# COMUNE DI CASPOGGIO

## Prov. di SONDRIO

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

## AI SENSI DELLA L.R. 12/2005

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO CON I POTERI DEL CONSIGLIO COMUNALE N° **3** DEL **22.05.2014** A FIRMA DEL SEGRETARIO

| | | |
|---|---|---|
| ADOZIONE con Deliberazione del COMMISSARIO STRAORDINARIO con i poteri del Consiglio Comunale | **N° 13** | **del 18.12.2013** |
| PUBBLICAZIONE AI SENSI DI LEGGE: | **dal 15.01.2014** | **al 16.03.2014** |
| TERMINE ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI SCADUTO IL: | **16.03.2014** | **----------** |
| OSSERVAZIONI esaminate con Deliberazione del COMMISSARIO STRAORDINARIO con i poteri del Consiglio Comunale | **N° 3** | **del 22.05.2014** |
| APPROVATO con Deliberazione del COMMISSARIO STRAORDINARIO con i poteri del Consiglio Comunale | **N° 3** | **del 22.05.2014** |


**S T U D I O  T E C N I C O  A S S O C I A T O**
**Arch. MAURO DE GIOVANNI - Ing. VIRGILIO SCALCO**
Via Nazionale, 123 – 23030 Villa di Tirano (SO)
tel. 0342/703098 – fax. 0342/704290

**Componente Geologica, idrogeologica e sismica:** Dott. Geologo Angelo Tuia, Chiesa in Valmalenco (SO), aprile 2009 – gennaio 2010

**Consulente per gli aspetti geologici:** Dott. Geologo Conforto Gaetano, Sondrio, giugno 2013 – settembre 2014

**Collaborazione per gli aspetti paesaggistici**: Dott. Architetto Dario Benetti, Sondrio

**Altri collaboratori**: Dott. Gianni Menicatti; Dott. Pianificatore Territoriale Massimo Spinelli, Sondrio


## P I A N O  D E L L E  R E G O L E

(Legge Regione Lombardia 11 marzo 2005 N° 12)

| | | |
|---|---|---|
| Tavola: **PRR** | **R E L A Z I O N E** | |
| | Scala: 1 : | Data: Settembre 2014 |

| IL SINDACO | IL SEGRETARIO COMUNALE |
|---|---|
| | |

# Sommario

**1 GENERALITÀ ..... 3**

1.1 I RIFERIMENTI NORMATIVI ..... 3

1.2 I RAPPORTI CON IL DOCUMENTO DI PIANO ..... 4

1.3 LE FINALITÀ ..... 5

**2 IL METODO ..... 6**

2.1 LA COSTRUZIONE DELLA CARTA DELLE AREE DI SALVAGUARDIA E DEI VINCOLI ..... 6

*2.1.1 Componente geologica idrogeologica e sismica ..... 6*

*2.1.2 Vincoli urbanistici ed infrastrutture ..... 6*

*2.1.3 Aree tutelate per legge ..... 6*

2.2 L'EVOLUZONE STORICA DEL COSTRUITO ..... 7

2.3 IL PAESAGGIO ..... 7

*2.3.1 Premessa ..... 7*

*2.3.2 Strade, mulattiere e sentieri storici ..... 9*

*2.3.3 Punti di vista attivi e passivi ..... 10*

*2.3.4 Paesaggio di versante ..... 15*

*2.3.5 Le piste da sci ..... 16*

*2.3.6 Le aree connettive ..... 16*

*2.3.7 Normative di dettaglio ..... 17*

*2.3.8 Elementi peculiari del paesaggio antropico di Caspoggio ..... 17*

*2.3.9 Aree soggette a mitigazione, mascheramento e ad interventi di compensazione paesistica ..... 18*

*2.3.10 Cartellonistica e cartellonistica stradale ..... 19*

*2.3.11 Disposizioni finalizzate al risparmio ed al riutilizzo delle risorse idriche ..... 19*

*2.3.12 Norme paesaggistiche generali per gli ambiti esterni ai nuclei di antica formazione ..... 19*

2.4 LA SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA ..... 19

2.5 LA RETE ECOLOGICA ..... 19

2.6 LE UNITA' TIPOLOGICHE DI PAESAGGIO ..... 20

2.7 ELEMENTI E FATTORI DI COMPROMISSIONE DEL PAESAGGIO ..... 21

2.8 IL RAPPORTO CON IL P.R.G. ..... 21

2.9 PEREQUAZIONE, INCENTIVAZIONE E COMPENSAZIONE ..... 21

2.10 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI- PARCHEGGI ..... 22

**3 LA CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO ..... 23**

3.1 PREMESSA ..... 23

3.2 CLASSIFICAZIONE ..... 23

*3.2.1 Classificazione interna al TUC ..... 23*

*3.2.2 Classificazione esterna al TUC ..... 24*

3.3 NUCLEI STORICI ..... 24

3.4 AMBITI AD ASSETTO URBANO COMPIUTO ..... 25

3.5 AREE CON FATTORI DI CRITICITÀ ..... 26
3.6 AMBITI PER LA RICETTIVITA' ..... 26
3.7 AMBITO ARTIGIANALE ..... 26
3.8 AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ..... 26
3.9 AMBITI MULTIFUNZIONALI DI VALORE PAESAGGISTICO ED ECOSISTEMICO ..... 27
3.10 AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA ..... 29
3.11 AREE SCIISTICHE ..... 29
3.12 LE ATTIVITÀ COMMERCIALI ..... 29
**4 LE MODALITÀ DI INTERVENTO ..... 31**
4.1 L'ARTICOLAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI ..... 31
4.2 IL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO ..... 32
4.3 L'INTERVENTO DIRETTO ..... 33
4.4 IL CENTRO ABITATO ..... 33
4.5 LE TAVOLE DI PROGETTO ..... 33
Interventi Significativi ..... 34
**5 CAPACITÀ INSEDIATIVA ..... 39**
5.1 CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE ..... 39
5.2 CAPACITÀ INSEDIATIVA PRODUTTIVA ..... 39
5.3 CAPACITÀ INSEDIATIVA ALBERGHIERA ..... 39

# 1 GENERALITÀ

## 1.1 I RIFERIMENTI NORMATIVI

Lo strumento del Piano delle regole è uno dei tre documenti che compongono il Piano di Governo del Territorio ed è menzionato all'art. 10 e 10 bis della legge regionale n° 12 del 2005, che ne definisce i contenuti.

Al Piano delle Regole (di seguito PR) è attribuito il ruolo di prescrivere, in coerenza con le politiche e le strategie delineate nel Documento di Piano e in sintonia con le esigenze di interesse pubblico e generale rappresentate nel Piano dei Servizi, le modalità di intervento negli ambiti del tessuto urbano consolidato. Inoltre esso detta prescrizioni per le aree agricole, per quelle di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche e per quelle non soggette a trasformazione urbanistica.

La legge regionale n. 12/05, all'art. 11 dà la possibilità sia nel Documento di Piano, a livello di principi e finalità generali, sia nel PR, a livello di definizione puntuale delle modalità di intervento, di introdurre criteri di perequazione urbanistica, di compensazione ed incentivazione per premiare progetti virtuosi.

Le indicazioni contenute nel PR, come quelle del Piano dei Servizi, relative alle aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici, hanno carattere prescrittivo e vincolante, producendo effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il PR disciplina la classificazione del territorio, in rapporto agli obbiettivi ed alle azioni strategiche previste nel Documento di Piano ed alle trasformazioni territoriali proposte. Inoltre si coordina con le previsioni essenziali del Piano dei Servizi, sia in termini di configurazione strategica della città pubblica, sia in relazione al mantenimento e alla valorizzazione dei servizi esistenti.

Con il PR si affina e si completa l'idea complessiva di sviluppo della città, rispondendo agli obiettivi, alle azioni strategiche, alla "politica urbanistica" del Documento di Piano.

Il PR copre tutto il territorio comunale: si occupa del tessuto urbano consolidato, dei lotti interclusi e delle aree di completamento ma anche delle parti di territorio non urbanizzate perché destinate all'agricoltura e/o perché aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologico o non suscettibili di trasformazione urbanistica insediativa.

Il PR tiene conto, degli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano; stabilisce i parametri edilizi, insediativi e morfologici dei Programmi e dei Piani attuativi.
Il PR deve tenere conto, dei contenuti prescrittivi e vincolanti di natura sovraordinata relativamente a:

- i contenuti prescrittivi prevalenti contenuti nel Piani Territoriale Regionale (PTR), nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e nei rispettivi Piani di Settore;
- gli immobili assoggettati a tutela in base a norme statali e regionali (D.Lgs. 42/2004, aree protette ai sensi della L.R. 86/1983);

- le aree e gli edifici a rischio di incidente rilevante, ai sensi del D.M. 9 maggio 2001 e D.G.R. n. 7/16320/2004;
- i vincoli in materia geologica, idrogeologica e sismica derivante dalla normativa nazionale, dalla pianificazione di bacino e dalle prescrizioni regionali e provinciali.

Il rapporto con il **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)** si pone in termini di conformità.
Le previsioni del PTCP hanno tendenzialmente valore di indirizzo e orientamento per la pianificazione comunale, fatte salve le previsioni di carattere prevalente esplicitate dalla legge regionale e specificate nelle norme del piano provinciale. Tali previsioni prevalenti riguardano:

a) la materia della tutela ambientale e paesaggistica;
b) la localizzazione di infrastrutture d'interesse regionale e provinciale riguardanti il sistema della mobilità;
c) la specificazione degli ambiti destinati all'attività agricola, fatto salva la facoltà del Comune di apportare, rispetto all'indicazione del Piano provinciale, rettifiche, precisazioni, miglioramenti derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala di maggiore dettaglio;
d) l'indicazione, per le aree soggette a tutela, a rischio idrogeologico o sismico, delle opere prioritarie di sistemazione e consolidamento, quando la normativa di settore attribuisce alla Provincia la competenza in materia con efficacia prevalente.

## 1.2 I RAPPORTI CON IL DOCUMENTO DI PIANO

Il Piano delle Regole (PR) si connota come lo strumento di controllo e di orientamento della qualità urbana e territoriale dell'intero territorio comunale, fatta eccezione per le aree comprese negli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano.

Il Piano delle Regole, concorre al perseguimento degli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano con un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico e con un miglioramento della qualità paesaggistica delle diverse parti del territorio urbano ed extraurbano; inoltre, in coordinamento con il Piano dei Servizi, disciplina - sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico - anche le aree e gli edifici destinati a servizi (edifici e aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, aree a verde, corridoi ecologici e sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica), al fine di assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e di questo con il territorio rurale.

Il Piano delle Regole riguarda, dunque, sia le parti del territorio urbanizzato, dove il tessuto urbano si è assestato e necessita pertanto di interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, tra cui quelli di nuova edificazione nei lotti interclusi e nelle aree di completamento, sia, le parti del territorio non urbanizzate e non urbanizzabili perché destinate all'agricoltura e perché non suscettibili di trasformazione urbanistica.

Il Piano delle Regole individua anche le parti del territorio comunale nonché le tipologie di edifici o di intervento escluse dall'applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 e successive modifiche.

Il Piano delle Regole disciplina le modalità di trasformazione e di intervento, secondo criteri di promozione di tutte le iniziative di riqualificazione che abbiano una ricaduta di interesse pubblico.

### 1.3 LE FINALITÀ

Il Piano delle Regole, basandosi sul quadro conoscitivo del territorio comunale definito dal Documento di Piano, individua innanzitutto:

a) i vincoli in materia geologica, idrogeologica e sismica derivanti dalla normativa nazionale, dalla pianificazione di bacino e dalle prescrizioni regionali e provinciali, così come specificato nel documento della Giunta Regionale "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell'art. 57 della L.R. 12/2005";

b) le previsioni sovraordinate e prevalenti, contenute nel Piano Territoriale Regionale, nei Piani Territoriali di Coordinamento Provinciali, nei piani di settore sovraordinati quali il Piano di Indirizzo Forestale della Comunità Montana;

c) i beni culturali e paesaggistici con particolare riferimento agli immobili definiti come beni culturali da tutelare ai sensi degli articoli 10 e 11 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 2 (Codice Urbani);

d) tutti gli altri vincoli sovraordinati che gravano sul territorio.

Inoltre, individua:

a) gli ambiti del tessuto urbano consolidato, costituito dall'insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in esso le aree libere intercluse o di completamento. In particolare identifica:

1) il nucleo di antica formazione ed i beni ambientali e storico-artistico-monumentali, gli immobili assoggettati a vincolo ex D.Lgs 42/2004 e ogni eventuale altro vincolo ex lege 12/2005 e smi;
2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, ritenute meritevoli di valorizzazione a livello locale, e gli elementi puntuali o lineari che connotano il paesaggio compresi quelli di valore simbolico;
3) le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado, che richiedono una particolare attenzione manutentiva ed una disciplina degli interventi di recupero e valorizzazione;
4) Le aree sciistiche.

b) Le aree multifunzionali di valore paesaggistico ed ecosistemico.

# 2 IL METODO

## 2.1 LA COSTRUZIONE DELLA CARTA DELLE AREE DI SALVAGUARDIA E DEI VINCOLI

Il primo passaggio nella costruzione del PR è stato l'individuazione e la classificazione di tutti i vincoli gravanti sul territorio comunale. I principali sono stati riportati nella tavola PR3.

Vi sono vincoli di natura diversa: alcuni di essi sono assoluti e riguardano prescrizioni non rimuovibili (a questo genere appartengono i vincoli di natura geologica idrogeologica e sismica laddove, ad esempio, stabiliscono aree di tutela assoluta o fasce di fattibilità geologica).

Altri riguardano fasce di rispetto derivanti da pianificazione sovra comunale ed anch'essi hanno carattere di vincolo non rimuovibile.

I vincoli di tutela, di natura paesaggistico ambientale, sono superabili con una autorizzazione paesaggistica.

Infine, da una lettura analitica del paesaggio, sono stati individuati areali, elementi puntiformi o lineari che caratterizzano il comune di Caspoggo e che sono stati raccolti nelle tavole PR5 "carta del paesaggio", tavole PR6 "viabilità storica" e carta PR7 "rete ecologica comunale". Anche essi costituiscono dei vincoli di natura paesaggistica che limitano le scelte relative alla trasformazione territoriale. I vincoli principali possono essere classificati nel modo seguente:

### 2.1.1 Componente geologica idrogeologica e sismica

Lo studio relativo alla componente geologica idrogeologica e sismica fa parte integrante del P.G.T.e costituisce l'ossatura portante delle limitazioni di tipo strutturale nel territorio.
In esso sono raccolti vincoli che riguardano le "aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile"; i "vincoli di polizia idraulica" derivanti dallo studio del reticolo minore; la "delimitazione delle fasce fluviali P.A.I." e le "classi di fattibilità geologica".

### 2.1.2 Vincoli urbanistici ed infrastrutture

Riguardano sostanzialmente fasce di rispetto inedificabili per infrastrutture degli elettrodotti e di ambiti specifici comunali.

### 2.1.3 Aree tutelate per legge

Fanno parte le aree di valore paesaggistico ambientale tutelate in forza di decreto specifico (ex 1497/39) e quelle aggiunte per il decreto Galasso, ora incluse nel Dlgs 22/01/2004 n. 42 art.142.

Inoltre vi sono gli ambiti di “elevata naturalità” individuati dalla delibera della giunta Regionale 3859/1985, ripresi dal piano paesaggistico regionale (cfr., N.T.A. art. 17). Per il comune di Caspoggio essi riguardano il territorio al di sopra dei 1200 mt. Slm.

Il territorio del comune di Caspoggio non è incluso nel Sic (cfr, “documentop di scoping”).
Inoltre, le parti di territorio meno antropizzate, sono comprese nel vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923.

## 2.2 L’EVOLUZONE STORICA DEL COSTRUITO

Caspoggio è ricco di edificazione storica di tipo rurale formata da nuclei principali, contrade ed edifici sparsi. Le operazioni messe in atto sono state le seguenti:

con l’utilizzo del riferimento del catasto storico (1845-1850) e a seguito di sopralluoghi sul campo per l’individuazione del patrimonio edilizio esistente di pregio edificato tra il 1850 e il 1920 circa, si è proceduto all’attuazione di quanto previsto dall'art. 19 comma 5 delle Norme tecniche di attuazione del P.T.R. che prevede che i comuni rivedano la perimetrazione delle zone “A” riportando sulla cartografia aggiornata, aerofotogrammetria, in loro possesso, i perimetri dei centri e nuclei, comprendendovi gli eventuali spazi aperti pubblici e privati interclusi. Inoltre sono stati identificati anche una serie di edifici storici sparsi che vengono aggiunti per il medesimo motivo.

Pertanto tale perimetrazione costituisce un riferimento essenziale del PR per quanto concerne il patrimonio edilizio esistente, sia per il volume consistente che rappresenta, che per gli aspetti storico culturali che esprime.

Attorno ai nuclei di valore storico, nel corso della seconda metà del XX secolo e specialmente dagli anni sessanta, si è assistito ad un consistente aumento del patrimonio edilizio, documentato anche nella relazione del DP al punto 3.2.1. Purtroppo questa fase di espansione della città è avvenuta più in termini quantitativi che qualitativi; la qualità edilizia e quella degli spazi connettivi ha lasciato molto a desiderare.

Quest’analisi ha permesso di individuare nell’ambito del Piano delle Regole, sostanzialmente due tipi di aree: quelle fortemente consolidate, ovvero leggibili come ordinate da regole insediative riconoscibili, e quelle in cui risulta possibile prevedere interventi di riqualificazione edilizia o urbanistica.
Le prime sono riconducibili al centro storico e ai nuclei di antica formazione, le altre all’espansione avvenuta sostanzialmente dal dopoguerra.

## 2.3 IL PAESAGGIO

### 2.3.1 Premessa

La mutata sensibilità verso le molte valenze espresse dalla dimensione paesaggistica del territorio – di cui sono evidenti ed attuali manifestazioni la *Convenzione europea del Paesaggio*, siglata dai membri del Consiglio d’Europa a Firenze nell’ottobre 2000 e il recente D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, recante il «Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici», ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 –, di

per sé stessa, prima ancora dei pur cogenti obblighi di legge, impone un adeguamento degli strumenti preposti alla gestione e alla valorizzazione del territorio, in nome proprio di una rinnovata attenzione a tali valenze.

Tali priorità sono state recepite dalla Regione Lombardia nella L.R. 12/2005 (artt. 8,9,10) che attribuisce notevoli valenze paesaggistiche ai Piani di Governo del Territorio e dal Piano Paesaggistico regionale (adottato con DGR 874 del 30/07/2009 e approvato con DGR del 19/01/2010 n.VIII/951 che ha esteso la propria competenza a tutto il territorio regionale (art.10 comma 2). La disciplina paesaggistica del Piano di Governo del Territorio fa parte integrante, nel rispetto del quadro di riferimento strategico sovraordinato, del Piano del Paesaggio Lombardo, proponendo, in base al principio di "maggior definizione", una serie di elementi normativi che associano "una rappresentazione del territorio condotta secondo categorie paesaggisticamente rilevanti a prescrizioni circa i comportamenti e gli interventi incidenti sui caratteri del paesaggio e/o sui modi in cui questo viene percepito".

Tale attenzione paesaggistica, a maggior ragione, è necessaria nel caso di realtà, come quella in oggetto, che fa parte della Valmalenco, territorio in cui convivono ed interagiscono molteplici aspetti: dalla ricchezza geomorfologico-naturalistica, all'aspetto turistico, allo sfruttamento minerario, alla bellezza dei suoi alpeggi, al sistema dei rifugi alpini, solo per citarne alcuni, in cui si intrecciano indissolubilmente uno scenario di notevole interesse tanto dal punto di vista geomorfologico quanto da quello naturalistico.

Sulla base di una lettura della storia dei luoghi e dell'individuazione delle permanenze fisiche e simboliche che l'operare dei soggetti attivi hanno generato sul territorio e sulla base di una lettura morfologica dell'architettura dei luoghi, in senso lato, in considerazione di quanto previsto dalle Norme tecniche di attuazione del Piano del Paesaggio Lombardo, i diversi strumenti del Piano del Governo del territorio (Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi) individuano i caratteri specifici del paesaggio di Caspoggio, sia nelle parti edificate, che in quelle costruite storicamente come territorio agricolo. Il P.G.T. definisce i criteri di tutela sia dei singoli elementi (edifici, ecc.) che delle relazioni tra quelli che costituscono veri e propri sistemi storici di paesaggio (strada storica, maggengo, ecc.). Le modalità insediative e le trasformazioni del territorio ai fini di un uso produttivo agricolo storico sono ancora ben leggibili e caratterizzano l'intero territorio aperto di Caspoggio, con poche modifiche, che non stravolgono tale assetto storico prevalente.

Tale specificità costituisce una ricchezza, una potenzialità per lo sviluppo di nuove attività legate alla manutenzione del territorio ed alla sua valorizzazione anche a fini di un turismo diffuso sostenibile. Costituisce anche il segno tangibile e necessario, per il mantenimento e la trasmissione della memoria storica delle popolazioni, garanzia per la loro identità.

Le trasformazioni maggiori sono intervenute, invece, nelle zone abitate permanentemente di Caspoggio e delle sue contrade, fino a S Elisabetta, soprattutto in rapporto allo sviluppo edilizio recente di zone residenziali e artigianali che costituiscono un problema paesistico specifico, in quanto presentano necessità di controllo della qualità dei luoghi e, in alcuni casi, di riqualificazione.

Il Piano assume questa situazione, in parte contraddittoria, come premessa per la definizione di una normativa di carattere paesaggistico.

Ai fini della conservazione della leggibilità dei valori storici e morfologici dei luoghi, il Piano non ammette, nel territorio aperto di Caspoggio, al di fuori delle zone di completamento e da quelle in cui sono previsti progetti speciali di settore, la formazione di nuovi siti insediativi, ma favorisce l'uso e il riuso di quelli esistenti, ponendo l'attenzione non solo sugli edifici, ma anche sugli spazi aperti ad essi connessi a sistema (giardini, orti, ecc.). Eventuali ampliamenti dovranno rispettare i caratteri morfologici, materici e costruttivi dei siti (edifici e spazi aperti), e inserirsi organicamente nell'insediamento preesistente.

Il divieto di formazione di nuovi siti insediativi caratterizza la tutela e la valorizzazione del territorio aperto di Caspoggio dal punto di vista paesaggistico.

Il Piano, inoltre, tratta con particolare attenzione alcuni punti emergenti e caratterizzanti nella morfologia e nella storia dei luoghi.

### 2.3.2 Strade, mulattiere e sentieri storici

In attuazione di quanto previsto dall'art. 26 delle Norme tecniche di attuazione del P.T.R il piano individua la rete delle strade e dei sentieri storici, sia locali che sovralocali e la viabilità di fruizione panoramica e ambientale attraverso la consultazione delle mappe storiche del catasto del 1845-50 e prevede la tutela e la valorizzazione del sistema di paesaggio e di manufatti connesso: caratteri storici (tracciato, soluzioni costruttive e materiche, pavimentazioni, ecc.), manufatti di servizio (ponti, arredi, croci, fonti, ecc.), arredi vegetali, edifici connessi funzionalmente e spazialmente (luoghi di sosta, di scambio, ecc.), rapporti con il contesto (viste attive e passive, statiche e dinamiche, ecc.). Tale classificazione è finalizzata oltre che alla comprensione delle dinamiche proprie del sistema viario locale e ai suoi rapporti con quello alla scala provinciale e regionale, anche alla classificazione della «viabilità in funzione delle relazioni visuali con il contesto nonché in relazione alle potenzialità di fruizione ricreativa e turistica», come previsto al punto 4.2.4 dalla DGR 29 dicembre 1999, n. 6/47670 contenente i "Criteri relativi ai contenuti di natura paesaggistico-ambientale del piano territoriale di coordinamento provinciale (P.T.C.P.) ai sensi della l.r. 9 giugno 1997, n. 18".

Percorso 'la cavalera'

### 2.3.3 Punti di vista attivi e passivi

Il paesaggio di Caspoggio è caratterizzato da alcuni punti di vista, attivi e passivi, statici e dinamici che sono stati individuati con il presente piano:
Le viste attive statiche sono i punti di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si godono viste di particolare interesse e/o significatività e/o ampiezza.

Le viste attive dinamiche sono quei tratti di percorsi stradali, ciclabili, pedonali e ferroviari percorrendo i quali si godono viste di maggiore importanza e notorietà.

Tali viste sono identificate sulle tavole PR5 e sono ubicate nelle seguenti località:

**Viste statiche**:Il cosiddetto Caslét

Questo dosso collinare posto in vicinanza del centro storico di Caspoggio, dietro la chiesa parrocchiale, è una delle emergenze naturalistiche più singolari del territorio comunale.

**Viste dinamiche**: via Alpini

Vista da Via Alpini

Si tratta della via che porta alla contrada Negrini; da essa è ancora possibile ammirare il centro storico di Caspoggio ed il rapporto dell'edificato con il contesto circostante; coltivazioni ad orto o a verde che denotano una cura del territorio formando un insieme suggestivo che ha mantenuto le caratteristiche originarie.

Nel raggio di visuale indicato nelle tavole PR5 , il cono visuale e il campo di percezione è tutelato evitando l'interposizione di ogni ostacolo visivo che precluda la visione del panorama.

Il Piano delle Regole individua nelle tavole PR5 le viste passive di elementi artificiali o naturali puntuali che fungono da punti focali di visuali nel paesaggio.

Il Piano delle Regole tutela, le principali emergenze visuali, individuate con apposita simbologia nelle tavole PR5 e i luoghi caratterizzanti di Caspoggio. Qualora vi sia terreno libero attorno all'elemento oggetto di tutela, nella tavola PR5 sono state inserite adeguate fasce di rispetto di inedificabilità, In particolare:

<u>La Chiesa Parrocchiale di Caspoggio</u>

Il principale punto di riferimento antropico del territorio del comune di Caspoggio è costituito dalla Chiesa Parrocchiale, dedicata ai Santi Sebastiano e Rocco, che sorge a ridosso del nucleo storico e che venne edificata nella seconda metà del 1600, in luogo di una chiesa più antica.

In considerazione dell'importanza del monumento, recentemente restaurato, negli spazi antistanti, non dovranno frapporsi ostacoli visivi alla percezione della Chiesa. Nel P.R. e nel PS sono previste importanti sistemazioni sia di carattere pubblico ( parcheggi interrati e sistemazione della piazza) che privati ( piano di recupero dell'edificazione che sorge sul lato sinistro della piazza) per un riordino complessivo di questo spazio importante e significativo per la collettività.

Chiesa parrocchiale San Rocco

Il sito del “Castello”

Del cosiddetto *Castello* di Caspoggio restano solo poche tracce (resti di un muro e delle fondazioni) sopra un dosso prativo detto *el dos del castèl* con stalle sul lato sud della sommità. Questa fortificazione faceva probabilmente parte del sistema della rete di difesa medievale della valle e fu più volte demolito e ricostruito, fino all’ultima distruzione (sec XV). Il castello è raffigurato nella parte bassa dello stemma comunale.

Attualmente il luogo su cui sorgeva il castello, non è più visibile per la presenza di bosco; pertanto è auspicabile la manutenzione del dosso con il taglio degli alberi ed arbusti e con la sistemazione a prato, come primo passo per uno studio e realizzazione di un luogo attrezzato e valorizzato, significativo per tutta la Valmalenco.

Ruderi del Castello

La Chiesina di Santa Elisabetta

Si tratta di una piccola chiesa costruita agli inizi del 1700 dedicata alla visitazione di Maria a S.Elisabetta, restaurata dall'arch. Erminio Dioli, dopo l'ultima guerra.

Sorge in uno spazio aperto da cui si gode un bel panorama.

La Chiesetta di S. Antonio

Chiesetta e spazio prativo circostante, sul maggengo di S Antonio, fatta costruire nel 1673 dal parroco Don Giovanni Miotti, che iniziò anche la costruzione della Chiesa Parrocchiale.

E' sempre stata di proprietà privata degli eredi Miotti fino al 1957, allorquando venne donata alla Parrocchia.

Il cosiddetto Caslét

Questo dosso collinare posto in vicinanza del centro storico di Caspoggio, dietro la chiesa parrocchiale, è una delle emergenze naturalistiche più singolari del territorio comunale. Visibile dai principali punti di osservazione, il *Caslét* deriva il suo nome, probabilmente, dalla contrazione del toponimo Castelletto. Probabilmente sul dosso era posta una torre di avvistamento e di "segnalazione a guardia dei passi di Canciano e di Campagneda a NE e del Muretto a N" (CFR AGNELLI, *Strade vicoli e sentieri di Caspoggio*,). La collinetta di importanza panoramica attiva e passiva è ora minacciata dall'urbanizzazione e necessita di misure di salvaguardia.

In considerazione dell'importanza del luogo sono pertanto vietate le opere che alterino la fascia di rispetto, quali nuove costruzioni residenziali emergenti, strutture tecnologiche (come antenne o ripetitori) e altri manufatti che possano limitare la visibilità del sito.

### 2.3.4 Paesaggio di versante

Il paesaggio di versante è caratterizzato da una alternanza di superfici boscate e di superfici prative, nonché nella presenza di antichi nuclei edilizi e di edifici isolati: questi elementi sono individuati in dettaglio nella cartografia.

L'insediamento alpino tradizionale era caratterizzato da un uso del versante ottimizzato nelle varie stagioni dell'anno a tutti i livelli di quota, per le necessità di una economia sempre basata sulla compresenza di agricoltura e allevamento. Il villaggio a mezza costa o a fondovalle non era che la sede invernale di una serie di spostamenti in quota, prima nei monti o maggenghi (sede primaverile della monticazione) e poi negli alpeggi (sede estiva della monticazione).

Se ormai si è interrotta la necessità economica di tali spostamenti si è però mantenuta culturalmente l'attitudine ad un rapporto con la montagna, legato alle proprietà e alle antiche e nuove dimore, utilizzate – come un tempo - in tarda primavera ed in estate, non più per l'attività lavorativa, ma per il riposo e il tempo libero.

Si pone dunque il problema della valorizzazione di una ampia area ed è necessario salvaguardare l'antico e fitto tessuto viario, costituito da sentieri e mulattiere, con caratteristiche particolari di pendenza e di selciatura rispetto agli analoghi tracciati di fondovalle con attenzione ad un recupero edilizio che non cancelli definitivamente le antiche tipologie costruttive.

L'edilizia tradizionale dei maggenghi era caratterizzata da una maggiore essenzialità delle funzioni e degli spazi residenziali, a scapito dei locali e degli edifici destinati alla conservazione del foraggio.

Le masùn (le stalle e fienili dei maggenghi) sono uno degli elementi paesaggistici caratterizzanti versante. Si tratta di edifici con basamento in muratura di pietrame e malta e con ampie aperture tamponate con elementi lignei.

Le NTA del PR sottopongono a specifica normativa tutti gli elementi costitutivi del paesaggio di versante, all'interno di un areale denominato "ambito multifunzionale di valore ecositemico"

In particolare negli edifici tradizionali che sorgono lungo il tracciato storico "dell'antica Cavalera" a Curada ed Astù sono state inibite modifiche alla destinazione d'uso in quanto comprometterebbero la tipologia dell'edificio. Tali edifici sono soprattutto stalle e fienili, che possono essere utilizzati per lo scopo con cui sono nati o comunque legati alla manutenzione del territorio.

**Un masùn di versante**

### 2.3.5 Le piste da sci

Le aree sciistiche di Caspoggio sono inserite nel PTCP che ne riconosce l'importanza a livello comprensoriale. Esse, dal punto di vista paesaggistico assumono valenze in parte contradditorie; rappresentano elementi di criticità sopratutto per gli impianti dismessi ; talvolta anche le stazioni di partenza- arrivo sono mal inserite nel contesto paesaggistico. Tuttavia possono rappresentare potenzialità perché sono una nuova modalità di utilizzo degli spazi aperti e e nel contempo di ostacolo alla loro chiusura per il progressivo avanzamento dei boschi.
Nella zona sciistica di Caspoggio sono percorribili 23 km di piste facili, 21 km di piste difficili e 16 km di piste nere, tutte piste dalle caratteristiche tecniche particolari apprezzate dagli amanti dello sci da discesa. Tra di esse però va sicuramente segnalata una pista – ora in parte dismessa e per questo può essere definita "d'epoca"- che è entrata nella storia e nella leggenda dello sci alpino e che ha costituito la palestra di apprendimento di moltissimi sciatori negli anni Sessanta e ha regalato emozioni indimenticabili ai migliori liberisti e a tutti gli appassionati che li seguivano. Si tratta della famosa pista nera della Vanoni, ora percorribile solo in parte rispetto al suo tracciato originario. Come la pista Stelvio è una caratteristica fondamentale dell'identità di Bormio, così avviene per la Vanoni per Caspoggio.

### 2.3.6 Le aree connettive

Rappresentano la parte meno antropizzata del versante di Caspoggio. Ne fanno parte il "verde di connessione tra il territorio naturale e quello antropizzato"; "l'ambito di valore naturalistico paesaggistico" "l'ambito di spiccata naturalità" e "le energie di rilievo" Per esse le NTA stabiliscono indirizzi e prescrizioni specifici improntati alla conservazione e manutenzione.

### 2.3.7 Normative di dettaglio

Nel capo 3 delle NTA del PR sono indicate una serie di regole riguardanti elementi particolari del paesaggio quali "gli elementi peculiari del paesaggio antropico di Caspoggio"- "le aree soggette a mitigazione, mascheramento ed interventi di compensazione paesaggistica" - "cartellonistica e cartellonistica stradale"- "disposizioni finalizzate al risparmio ed al riutilizzo delle risorse idriche"- e normative paesaggistiche specifiche riguardanti gli ambiti esterni ai nuclei di antica formazione ed i piani attuativi.

### 2.3.8 Elementi peculiari del paesaggio antropico di Caspoggio

Il paesaggio antropico del comune di Caspoggio presenta elementi puntuali che lo connotano in maniera forte; alcuni di essi sono comuni anche al resto della Valmalenco come il sistema delle santelle, croci, affreschi che segna il percorso religioso lungo le principali vie di comunicazione storiche o i numerosi maggenghi con nuclei sparsi e veri e propri centri storici a carattere rurale. Ci sono tuttavia due elementi che caratterizzano il territorio di Caspoggio per la loro specificità e dimensione: si tratta del reticolo urbano del centro storico (li strèci) e della famosa "truna".Pertanto essi meritano una attenzione particolare nella conservazione e valorizzazione.

Il piano individua nel dettaglio nella tavola PR5 questi elementi. Tali manufatti peculiari del paesaggio antropico di Caspoggio sono tutelati e soggetti a conservazione.

Li "streci" costituiscono un insieme di viuzze che caratterizza il tessuto urbano del centro in modo particolare e che con i piccoli edifici esistenti forma un quadro di grande suggestione meritevole di tutela e valorizzazione. Nel PS si prevede la loro valorizzazione

La "truna di brich"

Tra gli elementi costitutivi del paesaggio di Caspoggio ha sicuramente una parte importante la cosiddetta Truna della contrada Bricalli. Si tratta infatti di un tipologia unica nel suo genere ed espressione particolare dell'architettura rurale della Val Malenco, ove si ripete con diversi esempi che non raggiungono mai, però l'esemplarità di questo modello.

Un grande crocifisso ligneo è è posto all'ingresso della Truna, quasi a sottolinearne l'importanza e il valore simbolico.

Si tratta di una lunga e sinuosa galleria pedonale realizzata all'interno di un nucleo storico composto da due schiere di edifici contrapposti. Il sottopasso coperto raggiunge la lunghezza di circa 25 metri lineari ed evidenzia quella che era un tratto identitario degli insediamenti rurali in pietra della valle, l'unione delle singole unità abitative, quasi a costituire un'unica grande casa, con una porta di entrata ed una di uscita. Tale arcaico sistema, facilitava la difesa nei confronti dei pericoli esterni, sia nei confronti degli animali selvatici, sia nei confronti di eventuali malintenzionati. Sul sottopasso si affacciavano, a monte, i focolari e, a valle le camere. Le pareti del percorso, pavimentato di lastre di pietra, è tutto rivestito di uno spesso strato di catrame sulle pareti, depositato a seguito del continuo uso dei focolari con "camera a fumo", privi di canna fumaria. Alcuni locali della Truna ospitavano il forno per il pane.

La "Truna" è inserita nei nuclei di antica formazione con una scheda specifica e norme per la sua conservazione.

### 2.3.9 Aree soggette a mitigazione, mascheramento e ad interventi di compensazione paesistica

All'interno del territorio della Valmalenco, Caspoggio assume un'importanza limitata per gli insediamenti artigianali produttivi, anche perché le aree a disposizione per questo scopo sono sostanzialmente inesistenti.

Per sopperire alle piccole esigenze degli artigiani, il PRG vigente ha delimitato un'area che è quasi totalmente costruita e che il PGT ha confermato.

Pur se collocata in un luogo visibile solo da alcuni scorci, richiede, in generale, un riordino degli spazi esterni collettivi e di quelli di pertinenza di ogni singolo lotto (recinzioni, pavimentazioni, arredi vegetali, ecc.). Le NTA definiscono tali modalità di sistemazione.

Nella tavola PR5 sono individuate le aree soggette a mitigazione, mascheramento e ad interventi di compensazione paesistica: riguardano l'area artigianale e quella per la raccolta dei rifiuti. Le norme del PGT prevedono interventi di mascheramento vegetale e indicazioni sulle tipologie ed i materiali costruttivi.
L'area per la raccolta differenziata dei rifiuti, posta all'inizio del paese, in posizione defilata rispetto alle visuali più importanti, è tuttavia vicina all'ambito del dosso su cui sorgono i resti del Castello di Caspoggio. Pertanto dovrà essere messa a dimora una alberatura di essenze autoctone per mascherarla.

#### 2.3.10 Cartellonistica e cartellonistica stradale

Viene regolamentata la materia nell'art. 22 delle N.T.A. del PR.

#### 2.3.11 Disposizioni finalizzate al risparmio ed al riutilizzo delle risorse idriche

Vengono dettate disposizioni specifiche nell'art. 23 delle N.T.A. del PR.

#### 2.3.12 Norme paesaggistiche generali per gli ambiti esterni ai nuclei di antica formazione

Vengono conglobate disposizioni di carattere paesaggistico generale e riferite a singoli elementi di fabbrica, nell'art. 24 delle N.T.A. del PR.

## 2.4 LA SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA

In attuazione del comma 4 dell' art 17 del Piano Territoriale Regionale il P.G.T. definisce la sensibilità paesaggistica dei luoghi nella tavola PR4 del Piano delle Regole. Stante le caratteristiche di valore paesaggistico del territorio del comune di Caspoggio, lo stesso è stato inserito in tre gradi di sensibilità: medio, elevato e molto elevato. Il grado di sensibilità medio è stato applicato agli ambiti artigianali industriali e all'area intercomunale della raccolta dei rifiuti, quello elevato a parte del centro storico, al tessuto urbano consolidato e alle aree multifunzionali mentre i nuclei più significativi del centro storico e la parte rimanente del territorio sono stati classificati con sensibilità paesaggistica molto elevata.

In tutto il territorio del comune di Caspoggio per l'esame paesaggistico dei progetti è prevista l'applicazione dei criteri stabiliti dalle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla Del. Reg. 08/11/2002 n.7/11045.
Pertanto le trasformazioni territoriali dovranno essere attentamente valutate, in ragione della sensibilità paesaggistica del territorio di Caspoggio.

## 2.5 LA RETE ECOLOGICA

RETE ECOLOGICA REGIONALE RER D.G.R. 30 DICEMBRE 2009 – N. 8/10962

La D.G.R. 30 dicembre 2009 n. 8/10962 ha individuato le aree della rete ecologica lombarda fornendo indicazioni per la loro attuazione. IL PGT di Caspoggio ha proposto una Rete Ecologica Comunale con l'individuazione degli elementi di 1° livello – 2° livello – gli insediamenti - gli elementi di interferenza lineari o areali ed il reticolo idrico. (cfr tav.PR7)

All'interno degli ambiti di primo livello è, in via generale, vietata la realizzazione di nuove barriere fisiche continue che impediscano la libera circolazione ed il transito della fauna selvatica. Nel caso di opere necessarie, è possibile presentare progetti di mitigazione – che saranno oggetto di valutazione da parte della commissione paesaggio e da un esperto naturalista.

## 2.6 LE UNITA' TIPOLOGICHE DI PAESAGGIO

Il PTCP provinciale attua una divisione sistemica del territorio rispondendo alle richieste del PTR regionale in base al principio di maggior definizione. In base all'art 36, comma 1 delle Norme di attuazione del PTCP della provincia di Sondrio, sono state individuate 5 macrounità, a loro volta suddivise in singole unità paesaggistiche.

Di queste 5 macrounità 2 sono presenti all'interno del comune di Caspoggio, con le seguenti singole unità paesaggistiche:

Macrounità 1 - Paesaggio delle energie di rilievo

- Energie di rilievo e paesaggio delle sommità

Macrounità 3 - Paesaggio di versante

- Bosco produttivo e protettivo
- Paesaggio del sistema insediativo consolidato e dei nuclei sparsi
- Paesaggio delle criticità

Sempre in base al principio di maggior definizione, il PGT, nel Piano delle regole, ha articolato e approfondito questi ambiti tenendo in considerazione gli indirizzi previsti dagli artt. 37, 39 delle Norme attuative del PTCP.

<u>Articolazione degli ambiti di PGT</u>

IL PGT declina la macrounità 3 " paesaggio di versante" in alcuni ambiti che costituiscono la fotografia dalla situazione attuale, così come sedimentatasi nel corso della storia. Essi sono: i nuclei di antica formazione ed edilizia storica sparsa e l'ambito multifunzionale che specificano il "paesaggio del sistema insediativo consolidato e dei nuclei sparsi"; l'ambito di valore naturalistico paesaggistico e l'ambito di spiccata naturalità che specifica il "Bosco produttivo e protettivo"; le piste da sci che rappresentano il paesaggio delle criticità.

In particolare,

L'ambito denominato "multifunzionale di valore paesaggistico e multisistemico" individua la parte del territorio storicamente più antropizzato, con molti spazi aperti coltivati a prato e con alcuni boschi interclusi, la maggioranza dei quali si è espansa per l'abbandono dei luoghi da parte della popolazione. Particolarmente significativo il ruolo delle superfici a maggengo ed i percorsi connettivi, segnati da elementi costitutivi del paesaggio puntuali, quali croci, santelle che ci raccontano la storia della popolazione.

IL PGT inserisce nelle norme elementi di tutela e valorizzazione per i nuclei di antica formazione, la viabilità storica e gli elementi puntuali di valore storico culturale; la coltivazione dei maggenghi è vista anche come necessaria manutenzione territoriale per mostrare un paesaggio curato ai turisti che soggiornano in Valmalenco.

Gli ambiti di valore naturalistico paesaggistico e di spiccata naturalità, riguardano la parte meno antropizzata di Caspoggio e sono costituiti essenzialmente da superfici boscate e pareti rocciose.

La aree sciistiche, che rappresentano una criticità soprattutto per le stazioni di partenza ed arrivo e per gli impianti dismessi, sono state oggetto di normativa specifica.

## 2.7 ELEMENTI E FATTORI DI COMPROMISSIONE DEL PAESAGGIO

Nel capo 5 delle NTA del PR sono state introdotte normative specifiche per l'inquinamento acustico, da radon, luminoso e dell'aria suolo e sottosuolo oltre ad una regolamentazione riguardante la realizzazione di pannelli fotovoltaici, collettori solari, pale eoliche.

Nel medesimo capo vengono date indicazioni anche nelle collocazione di elementi intrusivi, quali elettrodotti e antenne di telecomunicazione.

## 2.8 IL RAPPORTO CON IL P.R.G.

In seguito al percorso metodologico ed operativo per definire la azioni di piano (cfr punto 4.1.1 della relazione del Documento di Piano) che comprende una indagine popolare, incontri con il Consiglio Comunale e partecipazione dei cittadini, l'orientamento assunto è stato di limitare l'edificazione, con diminuzione degli indici edilizi, eliminazione delle aree edificabili da PRG per incompatibilità con i caratteri paesaggistici, di acclività territoriale e con il sistema dei vincoli. Per il resto le scelte si sono orientate al generale mantenimento dei diritti acquisiti con il P.R.G. vigente.
Peraltro la complessità delle problematiche territoriali rappresentate nel quadro ricognitivo e conoscitivo e l'approfondimento degli aspetti paesaggistici ha portato a redarre uno strumento del governo del territorio inevitabilmente molto diverso rispetto al P.R.G.-
Il PR si caratterizza per la specificità dei contenuti, la sovrapposizione di aspetti diversi che provengono dalla complessità territoriale e la copertura su tutto il territorio comunale.
Il PR ed il piano dei servizi, ognuno per il proprio ruolo, hanno cercato di ricucire, ove possibile, sia la città privata che quella pubblica, entrando nel dettaglio delle singole situazioni.

## 2.9 PEREQUAZIONE, INCENTIVAZIONE E COMPENSAZIONE

La perequazione è prevista all'interno dei piani attuativi.In attuazione degli obbiettivi ed azioni previsti nel DP, le NTA prevedono la compartecipazione alla realizzazione dei servizi anche per gli inteventi di nuova edificazione e di ristrutturazione con modifica della destinazione d'uso.
L'incentivazione è prevista per interventi virtuosi di risparmio energetico, ottemperando in tal modo agli obbiettivi del DP.

Per cessioni di aree previste per servizi pubblici è infine prevista la compensazione con la possibilità di utilizzare diritti edificatori previsti espressamente nel piano dei servizi, all'interno degli ambiti indicati nel PR.-

## 2.10 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI- PARCHEGGI

Gli indici urbanistici ed edilizi utilizzati sono stati omogeneizzati a quelli utilizzati per i comuni limitrofi; in particolare il nuovo riferimento nei computi urbanistici sono le superfici anziché i volumi.

Per quanto riguarda i parcheggi, sono state specificate le quantità di quelli privati ai sensi dell'art.41 sexies della L.1150/42 e smi secondo le destinazioni d'uso abituali, per far fronte al rilevante numero di posti auto che servono a talune attività e distinguendoli tra esterni ed autorimesse.

Inoltre è stata inibita la realizzazione di autorimesse negli ambiti di elevata naturalità.

Per i parcheggi pubblici, il PS prescrive la loro quantità e collocazione.

# 3 LA CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

## 3.1 PREMESSA

Il territorio del comune di Caspoggio ha complessità notevole in quanto coesistono molteplici aspetti. I più significativi riguardano:

1. le connotazioni di tipo antropico a forte valenza storico culturale;
2. il versante ex agricolo
3. le aree sciabili
4. gli elementi di spiccata naturalità;
5. i problemi socio economici tipici del nostro periodo.

In un simile contesto anche la rappresentazione cartografica diventa difficile per la sovrapposizione di diverse tematiche.
Per questo motivo sarà necessario la consultazione di più tavole del PR per addivenire ad un risultato completo delle caratteristiche territoriali su cui applicare la normativa.
In particolare nelle tavole PR1 sono indicati principalmente gli ambiti oggetto di classificazione del territorio; nelle tavole PR3 sono individuati i vincoli, mentre nelle tavole PR5 sono individuati i caratteri del paesaggio.

Vengono pertanto elencati e brevemente descritti i principali tessuti classificati dal PR per i quali sono previsti indirizzi e modalità d'intervento specifici.

## 3.2 CLASSIFICAZIONE

### 3.2.1 Classificazione interna al TUC

Nel territorio del comune di Caspoggio è stato delimitato "il Tessuto Urbano Consolidato" TUC.
Sono riconducibili al Tessuto urbano consolidato, i tessuti edilizi che hanno raggiunto un livello di completamento per la presenza dei servizi, per il rapporto del costruito con gli spazi vuoti, con l'impianto viario e con il contesto urbano.

Nel tessuto urbano consolidato sono comprese anche le aree libere intercluse o di completamento.
Si tratta quindi di una parte della città per la quale gli interventi previsti dal PGT sono finalizzati al recupero ed alla valorizzazione degli edifici e dell'impianto urbanistico esistente (nel caso del centro storico), alla riqualificazione edilizia ed urbanistica per il tessuto urbano di epoca recente, di scarso valore architettonico e al completamento di parti della città, anche con pianificazione attuativa.

Nel DP sono stati individuati obiettivi specifici per il Tessuto urbano consolidato consistenti:

1. nel recupero e valorizzazione dell'edilizia storica;

2. nel miglioramento della mobilità veicolare e ciclopedonale comprensiva della: previsione di parcheggi pubblici e privati posti a ridosso della parte abitata ed in particolare del centro storico; valorizzazione e completamento della reta di percorsi pedonali urbani;
3. nella cura della qualità architettonica degli edifici e del contesto.

Per la definizione degli indici di edificabilità interni al 'tessuto urbano consolidato' il Piano delle Regole, si è adeguato alla richiesta di una maggiore omogeneità con i comuni limitrofi; in particolare è stata scelta di misurare l'indice secondo la superficie, anziché considerare il volume come nel PRG vigente.

Inoltre, in considerazione dei risultati emersi durante il processo di VAS, sono stati ridotti gli indici urbanistici, in quanto quelli esistenti hanno dimostrato di causare impatti eccessivi sul territorio (a maggior ragione ora, che per ragioni di risparmio energetico, le disposizioni legislative danno la possibilità di non computare taluni volumi).

Il Tessuto Urbano consolidato comprende due principali categorie di ambiti:
1. Tessuti consolidati a prevalente presenza residenziale;
2. Tessuti consolidati a prevalente funzione non residenziale;

Nella prima categoria sono presenti:

1. La parte più antica della città che comprende:
   - i nuclei di antica formazione (ex zone A);
   - i nuclei di antica formazione di nuova individuazione;
   - l'edilizia storica sparsa (caratterizzata da presenza temporanea);
2. Ambiti ad assetto urbano compiuto;
3. Aree con fattori di criticità.

Nella seconda categoria è presente l'ambito artigianale.

#### 3.2.2 Classificazione esterna al TUC

Il Territorio esterno al TUC comprende:

1. I nuclei storici di versante caratterizzati da presenza temporanea di abitanti e comprendono:
   - i nuclei di antica formazione (ex zone A) (Pianaccio, Prabello, Motta, ecc.);
   - l'edilizia storica sparsa;
2. Gli ambiti di valore paesaggistico ambientale
3. Gli ambiti mutifunzionali di valore paesaggistico ed eco sistemico;
4. Le aree non soggette a trasformazione urbanistica;
5. Le aree sciistiche.

### 3.3 NUCLEI STORICI

I nuclei storici sono parte all'interno del TUC e parte all'esterno del TUC (es. quelli di versante).

I nuclei storici riguardano “i nuclei di antica formazione” e “l’edilizia storica sparsa”. La gran parte di tale patrimonio di valore storico architettonico è già stato preso in considerazione dalla pianificazione vigente: in particolare i nuclei di Caspoggio centro e Negrini e quelli di Pianaccio- Prabello sono stati oggetto di pianificazione di dettaglio (piani di recupero) con schede di intervento per ogni singolo edificio. Anche gli edifici sparsi non utilizzati a scopo agricolo, sono stati indagati con stesura di schede sulle modalità di intervento. Tale cospicuo materiale costituisce. una base di lavoro a cui attingere e un preciso riferimento nella regolamentazione del patrimonio storico di Caspoggio. IL PGT, seguendo il dettato dell'art. 19 comma 5 delle Norme tecniche di attuazione del P.T.R. ha individuato altri edifici di valore storico che si aggiungono a quelli già normati dal PRG vigente (nuclei di antica formazione di nuova individuazione ed edifici storici sparsi).

Pertanto, anche ai fini di una omogeneizzazione normativa, nel PR sono state riassunte le modalità di intervento di tutto il patrimonio storico di Caspoggio, (piani di recupero, edifici sparsi non utilizzati a scopo agricolo e altri edifici di valore storico aggiunti) recuperate le schede di intervento già vigenti e omogeneizzati i criteri di intervento generali.

### 3.4 AMBITI AD ASSETTO URBANO COMPIUTO

A ridosso dei nuclei di antica formazione si sono formati ambiti ad assetto urbano compiuto che sono stati realizzati sostanzialmente dal dopoguerra con un forte incremento dopo gli anni sessanta.

Il piano delle regole li definisce “Tessuto consolidato TC”, che comprende anche i piani attuativi in previsione nei casi individuati dalle tavole PR1.

All’interno degli ambiti di cui sopra, il PR ammette interventi di ristrutturazione edilizia ed ampliamento.

In considerazione della necessità di rinnovamento di questo patrimonio edilizio, spesse volte di scarsa qualità, sono ammessi interventi di sostituzione edilizia ed urbanistica per adeguarsi alle normative edilizie, con premialità volumetrica per edifici realizzati in classe energetica A e con compensazione volumetrica nel caso di cessione di aree per servizi pubblici.

La parte urbanizzata più recente è costituita dal “tessuto urbano di completamento TCO” che comprende anche i piani attuativi distinti in completati ed in previsione.
Il tessuto urbano di completamento si attua con intervento diretto o con Piani attuativi nei casi individuati dalle tavole PR1.

Oltre ad interventi di nuova edificazione sono ammesse ristrutturazioni ed ampliamenti dell’esistente con gli stessi criteri previsti nel tessuto consolidato.

Nelle tavole PR1 sono indicati i piani attuativi già completati; per quelli in previsione sono state compilate schede con l’indicazione dei principali elementi da considerare nella pianificazione attuativa. Essi riguardano anche gli aspetti di attenzione alla progettazione ed all’inserimento paesaggistico e nel contesto edificato esistente.

nelle tavole PR1 sono indicati anche gli ambiti di trasformazione previsti nel DP.

### 3.5 AREE CON FATTORI DI CRITICITÀ

Il piano delle regole individua ambiti che presentano alune criticità; in particolare in relazione alla destinazione d'uso contrastante rispetto a quella prevalente ed alle dimensioni e tipologia del costruito, in contrasto con il contesto circostante.
Per il motivo sopra esposto tali aree vengono congelate, ammettendo solo inteventi di tipo manutentivo.
Nelle schede redatte per ogni area critica, vengono indicate le modalità di intervento ed ulteriori indicazioni progettuali.

### 3.6 AMBITI PER LA RICETTIVITA'

IL Piano prende atto della situazione di fatto della strutture alberghiere di Caspoggio e inserisce solo quelle che sono ancora attive e svolgono questo importante ruolo. Peraltro vengono classificate nella più ampia definizione delle aziende alberghiere ai sensi dell'art. 22 della L.R.N. 15 del 16/07/2007 che comprende gli alberghi nelle loro varie tipologie e le residenze turistico alberghiere.

### 3.7 AMBITO ARTIGIANALE

Si tratta di un ambito quasi completamente edificato, a confine con il Comune di Lanzada. E' situato in una posizione abbastanza defilata rispetto ai principali punti visivi; tuttavia da alcune posizioni dominanti (es. dosso del caslet) si nota un notevole disordine degli spazi esterni.

Le N.T.A. del PR prevedono la riorganizzazione dei percorsi e degli spazi esterni con utilizzo di materiali idonei.

### 3.8 AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE

Nel comune di Caspoggio ci sono parti del territorio, poste prevalentemente all'esterno del tessuto urbano consolidato, che assumono connotazione spiccatamente paesaggistiche, facendo prevalere questa connotazione rispetto ad altre peculiarità. Esse sono:

1. l'ambito di spiccata naturalità;
2. il verde di connessione tra il territorio rurale e quello urbanizzato;
3. l'ambito di valore naturalistico paesaggistico;
4. le energie di rilievo.

In tutte le aree elencate non sono ammesse nuove costruzioni ma solo il recupero di quelle esistenti.
In particolare, il verde di cui al punto 2, ha una funzione connettiva importante che coinvolge una fascia di protezione dei centri edificati, è generalmente rappresentato da prati coltivati, in associazione con boschi radi; al suo interno è ammesso il recupero degli edifici esistenti fino alla ristrutturazione.
L'ambito di spiccata naturalità e le energie di rilievo rappresentano la parte più naturale, con presenza antropica molto limitata.

L'ambito di valore naturalistico paesaggistico rappresenta le superfici boscate che sono esterne alla perimetrazione della aree sciistiche e per le quali anche la pianificazione di livello superiore del P.I.F. prevede il mantenimento con possibilità di fruizione paesaggistica con il recupero della rete sentieristica.

### 3.9 AMBITI MULTIFUNZIONALI DI VALORE PAESAGGISTICO ED ECOSISTEMICO

Comprende le parti di territorio destinate all'esercizio dell'attività agricola.

L'ambito è costituito dalla parte di versante storicamente più antropizzato. Al suo interno, anche se dal punto di vista economico l'agricoltura ha un ruolo marginale, l'attività di manutenzione territoriale assume una importanza fondamentale; per questo è stata data la necessaria importanza al ruolo che l'agricoltura può assumere per svolgere questo compito, riconoscendo la vasta area storicamente utilizzata per i maggenghi quale ambito multifunzionale.

La multifunzionalità è determinata dall'intersecarsi di utilizzi diversi che l'area può avere alfine di creare condizioni sostenibili al suo mantenimento.

L'ambito interessa la parte del territorio comunale, particolarmente importante per dimensioni e qualità paesaggistica, che si estende sul pendio di Caspoggio e comprende anche l'area sottesa dall'utilizzo dello sci (vedi art 52 delle NTA).

In tale ambito, convivono, come vuole rappresentare il titolo, forme di paesaggio agrario storico con i suoi insediamenti e con il complesso di trame relazionali formate da strade, mulattiere, sentieri ed elementi puntuali di valore storico culturale che connotano il paesaggio.

L'azione di piano, mira ad una interazione sinergica di singole azioni che possano mantenere il paesaggio tramite la manutenzione dei maggenghi, la valorizzazione dei percorsi storici (vedi art 15 NTA) e il recupero dei nuclei storici ed edifici storici sparsi (vedi art.37NTA).

Pertanto l'ambito multifunzionale sottende anche quello destinato ai nuclei di antica formazione ed edifici storici sparsi, i percorsi di valore storico e gli elementi peculiari del paesaggio antropico quali croci santelle ecc. per i quali le NTA stabiliscono una specifica normativa che si coordina ed interagisce con il più vasto ambito di valore multifunzionale ed ecosistemico.

I MAGGENGHI ESISTENTI

Situati sul versante, sono ciò che rimane dello sfruttamento altitudinale a scopi agricoli, nei percorsi piano-monte.

Sono costituiti da prati contornati dal bosco, che nella seconda metà del novecento è avanzato, modificando lo spazio che in origine era quasi elusivamente a prato.

L'edilizia tradizionale dei maggenghi era caratterizzata da una maggiore essenzialità delle funzioni e degli spazi residenziali, a favore dei locali e degli edifici destinati alla conservazione del foraggio.

Nella zona di Caspoggio gli edifici, erano realizzati con strutture in "pietrame".e legno.

In particolare quelli destinati alle residenze sono prevalentemente in pietra mentre i fienili si caratterizzano spesso per il basamento e gli angoli in pietra con sfondati lignei nelle parti centrali che servono anche per un adeguato arieggiamento del fieno. Sono piuttosto rare le tipologie a blockbau.

LOCALITA'/TOPONIMO

1 CURADA
2 ASTU'
3 PIANACCIO
4 S.ANTONIO
5 PRABELLO
6 MUSNI
7 CUCCO
8 MOTTA
9 CA MUSIN

Questi insediamenti costituiscono un importante sistema paesaggistico, che deve essere tutelato e, ove possibile, recuperato.

Negli ultimi decenni alle originarie attività agricole si sono prevalentemente sostituite funzioni di residenza temporanea da parte dei proprietari. Anche se l'utilizzo con altre funzioni è comunque da preferire all'abbandono perché diversamente si vanno a perdere gli indispensabili presidi per la manutenzione ed il controllo del territorio, tale cambiamento ha comportato, in alcuni casi, ristrutturazioni con mutamento della originale tipologia tradizionale.

Un aspetto fondamentale riguarda la continuazione dell'attività agricola e la generale manutenzione del territorio che potrà anche prevedere il taglio degli alberi che si sono appropriati dei maggenghi, a causa del loro abbandono per la successiva risistemazione a prato. Tali interventi devono essere finalizzati al ripristino del pascolo e dell'agricoltura, salvo scopi diversi previsti dalla pianificazione forestale, faunistica o delle aree protette.

All'interno dell'ambito, le NTA non ammettono nuove edificazioni, è consentita la realizzazione di strade di tipo forestale e accessi per il collegamento dei maggenghi; ovviamente sono ammessi anche interventi per la migliore stabilità dei versanti (opere di sistemazione geologica, idraulica, forestale,ecc.)

La limitatezza del territorio disponibile e la grande disponibilità del patrimonio edilizio esistente all'interno dell'ambito, suggeriscono solo la possibilità di recupero del patrimonio edilizio esistente. Per tale patrimonio, avendo anche valore dal punto di vista storico si fa riferimento agli 37 e seguenti delle NTA, riguardanti " I nuclei di antica formazione ed edifici storici sparsi esterni al TUC".

Ai fini di ottemperare agli obbiettivi specifici ed alle azioni del DP, si propone un utilizzo legato innanzitutto al turismo diffuso, che rappresenta una forma di riutilizzo intelligente di tale vasto patrimonio; le strade possono diventare percorsi per passeggiate nella natura e alla riscoperta di valori e tradizioni dell'agricoltura storica o per il mauntain bike; le baite possono essere utilizzate per piccoli bed and

breakfast, locali tipici per l'enogastronomia , agriturismo ecc . L'utilizzo di tale patrimonio può essere esteso a tutte le stagioni anche per la vicinanza con Caspoggio.: durante il periodo invernale si possono fare ciaspolate .Inoltre tale patrimonio si trova all'interno dell'area sciabile e quindi l'utilizzo invernale può creare nuovi stimoli ed emozioni.

Nel rispetto delle caratteristiche tipologiche di ogni singolo fabbricato le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui all'art. 5.3 delle NTA "destinazioni generali per l'ambito multifunzionale" con valutazioni specifiche previste per il recupero dei singoli nuclei di antica formazione ed edifici storici sparsi di cui all'art 37 e seguenti. Da questo punto di vista le norme cercano ed es.di privilegiare il mantenimento delle destinazioni agricole negli edifici che fanno parte dei maggenghi storici di Curada- Astuu.

### 3.10 AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Sono vaste aree del territorio comunale, esterne al tessuto urbano consolidato. Esse si sovrappongono quasi sempre ad ambiti di valore paesaggistico ambientale.
Derivano da ambiti con caratteristiche di rischio geologico idrogeologico e sismico, individuati nello studio allegato al P.G.T., in fascia 4, con caratteristiche di inedificabilità.
In queste aree è importante la manutenzione territoriale e la coltivazione dei fondi per scongiurare dissesti di tipo idrogeologico.

### 3.11 AREE SCIISTICHE

IL Piano delle regole ed il piano dei servizi fanno propri gli obbiettivi specifici e le azioni di piano previsti nel DP che riconoscono alle aree sciistiche l'importanza sovra comunale. In particolare la tav. n.PS 5 riporta le pista da sci esistenti, quelle di cui si prevede il completamento in via prioritaria e quelle di possibile futura realizzazione. Anche gli impianti di risalita e le stazioni di arrivo e partenza sono stati indicati in maniera puntuale evidenziando soprattutto quelli dismessi da smantellare.

L'area contrassegnata con apposito contorno, denominata " area arrivo piste da sci" è uno spazio prativo connesso al centro sportivo particolarmente significativo per Caspoggio. Esso è anche funzionale all'arrivo della pista da sci, ottenuto con il sottopasso recentemente realizzato. In tale area il P.S. da' la possibilità di realizzare la nuova stazione di partenza dell'impianto di risalita previo smantellamento di quella esistente e secondo le direttive generali dell'art. 52 delle N.T.A del P.R.

### 3.12 LE ATTIVITÀ COMMERCIALI

Il titolo IV delle N.T.A del PR norma le attività commeciali.
Definisce le superfici di vendita, le tipologie distributive e la loro localizzazione.
Non ammette la realizzazione di MSV in ambiti dove sono preminenti gli aspetti paesaggistici, visuali e di accessibilità: all'esterno del TUC e nei nuclei di antica formazione di cui all'art. 33 delle N.T.A. Individua le zone del territorio comunale dove è possibile l'insediamento delle struttura di vendita, distinte per alimentari e non alimentari.
Regolamenta le strutture di vendita esistenti.

Definisce le modalità di attuazione degli interventi e la dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico.
In ottemperanza con gli indirizzi del P.T.C.P. non ammette insediamenti di MSV con superficie di vendita maggiore di 500mq.

# 4 LE MODALITÀ DI INTERVENTO

La scelta delle modalità di intervento da applicare ai diversi ambiti che compongono il Tessuto Urbano Consolidato si basa sulla conoscenza della caratterizzazione del tessuto Urbano. La sua complessità e articolazione ha suggerito la necessità di prevedere, all'interno del Piano delle Regole, più tipologie di strumenti attuativi. Oltre alla possibilità quindi di intervento diretto, è previsto il permesso di costruire convenzionato ed il piano attuativo, anche nella sua declinazione di piano di recupero, oltre al PII.

Su queste basi le modalità di intervento identificate sono:

- per il tessuto consolidato sono previsti indici di Uf max di 0,46 mq/mq mentre per quello di completamento Uf max. di 0,25 mq/mq.
- E' prevista la possibilità di premi edificatori, nel caso di realizzazioni di edifici virtuosi per il contenimento energetico e di compensazioni per la cessione di aree per servizi pubblici.
  Laddove sono previsti PA, essi sono regolati dagli indici urbanistici e dalle specifiche indicazioni di progetto descritte nelle "schede dei piani attuativi".
- per i permessi di costruire convenzionati devono essere rispettate le prescrizioni contenute nell'art. 47 delle N.T.A. e successiva tabella.
- per le aree per servizi pubblici e di uso pubblico interne al tessuto urbano consolidato e appositamente individuate nel PS, viene assegnata una capacità edificatoria concentrabile negli ambiti del tessuto consolidato ed in quello di completamento, previa cessione gratuita dell'area al Comune.

## 4.1 L'ARTICOLAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI

La perequazione urbanistica persegue l'obbiettivo dell'equa distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla realizzazione dei servizi connessi all'intervento, tra i proprietari degli immobili interessati, diversamente dalla pianificazione tradizionale, dove alcune aree sono gravate da vincoli preordinati all'esproprio.

Caspoggio ha scelto di applicare la perequazione urbanistica, oltre che negli ambiti di trasformazione indicati nel Documento di Piano, anche all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, nelle aree di completamento e del tessuto consolidato, laddove sia prevista la pianificazione attuativa.

Gli interventi più significativi sono soggetti a pianificazione attuativa; rimangono escluse solo aree marginali intercluse tra parti edificate, dove è previsto l'intervento edilizio diretto. Sono previsti i seguenti P.A.con destinazione d'uso residenziale:

| PA | St ($m^2$) circa | SLP realizzabile Ut ≤ 2.500 mq/ha | Cessione minima obbligatoria ($m^2$) 20% della St | Destinazione d'uso principale |
|---|---|---|---|---|
| PA-1 | 3.000 | 750 | 600 | residenziale art. 5.1 N.T.A. |
| PA-2 | 3.486 | 872 | 697 | |
| PA-3 | 2.431 | 608 | 486 | |
| PA-6 | 2.860 | 715 | 572 | |
| PA-7 | 2.268 | 567 | 454 | |

PA-6 L'utilizzazione territoriale è pari a 2.500 Mq/ha, in caso di realizzazione di edilizia sociale convenzionata, ai sensi dell'art. 42 delle N.T.A., l'utilizzazione territoriale, per la sola parte di edilizia convenzionata, è elevata a 4.600 MQ/ha per una SLP realizzabile pari a mq. 1.316-.

| PA | St ($m^2$) circa | SLP realizzabile Ut ≤ 4.600 mq/ha | Cessione minima obbligatoria ($m^2$) 20% della St | Destinazione d'uso principale |
|---|---|---|---|---|
| PA-4 | 1.431 | 658 | 286 | residenziale art. 5.1 N.T.A. |
| PA-5 | 1.603 | 737 | 320 | |

| | | |
|---|---|---|
| **TOTALE** | **4.907** | **3.415** |

Nella fase di predisposizione del PA avverrà la negoziazione degli interventi tra l'Amministrazione Pubblica e i privati. I criteri generali a cui ci si dovrà attenere saranno i seguenti:

- La cessione di aree per servizi pubblici deve garantire la connessione con altre aree già esistenti e con i marciapiedi e gli spazi per la viabilità lenta.
- La progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà garantire un livello di qualità elevato.
- Il volume di ogni edificio potrà essere incrementato fino ad un max del 10% in caso di certificazione energetica in classe A.

Elementi di maggior dettaglio sono inseriti nelle schede di ogni P.A. e nelle NTA del PS.

### 4.2 IL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Il permesso di costruire convenzionato è previsto per gli interventi individuati nelle tavole PR1 laddove si configurino (seppure in parti minime) come progetti di riqualificazione urbanistica e/o come progetti per la riqualificazione di volumetrie parzialmente dismesse o incongruenti con il contesto.

Rappresentano situazioni particolari che possono essere risolte con una convenzione e con un progettazione attenta a ricucire il tessuto urbano circostante, dotando l'area dei servizi indispensabili. Per questo è previsto in tutti i casi il planivolumertico obbligatorio.
L'articolo 47 delle N.T.A. del PR e la successiva tabella stabiliscono i requisiti minimi a cui il P.C.C. deve sottostare.
In particolare gli interventi residenziali dovranno contribuire con aree e opere alla dotazione di parcheggi, alla connessione dei percorsi veicolari e pedonali con quelli esistenti.

Anche gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione con modifica della destinazione d'uso sono assoggettati al PCC in quanto le NTA del PR e del PS prevedono l'obbligo della monetizzazione dei parcheggi pubblici, in attuazione degli obbiettivi specifici e delle azioni del DP, che prevedono la compartecipazione alla realizzazione dei servizi.

Tale convenzione avrà la forma di un atto unilaterale d'obbligo.

### 4.3 L'INTERVENTO DIRETTO

Gli atti di PGT individuano l'intervento diretto quale modalità da prevedere per l'attuazione delle scelte insediative nei tessuti consolidati, a prevalente destinazione residenziale o produttiva, laddove gli interventi riguardino singole unità immobiliari e la cui realizzazione non preveda particolari trasformazioni di tipo urbanistico o modifica di destinazione d'uso.
L'intervento edilizio diretto è consentito solo laddove gli atti di PGT, nei limiti e con le modalità previste dalla legislazione vigente in materia, non prescrivano, l'obbligo della preventiva approvazione di piano attuativo e solo se tutte le opere di urbanizzazione primaria a rete (stradale; fognaria, allacciata ad idoneo depuratore; di distribuzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, del metano; di collegamento telefonico) siano esistenti.

### 4.4 IL CENTRO ABITATO

Con la del. n. 79 del 18/04/1990 la Giunta Comunale di Caspoggio ha approvato la delimitazione del centro abitato ai sensi del "Nuovo codice della strada" D.L. 30/04/1992 N. 285.
Nella delibera vengono menzionati solo i limiti dell'abitato e cioè: per Caspoggio l'inizio del centro abitato è dalla strada provinciale n. 15 via Bernina, prima del civico n. 45 e la fine coincide con i limiti dell'abitato.
Per Albertazzi l'inizio del centro abitato è il bivio con la strada provinciale n. 15 e la fine coincide con il limite dell'abitato.
Nel presente PGT, nelle tavole PR1, è stata indicata la nuova perimetrazione del centro abitato, che di fatto coincide con quella del tessuto urbano consolidato.

### 4.5 LE TAVOLE DI PROGETTO

Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati prescrittivi:
- PRN - Norme Tecniche di Attuazione
-Tavole PR1 - Disciplina del tessuto urbano consolidato; disciplina del territorio comunale
-Tavole PR2 - Nuclei di antica formazione

-Tavole PR3 - Vincoli e aree di rispetto (relativa in parte anche ad aree disciplinate dal PS e dal DP)
-Tavole PR4 - Carta della sensibilità paesaggistica
-Tavole PR5 - Carta del paesaggio
-Tavole PR6 - Viabilità storica
-Tavole PR7 - Rete ecologica comunale
-La componente geologica, idrogeologica e sismica ai sensi dell'art. 57 della L.R.12/2005
Le tavole dalla PR1 alla PR7 sono estese a tutto il territorio comunale e sono suddivise in settori a seconda della scala richiesta.

Costituiscono parte integrante del presente Piano delle Regole i seguenti elaborati facenti parte del piano di recupero relativo a Caspoggio centro e Negrini e Pianaccio Prabello.

Caspoggio centro e Negrini:

- profili stato di fatto: A-B / C-D;
- Stato di fatto – manufatti di rilevanza ambientale;
- profili regolatori di progetto: A-B / C-D;
- schede degli edifici;
- particolari costruttivi parapetti e ringhiere; serramenti ed inferriate

Pianaccio Prabello:

- profili stato di fatto "Pianaccio" e "Prabello" A-B / C-D / E-F / G-H / I-L;
- profili regolatori di progetto " Pianaccio" e "Prabello" A-B / C-D / E-F / G-H / I-L;
- schede degli edifici "Pianaccio" e "Prabello";
- particolari costruttivi parapetti ed inferriate

E dai seguenti elaborativi conoscitivi:

- PRR - relazione illustrativa.

Contiene inoltre, il piano di zonizzazione acustica comunale ed il piano di illuminazione pubblica.

**Interventi Significativi**

Premessa

Uno degli obbiettivi precipui del PGT di Caspoggio è di dotare alcuni servizi essenziali destinati al miglioramento della qualità della vita. Si fa riferimento sopratutto al sistema di parcheggi pubblici-privati distribuiti su tutto il territorio ed alla rete di collegamenti pedonali: quelli dei nuclei di antica formazione, da valorizzare, ed altri da connettere in modo organico, per rendere più agevole gli spostamenti verso i maggiori centri di interesse.(Il centro sportivo è sicuramente uno dei più importanti) La carenza di risorse economiche pubbliche, ha costretto a ripartire parte dell'onere per la realizzazione di quanto sopra ai privati cittadini che intervengono per realizzare trasformazioni urbanistiche.

Per questo, il piano delle regole e dei servizi, in maniera coordinata e sinergica, hanno il compito di attuare il disegno complessivo stabilito dal DP ed a questi strumenti sono declinati gli obbiettivi specifici e le azioni di piano.

In sintesi gli interventi più significativi inseriti nel PR sono i seguenti:

### La perequazione e la compensazione

Dalla relazione del DP al punto 4.1 si legge: "In questo quadro, in assenza di risorse economiche da parte degli enti pubblici, l'unica soluzione realistica è quella di prevedere la realizzazione di alcuni servizi essenziali e qualificanti, distribuendo il carico economico per la loro esecuzione agli operatori privati che realizzano interventi edilizi".

Per dare seguito agli obbiettivi e azioni del DP, con l'Amministarzione Comunale si è deciso di sottoporre a pianificazione attuativa tutte le aree più significative per dimensioni- posizione ; ciò, oltre che per una più razionale pianificazione, anche al fine di recuperare aree di uso pubblico e monetizzazioni per la realizzazione dei servizi essenziali previsti nel Piano dei servizi.
Il PR prevede anche l'estensione di una parte di tale onere, per gli interventi ad edificazione diretta di nuove costruzioni o di modifiche di destinazioni d'uso.(cfr art.48)
Il PS prevede la compensazione per la cessione gratuita di aree individuate per l'uso pubblico, tramite l'apposizione di un diritto edificatorio a favore del cedente, spendibile negli ambiti del tessuto consolidato e di completamento.

### Il sistema dei parcheggi e la mobilità

Riguarda un argomento ampliamente trattato nel piano dei servizi; esso comunque si intreccia con il Piano delle regole, laddove viene data la possibilità ai privati di realizzare direttamente parcheggi destinati ad un preciso scopo dal PGT, da collocare sul libero mercato, in cambio della realizzazione di parcheggi pubblici. Grande attenzione è stata rivolta alla mobilità di tipo pedonale, che caratterizza i nuclei di antica formazione (streci): sia per la sua valorizzazione che per il completamento (cfr piano dei servizi).
Nel PR è stata riposta particolare attenzione agli insediamenti limitrofi ai nuclei di antica formazione affinchè sia prevista la possibilità di dare continuità a tale rete pedonale.
Nelle schede della pianificazione attuativa sono indicati i collegamenti alle rete pedonale da realizzare.

### La valorizzazione dei nuclei di antica formazione e degli edifici storici sparsi

Al patrimonio di valore storico già censito dal PRG vigente, seguendo le indicazioni del Piano paesaggistico regionale, sono stati perimetrali altri nuclei e/o edifici sparsi per i quali le NTA indicano nel dettaglio le modalità di intervento. Le tav. PR2 " nuclei di antica formazione " rappresentano uno spaccato del notevole patrimonio storico, di provenienza rurale, che, se ben conservato, può rappresentare un legame della popolazione con le proprie radici, una opportunità per il turismo della Valmalenco; una spinta al riuso del patrimonio edilizio esistente e un freno all'utilizzo di nuove aree.

### Il sistema del verde : salvaguardia e valorizzazione

Sulle tavole PR1, realtive alla classificazione del territorio, sono stati individuati ambiti di protezione e salvaguardia del territorio di Caspoggio. Rappresentano la parte meno antropizzata del versante. Ne fanno parte il "verde di connessione tra il territorio naturale e quello antropizzato"; "l'ambito di valore naturalistico paesaggistico" "l'ambito di spiccata naturalità" e "le energie di rilievo" Per essi le NTA stabiliscono indirizzi e prescrizioni specifiche improntate alla conservazione e manutenzione.

Si segnala l'attenzione del piano per quelle parti del territorio segnalate nella parte conoscitiva del DP (dosso del Casletto; puz de la Muta; emergenze rocciose) oltre alla protezione dei punti di visuale significativi.

### Il mantenimento e la valorizzazione del versante

Il versante di Caspoggio, un tempo utilizzato per l'agricoltura esprime numerosi valori che sono stati individuati nelle tavole PR1 per la parte riguardante la classificazione del territorio e nella tavola PR5 per gli aspetti paesaggistici.

I nuclei di antica formazione e gli edifici sparsi sono stati sottoposti a normativa specifica secondo le modalità indicate nelle tavole PR2. Per essi è stato redatto un documento (Cfr allegato A) che fornisce prescrizioni costruttive generali sul recupero degli elementi di fabbrica.

In considerazione della posizione, con collegamenti a traffico limitato e della presenza di un comprensorio sciistico, non sono ammessi insediamenti a carattere permanente.

Le destinazioni d'uso ammesse spaziano da quelle legate alla coltivazione dei fondi, all'agriturismo, alle attività ricettive legate al turismo diffuso e alla residenza temporanea, ottemperando in tal modo agli obbiettivi del DP.

Le strade e i sentieri storici o di valore paesaggistico sono stati rappresentati nella tav PR5 e regolati da specifiche normative. I prati che connettono i nuclei e l'edilizia sparsa ( ex maggenghi) sono oggetto di coltivazione agricola e manutenzione.

### Regole ed indirizzi per l'inserimento paesaggistico

Le NTA dedicano a questo argomento una attenzione particolare sia per gli interventi su edifici di valore storico culturale che per gli altri interventi.

Per gli edifici storici, oltre alle indicazioni inserite nelle schede di ogni edificio per i nuclei di Caspoggio centro e Negrini e di Pianaccio e Prabello, è stato redatto un elaborato "Prescrizioni costruttive generali per i nuclei di antica formazione e per l'edilizia storica sparsa" (Cfr allegato A)

Per gli altri interventi, all'art. 24 delle NTA sono riportati "criteri progettuali" e "indicazioni di dettaglio" che riguardano anche le sistemazioni esterne.

All'interno delle schede dei Pa sono infine riportate indicazioni progettuali specifiche da seguire per ottenere un buon inserimento paesaggistico. Inoltre sono stati individuati una serie di colori, che si rifanno alle terre,da cui ricavare quelli per le dipinture delle facciate. ( Cfr allegato E)

### Gli inteventi per favorire il turismo diffuso

Si tratta della possibilità data, di utilizzare edifici ex rurali, in spazi destinati allo scopo. Per creare le migliori condizioni di attrattività bisogna manutenere il territorio, (operazione indispensabile anche per l'attività sciistica) salvaguardare e valorizzare i percorsi storici e gli elementi puntuali di valore paesaggistico (cfr art. 15 e 20 delle NTA).

E' previsto il recupero di un edificio dismesso della stazione di arrivo a S Antonio per la realizzazione di un centro servizi per i nuclei di Pianaccio, S. Antonio e Prabello.(Cfr allegato D)

### Le situazioni di criticità

Riguarda l'individuazione dettagliata all'interno della città di situazioni che in questo momento si rilevano incoerenti rispetto al contesto e la stesura di regole per facilitare la loro futura risoluzione (Cfr.art. 47.1) e allegato C (schede degli ambiti di criticità) che identificano anche le modalità di intervento e le prescrizioni progettuali).

### Il contenimento dell'espansione edilizia

IL PR in particolare ha previsto:

- Il massimo utilizzo del patrimonio edilizio esistente, prevedendo , in alcuni casi anche la possibilità di sostituzione edilizia;
- l'utilizzo delle aree interstiziali e delle aree dismesse collocate all'interno del tessuto urbano consolidato;
- Il contenimento dello sviluppo urbano a quello previsto nel PRG vigente, con riduzione di aree edificabili per incompatibilità con i caratteri territoriali (paesaggio, acclività) e di indici edificatori di PRG;
- Di conseguenza il PR prevede una riduzione della capacità insediativa (cfr capacità insediativa al punto 5)

### Le aree sciistiche

L'argomento è in stretta connessione con il PS.

Recentemente è stato realizzato un sottopassaggio nella zona di arrivo delle piste che permette alle stesse di prolungarsi sino al centro sportivo.e pertanto anche la perimetrazione delle aree sciistiche è stata adeguata.
Tale perimetrazione, in corrispondenza di parti abitate, è stata corretta in diminuzione.

Allo stato attuale l'area sciabile di Caspoggio, che si estende sul versante verso il monte Palino, necessita di interventi che la rendano più funzionale.
Essa, pur avendo perso quelle caratteristiche di primaria importanza che l'avevano contraddistinta negli anni d'oro, rappresenta pur sempre un importante e significativo completamento dell'offerta turistica della Valmalenco.
Per questo gli amministratori comunali hanno intrapreso trattative con la proprietà per addivenire ad una soluzione sostenibile, pur nella difficile congiuntura economica.

Bisogna innanzitutto eseguite opere di completamento al tracciato di pista da sci recentemente riaperta ma mai terminata, diversamente il bosco si riprenderà il territorio sottratto. Devono infatti essere eseguite opere di livellamento, convogliamento acque, semina ecc.- E' altresì importante eseguire una costante manutenzione territoriale sugli spazi aperti utilizzati a scopo sportivo; il taglio dell'erba ed il controllo del corretto convogliamento delle acque sono operazioni essenziali senza le quali non è possibile l'utilizzo corretto delle piste da sci ed il paesaggio inevitabilmente si degrada con danno per il turismo della valle.

La tavola PS5 rappresenta la fotografia della situazione esistente e le previsioni a medio e lungo termine per il rimodernamento degli impianti e delle piste da sci. La perimetrazione delle aree sciistiche include anche l'area di arrivo delle piste, vicino alla zona sportiva, ove è prevista la nuova stazione di partenza.

Altra importante azione, per attuare l'obbiettivo specifico, riguarda la strutturazione di una offerta turistica

che tenga conto dell'utilizzo di tutti quei tracciati che possono svolgere un duplice ruolo nella stagione invernale ed in quella estiva dando vita ad attività all'aria aperta quali ed es. le ciaspolate durante il periodo invernale e percorsi naturalistici organizzati in primavera-estate-autunno , integrati dall'utilizzo di rifugi e baite che si prestano allo scopo , per arricchire e differenziare l'offerta turistica.

Tali iniziative devono necessariamente essere coordinate almeno con l'Unione dei Comuni della Valmalenco e possono dare un valido contributo, se ben gestite, all'offerta turistica complessiva ed agli abitanti, nel segno della sostenibilità ambientale.

# 5 CAPACITÀ INSEDIATIVA

## 5.1 CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE

Ai fini della verifica richiesta dal P.T.C.P. si ritiene che siano stati rispettati gli elementi qualitativi richiesti.

Dal punto di vista dimensionale si è proceduto a confrontare le previsioni insediative del P.G.T. con quelle del P.R.G. vigente per valutare le differenze. A tal fine sono stati considerati tutti i lotti liberi da edificazione sia nel P.R.G. vigente che nel P.G.T. Con la definizione del PR è stata aggiornata la tabella di confronto già presentata nel DP sottoposto a VAS unitamente alla tavola di supporto DP17 che rappresenta i lotti con le relative volumetrie. La tabella di confronto evidenzia una sostanziale diminuzione dei volumi realizzabili nei lotti liberi.

Tale diminuzione è dovuta essenzialmente a due aspetti:

- alcuni lotti edificabili nel P.R.G. sono stati resi inedificabili nel P.G.T. per problemi legati alla morfologia del territorio ed agli aspetti paesaggistici;
- sono stati diminuiti gli indici di sfruttamento territoriale, in quanto ritenuti troppo elevati.

Il P.T.C.P. all'art. 61 delle N.T.A. punto 2.2 individua per Caspoggio una possibile crescita endogena di 15'000 mc ed esogena di 7'500 mc.sopra le quali gli interventi si connotano per l'interesse sovra comunale.

In considerazione del fatto che diminuiamo i volumi previsti dal P.R.G. vigente, le indicazioni dimensionali sono pertanto abbondantemente soddisfatte come si evince dalla tabella sottostante.

## 5.2 CAPACITÀ INSEDIATIVA PRODUTTIVA

Non sono state reperite ulteriori aree oltre a quelle previste nel P.R.G.

## 5.3 CAPACITÀ INSEDIATIVA ALBERGHIERA

Non si prevedono nuove aree a destinazione specifica alberghiera. Nell'ambito multifunzionale, all'interno del patrimonio edilizio esistente, sono state date possibilità di inserire attività di tipo ricettivo leggero, legate al turismo diffuso, sempreché esse si possano integrare nelle tipologie costruttive dei nuclei storici esistenti.

## Tabella: confronto sulle differenze di dimensionamento tra il PRG ed il PGT considerando i lotti liberi da edificazione

**CONFRONTO SULLE DIFFERENZE DI DIMENSIONAMENTO TRA IL PRG ED IL PGT**
**CONSIDERANDO I LOTTI LIBERI DA EDIFICAZIONE**

| LOTTO LIBERO | | P R G | | | P G T | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| N° | MQ | ZONA PRG | Indice | volume | ZONA PGT | Indice | SLP | volume* |
| 1 | 290 | C1 - zona completamento | If = 1 mc/mq | 290 | Tessuto urbano di completamento | Uf ≤ 0,25 mq/mq | 73 | 210 |
| 2 | 1.431 | B - zona totalmente o parzialmente edificate | If = 2 mc/mq | 2.862 | Tessuto consolidato PA-4 | Ut ≤ 4.600 mq/ha | 658 | 1.909 |
| 3 | 1.413 | B - zona totalmente o parzialmente edificate | If = 2 mc/mq | 2.826 | Tessuto consolidato | Uf ≤ 0,46 mq/mq | 650 | 1.885 |
| 4 | 2.268 | C1 - zona completamento | If = 1 mc/mq | 2.268 | Tessuto urbano di completamento PA-7 | Ut ≤ 2.500 mq/ha | 567 | 1.644 |
| 5 | 750 | C1 - zona completamento | If = 1 mc/mq | 750 | Tessuto urbano di completamento | Uf ≤ 0,25 mq/mq | 187 | 544 |
| 6 | 3.861 | C2 = zona espansione PL7 | It = 1 mc/mq | 3.861 | Ambito di trasformazione (AT-1) | Ut = 2.100 mq/ha | 811 | 2.351 |
| 7 | 300 | Fascia rispetto stradale a livello comunale | | 0 | Tessuto urbano di completamento PCC-3 | Uf ≤ 0,25 mq/mq | 75 | 218 |
| 8 | 523 | C1 - zona completamento | If = 1 mc/mq | 523 | Tessuto urbano di completamento | Uf ≤ 0,25 mq/mq | 131 | 380 |
| 9 | 571 | C1 - zona completamento | If = 1 mc/mq | 571 | Verde di connessione tra territorio rurale e quello urbanizzato | | 0 | 0 |
| 10 | 5.744 | C1 - zona completamento | If = 1 mc/mq | 5.744 | Tessuto urbano di completamento | Uf ≤ 0,25 mq/mq | 1.436 | 4.165 |
| 11 | 2.860 | C3 - zona per edilizia economica popolare | If = 2 mc/mq | 5.720 | Tessuto urbano di completamento PA-6<br>Ut ≤ 2.500 mq/ha per edilizia sociale Ut ≤ 4.600 mq/ha | Ut ≤ 4.600 mq/ha | 1.316 | 3.815 |
| 12 | 637 | B - zona totalmente o parzialmente edificate | If = 2 mc/mq | 1.275 | Tessuto consolidato | Uf ≤ 0,46 mq/mq | 293 | 850 |
| 13 | 402 | B - zona totalmente o parzialmente edificate | If = 2 mc/mq | 804 | Tessuto consolidato | Uf ≤ 0,46 mq/mq | 185 | 536 |
| 14 | 892 | B - zona totalmente o parzialmente edificate | If = 2 mc/mq | 1.784 | Tessuto consolidato | Uf ≤ 0,46 mq/mq | 410 | 1.190 |
| 15 | 556 | C1 - zona completamento | If = 1 mc/mq | 556 | Tessuto urbano di completamento AC-2 | Ut ≤ 2.500 mq/ha | 139 | 403 |
| 16 | 1.665 | C1 - zona completamento | If = 1 mc/mq | 1.665 | Tessuto urbano di completamento | Uf ≤ 0,25 mq/mq | 416 | 1.207 |
| 17 | 472 | C1 - zona completamento | If = 1 mc/mq | 472 | Tessuto urbano di completamento PCC-1 | Uf ≤ 0,25 mq/mq | 118 | 342 |
| 18 | 3.486 | C2 - zona espansione PL4 | It = 1 mc/mq | 3.486 | Tessuto urbano di completamento PA-2 | Ut ≤ 2.500 mq/ha | 872 | 2.527 |
| 19 | 1.161 | C1 - zona completamento | If = 1 mc/mq | 1.161 | Tessuto urbano di completamento | Uf ≤ 0,25 mq/mq | 290 | 841 |
| 20 | 1.811 | C2 - zona espansione PL1 | It = 1 mc/mq | 1.811 | Tessuto urbano di completamento PA-1 | Ut ≤ 2.500 mq/ha | 453 | 1.313 |
| 21 | 1.189 | C1 - zona completamento | If = 1 mc/mq | 1.189 | Tessuto urbano di completamento PA-1 | Ut ≤ 2.500 mq/ha | 297 | 862 |
| 22 | 126 | C1 - zona completamento | If = 1 mc/mq | 126 | Tessuto urbano di completamento | Uf ≤ 0,25 mq/mq | 31 | 91 |
| 23 | 573 | B - zona totalmente o parzialmente edificate | If = 2 mc/mq | 1.147 | Tessuto consolidato | Uf ≤ 0,46 mq/mq | 264 | 765 |
| 24 | 1.174 | B - zona totalmente o parzialmente edificate | If = 2 mc/mq | 2.348 | Tessuto consolidato | Uf ≤ 0,46 mq/mq | 540 | 1.566 |
| 25 | 704 | B - zona totalmente o parzialmente edificate | If = 2 mc/mq | 1.408 | Tessuto consolidato | Uf ≤ 0,46 mq/mq | 324 | 939 |
| 26 | 731 | B - zona totalmente o parzialmente edificate | If = 2 mc/mq | 1.463 | Tessuto consolidato | Uf ≤ 0,46 mq/mq | 336 | 976 |
| 27 | 720 | C1 - zona completamento | If = 1 mc/mq | 720 | Tessuto urbano di completamento | Uf ≤ 0,25 mq/mq | 180 | 522 |
| 28 | 415 | C1 - zona completamento | If = 1 mc/mq | 415 | Tessuto urbano di completamento | Uf ≤ 0,25 mq/mq | 104 | 301 |
| 29 | 706 | C1 - zona completamento | If = 1 mc/mq | 706 | Tessuto urbano di completamento | Uf ≤ 0,25 mq/mq | 177 | 512 |
| 30 | 1.446 | C1 - zona completamento | If = 1 mc/mq | 1.446 | Tessuto urbano di completamento PCC-2 | Uf ≤ 0,19 mq/mq | 275 | 797 |
| 31 | 1.184 | Standard - interesse collettivo | | 0 | Tessuto urbano di completamento PCC-2 | Uf ≤ 0,19 mq/mq | 225 | 652 |
| 32 | 446 | B - zona totalmente o parzialmente edificate | If = 2 mc/mq | 892 | Tessuto urbano di completamento | Uf ≤ 0,25 mq/mq | 112 | 323 |
| 33 | 588 | C1 - zona completamento | If = 1 mc/mq | 588 | Tessuto urbano di completamento | Uf ≤ 0,25 mq/mq | 147 | 426 |
| 34 | 408 | A2 - nuclei storici int. ambientale da ristrutturare | If = 1 mc/mq | 408 | Tessuto urbano di completamento | Uf ≤ 0,25 mq/mq | 102 | 296 |
| 35 | 1.131 | C1 - zona completamento | If = 1 mc/mq | 1.131 | Verde di connessione tra territorio rurale e quello urbanizzato | | 0 | 0 |
| 36 | 420 | A2 - nuclei storici int. ambientale da ristrutturare | If = 1 mc/mq | 420 | Verde di connessione tra territorio rurale e quello urbanizzato | | 0 | 0 |
| 37 | 366 | C1 - zona completamento | If = 1 mc/mq | 366 | Verde di connessione tra territorio rurale e quello urbanizzato | | 0 | 0 |
| 38 | 239 | A2 - nuclei storici int. ambientale da ristrutturare | If = 1 mc/mq | 239 | Verde di connessione tra territorio rurale e quello urbanizzato | | 0 | 0 |
| 39 | 532 | A2 - nuclei storici int. ambientale da ristrutturare | If = 1 mc/mq | 532 | Verde di connessione tra territorio rurale e quello urbanizzato | | 0 | 0 |
| 40 | 398 | A2 - nuclei storici int. ambientale da ristrutturare | If = 1 mc/mq | 398 | Tessuto urbano di completamento | Uf ≤ 0,25 mq/mq | 100 | 289 |
| 41 | 225 | C3 - zona per edilizia economica popolare | If = 2 mc/mq | 450 | Tessuto urbano di completamento | Uf ≤ 0,25 mq/mq | 56 | 163 |
| 42 | 259 | C1 - zona completamento | If = 1 mc/mq | 259 | Tessuto urbano di completamento | Uf ≤ 0,25 mq/mq | 65 | 188 |
| 43 | 1.082 | C1 - zona completamento | If = 1 mc/mq | 1.082 | Tessuto consolidato PII-1 | Ut ≤ 4.600 mq/ha | 498 | 1.443 |
| 44 | 1.412 | C1 - zona completamento | If = 1 mc/mq | 1.412 | Tessuto consolidato | Uf ≤ 0,46mq/mq | 650 | 1.884 |
| 45 | 402 | C1 - zona completamento | It = 1 mc/mq | 402 | Tessuto urbano di completamento | Uf ≤ 0,25 mq/mq | 101 | 291 |
| 46 | 428 | B - zona totalmente o parzialmente edificate | If = 2 mc/mq | 856 | Tessuto consolidato | Uf ≤ 0,46mq/mq | 197 | 571 |
| 47 | 772 | B - zona totalmente o parzialmente edificate | If = 2 mc/mq | 1.544 | Tessuto urbano di completamento PA-5 | Ut ≤ 4.600 mq/ha | 355 | 1.030 |
| 48 | 491 | VS - zona a vincolo sciistico | | 0 | Tessuto urbano di completamento PA-5 | Ut ≤ 4.600 mq/ha | 226 | 655 |
| 49 | 2.387 | C1 - zona completamento | If = 1 mc/mq | 2.387 | Tessuto urbano di completamento | Uf ≤ 0,25 mq/mq | 597 | 1.731 |
| 50 | 44 | B - zona totalmente o parzialmente edificate | If = 2 mc/mq | 88 | Tessuto urbano di completamento | Uf ≤ 0,25 mq/mq | 11 | 32 |
| 51 | 252 | A1 - nuclei storici con piano particolareggiato | | 240 | Tessuto consolidato | Uf ≤ 0,46mq/mq | 116 | 336 |
| 52 | 3.932 | C2 - zona espansione PL3 | It = 1 mc/mq | 3.932 | Ambito di trasformazione (AT-2) | Ut = 2.100 mq/ha | 826 | 2.395 |
| 53 | 340 | C1 - zona completamento | If = 1 mc/mq | 340 | Tessuto urbano di completamento PA-5 | Ut ≤ 4.600 mq/ha | 156 | 454 |
| 54 | 438 | C3 - zona per edilizia economica popolare | If = 2 mc/mq | 876 | Verde privato e/o spazi significativi da preservare | | 0 | 0 |
| 55 | 170 | Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport | | 0 | Tessuto urbano di completamento | Uf ≤ 0,25 mq/mq | 43 | 123 |
| 56 | 468 | C1 - zona completamento | If = 1 mc/mq | 468 | Verde privato e/o spazi significativi da preservare | | 0 | 0 |
| 57 | 134 | C1 - zona completamento | If = 1 mc/mq | 134 | Verde privato e/o spazi significativi da preservare | | 0 | 0 |
| | | | **TOTALE PRG** | **68.840** | *** SLP x H media ml. 2,90 = volume MC** | **TOTALE PGT** | | **46.944** |

**IL VOLUME RESIDENZIALE NEL PGT E' MINORE DI QUELLO PREVISTO NEL PRG. LA DIMINUZIONE E' CIRCA DEL 30%**

**NOTA:**
**Nel PGT, per uniformarsi alle modalità di calcolo degli indici urbanistici ed edilizi dei Comuni limitrofi, sono previsti solo indici di Utilizzazione territoriale e fondiaria a superficie.**