per gli aspetti di impatto sul territorio e sul paesaggio, sia per le ricadute per certi versi imprevedibili sugli scenari insediativi futuri;
- la problematicità di alcuni attraversamenti della viabilità, in particolare della Statale, in corrispondenza di servizi pubblici o comunque di spazi vitali per la quotidianità dei residenti;
- la discontinuità dei percorsi della mobilità leggera, nello specifico delle piste ciclo-pedonali che in corrispondenza dello Schiesone o degli attraversamenti della SS 36 si interrompono compromettendo i requisiti principali per il successo di un tracciato ciclabile: la sicurezza e la continuità.

4 OBIETTIVI DI SVILUPPO DEL DOCUMENTO DI PIANO

4.1 POLITICHE E AZIONI DI INTERVENTO

Sulla base delle caratteristiche del territorio restituite nel quadro conoscitivo, il Documento di piano delinea le principali strategie per orientare lo sviluppo del comune di Prata Camportaccio, tenendo conto degli elementi di valore già presenti e da sviluppare (i caratteri del tessuto insediativo, il sistema economico, produttivo e dei servizi a livello sia locale che sovracomunale; il sistema storico-ambientale del comune e del territorio limitrofo), nonché delle situazioni più problematiche emerse nel corso dell'analisi, sintetizzati nel precedente capitolo.
Di seguito sono evidenziate gli ambiti tematici sui quali il Documento prevede opportune linee di azione e vengono accennate quelle che potrebbero essere le modalità con cui affrontare tali questioni. In particolare, si individuano i seguenti **ambiti tematici**:

- Soddisfacimento della richiesta abitativa;
- Valorizzazione e sviluppo delle attività economiche;
- Migliore qualità del tessuto edilizio e urbano;
- Integrazione e miglioramento degli spazi collettivi esistenti;
- Ottimizzazione dei livelli di accessibilità al territorio;
- Valorizzazione e salvaguardia dell'ambiente, del paesaggio, delle identità locali e delle risorse ecologico – ambientali presenti sul territorio;
- Promozione delle attività turistiche;
- Sostegno alle attività agro-silvo-pastorali.

Le linee di azione qui prefigurate trovano maggiore dettaglio, in merito ai contenuti e alle modalità di attuazione, nelle previsioni del Piano dei servizi e del Piano delle regole.

4.1.1 Soddisfacimento della richiesta abitativa

***Obiettivo principale**:*
Rispondere alle esigenze di nuove residenze da parte dei cittadini, compatibilmente con le risorse e le valutazioni del Piano (sostenibilità delle previsioni) limitando il consumo di suolo ed ottimizzando la rete delle urbanizzazioni esistenti.

Obiettivi specifici:

1. *Intervenire sugli edifici esistenti consentendone limitati ampliamenti e il recupero ai fini residenziali.*
2. *Favorire il completamento del tessuto edilizio.*
3. *Prevedere limitate espansioni edilizie, tenendo conto delle previsioni del Prg vigente.*

Azioni:

a) Prevedere la possibilità di insediare la funzione residenziale all'interno degli edifici oggetto di interventi di recupero.

b) Rimandare al Piano delle regole l'individuazione dei tessuti edilizi ove consentire ampliamenti della slp/volume esistente nonché le modalità di intervento.

c) Dimensionare opportunamente le previsioni di nuove aree edificabili, in completamento e in espansione, tenendo conto di criteri di accessibilità agli insediamenti e della presenza delle opere di urbanizzazione.

d) Prevedere regole di intervento semplici e modalità attuative differenti a seconda degli obiettivi di interesse pubblico da perseguire nei diversi ambiti del tessuto urbano.

Il territorio di Prata Camportaccio offre diverse possibilità per rispondere in modo efficace alla richiesta di nuove abitazioni espressa in primo luogo dalla popolazione residente. Da una parte si è riscontrata una necessità di adeguare gli edifici esistenti alle mutate condizioni abitative, dall'altra vi è l'esigenza di realizzare nuove residenze per i nuclei familiari di nuova formazione. Rispetto alla prima necessità, si ritiene opportuno consentire interventi sugli edifici esistenti al fine di permettere agli attuali residenti di migliorare le proprie condizioni abitative (anche legate alle esigenze di ricovero dei veicoli privati), laddove se ne ravvisa la necessità, evitando così che dal mancato soddisfacimento di questa esigenza nasca una domanda di nuove costruzioni che comporterebbe un inutile consumo di suolo, nonché l'eventuale abbandono degli edifici stessi, in particolare di quelli in situazione di maggiore criticità. In tal senso si orienta anche la volontà di promuovere interventi di recupero degli edifici appartenenti ai nuclei di più antica formazione e rappresentativi delle tipologie edilizie tradizionali della valle, che oggi versano per lo più in uno stato di abbandono, consentendo, ove possibile, l'insediamento della funzione residenziale (anche solo stagionale). Tema questo che riguarda anche quello della qualità complessiva del tessuto edilizio che, come vedremo più avanti, è perseguita come obiettivo principale del piano.

Le possibilità di ampliamento possono essere definite sia in termini di percentuale rispetto alla slp/volumetria esistente, sia mediante misurati incrementi di densità fondiaria che tengano conto delle caratteristiche morfo-tipologiche del tessuto edilizio esistente.

Rispetto alla necessità di individuare le aree su cui realizzare nuovi edifici residenziali per ospitare i nuovi nuclei familiari,che si vengono a comporre all'interno della popolazione già residente, si prevede la possibilità di completare il tessuto insediativo attuale. Un tessuto che presenta ancora alcuni fronti urbani "sfrangiati" e soprattutto molti lotti liberi in zone omogenee già rese edificabili dal PRG vigente, per cui un completamento del tessuto esistente permetterebbe di perseguire una politica di contenimento del consumo di suolo, inteso come

salvaguardia delle aree che presentano una continuità ed una unitarietà con gli spazi aperti di fondovalle e di monte.
La scelta delle aree in cui si consente la nuova edificazione ai fini residenziali si confronta con le previsioni del vigente strumento urbanistico non ancora esauritosi e con il regime vincolistico comunale e sovraordinato, che limita le possibilità edificatorie su territorio comunale, ed è necessariamente supportata da una valutazione sul livello di accessibilità delle aree stesse, rispetto ai collegamenti con la rete stradale di livello locale e alla presenza di aree di sosta, e da una verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.
I completamenti e le espansioni dell'impianto urbano attuale potranno avvenire con modalità diretta, laddove il Piano dei servizi non rilevi la necessità di adeguare l'attuale dotazione di aree di interesse pubblico e generale, mentre saranno sottoposti ad un controllo dell'Amministrazione comunale, tramite la richiesta di stipula di un atto di convenzionamento o l'obbligo di redigere un piano attuativo, quegli interventi che richiedono una integrazione delle opere pubbliche a servizio della collettività, secondo le previsioni del Piano dei servizi.

Sia i completamenti edilizi che gli interventi sul tessuto esistente devono essere espressione di un'attenta politica di ridefinizione dei margini urbani, in rapporto agli spazi inedificati di valore ambientale circostanti, e devono garantire la compatibilità tra le differenti funzioni presenti sul territorio, in particolare tra le attività produttive e le funzioni residenziali e di servizio.
Le modalità di attuazione degli interventi di recupero, di ampliamento e di nuova edificazione sono definite nel Piano delle regole e devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche del contesto (in particolare si dovrà tenere conto delle densità esistenti, delle altezze degli edifici, degli allineamenti stradali, dei rapporti tra gli spazi privati e gli spazi pubblici) e delle componenti ambientali e paesaggistiche, nonché secondo criteri di contenimento dei consumi energetici.
Il dimensionamento complessivo degli interventi relativi alla funzione residenziale si basa su una valutazione del trend edilizio e demografico degli ultimi anni e sulla verifica della possibilità di garantire un livello ottimale delle attività a servizio dei residenti. Va considerato, infatti, che ad un maggiore carico insediativo deve corrispondere un'adeguata dotazione di aree e attrezzature destinate a servizi di interesse pubblico e generale.

4.1.2 Valorizzazione e sviluppo delle attività economiche

Obiettivo principale:
Sostenere e potenziare le attività economiche ed in particolare la piccola e media impresa, artigianale, commerciale, industriale, dei servizi e delle attività turistico – ricettive.

Obiettivi specifici:

1. *Promuovere l'insediamento di nuove attività economiche, sia a completamento del tessuto edilizio e in ambiti di nuova edificazione, sia negli interventi di recupero del patrimonio edilizio tradizionale.*
2. *Consentire limitati ampliamenti degli edifici esistenti.*
3. *Ottimizzare il rapporto con la strada statale.*
4. *Promuovere il territorio a livello sovralocale e incrementare l'offerta occupazionale*

Azioni:

a) *Dimensionare adeguatamente le previsioni di nuove aree edificabili, in completamento e in espansione, nel rispetto delle componenti ambientali e paesistiche del territorio.*
b) *Prevedere la possibilità di insediare talune attività economiche all'interno degli edifici attualmente dismessi e in quelli oggetto di interventi di recupero.*
c) *Verificare le densità edificatorie attuali al fine di valutare eventuali ampliamenti delle attività economiche già presenti sul territorio, in ambiti ove se ne ravvisi la necessità.*
d) *Garantire un buon livello di accessibilità dalla rete stradale esistente.*

L'elevato grado di accessibilità al territorio dato dal passaggio della strada statale e la partecipazione del Comune di Prata Camportaccio al *Metadistretto delle biotecnologie alimentari* della Provincia di Sondrio, nonché le ultime iniziative imprenditoriali sul territorio quali ad esempio il supermercato Iperal, offrono l'opportunità per valutare positivamente l'insediamento di nuove attività economiche e l'adeguamento di quelle già presenti sul territorio ai nuovi standard produttivi e alle nuove esigenze emerse. Questo consentirebbe di incrementare l'offerta lavorativa all'interno del territorio comunale rendendolo più attrattivo per l'intorno.
Le imprese che si intendono attrarre con le politiche di piano sono quelle di piccole e medie dimensioni, in linea con la realtà comunale e con il contesto di valle ed in coerenza con le indicazioni di livello sovracomunale. Si intende promuovere l'insediamento di attività produttive

di tipo artigianale, che già rappresentano[13] poco meno della metà delle imprese presenti sul territorio comunale, di attività commerciali di vicinato, *e attività industriali, di servizi e turistico – ricettive.*

Vista la diffusione delle attività economiche in valle, si intende inoltre consentire l'insediamento di servizi alle imprese, al fine di venire incontro a eventuali necessità in tal senso.

La localizzazione e il dimensionamento delle nuove attività economiche devono però essere attentamente valutati rispetto ad una serie di fattori, quali:

- *La possibilità di individuare nuovi spazi all'interno di edifici attualmente dismessi*, soprattutto se già serviti da opere di urbanizzazione primaria e localizzati in condizioni di buona accessibilità. Particolarmente interessante, in tal senso, è il caso dell'insediamento della ex filatura Valmide in località Tanno, in quanto si presta ad accogliere funzioni che necessitano di elevata accessibilità, vista la collocazione rispetto alla strada statale, ed elevate superfici utilizzabili, oltre ad essere situata in un contesto caratterizzato da una diffusa presenza di attività commerciali e produttive. Da valutare nel dettaglio è inoltre l'offerta che il territorio offre di edifici tipici della tradizione locale, inseriti all'interno del tessuto edilizio consolidato e nei nuclei sparsi di monte e di mezza costa o isolati nel Piano di Chiavenna. In queste situazioni le funzioni insediabili vanno valutate in coerenza con il contesto all'intorno e con la struttura dei singoli manufatti edilizi, al fine di inserire le attività economiche nel rispetto dei caratteri tradizionali degli edifici stessi e degli aspetti ambientali e paesistici dei luoghi e valutandone la compatibilità con le funzioni presenti all'intorno. In questi contesti è opportuno che trovino collocazione attività economiche legate al comparto turistico e con ridotte superfici, quali attività artigianali e commerciali che si occupano della realizzazione e della vendita di oggetti e di prodotti alimentari locali; o anche attività ricettive di ristoro e con disponibilità di posti letto.
- *Le esigenze di adeguamento delle attività già presenti sul territorio*, al fine consentirne un ottimale esercizio e di salvaguardarne la permanenza sul territorio comunale. In tal senso può essere opportuno rivalutate le densità edilizie esistenti o comunque consentire ampliamenti una tantum.
- *Il completamento degli ambiti produttivi e commerciali esistenti,* laddove si verificano sfrangiamenti irrisolti dei margini urbani e nei lotti che risultano ancora liberi da edificazione all'interno dell'attuale tessuto consolidato, a conferma della edificabilità prevista dal PRG previgente.
- *La necessità di individuare aree di espansione* per consentire l'insediamento delle attività che necessitano di maggiori superfici, secondo le esigenze emerse a livello locale e sovralocale, in continuità con gli insediamenti esistenti e previa valutazione delle opere

[13] Secondo i dati ISTAT al 2001.

pubbliche necessarie, anche ai fini di un corretto inserimento delle opere dal punto di vista ambientale e paesistico.

- *L'accessibilità agli insediamenti*, al fine di limitare i problemi di traffico e di sosta degli autoveicoli degli addetti e dei fruitori delle diverse attività, nonché per garantire un facile collegamento con la strada statale ed una agevole immissione nella stessa; a tal fine è opportuno favorire l'insediamento delle nuove attività in aree con elevata accessibilità stradale e riorganizzazione il sistema degli accessi e degli spazi di sosta.
- *La compatibilità tra funzioni differenti*, in particolare tra produttivo e funzioni residenziali e di servizio, al fine di evitare che le attività più moleste (per rumore ed odore) siano a stretto contatto con funzioni sensibili e che il traffico delle une non vada a interferire con le altre; in questo senso, e vista la distribuzione degli insediamenti sul territorio si ritiene idonea la scelta di concentrare le attività maggiormente attrattive, a completamento degli insediamenti produttivo-commerciali esistenti, lungo la statale distanti dalle località residenziali, e di consentire quelle che si prestano ad una logica di mix funzionale all'interno del tessuto consolidato di Prata e di San Cassiano.
- *La compatibilità con gli aspetti di tipo ambientale*, considerato il contesto di particolare pregio in cui si colloca il comune; in questo senso assume particolare valore l'attenzione alle modalità realizzative dei manufatti edilizi e all'inserimento degli stessi sul territorio affinché sia salvaguardata la percezione del paesaggio della valle, secondo i criteri già enunciati nell'ambito dell'obiettivo di migliorare la qualità del contesto urbano, e sia perseguito il contenimento dei consumi energetici.
- *Il regime vincolistico comunale e sovraordinato*, che preclude talune aree ai nuovi insediamenti, ai fini della tutela delle componenti ambientali e paesistiche, della difesa del suolo e della salvaguardia delle infrastrutture tecnologiche e della mobilità esistenti e di nuova previsione.

4.1.3 Migliore qualità del tessuto edilizio e urbano

Obiettivo principale:
Migliorare la qualità del contesto urbano, con particolare riferimento ai nuclei di antica formazione e alle situazioni di particolare criticità.

Obiettivi specifici:

1. *Risolvere le situazioni di degrado edilizio e urbano, attraverso la valorizzazione e il recupero degli edifici esistenti e dei nuclei edificati che presentano criticità nello stato di conservazione.*
2. *Migliorare la qualità e l'inserimento ambientale degli ambiti produttivi e commerciali.*
3. *Garantire una continuità degli insediamenti anche in presenza di barriere infrastrutturali.*

Azioni:

a) *Individuare gli ambiti edificati che attraverso idonei interventi di recupero possono tornare ad ospitare la funzione residenziale o alcune attività economiche compatibili.*
b) *Adeguare gli interventi di recupero alle diverse realtà presenti sul territorio.*
c) *Prevedere opportuni incentivi per il soddisfacimento degli obiettivi di recupero.*
d) *Ripensare all'organizzazione degli ambiti destinati alle attività economiche, sia nel rapporto con la strada statale, sia indirizzando gli interventi ad una maggiore integrazione con il particolare contesto della valle.*
e) *Risolvere i punti critici per l'attraversamento della strada statale e migliorare l'integrazione dei passaggi della linea ferroviaria con il tessuto edilizio.*

L'analisi del territorio in cui si inserisce il comune di Prata Camportaccio ha restituito la realtà di un contesto dagli elevati valori ambientali e paesaggistici, in cui non mancano gli episodi che richiamano alla tradizione storica dei luoghi. Elementi questi di particolare pregio e interesse che caratterizzano il territorio comunale, e che si affiancano alle residenze e alle attività economiche che costituiscono il tessuto di recente formazione.
Se il tessuto residenziale si caratterizza per una diffusa qualità dell'abitare, data dalla presenza di abitazioni con basse densità edilizie, dotate di spazi verdi privati più o meno ampi, alcune parti del tessuto edilizio esistente presentano una serie di problematiche che incidono sulla qualità complessiva del comune. Tra questi vi sono lo stato di conservazione precario in cui versano gli edifici di antica formazione, la mancanza di un progetto strategico complessivo alla base dello sviluppo degli insediamenti destinati alla produzione e al commercio in grado di incidere sulla qualità urbana e sulla identità di queste parti di territorio, le problematiche connesse all'attraversamento della strada statale e della linea ferroviaria nei tratti in cui attraversa i nuclei abitati.

La distribuzione sul territorio comunale di nuclei di antica formazione e di edifici isolati caratteristici delle tipologie insediative locali, diffusi sia all'interno del contesto urbano che negli spazi aperti del fondovalle e dei versanti montuosi, richiede una riflessione sulla necessità e sulle modalità di recupero delle situazioni che presentano diversi livelli di degrado al fine di valorizzare queste presenze e di rendere disponibile tale patrimonio edilizio alle attività che si svolgono sul territorio e, ove possibile, anche agli usi residenziali. I contesti che potrebbero essere interessati da interventi di recupero, più o meno consistenti, sono individuabili in:

- *i nuclei di antica formazione all'interno del tessuto consolidato;*
- *l'ambito dei crotti;*
- *i nuclei di antica formazione a monte;*
- *gli edifici sparsi della tradizione agricola di fondo valle.*

Il recupero di queste presenze deve avvenire in sintonia con il contesto in cui insiste il manufatto edilizio e la previsione delle destinazioni d'uso consentite deve privilegiare la frammistione di attività economiche, artigianali e residenziali, compatibilmente con la natura specifica dell'attività svolta, laddove questo può contribuire a migliorare la qualità del contesto stesso. Sebbene tali edifici siano di proprietà privata, si vuole sottolineare l'interesse pubblico di questo tipo di interventi. Gli indirizzi del piano in merito alla valorizzazione di questi contesti, alle modalità per il loro recupero e alle forme di incentivazione da prevedere sono trattate diffusamente nell'ambito dell'obiettivo relativo alla "valorizzazione e salvaguardia dell'ambiente, del paesaggio e delle identità locali", cui si rimanda tenendo conto, peraltro, degli studi e delle proposte già avanzate dall'Amministrazione comunale[14].

L'obiettivo di migliorare la qualità dei contesti commerciali e produttivi presenti sul territorio comunale è orientata a qualificare e dare identità al sistema delle attività economiche lungo la SS 36, in particolare per l'ambito di via Monica, attraverso una adeguata accessibilità alle aree, idonee opere di urbanizzazione primaria, la definizione del rapporto tra spazi edificati e spazi aperti e una maggiore integrazione tra i manufatti edilizi di tali attività e gli elementi di valore ambientali. In merito all'accessibilità alle attività economiche si rimanda all'obiettivo specifico del piano che se ne occupa. Rispetto alla qualità degli insediamenti, sia per gli interventi di nuova edificazione che per quelli di adeguamento degli edifici esistenti, è opportuno dare indicazioni in merito agli aspetti planivolumetrici (in termini di allineamenti, altezze, disposizione e disegno dei fronti principali, rapporto con gli spazi pubblici) e alle modalità costruttive (materiali utilizzati, colorazione delle facciate, etc.), e garantire che l'inserimento degli edifici non precluda visuali panoramiche verso gli ambiti di pregio ambientale della valle o scorci privilegiati verso le cime dei monti della Valchiavenna.

Un ulteriore elemento di qualità dei tessuti urbani è dato dalla possibilità di fruire degli spazi con continuità, anche in presenza di elementi ostacolanti quali la strada statale e la ferrovia. Tale continuità viene a mancare in particolare a Prata e nella porzione nord di San Cassiano a causa dell'attraversamento della ferrovia e nella parte più centrale di San Cassiano per il passaggio della strada statale. Le tematiche connesse alle problematiche di attraversamento delle infrastrutture e alla maggiore integrazione dei passaggi pedonali con il tessuto residenziale, sono affrontati nell'ambito delle politiche relative agli spazi della città pubblica, cui si rimanda.

[14] Si fa riferimento alla *Variante integrativa al PRG "Nuclei urbani di antica formazione",* approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 42645 del 23.04.1999 e allo *Studio particolareggiato "Nuclei di antica formazione"* approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 31.03.2004.

4.1.4 Integrazione e miglioramento degli spazi collettivi esistenti

Obiettivo principale:
Ottimizzare e potenziare gli spazi e le attrezzature della "città pubblica".

Obiettivi specifici:

1. *Rifunzionalizzare e riorganizzare i servizi esistenti.*
2. *Valorizzare i poli di servizio esistenti.*
3. *Sviluppare la fruibilità dei servizi a livello comprensoriale.*
4. *Garantire la rispondenza tra i fabbisogni reali e la fattibilità economica degli interventi*

Azioni:

a) *Privilegiare l'adeguamento delle strutture esistenti alle nuove realizzazioni, in particolare prevedendo la rifunzionalizzazione delle strutture sottoutilizzate o dismesse;*
b) *Soddisfare la domanda di aree a parcheggio;*
c) *Valorizzare la rete dei percorsi ciclabili e dei sentieri sia in fondovalle che in montagna.*
d) *Adeguare la rete delle urbanizzazioni primarie e delle infrastrutture tecnologiche ove necessario.*

Il Documento di Piano individua i temi di carattere locale e sovralocale relativi ai servizi di interesse generale del territorio comunale di Prata Camportaccio; tali servizi sono oggetto di valutazione per la loro strategicità e potenzialità per le previsioni di sviluppo insediativo.
Questi tematismi sono rappresentati dagli obiettivi e dalle relative azioni che si devono attuare al fine di permettere il raggiungimento di tali risultati, in riferimento anche alla loro fattibilità economica.
Le novità introdotte dalla nuova legge urbanistica regionale sul Governo del territorio L.R. 12/2005, fanno si che ora le scelte avvengano in maniera più oculata rispetto al passato in termini di acquisizione delle aree, di realizzazione e di gestione dei servizi, in riferimento all'arco temporale (5 anni) di decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio.
Di seguito vengono elencati i principali fabbisogni emersi dall'analisi dell'offerta dei servizi esistenti, con i relativi ambiti soggetti a tali interventi, rimandando alla Relazione del Piano dei Servizi l'analisi più dettagliata degli stessi, con un'attenta valutazione sulle previsioni e le possibili programmazioni per tali strutture.

– *Rivalutazione del complesso di servizi della ex scuola materna e del campo di calcio* di via Don P. Costa a San Cassiano (in alternativa ai maggiori costi previsti per la realizzazione di un nuovo impianto nelle vicinanze del campus scolastico di via Moro), con la previsione di ulteriori aree di sosta lungo la via Costa;

- *Riorganizzazione degli spazi del Centro polivalente e rivitalizzazione di alcune attrezzature sottoutilizzate o dismesse*, come l'area di Campo fiera, la Casa Cantoniera a sud di San Cassiano; la ex latteria di Prata e la ex scuola materna di Prata;
- *Realizzazione di nuove aree a parcheggio*, e riconferma di quelle previste dal PRG e non attuate, per il soddisfacimento dei fabbisogni emersi dagli incontri con i diversi soggetti locali, con particolare attenzione alla risoluzione dei problemi in prossimità delle chiese e dei cimiteri, dei complessi scolastici, degli impianti sportivi, delle stazioni ferroviarie, dei punti di partenza della rete sentieristica e di quella ciclabile, oltre ad una valutazione più puntuale nella parte est dell'abitato di San Cassiano.
- *Messa a sistema, a livello sovracomunale, degli elementi della rete di connessioni leggere*, come percorsi ciclabili e sentieri di fondovalle e di mezza costa, nell'obiettivo di rendere maggiormente attrattivo il territorio dal punto di vista turistico.
- *Adeguamento e potenziamento della rete dei sottoservizi esistenti*, anche a fronte di nuovi sviluppi edificatori (sostenibilità rispetto al carico insediativo).
- Previsioni, legate alle trasformazioni previste nel Documento di Piano, di nuovi poli di servizi per le imprese a Tanno.

4.1.5 Ottimizzazione dei livelli di accessibilità del territorio

Obiettivo principale:
Migliorare l'accessibilità locale e sovralocale.

Obiettivi specifici:

1. *Valorizzare il rapporto della strada statale con gli insediamenti di tipo strategico.*
2. *Recepire i progetti infrastrutturali di carattere sovracomunale.*
3. *Valutare l'insediamento di nuove attività rispetto all'opportuno livello di accessibilità.*
4. *Migliorare l'accessibilità delle zone a monte, nel rispetto del particolare contesto ambientale.*
5. *Garantire la sicurezza e, ove possibile, la separzione dei diversi flussi di traffico.*
6. *Risolvere le piccole problematicità locali legate agli spazi per la sosta e ai collegamenti interni.*

Azioni:

a) *Operare affinché la strada statale costituisca elemento di connessione delle attività economiche, di servizio e delle aree strategiche individuate dal Documento di piano.*
b) *Valutare l'insediabilità sul territorio rispetto alla nuova previsione di infrastrutture per la mobilità di livello sovracomunale.*

c) *Programmare l'insediamento di attività attrattive di traffico o con affluenza di pubblico tenendo conto del livello di accessibilità delle aree, secondo i diversi mezzi di trasporto (pedonale, ciclabile, con mezzo pubblico, con mezzo privato).*
d) *Sistemare e integrare le piste agro-silvo-pastoriali per accedere ai nuclei di monte e per consentire la gestione e la manutenzione del territorio montuoso.*
e) *Contenere le intersezioni tra i flussi locali, anche di tipo leggero, e i flussi di attraversamento lungo la statale.*
f) *Prevedere opportune opere laddove si verifica un numero elevato di attraversamenti pedonali lungo la viabilità locale e sovracomunale.*
g) *Completare i necessari collegamenti viabilistici di tipo locale interni al comune, con attenzione alle strade interpoderali usate da pedoni e ciclisti.*
h) *Garantire adeguate aree per la sosta prolungata nelle zone residenziali.*

Rispetto al tema dell'accessibilità al territorio, non si rilevano attualmente particolari criticità legate ad elevati flussi di traffico, mentre una certa rilevanza assumono: il tema della sicurezza negli spostamenti, laddove si verificano intersezioni tra diversi flussi, automobilistici, ciclabili, pedonali; il tema dei collegamenti alle varie parti del territorio edificate e non; il tema della sosta relativamente ad ambiti particolari. Nel complesso del tema relativo all'accessibilità, sono quindi diversi gli aspetti che il PGT affronta. Di seguito si sintetizzano le principali politiche del Piano in tal senso:

- *Valorizzare il rapporto della strada statale con gli insediamenti di tipo strategico.* Il Piano considera la strada un elemento unificatore di diverse realtà, ognuna con una propria identità, nel tentativo di superare il concetto di strada come barriera o come vuoto tra gli insediamenti. Questo anche alla luce delle previsioni infrastrutturali di livello provinciale che tendono a ridimensionare il ruolo dell'attuale tracciato. In questo senso, la programmazione del PGT è orientata affinché la strada statale costituisca elemento di connessione delle attività economiche e di servizio, presenti e future, ed in particolare delle aree strategiche individuate dal Documento di piano; la strada diviene punto di vista privilegiato verso alcune realtà (commerciali, produttive, turistiche, di valore ambientale) ed offre l'opportunità di promuovere il territorio a livello sovracomunale. In tutto questo deve necessariamente essere preso in considerazione il rapporto con gli insediamenti distribuiti lungo la strada, al fine di garantirne la continuità degli stessi ove attraversati dall'infrastruttura.
- *Recepire i progetti infrastrutturali di carattere sovracomunale*, relativi alla variante alla SS 36 e alla bretella ferroviaria per il trasporto di merci. In attesa di verificare le sorti di queste opere, il Piano non può fare a meno di valutare l'insediabilità sul territorio rispetto alla nuova previsione infrastrutturale in termini di salvaguardia delle aree interessate dai nuovi tracciati. Si ritiene, infatti, che le ricadute sul territorio di queste previsioni si verificheranno nel lungo periodo (considerati i tempo di progettazione e di realizzazione delle relative opere),

andando ad incidere sulle condizioni di accessibilità e di percorribilità agli spazi di fondovalle e sul ruolo che assumerà l'attuale tracciato; pertanto il Documento di piano, la cui validità è quinquennale, può al momento solo prendere atto di quanto programmato dagli enti sovraordinati alla pianificazione comunale ed adeguare la propria politica insediativa al fine di salvaguardare la realizzabilità delle nuove infrastrutture della mobilità.

- *Valutare l'insediamento di nuove attività rispetto all'opportuno livello di accessibilità.* Questo si traduce in una programmazione attenta degli insediamento legati alle attività attrattive di traffico o con affluenza di pubblico (quali quelle produttive, commerciali, turistiche) tenendo conto del livello di accessibilità delle aree secondo i diversi mezzi di trasporto (pedonale, ciclabile, con mezzo pubblico, con mezzo privato). In questo senso è importante una valutazione rispetto: al livello delle strade a servizio degli insediamenti; alla presenza di aree di sosta nei dintorni o all'opportunità di prevederne di nuove; alla vicinanza alla stazione/fermata della linea ferroviaria e alle fermate dei bus; alla possibilità di raggiungere comodamente le strutture pedonalmente o con l'uso della bicicletta lungo percorsi protetti. In particolare, con riferimento ai contesti commerciali e produttivi presenti e previsti sul territorio comunale, si ritiene opportuna una riorganizzazione del sistema degli accessi e degli spazi di sosta. In particolare per i nuovi interventi, è opportuno verificare e garantire che l'accesso agli edifici avvenga in sicurezza rispetto alla strada principale e non intralci i percorsi destinati alla mobilità ciclabile e che la dotazione di spazi per la sosta degli autoveicoli sia adeguata all'attività esercitata.
- *Migliorare l'accessibilità alle zone di monte, nel rispetto del particolare contesto ambientale.* Alcune problematiche di accessibilità si rilevano per i nuclei di mezza costa, abitati per lo più stagionalmente, per alcuni impianti tecnologici e per alcune aree boscate del territorio che risultano difficilmente raggiungibili con i normali mezzi di trasporto: l'esigenza è quella, da una parte, di una previsione di spazi per la sosta, in particolare in prossimità della località di Pratella, e dall'altra di una sistemazione ed integrazione delle piste agro-silvo-pastorali, come quelle già esistenti della Rebbia e di Lottano - Belvedere quali vie di accesso al territorio di alta quota all'interno di in una rete di collegamento a scala sovralocale. Interventi per la realizzazione di una nuova viabilità agro-silvo-pastorale sono già in programmazione[15] e si prefiggono di raggiungere due obiettivi: il primo è quello di realizzare i piani di taglio e gli interventi forestali previsti dagli Enti preposti; il secondo è

[15] Attualmente è in progetto la realizzazione di una strada agro-silvo-pastorale in località Pratella Alta che, sviluppandosi sulla sponda sinistra del torrente Schiesone, da quota 1000 s.l.m. in corrispondenza dell'arrivo della strada consortile della Rebbia, arriva fino a circa 1400 metri di quota, in prossimità dell'area recentemente bruciata che ha distrutto circa 170 ettari di bosco. Invece, ipotesi di progetto, riguarda il collegamento a mezzacosta della località di Predarossa a Malaguardia, ed il successivo prolungamento fino alla strada consortile della Rebbia che conduce alla località di Pratella.

quello di poter avere a disposizione, visti anche i recenti eventi, una via tagliafuoco di estrema importanza per questa zona.

- *Garantire la sicurezza dei diversi flussi di traffico,* sebbene la presenza di una sola strada principale di attraversamento, la SS 36, fa sì che le questioni più critiche siano fondamentalmente concentrate lungo di essa, in punti specifici ed in particolare a S. Cassiano, che risulta diviso a metà proprio dalla strada. Il Piano può intervenire a tale scopo: limitando le intersezioni tra i flussi locali, anche di tipo leggero, e quelli di attraversamento lungo la statale; regolando gli innesti sulla strada statale; prevedendo opportune opere laddove si verificano interferenze tra automobilisti, ciclisti e pedoni, in particolare a fronte di un numero elevato di attraversamenti.
- *Risolvere le piccole problematicità locali legate agli spazi per la sosta e ai collegamenti interni.* In talune parti del territorio comunale è necessario completare i collegamenti viabilistici di tipo locale, e nello specifico:
  - chiudere l'anello di viabilità ad ovest di S. Cassiano verso il Piano di Chiavenna lungo il confine comunale di Gordona;
  - valutare percorsi alternativi a via Roma e via Mario del Grosso, aventi ormai una sezione stradale inadeguata al traffico odierno, il cui allargamento è pregiudicato dalle costruzioni a diretto confine con la strada;

In considerazione dei fabbisogni rilevati, il Piano dei Servizi deve inoltre garantire adeguate aree per la sosta prolungata nelle aree residenziali.

4.1.6 Valorizzazione e salvaguardia dell'ambiente, del paesaggio e delle risorse ecologico – ambientali presenti sul territorio

Obiettivo principale:
Valorizzazione e salvaguardia dei beni ambientali e paesistici e delle risorse ambientali.

Obiettivi specifici:

1. *Tutela, recupero e valorizzazione degli edifici e dei complessi edilizi che presentano un valore storico-architettonico e culturale.*
2. *Conservare e mantenere i caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità del paesaggio, ed in particolare le aree a bosco delle zone di montagna e gli spazi agricoli di fondovalle.*
3. *Limitate il consumo di risorse ambientali.*

Azioni:

a) *Valorizzare e recuperare le strutture edilizie e i nuclei tipici del contesto della valle e rappresentativi delle identità locali e delle tipologie edilizie tradizionali.*

b) *Salvaguardare le aree boschive e valorizzare il paesaggio montano.*
c) *Salvaguardare le attività agricole di fondovalle e di mezzacosta in quanto in grado di strutturare e preservare il paesaggio della valle.*
d) *Sistemare e integrare le piste agro-silvo-pastoriali.*
e) *Integrare gli spazi costruiti con il paesaggio circostante, sia in termini funzionali che percettivi.*
f) *Prevedere adeguati incentivi per l'architettura bioclimatica ed il risparmio energetico.*
g) *Promuovere modalità costruttive che consentano il contenimento delle risorse naturali e il contenimento delle forme di inquinamento.*
h) *Perimetrare apposite aree di vincolo e di salvaguardia.*
i) *Promuovere interventi che consentano di migliorare la qualità degli habitat naturali e degli elementi della rete ecologica.*

I nuclei di antica formazione e gli edifici isolati tipici del contesto agricolo della valle, ancora ben riconoscibili sia all'interno del tessuto urbano che negli spazi aperti del fondovalle e dei versanti montuosi, costituiscono un patrimonio di valore culturale che contribuisce a definire l'identità di Prata Camportaccio, ma che richiede, tuttavia, un'importante azione di recupero delle situazioni di degrado e di marginalità, in grado di valorizzarne la presenza sul territorio e di restituire tale patrimonio alle attività umane.
Le modalità di intervento per il recupero di queste presenze devono essere calibrate secondo differenti gradi di attenzione in base al contesto in cui insiste il manufatto edilizio. I contesti interessati da questa politica di valorizzazione che richiedono un approfondimento specifico, tenendo conto degli studi e delle proposte già avanzate dall'Amministrazione comunale, sono riconducibili a[16]:

- *i nuclei di antica formazione all'interno del tessuto consolidato;*
- *l'ambito dei crotti;*
- *i nuclei di antica formazione a monte;*
- *gli edifici sparsi della tradizione agricola di fondo valle;*
- *i diversi edifici di interesse,quali:* la chiesa ed il porticato che delimitava il vecchio cimitero di S. Eusebio a Prata, la chiesa dei SS Cristoforo e Pancrazio in località S. Cristoforo (di cui rimane unicamente il campanile "nero"), la Cappella della Vergine di Pompei a Tanno, la chiesa di Lottano e di Pratella, il monastero di Dona, il vecchio campanile di S. Cassiano, il Palazzo della Monica, che sorge sull'omonima via, la Casa Macolini a Malaguardia, i mulini di San Cassiano.

[16] Si fa riferimento alla *Variante integrativa al PRG "Nuclei urbani di antica formazione",* approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 42645 del 23.04.1999 e allo *Studio particolareggiato "Nuclei di antica formazione"* approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 31.03.2004.

Tutela, salvaguardia, riqualificazione e valorizzazione del patrimonio storico - ambientale e tipologico - tradizionale possono essere perseguite orientando gli interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia e funzionale dei nuclei di antica formazione, al rispetto della struttura edilizia e dei caratteri architettonici e tipologici degli edifici, nonché delle caratteristiche ambientali complessive, della topografia dei luoghi e della struttura viaria originaria dei nuclei che presentano una propria identità.
Per questi edifici possono essere opportune opere di: consolidamento strutturale, adeguamento igienico, tecnologico e funzionale degli edifici; ricostruzione degli episodi edilizi minori; restauro ambientale degli edifici in buono stato di conservazione; recupero ad usi compatibili degli edifici degradati e/o abbandonati. A tal fine è indispensabile operare attraverso un'attenta verifica e adeguamento delle indicazioni del PRG vigente e degli studi specifici sui nuclei storici, ed occorre anche porre una particolare attenzione nell'ambito delle prescrizioni del Piano delle Regole affinché tali recuperi avvengano nel rispetto del contesto in cui si inserisce l'edificio e in modo sostenibile dal punto di vista ambientale, consentendo ove possibile modalità costruttive di bioarchitettura.
Affinché l'obiettivo del recupero edilizio di questi ambiti sia realmente perseguito, è inoltre opportuno prevedere adeguate forme di incentivazione, anche di tipo economico e fiscale, in grado di ridurre l'onere dell'intervento da parte del proponente. Nell'ambito del Piano delle regole è consentito prevedere riduzioni degli oneri di urbanizzazione dovuti e eventuali incrementi edificatori, mentre gli incentivi di tipo fiscale potranno essere eventualmente valutati dall'Amministrazione comunale in sede tributaria. Importante nell'incentivazione degli interventi di recupero è anche l'indicazione delle funzioni ammesse, compatibilmente con le caratteristiche tipologiche delle strutture esistenti e del contesto all'intorno. In particolare, è incentivata la compresenza di funzioni residenziali e attività economiche, attraverso la riqualificazione urbanistica, edilizia e funzionale dei nuclei di antica formazione presenti all'interno nel tessuto residenziale di recente formazione, favorendo l'insediamento di attività artigianali, che non arrechino danni o disturbo, o di attività commerciali specifiche, quali ad esempio la promozione dei prodotti della valle, o ancora di attrezzature ricettive. Ogni realtà si presta ad una funzione più che ad un'altra; compito del Piano è interpretare il carattere dei luoghi affinché le funzioni insediabili siano effettivamente le più idonee rispetto al contesto di riferimento.

Oltre a incentivare gli interventi sui manufatti edilizi di interesse, il piano intende perseguire la tutela e la valorizzazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità del paesaggio naturale. A tal fine si prevedono le seguenti linee di azione:

- *Tutela delle ampie zone a bosco di montagna*, attraverso il mantenimento delle superfici ricoperte da alberature e la loro manutenzione. Particolare attenzione viene data al bordo della macchia boschiva rispetto ai margini del tessuto urbano esistente e di nuova

previsione, affinché vi sia un'equilibrata transizione tra le due realtà, quella costruita e quella naturale. La manutenzione dei boschi, nello specifico, rientra tra gli obiettivi perseguibili attraverso la sistemazione delle piste agro-silvo-pastoriali, come precisato di seguito.

- *Valorizzazione del paesaggio di monte* mediante una migliore accessibilità ai sentieri e la riqualificazione dei nuclei di monte e di mezzacosta, secondo i criteri sopra descritti, nonché attraverso l'implementazione dell'offerta ricettiva per gli utenti della montagna, rivalutando in particolare il ruolo del rifugio Pra' Baffone[17].
- *Salvaguardia delle attività agricole di fondovalle e di mezzacosta,* considerato il ruolo che l'agricoltura ha sempre rivestito nella strutturazione del paesaggio, sia di valle che di monte; si pensi infatti all'orditura dei campi del fondovalle, agli elementi vegetali che ripartiscono i diversi appezzamenti (filari alberati, siepi, arbusti, alberature isolate), alla rete dei canali di irrigazione (le cosiddette "merette"), ai versanti coltivati a vigneto, caratteristici del paesaggio che fa da contorno alla valle. Consentire e incentivare l'esercizio di tale attività si ritiene sia il modo ottimale per preservare i caratteri paesistici di questi luoghi, sebbene si reputi debbano essere esplicitati, nell'ambito del Piano delle regole, gli indirizzi e le modalità di tale azione, al fine di operare nel pieno rispetto dell'ambiente e degli elementi del paesaggio. Riguardo al sostegno delle attività agricole, in particolare, si rimanda all'obiettivo specifico descritto nel presente piano.
- Sistemare e integrare le piste agro-silvo-pastoriali per accedere ai nuclei di monte per funzioni residenziali stagionali e per gestione e curare la manutenzione del territorio di montagna.
- *Integrazione degli spazi costruiti con il paesaggio circostante,* attraverso: la ridefinizione dei margini urbani rispetto agli spazi liberi che strutturano il paesaggio agricolo e a quelli che presentano un carattere di naturalità, risolvendo le sfrangiature dell'attuale bordo costruito; la creazione di filtri ambientali a contatto con le zone commerciali e produttive e con i principali impianti tecnologici, che riducano l'impatto visuale determinato dalla dimensione dei manufatti edilizi; l'indicazione delle modalità realizzative più idonee per le nuove costruzioni e gli interventi sui corpi edilizi esistenti; l'individuazione di coni visuali da salvaguardare per non compromettere la percezione del paesaggio in ambito urbano, ai margini dell'edificato e lungo la strada principale di attraversamento della valle.
  In generale, considerato il contesto di particolare pregio in cui si colloca il comune di Prata Camportaccio, assume particolare valore l'attenzione alla salvaguardia della percezione del paesaggio di valle, senza precludere visuali panoramiche verso gli ambiti di pregio ambientale o scorci privilegiati verso le cime dei monti della Valchiavenna.

[17] In merito alla valorizzazione del paesaggio di monte ai fini turistici si rimanda all'obiettivo specifico che affronta il tema del turismo sul territorio.

Affinché gli obiettivi e le azioni sopra elencati siano effettivamente perseguiti, è necessario supportare le previsioni dal Piano con strumenti efficaci che, anche in modo sinergico, siano in grado, da una parte, di incentivare le opere che si ritengono migliorative rispetto alla situazione attuale, dall'altra, di limitare o controllare in maniera più efficace gli interventi in contesti particolarmente sensibili. In questo senso il Piano prevede di:

- *Incentivare l'architettura bioclimatica e di risparmio energetico*[18], attraverso la previsione di premi edificatori, di modalità di scomputo della slp/volumi, o la riduzione degli oneri di urbanizzazione, in modo adeguato rispetto agli interventi da realizzare e al contesto di riferimento. E' inoltre necessario limitare il consumo di energie non rinnovabili, attraverso la realizzazione di opere che rientrano nel campo dell'architettura bioclimatica, che tendono ad utilizzare fonti energetiche alternative e biosostenibili (solare, biomasse, ecc.). E' auspicabile, inoltre, la valorizzazione del reticolo idrico del territorio, soprattutto ai fini di un utilizzo eco – compatibile delle acque, legato all'attività di promozione del turismo.
- *Perimetrare apposite aree di vincolo e di salvaguardia*, in cui controllare, limitare ed eventualmente vietare gli interventi trasformativi dello stato attuale. In particolare per il geosito di Lotteno, attualmente sottoutilizzato come palestra di roccia, si dovranno favorire gli interventi volti alla valorizzazione e riconoscibilità del sito, quali la realizzazione di percorsi di fruizione funzionali alla sua raggiungibilità e la predisposizione di idonea cartellonistica informativa. Sono riconosciuti inoltre i vincoli vigenti in materia ambientale e di difesa del suolo, questi ultimi di una certa importanza visto la particolare conformazione idro-geologica del territorio, che comporta dissesti dei torrenti e fenomeni di esondazione, nonché cadute di massi e frane.

Viene inoltre redatta la cosiddetta carta della "sensibilità paesistica" dei luoghi [19], che individua nel territorio comunale gli ambiti, gli elementi e i sistemi a maggiore o minore sensibilità/vulnerabilità dal punto di vista paesaggistico. La carta costituisce la sintesi del percorso di lettura/valutazione del paesaggio affrontato nel corso della costruzione del PGT e del relativo quadro conoscitivo, che dovrà necessariamente essere aggiornato e integrato nel tempo.

[18] Come previsto dalla DGR 27 dicembre 2006, n. 8/3951 "Indirizzi inerenti l'applicazione di riduzioni degli oneri di urbanizzazione in relazione a interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico", Allegato A "Primi indirizzi e criteri per l'applicazione di riduzioni degli oneri di urbanizzazione in relazione a interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico ai sensi dell'art. 44, comma 18 della Lr 12/05".

[19] Come richiesto nella D.G.R. n. 8/1681 del 29/12/2005 *Modalità per la pianificazione comunale.*

4.1.7 Promozione delle attività turistiche

Obiettivo principale:
Incentivare l'attrattività turistica e adeguare l'offerta di attività ricettive.

Obiettivi specifici:

1. *Sviluppare la rete dei sentieri, dei percorsi ciclopedonali e delle strade interpoderali ai fini di una maggiore fruibilità del territorio.*
2. *Sviluppare il turismo di montagna.*
3. *Rendere attrattiva l'area di fondovalle e di mezzacosta.*
4. *Valorizzare dal punto di vista turistico le aree ad elevata accessibilità.*
5. *Diffondere l'attività ricettiva, anche di tipo agrituristico.*
6. *Privilegiare l'insediamento delle attività ricettive negli edifici tipici della tradizione locale e in contesti di particolare interesse culturale-paesistico-ambientale.*
7. *Supportare i possibili utenti con un'adeguata informazione sui luoghi da visitare e percorrere e sulla disponibilità di attrezzature ricettive.*

Azioni:

a) *Adeguare la rete sentieristica esistente di alta quota e di mezza costa, completare il percorso transfrontaliero "Traversata dei Monti" e favorire le connessioni con i percorsi paesistici.*
b) *Completare l'itinerario ciclabile di fondovalle di interesse sovracomunale.*
c) *Consentire l'insediamento in valle di attività che attraggono flussi turistici a basso impatto.*
d) *Prevedere il recupero e la rifunzionalizzazione dei crotti di Prata.*
e) *Cogliere l'opportunità offerta dalla presenza della stazione ferroviaria di S. Cassiano e della fermata di Prata Camportaccio per sviluppare nell'immediato intorno attività di interesse turistico.*
f) *Supportare il turismo di montagna con adeguati spazi ricettivi.*
g) *Prevedere la possibilità di insediare le attività ricettive all'interno degli edifici oggetto di interventi di recupero.*
h) *Agevolare l'insediamento di attività ricettive attraverso incentivi.*

In un contesto di valle che sta lentamente scoprendo le potenzialità di un nuovo modo di intendere l'offerta turistica, più attenta alla sostenibilità e alla fruizione lenta e nel rispetto di luoghi e paesaggi, viene data una grande opportunità anche ai centri minori della Comunità Montana, e non solo a Chiavenna, di inserirsi con le proprie risorse in un ambito, quello turistico, che presenta anche interessanti risvolti economici.

La notevole potenzialità turistica del territorio può essere supportata e valorizzata dalle realtà locali e, data la tipicità dei luoghi, si può pensare ad uno sviluppo dell'offerta turistica, nelle sue svariate forme, volta alla fruizione e alla valorizzazione delle risorse e dei beni naturalistici, ambientali, storico - culturali e della tradizione locale. Si intende incentivare gli insediamenti legati al tempo libero, alle attività di ristoro e di promozione dei prodotti locali. E' negli obiettivi del Documento di Piano valorizzare in particolare le aree di fondovalle, così come previsto nel vigente Piano socio – economico della Comunità Montana approvato. Da qui l'indispensabile opportunità che il "bene ambientale" sia inserito, con adeguata progettazione, in un sistema di organizzazione complessiva dell'offerta, che di questo bene valorizzi la centralità, lo ricostruisca nei suoi aspetti, lo renda pienamente fruibile e lo ponga in organica correlazione con tutti gli altri fattori che contribuiscono a comporre l'insieme dell'offerta turistica dell'area. A strutturare questa offerta vi sono il paesaggio di fondovalle, i diversi insediamenti di antica formazione diffusi lungo il versante montuoso, a valle e in quota, e una rete sentieristica da completare al fine di realizzare e rendere fruibile una rete di itinerari culturali, artistici ed etnografici.
Malgrado la vicinanza al capoluogo di valle, Prata Camportaccio potrebbe quindi caratterizzarsi per un'offerta turistica diversificata, sfruttando le numerose risorse presenti sul proprio territorio e orientando gli interventi, sia pubblici che privati, a:

- *Sviluppare la rete dei sentieri e dei percorsi ciclopedonali ai fini di una maggiore fruibilità del territorio*. Il territorio della Valchiavenna è attraversato da un fitta rete di mulattiere e sentieri, strade interpoderali di fondovalle retaggio dell'antica antropizzazione dei versanti a scopi agro-silvo-pastorali; in generale tali percorsi collegavano il fondovalle con i nuclei dei maggenghi e con gli alpeggi, ma anche questi tra di loro trasversalmente con tracciati di mezzacosta a media quota. Ai fini escursionistici ed affinché vi siano una serie di azioni tese a valorizzare e promuovere tale sistema, nonché le attività agro-pastorali, si può prevedere di recuperare la parte più significativa e funzionale di tali percorsi, rappresentata dai tracciati storici e dagli itinerari ciclabili di fondovalle, relazionandosi all'intera rete escursionistica della Valchiavenna ed appoggiandosi a strutture ricettive ad essa funzionali, quali agriturismi, rifugi e bivacchi. Il superamento dei nodi critici, la segnaletica corretta, la connessione con i punti di attrazione turistica sono gli elementi che possono stimolare uno sviluppo degli interventi e una messa in rete delle offerte turistiche aprendo maggiormente il territorio al "turismo di montagna". Tale offerta deve però essere valorizzata tramite una maggiore informazione sulle strutture ricettive e sugli itinerari che, in particolare per quelli di mezza costa, potrebbero essere tematizzati rispetto agli ambiti attraversati: quello botanico, quello del castagneto, quello dei nuclei. Nel dettaglio, gli interventi devono essere rivolti a:
    - <u>Incentivare l'utilizzo dei percorsi per il trekking</u>, non solo a quote medio basse ma anche ad alta quota, adeguando la rete sentieristica esistente di alta quota e di mezza costa che passa lungo la linea delle selve e delle latifoglie e dei nuclei abbandonati, in termini di visibilità, accessibilità e fruibilità, anche prevedendo punti attrezzati per la ricreazione.

I percorsi di mezzacosta, in considerazione del consistente e significativo patrimonio naturalistico - ambientale e di architettura rurale diffuso lungo i medi versanti e date le caratteristiche degli itinerari, in termini di sviluppo planimetrico, grado di percorribilità e altimetria possono essere opportunamente valorizzati, migliorati e attrezzati, integrandosi con la rete escursionistica del territorio, per realizzare anelli di percorso di varia lunghezza e altimetria, e ampliare così l'esistente offerta del settore. I percorsi possono essere fruibili dalla generalità degli escursionisti ed attraversare i vecchi e più significativi nuclei sparsi sui versanti, stimolando così il recupero di questi luoghi.

- Inserire il territorio di Prata Camportaccio nella rete sentieristica di livello sovracomunale completando il percorso transfrontaliero "Traversata dei Monti" che percorre il versante meridionale della Valle, dal confine di Stato (prosegue anche in territorio elvetico) fino alla località Uschione in comune di Chiavenna[20]. L'itinerario si sviluppa interamente lungo vecchia viabilità agricola (mulattiere e sentieri), a tratti da tempo dismessa, interrompendosi proprio al confine tra i comuni di Chiavenna e Prata Camportaccio, e richiede quindi notevoli interventi di recupero e riadattamento al fine di un suo riuso con finalità escursionistiche,. L'itinerario sarebbe supportato dalla struttura del rifugio "Il Biondo" in località Sotto il Pizzo - Prà Baffone a quota 1350 s.l.m., quale struttura ricettiva di partenza per escursioni di trekking. Dovranno inoltre essere implementate le connessioni con i tracciati paesistici individuati nel Piano territoriale paesistico regionale quale, ad esempio, il sentiero del Giubileo (Sentiero 02 del repertorio), che percorre tutta la Valchiavenna dal lago di Como al passo dello Spluga.
- Completare l'itinerario ciclabile di fondovalle che dai comuni di Morbegno e Colico si sviluppa fino al confine italo-svizzero di Castasegna, compatibilmente con le risorse disponibili, al fine di garantire la continuità dell'intero percorso e di rendere fruibili spazi di valore sotto il profilo sia naturalistico che paesaggistico. Il Documento di Piano traccia una rete della fruibilità ciclistica del fondovalle, individuando i principali percorsi che consentono ai ciclisti di percorrere il territorio lontano dal traffico delle strade statali, attraversando piacevoli paesaggi agricoli e naturali. Su questo tema che si vuol giocare un cambiamento, anche culturale, della percezione delle piste ciclabili da intendersi quali corridoi preferenziali per una migliore qualità ambientale al servizio dei residenti così come dei visitatori. Tuttavia, le caratteristiche morfologiche del territorio comunale, oltre che i limiti delle risorse disponibili, ha permesso a tutt'oggi di realizzare tratti di piste - itinerari ciclabili che ancora presentano discontinuità di percorso, in particolare laddove la situazione morfologica - anche per la presenza di viabilità ordinaria e di altre interferenze fisiche - risulta particolarmente critica. Il caso più rilevante è

[20] La "Traversata dei Monti" è uno dei due percorsi transfrontalieri che percorrono la valle e che proseguono in territorio elvetico. Attualmente, pur essendo gli itinerari interamente percorribili con continuità di tracciato, si riscontrano delle problematiche conseguenti a insufficienti raccordi dei sentieri alle intersezioni con le recenti piste agro-silvo-pastorali.

l'attraversamento del torrente Schiesone che richiede la realizzazione di un ponte ad unica campata in grado di collegare gli opposti argini del torrente e di resistere ai livelli di piena del torrente. Tale intervento risulta prioritario a livello sovracomunale, per garantire la continuità dell'itinerario di fondovalle, e pertanto sarebbe opportuno che fosse realizzato con contributi di Enti sovraordinati. In alternativa, il Documento di piano segnala comunque soluzioni differenti all'attuale tracciato in località Pizzo[21]. Un tema connesso al sistema dei percorsi ciclopedonali è inoltre quello dell'offerta di spazi per la sosta: alla rete di percorsi, per la maggior parte appoggiati a tracciati già esistenti e quindi solo da rifunzionalizzare, potrebbero affiancarsi della aree, anche di dimensioni contenute, pensate per la sosta di adulti e bambini ed attrezzati con strutture semplici per il tempo libero e giochi.

– *Sviluppare il turismo di montagna,* considerato che la maggior parte del territorio comunale è caratterizzato da un paesaggio montuoso di un certo pregio che offre interessanti prospettive sulla valle e sulla catena alpina. Il "mondo della montagna", tuttavia, pur avendo una sua tipicità, non è un luogo esclusivo, bisogna salvaguardarlo affinché possa sopravvivere e mantenersi in vita, affinché non si depauperi e non si spopoli. Di conseguenza "popolare" la montagna diventa un motivo importante perché essa possa continuare ad essere se stessa. L'ottica è quella di favorire il permanere della vita in montagna mediante il miglioramento continuo di quella esistente, e di creare le motivazioni perché vengano attratti nuovi utilizzatori, nei limiti della sostenibilità delle risorse attuali. Una incentivazione turistica può essere quindi la riscoperta dell'ambiente, quale base dello sviluppo, con quanto ne consegue in termini di organizzazione dell'offerta e di sollecitazione della domanda. A tal fine è però necessario:
  - Adeguare la rete sentieristica esistente, non solo a quote medio basse ma anche ad alta quota, come sopra descritto.
  - Supportare il turismo di montagna con una adeguata rete di spazi ricettivi sfruttando le strutture esistenti, quali i nuclei di monte e di mezzacosta e il rifugio "Pra' Baffone". I primi possono rientrare in un'ottica di allargamento della stagionalità, con un'attenzione particolare al "mercato delle affittanze delle seconde case", che costituirebbe un autentico serbatoio di ricettività diffusa, nonché offrire spazi per la ristorazione e per il pernottamento a servizio del trekking più turistico. Il secondo diviene, invece, un utile supporto in caso di percorsi più impegnativi, tra cui quello transfrontaliero sopra richiamato. Inserire i nuclei di antica formazione all'interno dei percorsi turistici significa offrire l'occasione per avviare il recupero di alcuni edifici e stimolare così la riqualificazione diffusa di questi contesti che caratterizzano in modo significativo il

[21] Si valuta l'ipotesi di un sottopasso all'incrocio tra l'omonima via e la Strada Statale, portando così il tracciato su sede propria sul lato opposto della Strada Statale per continuare in mezzo ai campi tra i comuni di Prata Camportaccio e Gordona, per poi proseguire e rimanere ad ovest dell'abitato di San Cassiano.

territorio per il loro valore storico-culturale; tale azione di recupero necessità però di opportuni incentivi in grado di supportare gli interventi, spesso particolarmente onerosi.
  - Prevedere aree a parcheggio in prossimità delle partenze dei sentieri.
  - Gestire efficacemente i beni agro-silvo-pastorali e porre le basi affinché questo possa essere possibile; in tal senso viene promosso l'implementazione delle strade agro-silvo-pastorali.
- *Rendere attrattiva l'area di fondovalle e di mezzacosta,* tenuto conto del valore paesistico degli spazi agricoli del Piano di Chiavenna e delle visuali verso i monti che si possono godere da questi, nonché delle risorse presenti sul territorio. L'attrattività del fondovalle può essere perseguita attraverso:
  - L'individuazione di percorsi turistici in attraversamento degli ampi spazi aperti, ed in particolare il completamento dell'itinerario ciclabile di fondovalle, come sopra descritto.
  - L'insediamento in valle di attività in grado di attrarre flussi turistici a basso impatto, attraverso una pianificazione condivisa pubblico/privato capace di innescare un processo di marketing urbano che promuova il Comune a livello sovracomunale. Le attività di cui incentivare l'insediamento sono, per esempio, quelle di promozione dei prodotti locali, quelle di ristoro e quelle legate al tempo libero e al benessere dei cittadini e possono trovare collocazione per lo più nell'ambito degli interventi di recupero dei nuclei di antica formazione o negli edifici tipici della tradizione costruttiva locale interni al tessuto urbano esistente.
- *Prevedere il recupero e la rifunzionalizzazione dei crotti di Prata*, con particolare attenzione alla tutela dei valori storici, artistici ed ambientali, nell'ambito del disegno generale di recupero dell'edilizia rurale. In questo luogo è possibile favorire una controllata conversione in attività ricettive di ristorazione, sull'onda di quanto avvenuto nella vicina Chiavenna, prevedere l'insediamento di usi produttivi o lo sviluppo di una zona dedicata alla promozione dei prodotti locali, con attività di deposito e di vendita.
- *Valorizzare dal punto di vista turistico le aree ad elevata accessibilità,* per sviluppare nell'immediato intorno attività di interesse turistico, cogliendo l'opportunità offerta dalla presenza della stazione ferroviaria di S. Cassiano e della fermata di Prata Camportaccio e considerando un utilizzo diversificato delle aree di sosta esistenti. In particolare, si può valutare la creazione di un'eventuale spazio per il mercato settimanale e per eventuali altre manifestazioni, che possa avere una duplice valenza con funzioni attrattive negli altri giorni della settimana.
- *Diffondere l'attività ricettiva, anche di tipo agrituristico,* privilegiando l'insediamento delle attività ricettive negli edifici tipici della tradizione locale e in contesti di particolare interesse culturale-paesistico-ambientale, quali il "Piano di Chiavenna" e i nuclei storici di fondo valle o mezza costa. A tal fine è opportuno consentire l'insediamento delle attività ricettive all'interno degli edifici oggetto di interventi di recupero, ove possibile, nel pieno rispetto del

paesaggio e dell'ambiente circostante, nonché prevedere incentivi in termini di premi edificatori e di riduzione degli oneri di urbanizzazione, da adeguare rispetto agli interventi e al contesto di riferimento.

- *Supportare i flussi turistici con una adeguata informazione,* sia attraverso l'individuazione di un luogo per la promozione turistica del territorio comunale che fornisca notizie sui luoghi da visitare e percorrere e sulla disponibilità di attrezzature ricettive, sia attraverso opere di arredo urbano che indirizzino i turisti verso i luoghi di interesse.

4.1.8 Sostegno alle attività agro-silvo-partorali

Obiettivo principale:
Sostenere le attività agro-silvo-pastorali
Obiettivi specifici:

1. *Salvaguardia delle attività agricole di fondovalle.*
2. *Integrare la funzione agricola con l'attività turistica.*
3. *Attribuire all'agricoltura una funzione di tutela del paesaggio e dell'ambiente.*
4. *Risolvere le problematiche ambientali, in particolare dei terreni a bosco e di mezza costa*

Azioni:

a) *Valutare come integrare le esigenze di ampliamento delle aziende agricole rispetto al sistema dei vincoli sovraordinati per la tutela dell'ambiente e del paesaggio*
b) *Recuperare gli edifici tipici legati alle attività agro-silvo-pastorali, anche ai fini agrituristici*
c) *Salvaguardare e recuperare gli elementi tipici del paesaggio agricolo.*
d) *Salvaguardare e recuperare le aree a bosco e i terreni lungo i versanti montuosi*
e) *Prevedere adeguati incentivi per garantire una fattibilità alle politiche di piano.*

Il tema delle attività agro-silvo-pastorali richiede di essere affrontato sia sul piano delle attività economiche e produttive, da preservare e mantenere, sia sul piano della fruizione e valorizzazione del territorio agricolo e montano. Le questioni più rilevanti riguardano:

- *La vincolistica sovraordinata (SIC)*, che deve essere considerata non solo dal punto di vista delle limitazioni che impone alla pianificazione locale, ma anche come elemento propulsore in un processo di presa di coscienza dal valore intrinseco dei luoghi e del contesto paesaggistico in cui è inserito Prata Camportaccio, salvaguardando ad esempio i terreni di mezza costa. Il Piano delle regole ha il compito di valutare eventuali soluzioni alla questione, in conformità alle previsioni sovraordinate.
- *Il recupero di edifici e manufatti legati all'attività agricola e alle tradizioni dei luoghi*, anche ai fini turistici, come gli ex mulini di San Cassiano, i numerosi edifici in pietra che spiccano dai campi coltivati nel paesaggio di fondovalle e i nuclei sparsi di mezzacosta e di monte, da inserire come episodi di richiamo culturale e di identità locale negli itinerari di montagna e

nei percorsi previsti di attraversamento della valle. L'integrazione dell'attività agro-silvo-pastorale con quella turistica è perseguibile attraverso la creazione di luoghi di ristoro e di strutture adibite al pernottamento, in una logica di recupero delle strutture edilizie esistenti, e può contribuire ad un miglior sostentamento delle attività agricole di fondovalle e alla salvaguardia dei nuclei di monte e di mezzacosta. Al fine di favorire questa integrazione è opportuno che il Piano delle regole preveda una serie di incentivi di vario tipo (ad esempio premi edificatori, riduzione oneri di urbanizzazione), sempre nel rispetto dei contesti locali e degli elementi di valore paesistico – ambientale.

- *La salvaguardia e il recupero degli elementi strutturanti il paesaggio agricolo*, quali gli elementi vegetali di limitazione delle proprietà terriere (alberature isolate, filari, siepi) che caratterizzano il paesaggio di fondovalle e la rete dei canali di irrigazione, le cosiddette "merette", che si alimentano su risorgive generate da punti di emergenze della falda acquifera, ora in via di estinzione a causa dell'abbassamento della falda stessa.
- *La salvaguardia e il recupero delle aree a bosco e dei terreni lungo i versanti montuosi*, a tutela dell'ambiente e per garantire la difesa del suolo, evitando così problemi di dissesto idrogeologico e dilavamenti dei versanti montuosi. Il sostegno alle attività agro-silvo-pastorali che afferiscono al territorio montuoso si ritiene possa essere perseguito attraverso: la valorizzazione dei terrazzamenti dei versanti, per permettere la coltivazione dei prodotti agricoli; la canalizzazione delle acque, per salvare dal dilavamento le aree vegetali; la bonifica di prati e pascoli per permettere le coltivazioni ed il pascolo del bestiame.
  Il territorio montano richiede un'attenta manutenzione, in particolare per quanto riguarda le aree a bosco, in gran parte di proprietà comunale, che necessitano di un generale riassetto, nonché la valorizzazione delle specificità locali. Per recuperare i castagneti, ad esempio, che oggi sono pervenuti ad un degrado particolarmente avanzato, relativamente sia alle colture che allo stato del suolo, andrebbe riscoperto e valorizzato il "ciclo della castagna", confermando così anche l'importanza e l'efficacia della presenza e l'opera dei Consorzi forestali, ai quali si può attribuire una chiara funzione sociale. Anche le zone di vigneto di mezzacosta devono essere oggetto di particolare salvaguardia, in quanto caratteristiche del paesaggio della valle; il loro recupero è opportuno che sia frutto dell'azione di coloro che operano già sul territorio in ambito agricolo e può essere sostenuto attraverso adeguati incentivi che il Piano delle regole deve valutare in relazione al contesto locale. Di fondamentale importanza per la gestione del territorio di monte e del patrimonio forestale è inoltre il completamento delle viabilità agro-silvo-pastorale, con l'individuazione di apposite aree per la sosta dei veicoli di servizio e per il deposito del legname, tali da garantire l'accessibilità ai terreni in quota.

4.2 AMBITI STRATEGICI E AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

4.2.1 Gli ambiti strategici comunali

Ai fini della realizzazione degli obiettivi di sviluppo previsti dal presente Documento sono stati individuati 5 ambiti strategici le cui caratteristiche principali sono:

- la presenza, al loro interno, di aree già urbanizzate e di aree intercluse, spesso con previsioni di destinazione non residenziale del PRG vigente;
- la specifica localizzazione sul territorio comunale, che consente di sfruttare tali aree per ridisegnare parti del comune rimaste incompiute;
- una omogeneità di contenuti, per cui la maggior parte degli ambiti strategici ospitano al loro interno:
  - aree di trasformazione;
  - una dotazione di attrezzature pubbliche esistenti;
  - aree risorsa per nuovi servizi (ex standard inattuato);
  - in alcuni casi, pianificazioni attuative mai attivatesi o in fase di attuazione.

Prima di analizzare in dettaglio i singoli ambiti strategici è bene puntualizzare che l'individuazione qui proposta ha valore puramente programmatico; essa suggerisce semplicemente l'insieme di elementi, spesso eterogenei, che devono essere presi in considerazione nel momento in cui ci si interviene in quelle parti di territorio.

Ambito strategico A (AS_A)

<u>"Il polo dei servizi e la viabilità a S. Cassiano"</u>

L'ambito, di forma complessa, è sviluppato a ridosso della SS 36 e secondo tre differenti direzioni: una in direzione nord, lungo via Paggi fino quasi a via Al palazzo; una in direzione sud, lungo via Aldo Moro fino a via Al piano; e infine ad est della statale comprende tutte le aree a servizi esistenti e quelle non realizzate, allineate a via Don Pietro Costa, fino al cimitero di S. Cassiano.

La particolare conformazione deriva dalla volontà di racchiudere in un unico ambito la dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche della frazione (campus scolastico, chiesa ed oratorio, ex asilo, stazione FS e centro polivalente) travalicando la barriera infrastrutturale rappresentata dalla SS 36 e dai suoi flussi di traffico. In aderenza ai servizi esistono anche alcune aree a standard inattuate del vigente PRG che possono rientrare in gioco nel ridisegno di questa parte del territorio.

L'ambito include 2 aree di trasformazione: "*S. Cassiano"* (**at_3**) *e* "*S. Cassiano Campus*" (**at_4**); quest'ultima ripercorre in gran parte il perimetro di una pianificazione attuativa del vigente Piano

non partita, ma di cui è stata confermata la validità strategica per il completamento della struttura urbana, pubblica e privata, della frazione.
L'obiettivo evidente racchiuso nel perimetro di questo ambito è quello di rinsaldare le due parti di S. Cassiano separate dalla Statale e dalla ferrovia attraverso un disegno della città pubblica, fondato su una migliore qualità urbana, ma soprattutto sul potenziamento e ottimizzazione delle risorse esistenti. In primo luogo quindi si dovrà porre attenzione alla rifunzionalizzazione degli spazi e delle attrezzature esistenti (ex asilo e impianti sportivi), migliorandone inoltre l'accessibilità dalla viabilità secondaria e soprattutto individuando attraversamenti protetti della viabilità principale, come in parte già avvenuto con l'attraversamento semaforizzato lungo la SS 36.

Ambito strategico B (AS_B)

"Residenza a Predarossa"

L'area individuata copre tutta la parte di edificato, ed inedificato, tra il nucleo di Predarossa e la via Campo fiera. L'ambito è caratterizzato nella parte centrale da un'area destinate dal PRG vigente a pianificazione, attuativa con relativa viabilità di progetto, mai attuata che viene incorporata con altri lotti in un'unica area di trasformazione "*Predarossa*" (**at_7**), per il completamento del tessuto insediativo.
L'individuazione dell'ambito nasce dalla necessità di coordinare il possibile completamento del tessuto residenziale all'interno dell'area di trasformazione con l'opportunità di migliorare l'accessibilità al nucleo di Predarossa e soprattutto con la volontà di preservare la qualità paesaggistica (vedute e vegetazione) dei luoghi.

Ambito strategico C (AS_C)

"Attività economiche e qualità del paesaggio a Pizzo"

Questo è l'ambito più esteso tra quelli individuati dal Piano. Situato a cavallo della statale, in località Pizzo, include tutti gli insediamenti produttivi e artigianali , oltre ad alcuni residenziali o misti compresi, tra il confine comunale e la via Monica.
L'area racchiude, oltre all'esistente, un ambito soggetto a pianificazione attuativa il cui Piano di lottizzazione è stato adottato in Consiglio Comunale in data 27.11.2008, con destinazione produttiva – artigianale, quale completamento del tessuto artigianale.
La progettualità in questa porzione del territorio comunale dovrà porre una *particolare attenzione agli aspetti paesaggistici* valorizzando gli scorci visuali verso Prata e l'imbocco della val Bregaglia con un controllo di allineamenti e di rapporti tra vuoti e pieni, mantenendo una soluzione di continuità degli insediamenti lungo la statale 36 e dovrà inoltre misurarsi: con gli indirizzi infrastrutturali della Provincia contenuti nel PTCP, in particolare per quel che riguarda la variante alla SS 36 e i relativi innesti con la viabilità esistente; con il passaggio dell'itinerario ciclopedonale di fondovalle.

Ambito strategico D (AS_D)

"Attività economiche a S. Cassiano"

L'area individuata è addossata al margine orientale della strada statale, tra il nucleo della Porettina, il cimitero di S. Cassiano e la via Campo Fiera.

L'ambito comprende l'area di trasformazione *"Porettina nord*" (**at_6**) che copre buona parte del territorio a sud della via Campo Fiera, e include alcuni lotti liberi scarsamente appetibili alla funzione residenziale.

La strategia sottointesa dall'ambito punta principalmente sul miglioramento e la messa in sicurezza dell'accessibilità dell'area e della dotazione di spazi per la sosta, all'interno di un progetto di contenuta implementazione degli insediamenti artigianali.

Ambito strategico E (AS_E)

"Servizi e attività di carattere sovralocale a S. Cassiano"

L'ambito corrisponde allo spazio attualmente sottoutilizzato della Fiera zootecnica e dello spazio ad essa antistante ed è localizzato a nord di via Campo Fiera.

Questo include integralmente l'area di trasformazione *"Campo Fiera"* (**at_5**) per la quale il piano prevede la rifunzionalizzazione nella direzione di spazi e volumi dedicati a funzioni di servizio di interesse sovralocale, eventualmente legati anche alla promozione turistica.

La strategia per l'ambito punta sul miglioramento delle connessioni leggere (ciclo-pedonali) dell'area e del nucleo della Porettina al resto dell'agglomerato di San Cassiano.

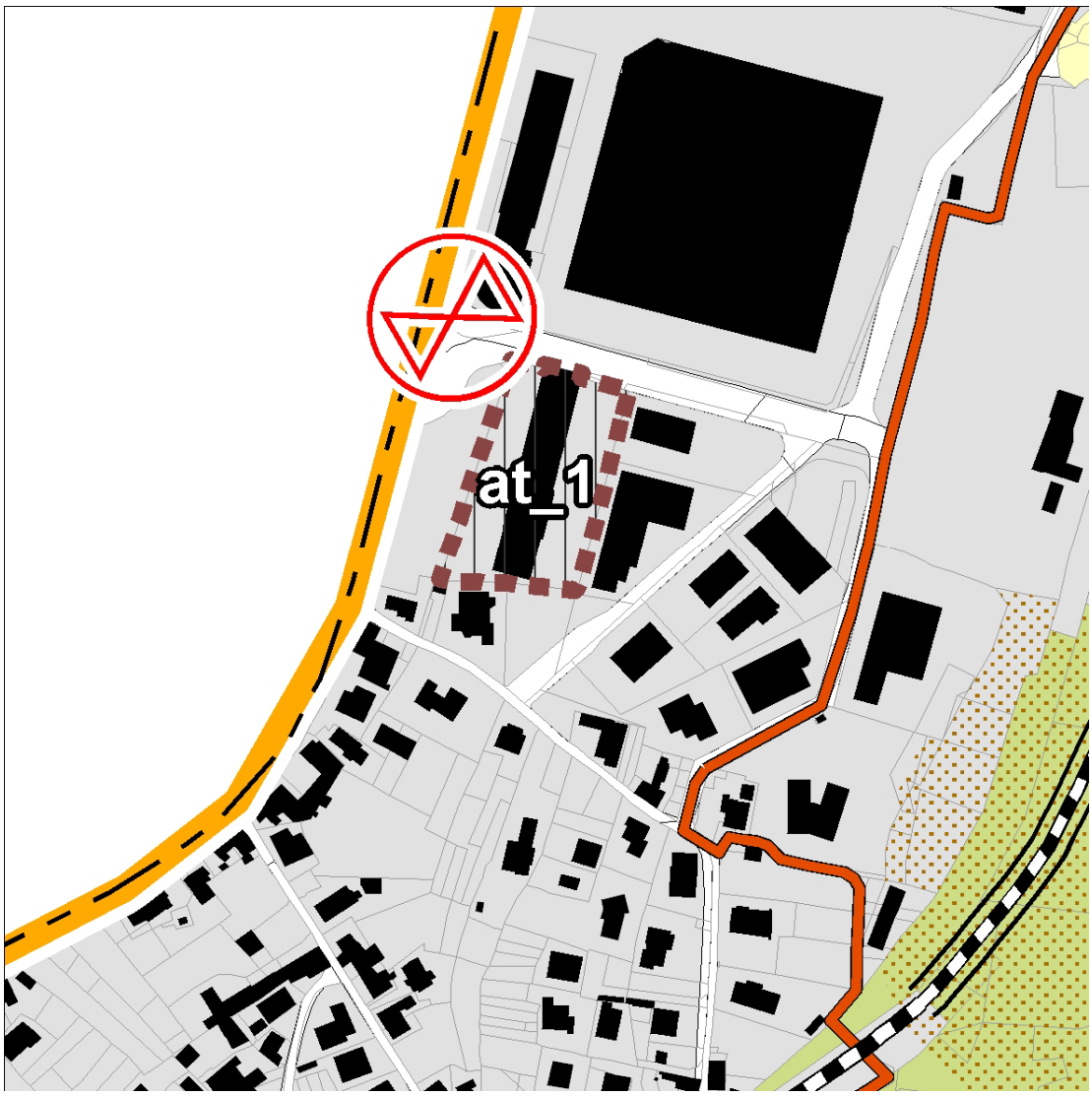
4.2.2 Le aree di trasformazione urbanistica

Ai sensi della legge regionale n. 12/05, art. 8, e secondo quanto contenuto nella DGR n. 8/1681 del 29/12/2005 "Modalità per la pianificazione comunale", il Documento di Piano individua sul territorio comunale gli *ambiti di trasformazione* da attuarsi coerentemente con i criteri, anche insediativi e morfologici, definiti dal presente Documento di piano. Tra questi vi sono sia *ambiti di espansione*, destinati alle nuove edificazioni, sia *ambiti di riqualificazione*, ricompresi all'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato, che il Piano delle Regole norma fino ad avvenuta approvazione del relativo piano attuativo.

All'interno degli ambiti strategici appena descritti sono state individuate quindi alcune aree di trasformazione urbanistica diverse tra loro per caratteristiche dimensionali e localizzative, nonché per le stesse trasformazioni previste, ma soprattutto per le quali sono richieste differenti attenzioni dal punto di vista funzionale, morfologico e di inserimento ambientale e paesistico.

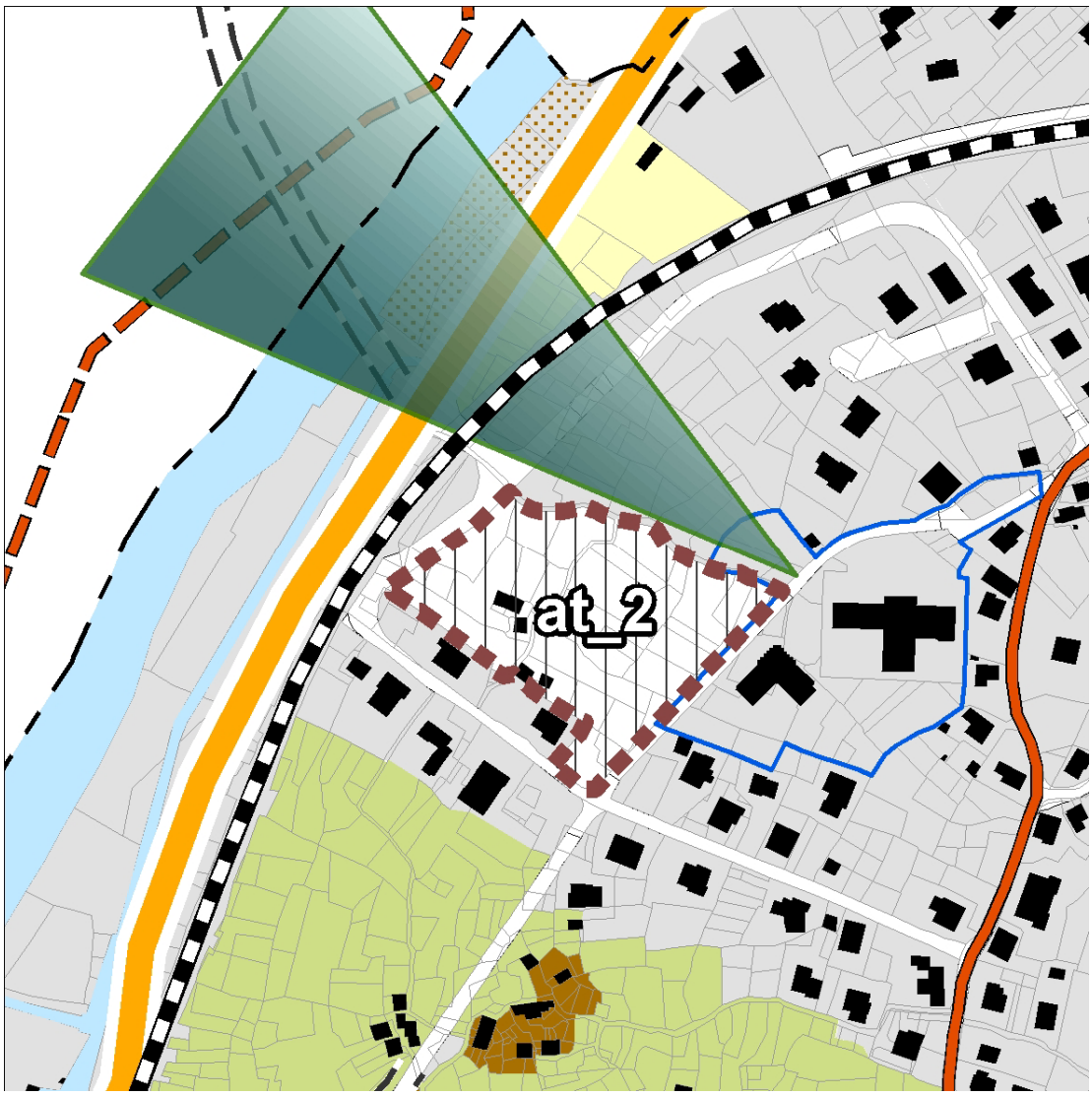
Le aree di trasformazione, indicate con la sigla "**at**" e qui di seguito descritte, si attuano mediante piani attuativi o atti di programmazione negoziata.

- Area di trasformazione **at_1 – *Tanno ex-filatura Valmide***



L'area, a sud della struttura commerciale dell'Iperal, ha una superficie di 4.840 mq, occupati dall'insediamento dell'ex filatura Valmide in fase di dismissione, sulla quale insiste una notevole quota di volumetria da recuperare e rifunzionalizzare con una *destinazione commerciale, a terziario* o per *servizi connessi alle attività economiche e produttive*.
La parte esterna all'ambito antistante l'area di trasformazione, a ridosso della Strada Statale, è invece un'area verde pubblica, la cui riqualificazione potrebbe integrare lo spostamento della nuova fermata degli autobus di linea delle S.T.P.S nonché, eventualmente, un sottopasso della Strada Statale, in corrispondenza dell'attuale tracciato ciclo-pedonale esistente sul lato ovest della strada, in comune di Chiavenna.

- Area di trasformazione **at_2 – *Vignacce***

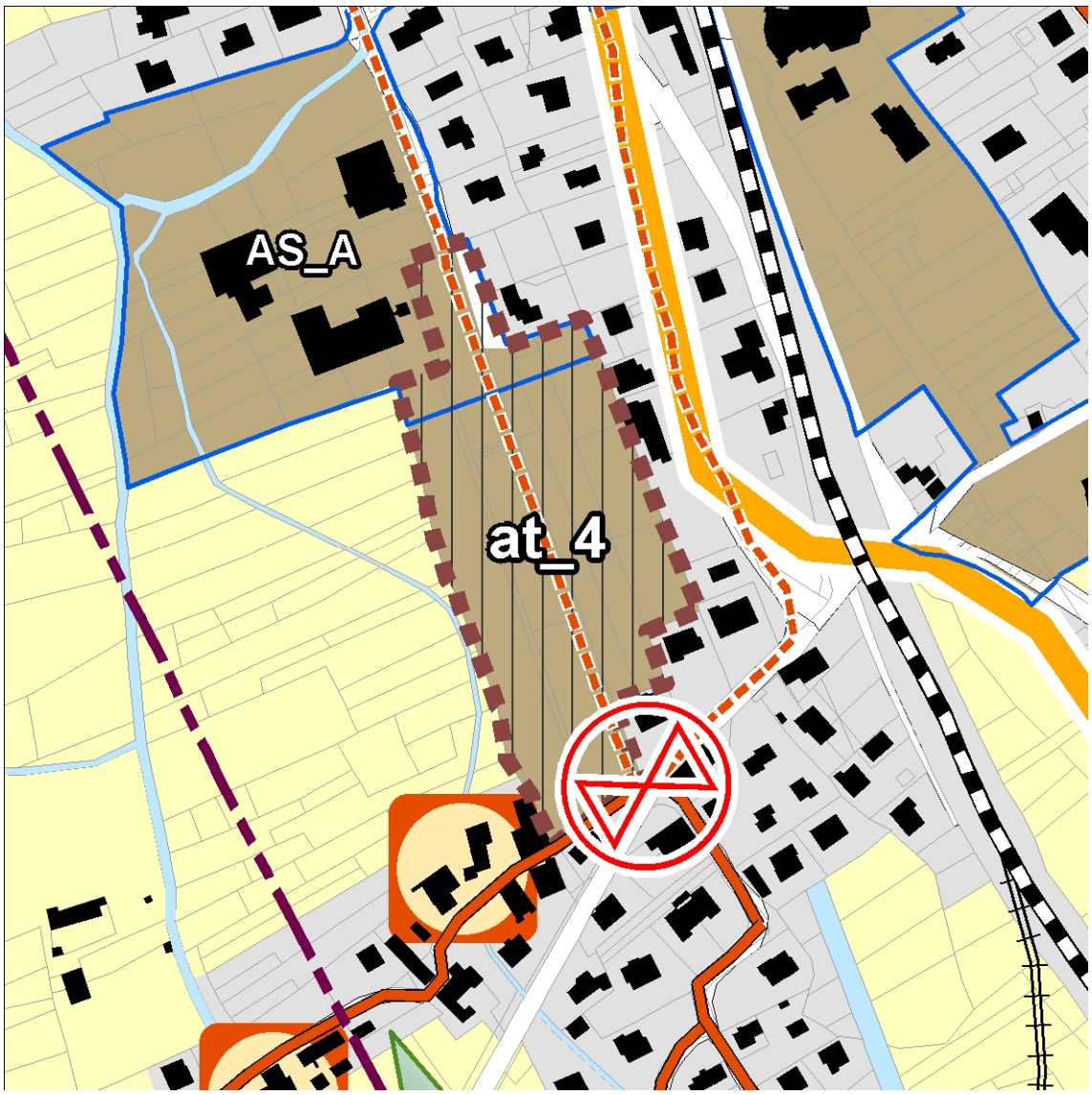


L'area, situata a valle della via dei Cedri, occupa il versante rivolto a ovest ed ha una superficie di 9.410 mq, attualmente non edificata, se si eccettuano alcune edifici rurali. Il PRG prevedeva una pianificazione attuativa di tipo residenziale, che però non è stata avviata.
La pregevole localizzazione panoramica e, soprattutto, la prossimità alle scuole suggerisce un intervento di trasformazione con *destinazione residenziale* adeguatamente inserito dal punto di vista paesistico, al fine di non precludere la vista della valle dalla strada; in particolare, l'insediamento deve essere autonomo dal punto di vista della dotazione minima di spazi per la sosta e, nel contempo, deve contribuire ad un miglioramento dell'accessibilità alle strutture scolastiche e alla qualificazione del contesto urbano.

Area di trasformazione **at_3 – *S. Cassiano***

L'area è situata tra le vie Al Palazzo – Paggi – Manzoni ed ha una superficie di 8.645 mq, quasi completamente destinata a standard dal vigente PRG (salvo alcune fasce di rispetto ambientale), ad oggi ancora inattuati.
Caratteristiche principali di quest'area sono il passaggio di un canale (meretta) che attraversa da nord a sud l'intera area e la scarsa qualità urbana della parte est dell'area, delimitata dai retri di alcune attività economiche che non hanno alcuna relazione con gli insediamenti residenziali e con i vuoti ancora presenti lungo questo margine di San Cassiano.
Il Piano prevede un intervento di trasformazione a prevalente *destinazione residenziale*, con l'obiettivo di operare una maggiore integrazione con il contesto urbano e ambientale all'intorno attraverso la creazione di uno spazio a verde pubblico verso la strada lungo la meretta e la creazione di fasce verdi lungo i retri delle attività economiche. L'intervento, inoltre, deve risultare autonomo dal punto di vista della dotazione minima di spazi per la sosta e contribuire a garantire una migliore accessibilità ai servizi già esistenti nell'immediato intorno.

Area di trasformazione **at_4 – *S. Cassiano Campus***

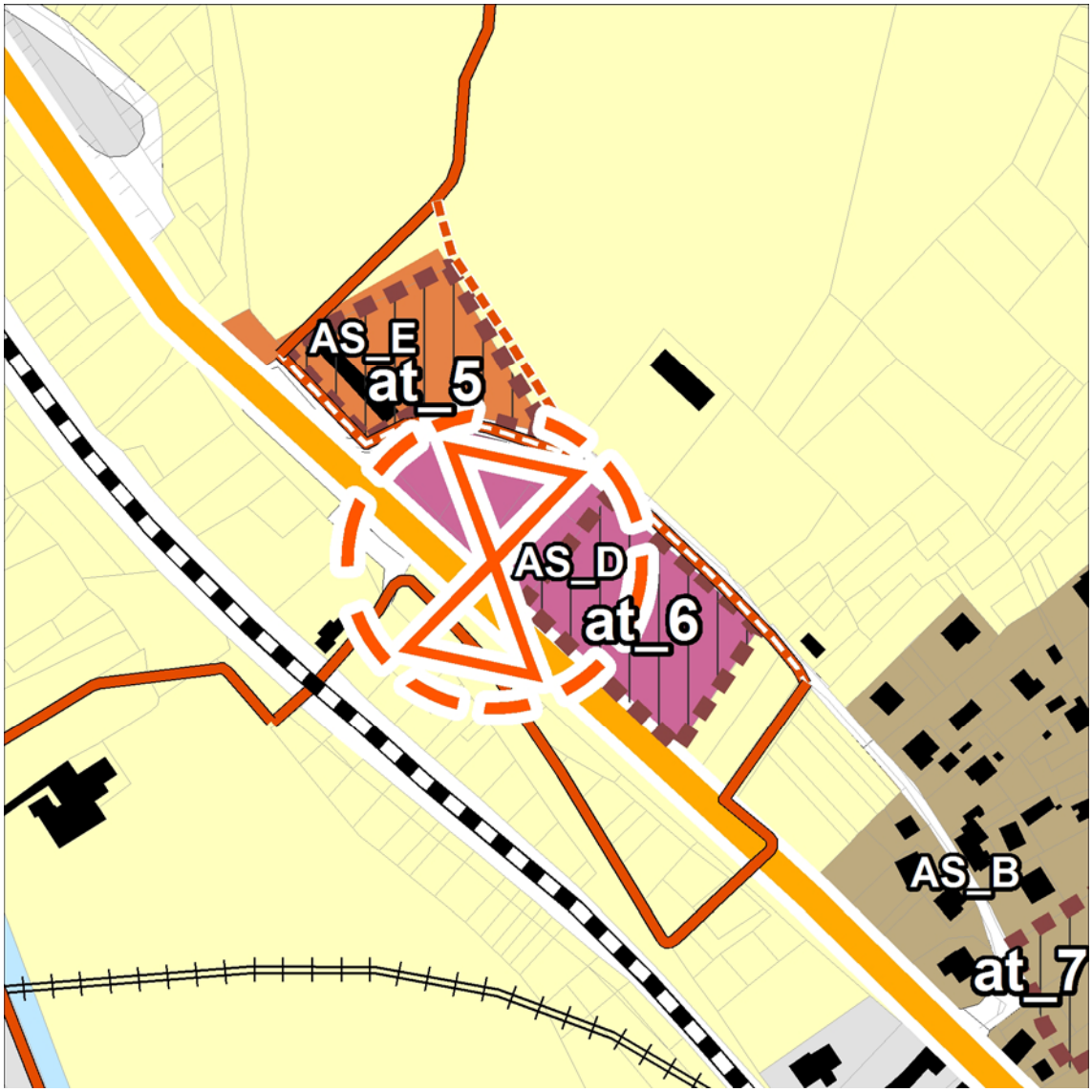


L'area, che ha una estensione di 16.553 mq, corrisponde, per la quasi totalità, a quella individuata dal piano attuativo previsto dal PRG vigente e non realizzato, compreso tra il recente campus scolastico e la via al Piano. Il piano di lottizzazione residenziale prevedeva una superficie a standard di circa 3.800 mq e la realizzazione di una strada di collegamento con la via Aldo Moro.

Nel presente Piano viene confermata la strategicità dell'intervento già indicata dal PRG: insieme al *completamento residenziale* di questo margine urbano di S. Cassiano dovranno essere realizzati un tracciato di viabilità secondaria con annesso percorso ciclopedonale, in grado di migliorare l'accessibilità alle attrezzature scolastiche e sportive del campus dalla zona sud di S. Cassiano, e aree per la sosta funzionali sia ai nuovi insediamenti che alle strutture pubbliche esistenti. La nuova viabilità prevista si collegherebbe alla strada esistente, parallela alla strada

statale e di accesso alle strutture del campus scolastico, e andrebbe così a formare un asse stradale, con una bassa intensità veicolare, che porterebbe ad una diminuzione di immissioni e attraversamenti sulla Strada Statale n. 36.
L'intervento dovrà prevedere un adeguato disegno dei margini, al fine di realizzare una buona integrazione con gli spazi agricoli a ovest dell'area.

- Area di trasformazione **at_5 – *Campo Fiera*** e Area di trasformazione **at_6 –*Porettina nord***



La trasformazione dei due ambiti offre l'opportunità di ottenere evidenti vantaggi per l'interesse pubblico e collettivo, in particolare rispetto ai seguenti aspetti: l'ottimizzazione delle attrezzature esistenti; il ridisegno dell'accesso veicolare sulla Strada Statale; la modifica dell'attuale tracciato della pista ciclabile, a nord della strada statale, con l'obiettivo di migliorare il collegamento "leggero" tra il nucleo della Porettina e l'abitato principale di San Cassiano.

Area di trasformazione at_5 – Campo Fiera

L'area occupa una superficie di 4.370 mq e include lo spazio dell'attuale Campo Fiera e la fascia antistante che lo separa dalla Strada Statale 36. Il Piano prevede l'insediamento di *servizi di interesse collettivo di livello sovralocale, pubblici e privati,* quali spazi ricettivi e di

ristoro per turisti ed escursionisti, spazi di sosta attrezzati per camper e per attività artigianali di servizio, nonché attività di promozione turistica sia a carattere temporaneo che permanente, secondo le ipotesi di progetto condivise nella Comunità Montana. Nell'area dovrà essere completata la rete di percorsi ciclo-pedonali, che attraversa il territorio comunale, riqualificando e mettendo in sicurezza il tracciato esistente.
Particolare attenzione deve essere posta al sistema degli accessi dalla strada statale, al fine di non interferire con i flussi veicolari lungo la strada stessa.

Area di trasformazione at_6 – Porettina nord
Quest'area, di 5.219 mq, si trova in prossimità della precedente (at_5), con la quale condivide la via Campo Fiera e l'accesso alla Strada Statale n. 36. Attualmente non edificata, presenta solo, lungo il margine nord, una area a standard inattuato di circa 2.800 mq.
La strategicità dell'area, per la quale il Piano prevede una *destinazione per attività economiche* prevalentemente produttive, è legata principalmente alla localizzazione favorevole lungo la Strada Statale n. 36 e alla parziale compromissione dell'intorno, in particolare delle aree retrostanti lungo la via Campo Fiera oggi utilizzate come depositi di scarsa qualità, cui il Piano intende far fronte.

- Area di trasformazione **at_7 – *Predarossa***

L'area, posta tra il nucleo di Predarossa e la via Campo Fiera, ha una estensione di 8.127 mq e comprende in parte l'ambito soggetto a piano attuativo residenziale previsto dal PRG vigente e non realizzato. Il PRG individuava, all'interno del piano attuativo, una superficie a standard e, al di fuori di questo, una nuova strada di collegamento con il nucleo di Predarossa.
L'ambito di espansione è interessato da una viabilità distributiva centrale che si innesta direttamente su via Campo Fiera riducendo il carico dei futuri insediamenti sulla viabilità esistente. Tale strada si raccorda con via Predarossa, per la quale è prevista la riqualificazione, tramite un nuovo tratto di progetto di viabilità pubblica al di fuori dell'ambito, consentendo così di collegare il nucleo di Predarossa direttamente con Campo Fiera evitando il passaggio sulla Statale.

La superficie territoriale complessiva delle aree di trasformazione è pari a 57.157 mq.
Di questi:

- 9.210 mq ricadono in ambiti di riqualificazione e quindi interessano aree già edificate che sono da rifunzionalizzare in quanto dimesse (at_1 e at_5);
- 30.165 mq sono a conferma delle previsioni di aree sottoposte a pianificazione attuativa del PRG a destinazione residenziale che non si sono ancora attuate (at_2; at_4; at_7 parte);
- 12.352 mq sono relativi esclusivamente a nuove previsioni di sviluppo per la residenza proprie del PGT, in parte destinati a servizio dal PRG previgente (at_3; at_7 parte).
- 5.220 mq sono relativi esclusivamente a nuove previsioni di sviluppo per le attività economiche proprie del PGT , per una piccola porzione destinate a servizio dal PRG, che si ritiene siano funzionali a garantire possibilità di sviluppo per le attività economiche sul territorio comunale e a consentire l'insediamento di funzioni di livello sovracomunale (at_6).

Il carico insediativo complessivo, relativo alle 4 aree a destinazione residenziale, è stimato in 195 abitanti teorici, suddividi secondo quanto riportato nella tabella seguente.

Tabella di sintesi delle aree di trasformazione urbanistica:

n. Area	Destinazione prevalente	Sup. territoriale	Abitanti teorici (1 ab./ 200 mc) [22]
at_1	attività economiche	4.840 mq.	
at_2	residenza	9.410 mq.	47 ab.
at_3	residenza	8.645 mq.	26 ab.
at_4	residenza	16.553 mq.	83 ab.
at_5	servizi	4.370 mq.	
at_6	attività economiche	5.220 mq.	
at_7	residenza	8.130 mq.	40 ab.
	Totale	**57.157 mq.**	**195 ab.**

[22] Parametro medio desunto dalle ultime realizzazioni eseguite sul territorio comunale.

4.3 I NUMERI DEL PIANO

In una realtà come quella di Prata Camportaccio, che presenta uno sviluppo demografico ed edilizio contenuto, un pregevole valore ambientale e paesistico e si caratterizza per una discreta presenza di attività economiche, di tipo commerciale e produttivo - artigianale, si ritiene debba essere affrontato con attenzione il tema del dimensionamento del piano, espresso in termini di abitanti teorici aggiuntivi, di ulteriori superfici per le attività economiche e di adeguati spazi per le attrezzature di interesse generale.
Questo anche alla luce dei dati relativi allo stato di attuazione del Prg vigente, che hanno mostrato un sovradimensionamento delle passate previsioni urbanistiche, nonché considerato il rilevante numero di istanze presentate nel corso degli anni all'Amministrazione comunale da parte dei proprietari dei terreni.
Il Piano di Governo del Territorio è quindi chiamato, da una parte, a rispondere alle esigenze espresse dalla popolazione e dagli operatori economici, attraverso criteri che siano il più possibile orientati verso valutazioni omogenee ed oggettive e non discrezionali, e dall'altra, a garantire la fattibilità degli interventi previsti, attraverso un corretto dimensionamento delle nuove funzioni da insediare, siano esse pubbliche o private, anche in rapporto alla dotazione di aree per servizi e alla rete delle urbanizzazioni primarie.

Come sintetizzato nella tabella sottostante, le previsioni strategiche del Documento di Piano, relativamente alle aree di trasformazione di espansione, nonché gli interventi di completamento del tessuto edilizio esistente (al suo interno e lungo i suoi margini) e di recupero determinano un aumento degli abitanti teorici pari a 1.047 abitanti, di cui 656 derivano da previsioni non attuate del PRG che il piano ha fatte salve (lotti interclusi e aree soggette a p.a. riconfermate). Le previsioni del Documento di piano sommate ai residenti attuali (2.800 ab.), comportano una capacità insediativa di 3.847 abitanti.
In merito alla dotazione procapite di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e al fine di garantire una qualità degli insediamenti residenziali, il piano prevede una dotazione procapite di 27,4 mq/ab, superiore a quella minima richiesta per legge e pari a 18 mq/abitante a sostanziale conferma della dotazione esistente (pari a 28,6 mq/ab).
I servizi di nuova previsione per la residenza sono pari a 25.155 mq, dei quali 7.790 sono generati dalle trasformazioni, ossia corrispondono alle aree di cessioni negli ambiti di espansione; i restanti 17.365 mq sono localizzati diffusamente sul territorio e corrispondono per lo più alle aree vincolate a standard dal PRG che si è ritenuto opportuno confermare. Della vasta superficie di aree a servizio non attuate previste dal PRG previgente, sono state infatti selezionate quelle che per localizzazione e strategicità possono contribuire a ridefinire gli spazi della città pubblica, integrandosi anche alle attrezzature a servizio esistenti; le aree non

confermate (pari a circa 70.056 mq) sono oggetto di riazzonamento nell'ambito del Piano delle Regole.

I servizi di nuova previsione vanno ad aggiungersi ai servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti per la residenza (80.119 mq), determinando una dotazione complessiva a livello comunale di oltre 105.274 mq.

La monetizzazione in luogo della cessione delle aree a servizio all'interno degli ambiti di trasformazione, inoltre, consentirà di intervenire sulle attrezzature esistenti migliorandone la qualità.

DIMENSIONAMENTO DEL PGT - CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PIANO		
Abitanti insediati al 01.06.2008	**2.800**	**ab.**
Abitanti insediabili in lotti liberi interclusi – da Prg vig.	504	ab.
Abitanti insediabili in aree di completamento (If 1 mc/mq) - Nuove previsioni PGT	288	ab.
Abitanti insediabili nelle aree di trasformazione del DDP (It 1mc/mq)- Nuove previsioni PGT e riconferma previsioni PRG	195	ab.
Abitanti insediabili in recuperi edilizi - Nuove previsioni PGT	60	ab.
TOTALE NUOVI ABITANTI TEORICI	**1.047**	**ab.**
TOTALE CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PGT	**3.847**	**ab.**

DIMENSIONAMENTO DEL PGT - DOTAZIONE DI SERVIZI		
Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti - TOTALI	159.730	mq
Servizi per la residenza esistenti (che concorrono alla dotazione minima)	80.119	mq
Servizi per la residenza previsti dal PGT	17.365	mq
Servizi per la residenza previsti dal PGT in aree di trasformazione	7.790	mq
Totale servizi per la residenza esistenti e previsti	**105.274**	**mq**
Dotazione di servizi essenziali per abitante esistente	28,6	mq/ab
Dotazione di servizi pro-capite prevista	**27,4**	**mq/ab**

Nella tabella sottostante, invece, sono riportate le previsioni strategiche del Documento di Piano, relativamente alle aree di trasformazione per attività economiche, di riqualificazione e di espansione, e agli interventi di completamento del tessuto esistente.
I 36 mila metri quadrati di superfici lorde di pavimento per attività economiche sono composte per poco meno della metà da una previsione di Pianificazione attuativa di PRG, recentemente portata in adozione, e per la restante parte dalle nuove previsioni introdotte dal Piano. Queste ultime a loro volta derivano prevalentemente da aree di completamento e solo in minima parte da previsioni del Documento di Piano.
Occorre però ricordare che il DdP individua 10.058 mq di superfici territoriali per attività economiche in ambiti di trasformazione, di cui 4.843 mq sono però aree già edificate da riqualificare e 5.215 mq quelle di nuova previsione.

A fronte di questi dati nel PGT vengono rilevati quasi venti mila metri quadrati di servizi esistenti destinati ad attività economiche, ai quali si andranno ad aggiungere poco più di 1500 mq di nuove aree previste per servizi.
Si rimanda inoltre all'attuazione delle aree di trasformazione per l'individuazione di nuove aree di servizio alle attività economiche.

DIMENSIONAMENTO DEL PGT		
Slp in lotti liberi interclusi per attività economiche (If 1,0 mq/mq) – da Prg vig.	-	mq
Slp in p.a. per attività economiche (It 1,0 mq/mq)– da Prg vig. **	15.058	mq
Totale Slp da previsioni PRG non realizzate	**15.058**	**mq**
Slp in aree di completamento e lotti liberi per attività economiche (If 1,0 mq/mq) - Nuove previsioni PGT	17.794	mq
Slp nelle aree di trasformazione del DDP di nuova edificazione (It = 0,60 mq/mq)- Nuove previsioni PGT	3.131	mq.
Totale Slp da nuove previsioni PGT	**21.103**	**mq**
TOTALE SLP PER ATTIVITA' ECONOMICHE	**36.161**	**mq**

Volume nelle aree di trasformazione del DDP di nuova edificazione per funzioni di livello sovracomunale - Nuove previsioni PGT	13.100	mc
Totale Volume da nuove previsioni PGT	**13.100**	**mc**

**: Il P.A. 4 è stato recentemente adottato

DIMENSIONAMENTO DEL PGT - DOTAZIONE DI SERVIZI		
Servizi per le attività economiche - esistenti	19.978	mq
Servizi per le attività economiche - previste	1.511	mq
Totale servizi per le attività economiche esistenti e previsti	**21.489**	**mq**

4.4 COMPATIBILITA' DELLE POLITICHE DI INTERVENTO CON LE RISORSE ECONOMICHE ATTIVABILI

La legge urbanistica regionale (l.r. 12/05 art. 8, comma 2, lett. d) prevede che il Documento di Piano dimostri la compatibilità delle politiche di intervento con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione.

Le previsioni del Documento di Piano si riferiscono ad un periodo temporale di cinque anni (l.r. 12/05 art. 8, comma 4), durante il quale è previsto che vengano attuati sia gli interventi privati, relativi alla nuova edificazione negli ambiti di trasformazione e alla riqualificazione del tessuto consolidato, sia gli interventi ritenuti strategici per la città pubblica e per il sistema ambientale e paesistico.

Nella prospettiva di rendere fattibili le previsioni del Documento di Piano, si ritiene che le risorse necessarie a realizzare i principali interventi strategici per la città pubblica possano essere generate sulla base:

- delle previsioni prescrittive contenute nelle schede relative agli ambiti di trasformazione, relativamente alle opere pubbliche richieste ai promotori degli interventi;
- dai criteri per la programmazione negoziata contenuti nel Documento di Piano;
- della disciplina del Piano dei Servizi, in particolare in merito alle quantità minime di cessione di aree per servizi essenziali e alla possibilità di ricorso alla monetizzazione;
- della contrattazione e del convenzionamento tra l'AC e il proponente, come previsto dalla l.r. 12/05 agli articoli 12 e 87, in cui l'AC valuterà per ogni singolo intervento l'entità del contributo dei soggetti privati alla costruzione della città pubblica, in coerenza con le strategie di piano e sulla base delle indicazioni fornite nei diversi atti del PGT.

In particolare, agli interventi di trasformazione è richiesta la partecipazione alla realizzazione e alla sistemazione della città pubblica, mediante la cessione di aree per servizi o la monetizzazione delle stesse, mentre agli ambiti di completamento in cui si rileva la necessità di realizzare tratti di viabilità o parcheggi di uso pubblico è richiesto il convenzionamento del permesso di costruire al fine di non aggravare l'AC del costo di esproprio delle aree per la viabilità o di realizzazione di parcheggi per i nuovi residenti.

4.5 FORME DI COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE

Gli obiettivi generali del P.G.T. devono essere perseguiti attraverso la **previsione di una serie di incentivi** da applicare in caso di trasformazioni urbanistiche ed edilizie sul territorio. In generale, l'applicazione di tali incentivi è finalizzata a:

- recuperare le situazioni di degrado edilizio;
- favorire la frammistione funzionale in alcune parti del tessuto edilizio (residenza, commercio di vicinato, artigianato di servizio, attività terziarie a servizio delle funzioni insediate, ecc.);
- attuare le previsioni del P.G.T. relative alla città pubblica e al sistema delle connessioni ambientali, limitando i costi della pubblica amministrazione;
- ridurre il consumo di risorse naturali;
- inserire le opere realizzate sul territorio compatibilmente ai caratteri del luogo.

Nel concreto, gli incentivi si traducono in *premi edificatori* e, contestualmente o in alternativa, nella *riduzione degli oneri di urbanizzazione* dovuti per gli interventi edilizi. Il Piano delle regole valuterà i casi in cui i premi edificatori possono essere attribuiti anche in deroga ai limiti di densità territoriale e fondiaria, fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici, edilizi e ambientali che controllano gli aspetti morfologici dell'intervento. L'AC determina l'incentivo economico in relazione all'entità delle opere realizzate e all'effettivo contributo delle stesse al miglioramento delle condizioni ambientali e infrastrutturali del luogo.

Nello specifico degli obiettivi relativi alla "città pubblica", la necessità di *rendere fattibili le previsioni di piano* deriva dalla constatazione delle difficoltà che incontrano normalmente le Amministrazioni comunali nel realizzare e gestire i servizi pubblici. In particolare si ritiene opportuno *consentire anche ai soggetti privati la realizzazione* ed eventualmente la gestione dei servizi di interesse pubblico, come previsto dalla legge urbanistica regionale. Dato il contesto locale, questa opzione è opportuno che sia affiancata da incentivi di tipo economico (riduzione degli oneri urbanistici ai sensi della l.r. 12/2005, art. 45).

ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Il Documento di piano, per gli aspetti analitici e progettuali, risulta quindi composto dai seguenti elaborati:

Elaborati analitici, Quadro Conoscitivo:

- Relazione
- Elaborati grafici:
    - Tavola 1.1-Inquadramento sovracomunale. Caratteri insediativi e infrastrutturale;
    - Tavola 1.2 - Inquadramento sovracomunale. Sistema dei servizi;
    - Tavola 1.3 - Inquadramento sovracomunale. Caratteri ambientali;
    - Tavola 2 - Caratteri culturali e naturali del paesaggio locale;
    - Tavola 3 - Vincoli sovraordinati e da PRG vigente;
    - Tavola 4.a - Caratteri del sistema urbano. Tessuto edificato: Prata;
    - Tavola 4.b - Caratteri del sistema urbano. Tessuto edificato: San Cassiano
    - Tavola 5 - Sistema dei servizi e della mobilità;
    - Tavola 6 - Stato della pianificazione a livello comunale.
- Allegati del Quadro Conoscitivo:
    - Allegato 1. Album dei dati demografici e socio-economici;
    - Allegato 2. Elenco delle istanze presentate
        - Tavola All. 2 - Mappatura delle istanze.

Elaborati di progetto:

- Relazione
- Criteri per la programmazione negoziale e per l'attuazione delle aree di trasformazione
- Elaborati grafici:
    - Tavola D.1: Strategie del piano (scala 1: 10.000)
    - Tavola D.2: Carta della sensibilità paesistica (scala 1: 10.000)
    - Tavola D.3: Tavola delle previsioni (scala 1: 10.000).