COMUNE DI CHIAVENNA
PROVINCIA DI SONDRIO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA
(Ambito di trasformazione 1.1. Via per uggia)
CHIAVENNA (SO)

Relazione Paesaggistica

PROGETTISTA:
Ing. Christian Panzeri

Via Carducci, 6 - Chiavenna (SO)

Chiavenna, gennaio 2014

- **Premessa**

Gli interventi oggetto della presente relazione sono quelli previsti dal PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA (Ambito di trasformazione 1.1. Via per uggia), sito nel Comune di Chiavenna (So), in Via per Uggia. Tale relazione è prevista per la verifica della compatibilità paesaggistica ai sensi art. 146 del Dlgs n°42/2004.

- **Inquadramento territoriale**

Il comune di Chiavenna è situato nel settore nord occidentale della Provincia di Sondrio. Il sistema territoriale di cui fa parte il comune di Chiavenna è ubicato a ridosso del sistema di infrastrutture di mobilità che, attraverso la S.S.36 del Maloja, collegano la Bassa Valchiavenna con la Svizzera.
L'area d'intervento si colloca nel settore occidentale di Chiavenna a nord di via per Uggia, l'area limitrofa al piano di lottizzazione è in prevalenza edificata con fabbricati caratterizzati da un'architettura tipica (strutture verticali in muratura e copertura a falde inclinate).

Le aree interessate dall'intervento sono censite all'Ufficio del territorio di Sondrio, nel Censuario di Sondrio, al N.C.T. Fg.11 mapp. 1-2-3-4-5-6-41-42-668-784 e Fg.5 mapp. 383-384-386-387-389-390-470-471-472-473-474-475-476-477-478-480-481-482.

- **Tracciati insediativi storici**

I principali tracciati insediativi in prossimità della via Per Uggia, si possono già desumere dalle mappe catastali e da altri documenti riguardanti il territorio in oggetto.
In tali documenti si evidenziano i tracciati storici ancora oggi esistenti e visibili, che principalmente conducono, in direzione dell'abitato di Pianazzola, dal tessuto costruito di Bette alla zona dei Crotti ed in direzione Val San Giacomo, alla località Uggia nel comune di San Giacomo Filippo.

- **Assetto del paesaggio attuale**

L'area di intervento è posizionata in una zona posta ai margini del Comune di Chiavenna. La particolarità e l'opportunità di questo luogo, nel quale il fiume Liro, la strada e la costa nord sono molto ravvicinati, caratterizza l'area di intervento come ambito di ingresso alla città dalla Valle Spluga. Le aree interessate dal Piano di lottizzazione sono attualmente inedificate ed incolte e l'accesso avviene da via Per Uggia. L'andamento altimetrico del terreno è prevalentemente pianeggiante, con lievi pendenza trasversali andando da est a ovest.
Il sistema territoriale circostante, a sud est dell'area di intervento presenta i classici elementi di un'area ai margini del centro abitato con un tessuto costruito consolidato intervallato da aggregazioni edilizie di edificazione più recente. Gli edifici adiacenti sono caratterizzati esclusivamente da una destinazione d'uso residenziale ed in prevalenza presentano una finitura

esterna in intonaco di differenti colorazioni e copertura con struttura principale e secondaria in legno e manto in piode o coppi in laterizio.
Il contesto paesaggistico adiacente all'area di progetto è costituito da aree boschate, e fondi e privi di piantumazioni ai margini di Via Per Uggia dove secondo quando previsto si concentrerà l'edificazione.

- **Area di intervento**

Le tavole di progetto illustrano l'inserimento nel territorio comunale del comparto oggetto del presente P.A., la coerenza tra le previsioni urbanistiche generali e la sistemazione planivolumetrica delle aree secondo le proposte avanzate dai lottizzanti. Morfologicamente l'area è attraversata dalla strada comunale esistente denominata "Strada Per Uggia" con la porzione a sud pressochè totalmente pianeggiante mentre la porzione a nord presenta un leggero pendio. La superficie catastale è di mq. 9148,00 mentre quella rilevata risulta pari a mq. 9142,00. L'area oggetto del P.L. risulta completamente libera da costruzioni ed è situata in una zona dotata di urbanizzazione primaria, infatti le reti tecnologiche quali acquedotto, rete fognaria, rete Telecom ed Enel sono localizzati lungo la "Via per Uggia" o nelle immediate vicinanze.
CONFINI CATASTALI:

- L' area è delimitata a sud dai mappali individuati catastalmente al Fg.5 mapp.451-402-547-106-105-479;
- L' area è delimitata a nord dalla strada denominata "Strada Per Uggia";
- L' area è delimitata a est dai mappali individuati catastalmente al Fg.11 Mapp.4-6-41(mappali oggetto dello stralcio sopra descritto) -108-109;
- L' area è delimitata a ovest dai mappali individuati catastalmente al Fg.5 mapp.380-456-378.

- **Caratteri tipologici del progetto**

Il P.L. in oggetto si pone come obiettivo la pianificazione e l'edificazione all'interno della perimetrazione proposta, ed in particolare propone :

- di realizzare una strada di collegamento tra il P.L. e la S.S.36 in modo da supportare la rete viabilistica oggi rappresentata dalla sola "Strada Per Uggia".
- di realizzaziare un vallo paramassi secondo quanto previsto dal P.G.T. del comune di Chiavenna. L'opera di difesa sarà collocata a monte dell'insediamento residenziale, e sarà realizzata mediante specifico progetto esecutivo e in accordo con la specifica normativa di carattere geologico.
- di integrare le strutture primarie esistenti con la previsione di infrastrutture quali parcheggi, strade di viabilità interna e reti tecnologiche in vista dell'utenza.

- un' edificazione planivolumetrica distribuita in modo armonico sull'intero P.A. che preveda la costruzione di edifici costituiti da due soli piani abitabili fuori terra coerentemente con le edificazioni limitrofe.

L'accesso ai lotti H (H1-H3), F (F1), E (E1-E2-E3), D (D3) ed A avviene attraverso la "Via per Uggia" mentre l'accesso ai lotti B (B1), G (G1), H (H2-H3) e C (C2) avviene attraverso due strade di penetrazione, infine l'accesso ai lotti C (C1), D (D1-D2) avviene attraverso la nuova strada di collegamento della S.S. 36 dello Spluga con la A.T.1.1. Il Piano di lottizzazione prevede un insediamento di 3199,70 mq. di S.L.P. con la formazione di otto lotti edificabili.

Le caratteristiche di finitura dei fabbricati in progetto sono le seguenti :

- Copertura delle costruzioni con tetti a falde inclinate o piane;
- Manto di copertura in tegole di cotto e coppi, oppure piote locali o della Valmalenco;
- Gronde con orditura in legno o in alternativa in calcestruzzo impermeabilizzato;
- Pluviali e canali di gronda in rame, lamiera e materiali affini;
- Muratura perimetrale d'ambito intonacata e tinteggiata con la possibilità di utilizzo di materiali naturali o facciavista;
- I serramenti esterni saranno in alluminio, oppure in legno naturale tinteggiato o verniciato con colori in armonia con la colorazione delle fronti.

ELENCO ELABORATI
- Schema di convenzione.
- All.1_Relazione tecnica. All.A-Estratto di mappa_ All.B-Tabella di ripartizione.
- All.2_Estratto P.G.T.
- All.3_Norme tecniche di attuazione.
- All.4_Documentazione fotografica.
- All.5_Computo metrico estimativo O.U.P.
- TAV. 1_ Inquadramento generale.
- TAV. 2_ Estratto di mappa.
- TAV. 3_ Planimetria di rilievo-Sezioni A-A_B-B_C-C.
- TAV. 4_ Planimetria Piano Attuativo.
- TAV. 5_ Planimetria proprietà mappali.
- TAV. 6_ Progetto planivolumetrico.
- TAV. 7_ Planimetria reti tecnologiche.
- TAV. 8_ Planimetria sovrapposizione proprietà.
- TAV. 9_Planimetria superfici cedute al Comune di Chiavenna

STRADA DI COLLEGAMENTO A.T 1.1:
- All.1_Relazione tecnico-illustrativa.
- All.2_Computo metrico estimativo.
- All.3_Piano Particellare.
- TAV. 1_ Inquadramento generale.
- TAV. 2_ Planimetria Generale - Sezioni – Ril.Fotografico.
- TAV. 3_ Profilo longitudinale.
- TAV. 4_ Sezioni trasversali.