PGT
VARIANTE GENERALE

Comune di CHIAVENNA

Provincia di Sondrio

ARCHITETTURA
URBANISTICA
INTERNI

ARCHITETTI
Enzo Bonazzola
Luigi Conca
Silvano Molinetti

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

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

STUDIOQUATTRO
ARCHITETTI: ENZO BONAZZOLA -LUIGI CONCA - SILVANO MOLINETTI

Progettista:	Sindaco:	Segretario:
Arch.Silvano Molinetti	Dott. Della Bitta Luca	Dott.ssa Speziale Marilina

- VARIANTE GENERALE -

Variante adottata dal C.C. con delibera	n° __	del __.__.____
Variante approvata dal C.C. con delibera	n° __	del __.__.____
Pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi	n° __	del __.__.____

DISPOSIZIONI NORMATIVE

commessa: 685/CH

Allegato: DN

Nome File:	Data:	Fase di lavoro:	Redatto:	Verif.:	Approv.:	Rev.:
All.DN_Disposizioni normative.pdf	Luglio '21	VAS - Variante generale	VM	SM	SM	0

INDICE

PARTE I – NORME GENERALI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI 2

Art.1 Piano di Governo del Territorio 2

Art.2 Campo di applicazione 2

Art.3 Prevalenza 2

Art.4 Destinazioni d'uso 2

PARTE II – NORME DEL DOCUMENTO DI PIANO 4

TITOLO I – NORME DI CARATTERE GENERALE 4

Art. 5 Finalità e campo di applicazione della disciplina del Documento di Piano 4

Art. 6 Elaborati del Documento di Piano 4

Art. 7 Perequazione urbanistica, compensazione urbanistica, misure di incentivazione 5

TITOLO II – NORME GENERALI DI INDIRIZZO SUL PAESAGGIO 5

Art.8 Unità di Paesaggio 5

Art. 9 Articolazione dei paesaggi del territorio comunale 6

Art. 10 Classi di sensibilità paesaggistica e valutazione dei progetti 15

Art.11 Ambiti di elevata naturalità 16

Art.12 Tavola dei vincoli 16

Art. 13 Vincoli e tutele derivanti da disposizioni legislative 16

TITOLO III – NORMATIVA SPECIFICA PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE 19

Art.14 Ambiti di trasformazione 19

Art.15 Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale 20

PARTE I – NORME GENERALI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1 Piano di Governo del Territorio

Il piano di governo del territorio, di seguito denominato P.G.T., definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:
a) il documento di piano;
b) il piano dei servizi;
c) il piano delle regole.

Art.2 Campo di applicazione

Le disposizioni di cui ai successivi articoli sono contenute nella presente raccolta in quanto comuni a tutti gli atti del P.G.T. oppure relative a parti ed elementi trasversali del territorio comunale: la loro formulazione unica ne garantisce l'interpretazione e l'applicazione uniformi oltre che una semplicità di consultazione. Le disposizioni stesse non hanno termini di validità e possono essere sempre modificate tenendo conto degli effetti delle modifiche su ciascuno degli atti del P.G.T.

Art.3 Prevalenza

Il presente documento integra le prescrizioni contenute negli elaborati grafici.
In caso di discordanza tra elaborati diversi prevalgono:
- tra tavole di scala diversa quelle di maggior dettaglio;
- tra le tavole e le presenti Disposizioni, queste ultime.

In caso di difformità tra le previsioni contenute in elaborati appartenenti ad atti diversi del P.G.T., prevalgono:
- la previsione contenuta nel Piano dei Servizi, per il suo carattere di pubblica utilità;
- nel contrasto tra il Documento di Piano e il Piano delle Regole, la previsione contenuta in questo ultimo, per il suo valore conformativo del regime dei suoli.

In caso di difformità e/o discordanza nella identificazione della proprietà tra la restituzione aerofotogrammetrica, riportata nelle tavole di azzonamento del P.G.T., e la mappa catastale, prevale quest'ultima.

Art.4 Destinazioni d'uso

Gli atti del P.G.T. individuano le vocazioni funzionali e, con esse, le destinazioni d'uso utilizzando i seguenti gruppi omogenei: agricoltura, residenza, attività industriali, artigianali, terziarie, commerciali ed assimilabili, ricettive alberghiere e non alberghiere ed assimilabili, attrezzature e servizi pubblici, d'interesse pubblico o generale. Le attività eventualmente non riconducibili ai suddetti gruppi vanno qualificate tenendo conto dell'effettivo fabbisogno dalle stesse, indotto in termini urbanizzativi. Così, l'eventuale funzione commerciale o di prestazione di servizi svolta esclusivamente a mezzo di strumenti telematici che non richieda l'accesso di fornitori o di utenti può, se limitato solo ad alcuni di più locali costituenti l'unità immobiliare, essere considerato privo di rilevanza edilizio-urbanistica e quindi compatibile con funzioni diverse quale, ad esempio, quella residenziale.

4.1 - Agricoltura

Comprende le attività agricole, colturali e zootecniche e quelle di trasformazione dei prodotti agricoli dell'azienda insediata e quelle abitative relative all'imprenditore agricolo ed agli addetti. Rispetto alla destinazione agricola non sussistono destinazioni complementari, accessorie o compatibili. L'attività agrituristica si considera agricola.

4.2 - Residenza

Comprende le abitazioni. Rispetto alla destinazione residenziale sono compatibili le attività del settore commerciale, le attività del settore artigianale di servizio, le attività ricettive non alberghiere, le attività del settore terziario e le attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico e generale.

4.3 - Attività del settore industriale ed artigianale

Comprende le attività industriali e artigianali volte alla produzione, alla trasformazione e alla conservazione di beni, ivi compresa la ricerca, e le attività di logistica e di autotrasporto. Rispetto alla destinazione del settore industriale e artigianale è compatibile la residenza limitatamente all'alloggio di servizio.

4.4 - Attività artigianale di servizio

Comprende le attività artigianali al servizio della persona, di produzione e trasformazione di beni, compresi relativi uffici, laboratori e spazi espositivi con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, a condizione che non producano emissioni gassose, liquide o sonore tali da farle considerare attività insalubri. Rispetto alla destinazione del settore artigianale di servizio sono compatibili la residenza, le attività del settore commerciale, le attività ricettive non alberghiere, le attività del settore terziario e le attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico e generale.

4.5 - Attività del settore terziario

Comprende le attività di produzione di servizi di carattere direzionale (del credito, delle assicurazioni, finanziari, di intermediazione, di ricerca, ecc.), professionale, assistenziale, scolastiche. Rispetto alla destinazione del settore terziario sono compatibili le attività del settore commerciale, la residenza, le attività del settore artigianale di servizio, le attività ricettive, le attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico e generale.

4.6 - Attività del settore commerciale

Comprende le attività di distribuzione al dettaglio e all'ingrosso e pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande. Per tali attività gli atti di P.G.T. distinguono tra gli esercizi di vicinato, le medie strutture di vendita di tipo 1 (superficie di vendita compresa tra mq. 151 e 800) e di tipo 2 (superficie di vendita compresa tra mq. 801 e 1500), le grandi strutture di vendita, i centri commerciali e i centri commerciali naturali secondo le definizioni date di dette tipologie d'esercizio dalle leggi vigenti in materia. Rispetto alla destinazione del settore commerciale sono compatibili la residenza, le attività del settore artigianale di servizio, le attività del settore terziario e le attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico e generale.

4.7 - Attività ricettive

Comprende le attività ricettive alberghiere e non alberghiere. Rispetto alle attività ricettive alberghiere sono compatibili la destinazione terziaria limitatamente agli impianti per convegni e per attività didattico-

formative e le attività del settore commerciale, limitatamente agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ed agli esercizi di vicinato, la destinazione residenziale, limitatamente all'alloggio di servizio.
Per le attività non alberghiere è compatibile la residenza, l'attività del settore terziario, l'attività del settore commerciale limitatamente ai pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande e ai negozi di vicinato, le attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico e generale.

4.8 - Attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale
Per attrezzature e servizi pubblici si intendono le attrezzature di proprietà pubblica e i servizi gestiti, anche indirettamente, dalla pubblica amministrazione. Per attrezzature e servizi di interesse pubblico o generale si intendono le attrezzature e i servizi che, seppure non di proprietà pubblica o gestiti dalla pubblica amministrazione, soddisfano l'interesse pubblico o generale e sono aperti all'utilizzazione di tutti i cittadini nel rispetto delle condizioni e delle regole stabilite per mezzo di convenzione che definisce anche la relativa servitù di uso pubblico. Le diverse tipologie di destinazione specifica sono definite dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi e individuate da specifica tavola.

4.9 – Edilizia residenziale pubblica
In tutte le zone B e C, l'Amministrazione Comunale può concedere, ai sensi dell'art.51 della L.22.10.1971, n.865, un indice aggiuntivo per edilizia residenziale pubblica in particolare rivolta agli addetti alle attività economiche e di servizio, sulla base di una convenzione che ne disciplini i criteri di assegnazione a soggetti che abbiano i requisiti per accedere agli alloggi di edilizia residenziale pubblica; la convenzione disciplina i prezzi vendita o eventuali canoni di locazione, nonché la durata non inferiore a 30 anni.

PARTE II – NORME DEL DOCUMENTO DI PIANO

TITOLO I – NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 5 Finalità e campo di applicazione della disciplina del Documento di Piano

Il Documento di Piano, in attuazione all'art. 8 della legge regionale 11 marzo 205 n°12, definisce il quadro conoscitivo del territorio comunale, prendendo in considerazione gli aspetti e le previsioni contenute nella pianificazione sovraordinata, definendo l'assetto del territorio urbano ed extraurbano, le caratteristiche peculiari del territorio e del paesaggio, dei sistemi territoriali di riferimento.
Il Documento di Piano individua gli obiettivi generali di sviluppo qualitativo e quantitativo, determina le politiche di intervento, individua gli ambiti di trasformazione determinandone gli indici urbanistico-edilizi di massima, le destinazioni funzionali e le modalità di attuazione.

Art. 6 Elaborati del Documento di Piano

Il documento di piano è costituito dai seguenti elaborati:

Esterni al DdP:
- All. RV_Relazione tecnica di variante
- All. DN_Disposizioni normative
- All. SA_Schede ambiti di rigenerazione e trasformazione

TAV. D.P.2_Carta delle previsioni di piano Scala 1:10.000

TAV. D.P.3_Carta delle previsioni di piano	Scala 1:2.000
TAV. D.P.7_Carta della rete ecologica	Scala 1: 10.000
TAV. D.P.8_Carta di sintesi dei vincoli	Scala 1: 10.000
Tav. DP 9_Carta del paesaggio	Scala 1:10.000
Tav. DP 10_Carta della sensibilità paesistica	Scala 1:10.000
Relazione di sintesi del quadro conoscitivo e ricognitivo (*)	

(*) Tavole/allegati PGT vigente

Art. 7 Perequazione urbanistica, compensazione urbanistica, misure di incentivazione

In applicazione dei disposti di cui all' art. 11 della LR 11/03/2005 n. 12 il Documento di Piano definisce che il Piano delle Regole può prevedere un indice di edificabilità territoriale differenziato per parti del territorio comunale, disciplinando il rapporto in relazione alle tipologie di intervento previste.

Alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico, possono essere attribuiti a compensazione della cessione gratuita al comune, diritti edificatori trasferibili su aree edificabili definite dal Piano delle Regole; in sede di cessione delle aree il Comune assegna ai proprietari un apposito certificato volumetrico, annotando nell'apposito registro i dati relativi.

In caso di avvalimento di questa facoltà, il Piano dei Servizi fissa i relativi parametri urbanistici ed il Piano delle regole stabilisce gli ambiti nei quali è possibile la ricollocazione dei diritti volumetrici.

I diritti edificatori attribuiti ai sensi del presente articolo, sono commerciabili.

Il Comune istituisce con delibera del Consiglio Comunale, il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite nella delibera istitutiva o con specifico atto regolamentare nei quali si stabiliscono in particolare le modalità di emissione di appositi certificati volumetrici, la loro registrazione, le annotazioni relative ai trasferimenti.

Il Comune può introdurre nel Regolamento Edilizio o attraverso un apposito atto regolamentare, una normativa che specifichi le modalità di gestione del sistema di compensazione, perequazione ed incentivazione.

TITOLO II – NORME GENERALI DI INDIRIZZO SUL PAESAGGIO

Art.8 Unità di Paesaggio

Il Documento di Piano identifica nella Tav. DP 9_Carta del paesaggio, l'articolazione del territorio comunale per unità di paesaggio, in attuazione ai contenuti del PTR e del PTCP.

Gli indirizzi normativi di riferimento sono i seguenti:

a) Paesaggio delle energie di rilievo

- Gli interventi devono essere orientati alla difesa degli elementi di naturalità dei luoghi ed al mantenimento dei caratteri geomorfologici e strutturali del paesaggio salvaguardando il paesaggio sommitale e i suoi elementi costitutivi.
- Devono essere vietati gli interventi di installazione di sistemi tecnologici per l'utilizzo delle energie, in quanto avulsi dal contesto paesistico ed in contrasto con la percezione del paesaggio.
- Devono essere mantenuti gli insediamenti antropici esistenti e le attività economiche connesse con l'agricoltura ed il turismo esistenti.

- È prevista la possibilità di realizzare interventi nei domini sciabili riguardanti ristrutturazione di impianti e piste esistenti e realizzazione di nuovi tracciati.

b) Paesaggio di versante

- Deve essere mantenuta la struttura paesistica dei luoghi e della diversità di paesaggio costituita dal rapporto tra il bosco e gli spazi aperti dei versanti, anche attraverso interventi di manutenzione del territorio eseguiti a tale scopo.
- Deve essere mantenuta e valorizzata la presenza dei terrazzamenti realizzati con le murature a secco che costituiscono un elemento caratterizzante l'architettura del paesaggio.
- Il Piano delle Regole individua le metodologie di intervento dei maggenghi e nei nuclei rurali esistenti al fine di favorire la fruizione dei luoghi e la conservazione delle caratteristiche storiche e paesistiche.
- Devono essere vietati gli interventi di installazione di sistemi tecnologici per l'utilizzo delle energie, in quanto avulsi dal contesto paesistico ed in contrasto con la percezione del paesaggio.
- È prevista la possibilità di realizzare interventi nei domini sciabili riguardanti ristrutturazione di impianti e piste esistenti e realizzazione di nuovi tracciati.

I criteri riportati nel presente articolo costituiscono anche un indirizzo urbanistico e paesaggistico per il Piano delle regole.

Art. 9 Articolazione dei paesaggi del territorio comunale

Nell'elaborato Tav. DP 10_Carta della sensibilità paesistica sono stati individuati un insieme di ambiti e sotto-ambiti omogenei dal punto di vista paesaggistico ed esplicitati, per ciascuno di essi, gli elementi di rilevanza, integrità e criticità.

Tali ambiti sono:

1. Sistema alpino del versante di Pianazzola
2. Sistema dei boschi produttivi e protettivi del versante di Pianazzola
3. Sistema rurale del versante terrazzato di Pianazzola, articolato nei seguenti sub-ambiti:
    - 3.1. Nucleo di Pianazzola
    - 3.2. Sistema rurale dei terrazzamenti del versante di Pianazzola
    - 3.3. Terrazzamenti della salita di Bette
    - 3.4. Terrazzamenti di San Carlo e Campedello
4. Sistema urbano, articolato nei seguenti sub-ambiti:
    - 4.1. Nuclei rurali della salita di Bette
    - 4.2. Tessuto edificato tra i Roj e Loreto
    - 4.3. Tessuto edificato di San Carlo e Campedello
    - 4.4. Tessuto edificato tra Mera e viale Maloggia
    - 4.5. Sistema degli insediamenti produttivi della sinistra Mera
    - 4.6. Nucleo urbano di Chiavenna
    - 4.7. Raschi
    - 4.8. Tessuto edificato tra Mera e Alpetto
5. Margine tra fondovalle e versante di Uschione, articolato nei seguenti sub-ambiti:
    - 5.1. Marmitte dei giganti
    - 5.2. Fascia dei nuclei di crotti
6. Sistema di pertinenza fluviale di Liro, Mera e loro confluenza
7. Sistema dei boschi produttivi e protettivi di Uschione

8. Uschione e la sua piana, articolato nei seguenti sub-ambiti:
    8.1. Nuclei edificati di Uschione
    8.2. Prati di Uschione
9. Sistema alpino del versante di Uschione

Sugli elementi di rilevanza/integrità/criticità si sono costruiti degli obiettivi di qualità paesaggistica che il PGT persegue e intende raggiungere attraverso una serie di azioni (con ricaduta normativa e progettuale) qui di seguito richiamate:

1. Sistema alpino del versante del monte di Pianazzola

Ambito di elevata naturalità, tipico delle fasce altitudinali superiori. Il sistema montuoso raggiunge quote di circa 2400 metri con un sistema roccioso e di convogliamento delle acque particolarmente articolato. L'ambiente alterna prati, rupi e boschi di conifere, con alcuni episodi di architettura rurale legata al sistema degli alpeggi.

Rilevanza/integrità/criticità

Elevata rilevanza dell'ambito, tutelato da apposite disposizioni di legge nazionale (Legge 42/2004) e regionale (rientra negli ambiti di rilevanza regionale del PTPR). La perdita dei processi dell'economia agro-silvo-pastorale e la difficoltà di accesso determinano stati di abbandono e degrado dell'ambito.

2. Sistema dei boschi produttivi e protettivi del versante di Pianazzola

Ambito boschivo dominato dalla presenza di castagneti, è solcato a oriente da un reticolo idrografico importante. I castagneti si differenziano sulla base della funzione produttiva in castagneti da frutta e da coltivazione per legname. Sussistono numerosi manufatti legati all'assetto del territorio organizzato per piani di coltivazione orizzontali o sub-orizzontali (muretti, scale, ecc.). All'interno del territorio sono individuabili alcuni nuclei di crotti ed episodi puntuali di architettura rurale.

Rilevanza/integrità/criticità

I castagneti sono in gran parte in stato di abbandono spesso accompagnato da una mescolanza con le specie arboree spontanee. Il sistema terrazzato subisce la progressiva perdita degli elementi che lo costituiscono a causa dell'abbandono dei processi economici e produttivi legati alla cura e alla manutenzione del bosco.

Obiettivi di qualità paesaggistica

- Miglioramento dell'uso e della cura dei boschi:
    - si rimanda alle indicazioni che verranno fornite dal Piano Forestale.
- Tutela dei manufatti rurali legati al sistema dei terrazzamenti:
    - il piano delle regole definisce una normativa specifica di tutela del paesaggio terrazzato
- Tutelare gli elementi più fragili dell'architettura rurale, i nuclei di crotti e l'architettura rurale:
    - riconoscimento dei nuclei rurali e loro perimetrazione,

3. Sistema rurale del versante terrazzato di Pianazzola

Ambito che comprende un territorio da tempi remoti modificato dall'opera dell'uomo e trasformato in un complesso sistema per la coltivazione del vigneto, con una presenza significativa di nuclei ed edifici rurali.

3.1 Nucleo di Pianazzola

Si presenta come nucleo rurale compatto in posizione isolata e dominante sull'omonimo versante. È quasi interamente costituito da un'edilizia di antica formazione.

Rilevanza/integrità/criticità

Episodio insediativo rilevante, conserva integro l'impianto urbano costituito da percorsi trasversali a fasce parallele e ripidi attraversamenti nel senso della massima pendenza. L'edilizia conserva mediamente i suoi caratteri connotativi (integrità medio-alta), anche se si rilevano pratiche edilizie recenti che impoveriscono, se non addirittura cancellano, i tratti tipici dell'architettura rurale.

Obiettivi di qualità paesaggistica

- Rafforzare la rilevanza dell'edificato di Pianazzola, tutelare i caratteri costruttivi che contribuiscono a creare un quadro ambientale notevole, favorire buone pratiche di uso e ri-uso degli edifici:
    - riconoscimento di Pianazzola come "nucleo rurale di antica formazione",
    - redazione di apposite modalità di intervento per i "nuclei rurali di antica formazione".

3.2. Sistema rurale dei terrazzamenti del versante di Pianazzola

Si sviluppa sul versante esposto a sud con andamento sinuoso e morbido e pendenze importanti, e si caratterizza per la minuta modellazione del terreno attraverso terrazzamenti un tempo coltivati intensamente a vigneto; è percorso dalla via Ezio Vanoni che risale il versante verso Pianazzola. Sono presenti numerosi edifici rurali sparsi e sussiste un sistema di percorsi storici pedonali che mette in relazione il versante con il centro di Chiavenna e il resto del territorio. All'interno del territorio sono individuabili alcuni nuclei di crotti.

Integrità / rilevanza / criticità

Costituisce uno degli ambiti paesaggisticamente più rilevanti e di notevole impatto visivo, percepibile anche a considerevole distanza. I numerosi edifici legati all'antica vocazione agricola costituiscono una rilevante testimonianza storico culturale. I nuclei di crotti sono elementi rilevanti che, assieme all'architettura rurale presentano un elevato grado di integrità, pur associato a volte ad una condizione di abbandono. Il percorso di via Ezio Vanoni costituisce un elemento artificiale rilevante in contrasto con i caratteri ambientali circostanti. Il sistema terrazzato subisce la progressiva perdita degli elementi che lo costituiscono a causa dell'abbandono dei processi economici e produttivi legati alla vite.

Obiettivi di qualità paesaggistica

- Valorizzare l'ambito e la sua fruizione in tutte le sue componenti culturali:
    - progetto dell'ambito di valenza paesaggistica di Pianazzola.
- Tutelare i segni e le strutture dell'edilizia rurale storica, tutelare i nuclei di crotti e l'architettura rurale, compresi i suoi elementi più fragili:
    - identificazione sul versante di un nucleo rurale antico,
    - identificazione dell'edilizia rurale sparsa e sua valorizzazione,
    - recupero di alcuni percorsi storici,
    - riconoscimento e tutela dei manufatti legati all'antico assetto del territorio,

3.3. Terrazzamenti della salita di Bette

Si dispongono lungo una fascia estesa, ma poco sviluppata in altezza, parallelamente agli insediamenti sorti lungo la via dello Spluga e con una pendenza che sfrutta l'affaccio sud ovest del versante che dà sulla valle del Liro.

Integrità / rilevanza / criticità

Il sistema terrazzato subisce la progressiva perdita degli elementi che lo costituiscono a causa dell'abbandono dei processi economici e produttivi legati alla vite.

Obiettivi di qualità paesaggistica

- Valorizzare l'ambito e la sua fruizione in tutte le sue componenti culturali:
    - previsione di un collegamento a monte, in relazione con il nuovo ambito di valenza paesaggistica di Pianazzola.
- Tutelare i segni dell'assetto territoriale storico nei suoi elementi più fragili:
    - tutela dei manufatti rurali del sistema dei terrazzamenti,
    - previsione della messa in sicurezza del rischio idrogeologico connesso all'ambito soprastante.

3.4. terrazzamenti di San Carlo e Campedello

Separati dal solco della valle Dragonera, occupano un territorio di pendenza molto meno accentuata del versante e costituiscono il collegamento al sistema dei terrazzamenti della val Bregaglia che prosegue verso est in comune di Piuro. Sono presenti numerosi edifici rurali sparsi e il sistema di percorsi ricalca quello di matrice storica.

Integrità / rilevanza / criticità

Il sistema terrazzato subisce la progressiva perdita degli elementi che lo costituiscono a causa dell'abbandono dei processi economici e produttivi legati alla vite.

Obiettivi di qualità paesaggistica

- Tutelare i segni e le strutture dell'edilizia rurale storica, tutelare i nuclei di crotti e l'architettura rurale, compresi i suoi elementi più fragili:
    - identificazione dell'edilizia rurale sparsa e sua valorizzazione,
    - riconoscimento e tutela dei manufatti legati all'antico assetto del territorio.

<u>4. Sistema urbano</u>

Ambito articolato che si colloca prevalentemente nel fondovalle, occupandolo per tutta la sua larghezza fino alla confluenza di Liro e Mera, e in parte ai piedi del versante di Pianazzola. Esprime diverse valenze paesaggistiche che suggeriscono una suddivisione e una trattazione per sotto ambiti distinti.

4.1. Nuclei rurali della salita di Bette

Costituiscono un sistema insediativo caratteristico, sviluppatosi lungo il percorso in uscita da Chiavenna che sale verso il passo dello Spluga, ancora perfettamente riconoscibile assieme agli storici interventi di allargamento della strada (ing. Donegani) e in stretta relazione con i "terrazzamenti della salita di Bette".

Rilevanza/integrità/criticità

Sottoambito dotato di elementi storico insediativi rilevanti e piuttosto integri, sconta la sua vicinanza alle logiche economiche e ai prodotti dell'edilizia moderna corrente che attutiscono la percezione dei suoi valori ambientali e culturali da parte della collettività.

Obiettivi di qualità paesaggistica

- Rafforzare la rilevanza dei nuclei storici, tutelare i caratteri costruttivi degli edifici antichi, favorire buone pratiche di uso e riuso degli edifici:
    - Dal confronto tra catasti storici e costruito, individuazione ed estensione dello *status* di "nucleo rurale antico" alla successione degli insediamenti della salita di Bette,
    - Redazione di apposite modalità di intervento per i "nuclei rurali di antica formazione".

4.2 Tessuto edificato tra i Roj e Loreto

Si sviluppa ai piedi del versante di Pianazzola ed è caratterizzato da una commistione di edificazioni recenti e non. Al suo interno sono riconoscibili tre nuclei antichi e una serie di edifici rurali sparsi.

Rilevanza/integrità/criticità

La sua collocazione in prossimità della città storica lo ha investito dell'espansione del dopoguerra, con una perdita più o meno accentuata della relazione tra insediamento e paesaggio, e una dismissione delle antiche percorrenze piano/monte a vantaggio del sistema viabilistico moderno che, soprattutto all'altezza di san Giovanni (viale Maloggia) costituisce un ulteriore cesura al collegamento tra Chiavenna e il versante di Pianazzola. I nuclei rurali e gli edifici antichi presentano una integrità residuale che deve essere salvaguardata. Emergenze puntuali rilevanti sono le due prospettive sulle chiese di Loreto e di San Fedele.

Obiettivi di qualità paesaggistica

- Rafforzare la rilevanza de nuclei storici, tutelare i caratteri costruttivi degli edifici antichi, favorire buone pratiche di uso e ri-uso degli edifici:
    - riconoscimento dei Roj, di san Giovanni e di Loreto come "nucleo rurale di antica formazione",
    - riconoscimento dell'inizio di via Carducci come "area di antica urbanizzazione",
    - redazione di apposite modalità di intervento per i "nuclei rurali di antica formazione" e le "area di antica urbanizzazione".
- Salvaguardare il cannocchiale visuale della chiesa di Loreto e di san Fedele, evitando ulteriori espansioni dell'edificato a monte delle prospettive:
    - non si sono previste Aree di Trasformazione alle spalle della chiesa.

4.3. Tessuto edificato di San Carlo e Campedello

Piuttosto marginale rispetto al sistema urbano di Chiavenna di fondovalle, si sviluppa a monte del tracciato della statale 37 alternando porzioni di edificato storico a brani edilizi recenti, su di un territorio caratterizzato da una discreta pendenza e inciso da alcuni affluenti del fiume Mera. I nuclei storici presentano una propria identità urbana e una differente compattezza del tessuto edilizio; le espansioni recenti propongono anche volumetrie considerevoli verso il limite meridionale dell'ambito.

Rilevanza/integrità/criticità

L'edilizia storica conserva mediamente i suoi caratteri connotativi, anche se si rilevano pratiche edilizie recenti che impoveriscono, se non addirittura cancellano, i tratti tipici dell'architettura rurale. Gli interventi di entità volumetrica importante contribuiscono a ridurre l'integrità complessiva dell'ambito, in particolare delle relazioni esistenti tra ruralità residuale e nuclei storici.

Obiettivi di qualità paesaggistica

- Rafforzare la rilevanza di nuclei e percorsi storici, tutelare i caratteri costruttivi degli edifici antichi, favorire buone pratiche di uso e riuso degli edifici:
    - Dal confronto tra catasti storici e costruito, individuazione ed estensione dello *status* di "nucleo rurale antico" al nucleo storico di san Carlo basso,
    - Redazione di apposite modalità di intervento per i "nuclei rurali di antica formazione".
- Valorizzare la viabilità storica in funzione di una mobilità alternativa:
    - previsione di un nuovo percorso connesso con il versante di Pianazzola.
- In caso di ambiti di trasformazione in aderenza ai nuclei storici, salvaguardare la relazione tra le porzioni di nucleo meno compromesse e gli ambiti rurali circostanti, per preservare alcune viste integre:
    - Le Aree di Trasformazione individuate si sviluppano dai margini di nuclei storici che presentano i più bassi livelli di autenticità o che sono già stati affiancati da interventi edilizi recenti; preservano le viste dei margini settentrionali di san Carlo alto e basso, e di quello orientale di Campedello.

4.4. Tessuto edificato tra Mera e viale Maloggia

Si estende tra le diverse quote altimetriche di viale Maloggia e di Mera, ampliandosi in direzione del nucleo storico dell'Oltremera. A parte due porzioni di "area di antica urbanizzazione" sono prevalentemente moderne.

Rilevanza/integrità/criticità

Allontanandosi progressivamente dal confine con l'ambito del nucleo urbano di Chiavenna, l'integrità ambientale si riduce di pari grado. La relazione con il fiume Mera, nei termini di valorizzazione e fruizione (viste, percorrenze, ecc.) è sempre più modesta, così come la definizione del margine superiore dell'ambito su viale Maloggia, che ancora una volta si configura come barriera alle percorrenze "trasversali" Chiavenna-versante.

Obiettivi di qualità paesaggistica

- Aumentare la permeabilità dell'ambito, recuperando il rapporto con il fiume; ridurre l'effetto di cesura che viale Maloggia ha creato tra Chiavenna, il fiume e il versante di Pianazzola:
    - previsione di collegamenti pedonali trasversali e spazi pubblici o di uso pubblico affacciati lungo il fiume e accessibili da viale Maloggia.

4.5. Sistema degli insediamenti produttivi della sinistra Mera

Ambito di antica urbanizzazione che lega le sue origini allo sfruttamento della forza del fiume Mera e delle sue derivazioni (la rete interna di canali è del tutto scomparsa). E' costituito da una serie di complessi produttivi di dimensioni importanti, in parte già riconvertiti ad uso pubblico che si dispongono in un'unica successione per un fronte piuttosto esteso (oltre 600m).

Rilevanza/integrità/criticità

L'affaccio sul fiume è un elemento rilevante, che tuttavia non è possibile fruire continuativamente. Esistono puntuali situazioni di degrado, ma anche pregevoli esempi di archeologia industriale.

Obiettivi di qualità paesaggistica

- Recuperare le aree industriali dimesse:
    - individuazione di apposito Ambito di trasformazione per la realizzazione di spazi pedonali lungo il fiume.
- Favorire la fruizione del fiume:
    - ridefinizione del percorso ciclopedonale esistente e apertura delle viste verso il fiume e il versante.

4.6. Nucleo urbano di Chiavenna

Si compone della parte più antica di edificato, che si sviluppa secondo percorsi-matrice principali che ricalcano le vie storiche di transito da sud verso i passi dello Spluga e del Maloja, e della sua espansione oltre le mura, avvenuta tra secondo Ottocento e primo Novecento verso i crotti di Pratogiano. Il ponte sul fiume Mera offre suggestive viste sul fiume e sugli spalti della città antica.

Rilevanza/integrità/criticità

Alta qualità e integrità del patrimonio architettonico del nucleo antico. L'asse centrale di via Pedretti-via Dolzino, con la serie di facciate dipinte offre un quadro di ambiente urbano notevole ed è un forte e riconosciuto elemento di identità locale. La continuità d'uso del sito della città (numerosi rinvenimenti archeologici) e delle sue strutture storiche ne fanno un contenitore prezioso dell'identità di Chiavenna.

Obiettivi di qualità paesaggistica

- Salvaguardare i caratteri costruttivi peculiari del patrimonio costruito e del sistema urbano antico, favorire buone pratiche di uso e ri-uso degli edifici:

- redazione di apposite modalità di intervento per il "centro antico" e le "area di antica urbanizzazione",
- Valorizzazione delle antiche mura della città

4.7. Raschi

Area di recente espansione residenziale su un'antica zona agricola caratterizzata da un importante sistema di percorsi radiali e tangenziali. Si presenta perlopiù pianeggiante, con una constante pendenza in direzione della confluenza Mera-Liro, salvo alcuni localizzati e modesti rilievi nella parte alta verso Bette. Si compone prevalentemente di tessuti urbani densi e "verdi abitati" (di più recente edificazione caratterizzate da tipologie edilizie sparse e con ampi spazi di pertinenza) che progressivamente "sfrangiano" verso i fiumi. Sussistono numerosi edifici legati all'antica vocazione agricola. La strada di scorrimento che unisce Chiavenna con Mese divide l'area in due distinte parti. Alcuni percorsi storici (via Violina) offrono caratteristiche e residuali vedute sulla costa sopra Bette.

Integrità / rilevanza / criticità:

Area paesaggisticamente piuttosto degradata, con puntuali elementi rilevanti positivi costituiti dall'edilizia rurale sparsa e da alcuni percorsi storici tuttora ben riconoscibili.

Obiettivi di qualità paesaggistica:

- Orientare e incentivare le trasformazioni in funzione di una migliore condizione di qualità ambientale, abitativa e fruitiva dell'area:
    - incentivi all'aumento degli spazi verdi privati,
    - ridefinizione di una nuova condizione di affaccio verso le aree di pertinenza fluviale tra Liro e Mera.
- Tutelare i segni e le strutture dell'edilizia rurale storica:
    - identificazione dell'edilizia rurale sparsa e sua valorizzazione,
    - recupero di alcuni percorsi storici per potenziare la viabilità ciclopedonale,
    - tutela dei manufatti legati all'antico assetto territoriale.

4.8. Tessuto edificato tra Mera e Alpetto

Definito a ovest da un'ansa del fiume Mera e a est dal tracciato ferroviario, si sviluppa su alcuni modesti rilievi. L'edificato alterna recenti tessuti "verdi abitati" ad alcuni edifici storici, in particolare lungo l'antico percorso di accesso alla città di Chiavenna (Portone vecchio), salvo lungo il margine del fiume, dove sono presenti alcune strutture produttive.

Integrità / rilevanza / criticità

Il lungo fiume presenta puntuali situazioni di degrado legate a strutture produttive recenti.

Obiettivi di qualità paesaggistica

- Favorire la riqualificazione e la fruizione della riva sinistra del Mera:
    - progetto di un percorso lungo il Mera e di spazi pubblici o ad uso pubblico.
- Tutelare i caratteri costruttivi degli edifici antichi e favorire buone pratiche di uso e ri-uso degli edifici:
    - individuazione del nucleo storico del "Portone vecchio"

<u>5. Margine tra fondovalle e versante di Uschione</u>

Costituisce l'ambito di transizione tra il fondovalle e la montagna, visivamente caratterizzato dal fronte delle rocce della paleofrana di Uschione, incise e lavorate dal secolare lavoro delle acque e su cui si sono sviluppati i caratteristici nuclei di crotti.

5.1 Marmitte dei giganti

Ambito caratterizzato da tipiche forme di origine fluvioglaciale, tra le quali le numerose buche, anche di grandi dimensioni, a forma di cilindro o scodella, denominate "Marmitte dei Giganti". Il fronte settentrionale dell'ambito si sviluppa in contiguità visiva e spaziale con il fiume Mera. Nuclei di crotti all'interno dell'ambito.

Integrità / rilevanza / criticità

Elevata integrità e rilevanza riconosciuta e tutelata dall'istituzione della riserva regionale Marmitte dei giganti. Un percorso ciclopedonale favorisce la fruizione del lungofiume, a tratti in aderenza alle emergenze rocciose.

Obiettivi di qualità paesaggistica

- Tutelare i nuclei di crotti e l'architettura rurale
    - riconoscimento dei nuclei di crotti e loro perimetrazione,
    - redazione di apposite modalità di intervento per i "nuclei di crotti" e per gli edifici rurali sparsi.

5.2. Fascia dei nuclei di crotti

Si sviluppa lungo il piede del versante: il nucleo di Pratogiano ha caratteri più schiettamente "urbani", ma è solo uno degli agglomerati che si dispongono secondo un sistema lineare che sfrutta il tipico "sorel". Il percorso che attraversa i crotti dell'Alpetto offre suggestivi scorci anche sui manufatti storici della linea ferroviaria.

Integrità / rilevanza / criticità

Ambito che necessita di particolari attenzioni per preservare i caratteri tipicamente autentici degli edifici e dei loro ambiti. Si rilevano casi di abbandono.

Obiettivi di qualità paesaggistica

- Tutelare i nuclei di crotti:
    - Riconoscimento dei nuclei di crotti e loro perimetrazione,
    - Redazione di apposite modalità di intervento per i "nuclei di crotti" e per gli edifici rurali sparsi.
- Favorire la fruizione dell'ambito:
    - proposta di connessione dei percorsi attraverso la realizzazione di una spina verde che unisca tutta la fascia ai piedi del versante di Uschione dall'Alpetto fino alle Marmitte dei Giganti
    - progetto di uno spazio pubblico pedonale per la fruizione e la maggiore visibilità dei crotti dai giardini di Pratogiano.

<u>6. Sistema di pertinenza fluviale di Liro, Mera e loro confluenza</u>

L'ambito corrisponde agli ambiti golenali del Mera del Liro e si estende lungo il corso dei due principali fiumi. La riva sinistra del Liro si caratterizza per la presenza di porzioni visivamente ampie di territorio prativo fino alla confluenza del fiume Mera

Integrità / rilevanza / criticità:

Ambito rilevante e piuttosto integro. Costituisce un episodio di paesaggio fluviale particolare che necessita di tutte le cautele necessarie alla sua salvaguardia.

Obiettivi di qualità paesaggistica:

- Favorire la salvaguardia dell'ambito nelle sue valenze paesaggistiche, ambientali, culturali:
    à previsione di acquisizione delle aree da parte del Comune per la realizzazione del parco già previsto nei progetti di rilevanza superiore.

7. Sistema dei boschi produttivi e protettivi di Uschione

Degradante in direzione nord-ovest, è caratterizzato dalla presenza di castagneti anche in questo caso differenziabili sulla base della funzione produttiva in castagneti da frutta e da coltivazione per legname. Numerosi i manufatti legati all'assetto del territorio, all'interno del quale sono individuabili alcuni nuclei di crotti ed episodi puntuali di architettura rurale.

Rilevanza/integrità/criticità

I castagneti sono in gran parte in stato di abbandono spesso accompagnato da una mescolanza con le specie arboree spontanee. il sistema terrazzato subisce la progressiva perdita degli elementi che lo costituiscono a causa dell'abbandono dei processi economici e produttivi legati alla cura e alla manutenzione del bosco.

I nuclei di crotti sono elementi rilevanti che, assieme all'architettura rurale presentano spesso una condizione di abbandono.

Obiettivi di qualità paesaggistica

- Miglioramento dell'uso e della cura dei boschi
    - si rimanda alle indicazioni che verranno fornite dal Piano Forestale.
- Tutelare gli elementi più fragili dell'architettura rurale, i nuclei di crotti e l'architettura rurale:
    - Tutela dei manufatti rurali legati al sistema dei terrazzamenti,
    - Riconoscimento dei nuclei di crotti e loro perimetrazione,
    - Redazione di apposite modalità di intervento per i "nuclei di crotti" e per gli edifici rurali sparsi.

8. Uschione e la sua piana

Ambito raccolto intorno ad un'ampia porzione di prati da sfalcio su un terrazzo naturale, si presenta come paesaggio particolare, dalle visuali ampie, in un contesto circostante che vede la presenza di boschi.

8.1. Nuclei edificati di Uschione

Episodio di architettura rurale articolato in tre nuclei principali che presentano differenti sistemi insediativi, con l'abitato di Pighetti attestato sul limite della valle e caratterizzato dalla mole della chiesa e del campanile, e particolari tipologie di case alte di Otto/Novecento.

Integrità / rilevanza / criticità

Ambito rilevante, meritevole di grande attenzione. L'edilizia conserva mediamente i suoi caratteri connotativi, anche se si rilevano recenti pratiche edilizie che tendono a cancellare i tratti peculiari dell'architettura rurale.

Obiettivi di qualità paesaggistica

- Rafforzare la rilevanza dell'edificato di Uschione, tutelare i caratteri costruttivi che contribuiscono a creare un quadro ambientale notevole, favorire buone pratiche di uso e ri-uso degli edifici.
    - riconoscimento di Uschione come "nucleo rurale di antica formazione"
    - redazione di apposite modalità di intervento per i "nuclei rurali di antica formazione"

8.2. Prati di Uschione

Ambito complementare ai nuclei edificati di Uschione. È percorso dalla viabilità storica che collega gli abitati e conserva ancora l'antico assetto territoriale caratterizzato da prati da sfalcio, un tempo molto più estesi

Integrità / rilevanza / criticità

Elemento paesistico di grande rilievo, che necessita di tutte le attenzioni per conservarne i caratteri peculiari.

Obiettivi di qualità paesaggistica

- Conservare l'attuale assetto del paesaggio in modo da preservare l'ambito in tutta la sua integrità:
    - l'ambito è stato ricompreso all'interno del perimetro di nucleo storico e normato come non trasformabile.

9. Sistema alpino del versante di Uschione

Ambito di elevata naturalità, tipico delle fasce altitudinali superiori. Il sistema raggiunge quote modeste di circa 1500 metri. L'ambiente alterna principalmente pascoli a boschi di conifere, con alcuni episodi di architettura rurale legata al sistema degli alpeggi.

Rilevanza/integrità/criticità

Elevata rilevanza dell'ambito, tutelato da apposite disposizioni di legge nazionale (Legge 42/2004) e regionale (rientra negli ambiti di rilevanza regionale del PTPR). La perdita dei processi dell'economia agro-silvo-pastorale e la difficoltà di accesso determinano stati di abbandono e degrado dell'ambito

I passaggi ricognitivi e interpretativi hanno definito una carta di sintesi della sensibilità paesaggistica, che riconosce a Chiavenna una sensibilità/vulnerabilità media elevata, come meglio richiamato dalla tavola.

La carta è un primo, importante indicatore per valutare l'efficacia delle scelte attivate e il raggiungimento degli obiettivi nella fase di monitoraggio che accompagnerà la vita del piano.

Art. 10 Classi di sensibilità paesaggistica e valutazione dei progetti

Sulla base della classificazione paesaggistica dei siti così come sopra articolata sono state definite quattro classi di sensibilità paesaggistica:

- **Classe V** - sensibilità molto elevata
  sono così classificati i seguenti ambiti e sub-ambiti:
    1. Sistema alpino del versante di Pianazzola
    3.2. Sistema rurale dei terrazzamenti del versante di Pianazzola
    4.6. Nucleo urbano di Chiavenna
    6. Sistema di pertinenza fluviale di Liro, Mera e loro confluenza
    8.1. Nuclei edificati di Uschione
    9. Sistema alpino del versante di Uschione
- **Classe IV** sensibilità elevata;
  sono così classificati i seguenti ambiti e sub-ambiti:
    2. Sistema dei boschi produttivi e protettivi del versante di Pianazzola
    3.1. Nucleo di Pianazzola
    3.3. Terrazzamenti della salita di Bette
    3.4. Terrazzamenti di san Carlo e Campedello
    4.5. Sistema degli insediamenti produttivi della sinistra Mera
    4.8. Tessuto edificato tra Mera e Alpetto
    5.1. Marmitte dei Giganti
    5.2. Fascia dei nuclei dei Crotti
    7. Sistema dei boschi produttivi di Uschione
    8.2. Prati di Uschione
- **Classe III** sensibilità media;

sono così classificati i seguenti ambiti e sub-ambiti:

4.1. Nuclei rurali della salita di Bette
4.2. Tessuto edificato tra Roj e Loreto
4.3. Tessuto edificato di San Carlo e Campedello
4.4. Tessuto edificato tra Mera e viale Maloggia

- **Classe II** sensibilità bassa;

sono così classificati i seguenti ambiti e sub-ambiti:

4.7. Raschi

Ogni intervento edilizio che modifichi l'aspetto esteriore degli immobili deve essere accompagnato da specifica relazione di impatto paesistico motivando le scelte progettuali in rapporto alle indicazioni riportate per ciascun ambito e sotto ambito sopra indicato.

Il Documento di Piano identifica nella tavola DP 10, anche in attuazione agli indirizzi del PTCP, gli elementi costitutivi del paesaggio fornendo una classificazione relativa alla sensibilità paesaggistica dei luoghi.
La classificazione è un riferimento per gli altri documenti del PGT ed in particolare per il Piano delle Regole, che può introdurre disposizioni prescrittive per le aree e indirizzi progettuali per gli interventi edilizi.

Art.11 Ambiti di elevata naturalità

In applicazione alle norme contenute nel Piano Paesaggistico Regionale relativamente agli ambiti di elevata naturalità ed in particolare all'art. 17 delle Norme tecniche, e in attuazione ai contenuti di cui all'art. 7 delle Norme di attuazione del Piano Territoriale di coordinamento della provincia di Sondrio, Il Piano di Governo del Territorio stabilisce Tavole DP 2 - DP 3 – Carta delle previsioni di piano - un limite relativo agli ambiti di elevata naturalità, in base agi studi di maggior dettaglio contenuti nel PGT stesso, in continuità con la normativa introdotta dal PRG vigente.

Art.12 Tavola dei vincoli

Il Documento di piano riporta nelle nella tavola 8 il sistema dei vincoli che insistono sul territorio comunale, parte dei quali derivati, come richiesto dalle modalità per la pianificazione regionale predisposte dalla regione Lombardia, dal Sistema Informativo Beni e Ambiti Paesaggistici (S.I.B.A.). I dati sono conseguentemente da intendersi di valore indiziario e dunque non probatori, data la natura del sistema che non ha carattere prescrittivo diretto.
L'effettiva presenza del vincolo deve quindi essere accertata sulle fonti originali.

Art. 13 Vincoli e tutele derivanti da disposizioni legislative

Negli elaborati grafici del Piano di Governo del Territorio sono individuate le seguenti aree sottoposte a vincolo e le relative disposizioni.

1. *Zona vincolata per la protezione delle bellezze naturali*

Per le aree comprese all'interno di tale perimetro valgono le disposizioni del D.lgs. 42/2004.

2. *Territorio alpini*

Sono le zone poste al di sopra del limite di 1.600 m. sul livello del mare. Per tali zone valgono le disposizioni del D.lgs. 42/2004.

3. *Territori contermini ai fiumi*

Sono le zone poste lungo i fiumi e i corsi d'acqua. Per tali zone valgono le disposizioni del D.lgs. 42/2004.

All'interno della fascia dei Territori contermini ai fiumi sono individuate le Aree escluse dalla zona vincolata per le quali le disposizioni del D.lgs. 42/2004 non trovano applicazione.

4. *Aree soggette a vincolo idrogeologico*

Gli interventi ricadenti in aree soggette a vincolo idrogeologico sono soggetti a quanto previsto nel R.D. 3267/1923 e nel R.D. 1126/1926.

5. *Edifici vincolati ai sensi del D.lgs. 42/2004 (ex 1089/39)*

Per le opere da eseguirsi in zone od in edifici sottoposti ai vincoli di cui al D. Lgs. 42/2004, il rilascio del Permesso di Costruire è sempre subordinato alla preventiva approvazione del progetto da parte dalle competenti sovrintendenze e comporta l'impegno del richiedente all'integrale conservazione degli elementi architettonici e murari autentici, noti e ritrovabili, sia interni che esterni.

Gli edifici e i beni individuati sono di seguito elencati:

1- avanzi del castello medioevale vincolo del 22/03/30 PROG. A.V.35
2- casa con portale in via P. Bossi
3- casa con portale in via P. Bossi 9 ora 15-17 PROG A.V. 183 del 09/09/1937
4- casa con portale in via C. Pedretti 30 (prima via Roma 30) PROG A.V. 178 del 02/09/1937
5- casa con portale in via C. Pedretti 2-4-6 PROG A.V. 245 del 02/02/1961
6- castello o palazzo Balbiani vincolo del 22/12/1948 PROG A.V. 36
7- chiesa di s. Maria di Loreto vincolo del 06/03/1912 PROG A.V. 33
8- chiesa parrocchiale di San Lorenzo con annesso oratorio dell'Addolorata (DM 26/06/56) vincolo del 06/03/1912 PROG A.V. 32 e vincolo del 06/03/1912 PROG A.V. 34
9- colle detto del paradiso con gli avanzi delle antiche costruzioni vincolo del 25/03/1930 PROG A.V. 144
10- ex chiesa di S. Antonio: vincolo del 02/04/1951 PROG A.V. 180
conventino: vincolo del 05/05/1987 PROG A.V. 186
11- Palazzo di via Dolzino vincolo del 24/11/1937 PROG A.V. 180
vincolo del 02/04/1951 PROG A.V. 187
12- Palazzo di via Dolzino
13- Casa di via Dolzino 32 ora 103 PROG A.V. 173 del 19/11/1959
14- Casa di via Dolzino 65 ora 66 PROG A.V. 189 del 11/09/1937
15- Palazzo di via Dolzino
16- Casa di via Dolzino
17- Palazzo di via M. Quadrio PROG A.V. 184 del 14/06/1982
18- fontana di p.zza S. Pietro vincolo del 20/01/1956 PROG A.V. 200
19- fontana di p.zza Crollalanza vincolo del 26/01/1956 PROG A.V. 201
20- fontana di p.zza Pestalozzi vincolo del 26/01/1956 PROG A.V. 202 A.V. 309 del 26/01/1956
21- torre delle mura medioevali (DM 30/06/61) vincolo del 09/09/37 PROG. A.V.182
22- porta di S. Maria
23- casa di via Pedretti 40-42 44 PROG A.V. 253 del 13/12/1960
24- casa di via Pedretti PROG A.V. 251 del 14/01/1961
25- casa di p.zza Pestalozzi 22 PROG A.V. 254 del 07/09/1962
26- casa di via Pedretti 16 PROG A.V. 249 del 28/02/1961
27- casa di p.zza S. Pietro vincolo del 23/05/1961 PROG A.V. 247 e vincolo del 13/06/1961 PROG A.V. 248
28- casa di p.zza S. Pietro PROG A.V. 248 del 13/06/1961 e A.V. 276 del 06/08/1980
29- casa di via Pedretti 10 PROG A.V. 246 del 14/01/1961
30- Casa di via Dolzino 58 ora 75-77 (facciata settecentesca) PROG A.V. 252 del 07/09/1962

31- casa con portale in via Bossi 7 ora 13 PROG A.V. 185
32- Facciate tardo cinquecentesche dell'edificio PROG A.V. 267 del 15/11/1975
33- Casa rinascimentale di via Pedretti 7 PROG A.V. 250
34- Palazzo sec. XVIII via Dolzino 124 ora 27 PROG A.V. 180 del 24/11/1937
35- casa Perego- Aureggi già Stampa vincolo del 19/05/1986 PROG A.V. 284 via Dolzino 62 - p.zza Crollalanza
36- chiesa ed annessi convento Cappuccini vincolo del 02/04/90 PROG A.V. 291 la portineria (fg. 16 mapp. 70) in data 19/09/2005 è stata dichiarata bene privo di interesse culturale PROG. A.V. 333
37- edificio p.zza Pestalozzi 16 vincolo del 29/05/90 PROG A.V. 300
38- edificio via Lena Perpenti 32-33 ora 8/10 PROG A.V. 319 e 325

6. *Zone di rispetto (Procedimento per la tutela indiretta regolamentato dagli artt. 45-46-47 del D. Lgs 42/2004)*

Il Ministero ha la facoltà di imporre delle prescrizioni per evitare che sia messa in pericolo l'integrità di beni immobili tutelati, ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o ne siano alterate le condizioni di ambiente e decoro. In questo caso si parla comunemente di "vincolo indiretto", in quanto il provvedimento non riguarda direttamente l'immobile tutelato ma quelli immediatamente adiacenti (edifici, terreni, ecc.).
Nel territorio del Comune di Chiavenna, come riportato dall'elenco trasmesso al Comune dalla Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici di Milano in data 25 gennaio 2007, sono presenti tre estese zone di rispetto relative ai seguenti siti:
39- zona di rispetto al castello detta Paradiso art. 21 ex L. 1089/39 PROG A.V. 35 del 01/03/56 e del 30/01/56
40- zona di rispetto alle torri delle mura medioevali PROG A.V. 182 del 30/06/61 (non compresi tutti i mappali nel perimetro esterno)
41- zona di rispetto della chiesa di San Lorenzo PROG A.V. 32 del 22/01/58 (non compresi tutti i mappali nel perimetro esterno)
42- area in via Picchi contenente resti archeologici, vincolo del 31/03/2010
Le aree sopra riportate sono cartografate negli elaborati grafici del Piano delle Regole.

7. *Aree a rischio archeologico*

All'interno del perimetro del rischio archeologico e solo per i lavori che comportino scavi, asportazione di terreno, ecc., la documentazione da presentare per le necessarie autorizzazioni deve essere integrata con opportune rappresentazioni (piano degli scavi) che evidenzino superfici e volumi di terreno interessati dall'intervento e relativa descrizione del tipo e dell'entità delle opere previste. Il Comune, prima del rilascio delle autorizzazioni, provvederà a trasmettere tale documentazione alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia richiedendo una valutazione del rischio archeologico al fine di garantire un costante scambio di informazioni e la migliore valutazione di eventuali monitoraggi al momento della successiva effettuazione dei lavori.

8. *Riserva Regionale Marmitte dei Giganti*

La Regione Lombardia con DCR 1803 del 15/11/1984 ha istituito la Riserva Regionale Marmitte dei Giganti (tipologia Riserva parziale geologica archeologica e paesistica).
Per tali aree vigono le prescrizioni dettate dall'ente gestore. La gestione della Riserva è stata affidata alla Comunità Montana della Valchiavenna.

Per questa area è posto il vincolo di inedificabilità assoluta ed è proibita ogni modificazione dell'assetto del suolo.

9. Area di rispetto cimiteriale

In tali zone si applicano le disposizioni di cui alla legislazione vigente in materia e, in particolare, le disposizioni di cui all'art. 338 del T.U.LL.SS. così come modificato dalla L. 166/2002.
In tutte le zone soggette a vincolo ai sensi del presente articolo è vietato il posizionamento di cartelli pubblicitari.

10. Fasce di rispetto stradale

Le fasce di rispetto stradale sono inedificabili.
Nelle fasce di rispetto stradale si applica la normativa prevista dal Codice della Strada. L'area compresa all'interno delle fasce di rispetto sopramenzionate viene considerata anche ai fini dell'applicazione degli indici previsti per la zona urbanistica contigua; gli edifici dovranno però essere ubicati all'esterno di tali fasce.
Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione e ampliamento purché la costruzione non sopravanzi l'esistente verso il ciglio strada.
Nelle fasce di rispetto stradale sono consentite, oltre alle opere stradali, le seguenti opere:
a) parcheggi, attrezzature al servizio della circolazione ed impianti di distribuzione dei carburanti con le relative opere accessorie ad esclusione di market e officine;
b) rampe di accesso alle autorimesse, con un tratto con pendenza massima del 3% di almeno 5 m;
c) pensiline di ingresso di edifici;
d) recinzioni che non ostruiscano la visibilità;
e) nell'interrato, cabine elettriche e volumi tecnici.
Nelle fasce di rispetto stradale relative alla previsione del tracciato della SS 36 tratto Gera Lario – Chiavenna, così come individuate negli elaborati del PGT valgono le misure di salvaguardia definite all'art. 102 bis della L.R. 12/2005 e relativi criteri di applicazione ex DGR VIII/8579 del 3/12/2008.

11. Fascia di rispetto ferroviario

Lungo i tracciati delle linee ferroviarie vige il D.P.R. 11.7.1980, n.753, dettante norme in materia di esercizio delle ferrovie. Fatte salve le possibilità di deroga da parte dell'ente gestore del servizio ferroviario, secondo le disposizioni legislative vigenti in materia, è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di 30 m. dal limite dalla più vicina rotaia.

TITOLO III – NORMATIVA SPECIFICA PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Art.14 Ambiti di trasformazione

Il Documento di piano identifica nelle Tavole di progetto DP 2 - DP 3 – Carta delle previsioni di piano, gli ambiti di trasformazione riguardanti l'insieme delle aree in cui sono previste trasformazioni urbanistiche ai sensi del comma 4 lettera c) dell'art. 10.bis legge 12/2005.

L'attuazione degli ambiti di trasformazione può avvenire con un piano attuativo di iniziativa privata o, dove sono già presenti le urbanizzazioni, attraverso un Permesso di Costruire Convenzionato. (DGR n. VIII/ 8138 /2008); le schede degli ambiti definiscono la modalità di intervento.
L'attuazione degli ambiti di trasformazione può avvenire anche mediante la suddivisione degli stessi in più comparti edificatori a seguito di uno studio complessivo dell'area che permetta di prevedere due o più fasi attuative; lo studio deve comunque prevedere le modalità di accesso e di urbanizzazione dell'intero Ambito di trasformazione garantendo lo sviluppo futuro delle parti che vengono attuate nella fase successiva.
Nell' allegato SA_Schede ambiti di rigenerazione e trasformazione, sono identificati gli ambiti di trasformazione individuati come sopra indicato, con la relativa normativa di riferimento.

Art.15 Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale

Il Documento di piano identifica nelle Tavole di progetto DP 2 e DP 3 - Carta delle previsioni di piano, gli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale riguardanti l'insieme delle aree in cui sono previsti interventi ai sensi dell'art. 8. Comma 2 lettera e quinques) della legge 12/2005.
Le schede allegate determinano le modalità di intervento e le eventuali premialità attribuite ai singoli comparti, determinando altresì quali aree presentano le caratteristiche definite dall'art. 40 bis della l.r. 12/2005.