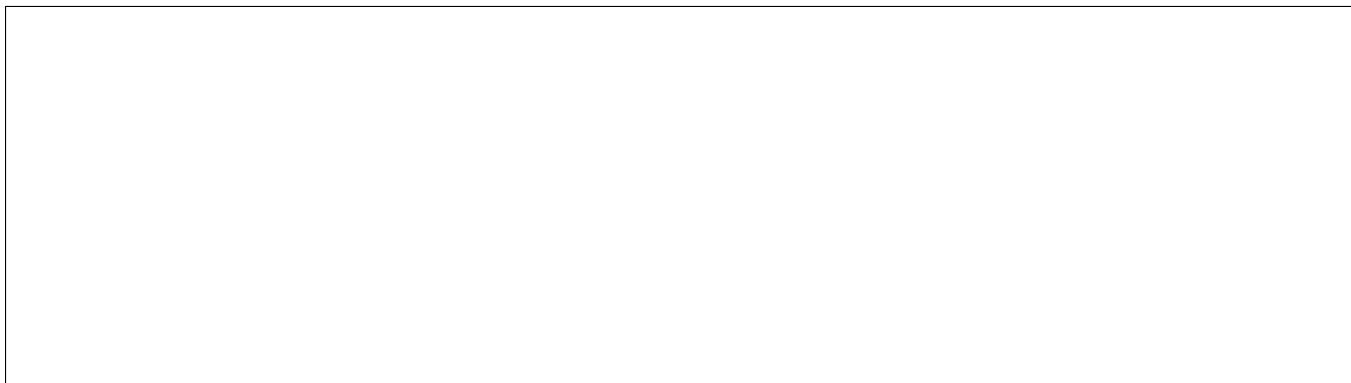


COMUNE DI GEROLA ALTA  
PROVINCIA DI SONDRIO

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



**PGT**  
2013

## PIANO DEI SERVIZI

DATA: agosto 2013

AGG.:

SCALA:

TAVOLA: PdS.03/c

OGGETTO TAVOLA:

**SCHEDE di ANALISI dei SERVIZI  
PIANA DI FENILE - PESCEGALLO - AREE SCIABILI**

APPROVAZIONI:

DELIBERA DI ADOZIONE  
N. DEL

DELIBERA DI APPROVAZIONE  
N. DEL

PUBBLICAZIONE B.U.R.L.  
N. DEL

PROGETTISTA:

Dott. Arch. ROBERTO RABBIOSI  
Architetti P.P.C. - Sondrio - n. 276

Dott. Arch. MAXIMILIAN FATTARINA  
Architetti P.P.C. - Sondrio - n. 216

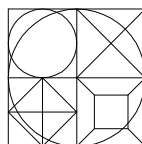
ESTENSORE VAS: MONTANA S.P.A MILANO  
STUDIO GEO3 - SONDRIO

**SFERA**  
ARCHITETTURA E INGEGNERIA  
Progettazione Integrata

SEDE DI MORBEGNO  
piazza Enza Mattoli, 7  
tel. 0342.61.08.53 - fax 0342.61.44.58

SEDE DI SONDRIO  
via donatori di sangue, 15  
tel. 0342.21.33.20 - fax 0342.21.84.56

SEDE LEGALE: via donatori di sangue, 15 - 23100 SONDRIO - C.F. e P.IVA 00762900142  
INDIRIZZI WEB: [www.sfera.progetti.it](http://www.sfera.progetti.it) - [mail.sfera@gmail.com](mailto:mail.sfera@gmail.com)



**STUDIO TECNICO ASSOCIATO**  
Ingegneria - Architettura - Urbanistica  
Dott. Ing. ATTILIO BALITRO  
Dott. Arch. ROBERTO RABBIOSI  
Via Fabiani N 45 23017 Morbegno (So)

## Schede di analisi dei servizi di interesse comune

### PIANA DI FENILE – PESCEGALLO – AREE SCIABILI

N°	Servizio Frazione – PESCE GALLO	Quantificazione		proprietà	Bacino d'interesse
		Sup. lorda	area lotto		
Ic 1	Tempietto votivo alpini	17,00	17,00	comunale	comunale

<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>		<b>17,00</b>	<b>17,00</b>		
---------------------------	--	--------------	--------------	--	--

## SCHEMA DI ANALISI Ic n° 1

**area tematica:** SERVIZI DI INTERESSE COMUNI  
**denominazione:** TEMPIETTO VOTIVO ALPINI  
**localizzazione:** Frazione PESCEGALLO  
**superficie del lotto:** 17,00 mq.



### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DIMENSIONALI:

**stato di consistenza:** unico corpo di fabbrica disposto su un unico piano con un area verde antistante.  
**superficie lorda di pavimento:** 17,00 mq.  
**n. piani:** piano unico con ingresso a quota del terreno antistante  
**stato di conservazione:**  cattivo  mediocre  discreto  buono  ottimo  
**grado di utilizzo:**  utilizzato  parzialmente utilizzato  dismesso  
**bacino di utenza e modalità di fruizione:** il servizio è rivolto alla popolazione residente nel comune, è aperto al pubblico in orari prestabiliti.  
**proprietà, gestione:** il fabbricato è di proprietà della parrocchia di Gerola.

### VALUTAZIONE DELLA QUALITÀ, ACCESSIBILITÀ, FRUIBILITÀ, CRITICITÀ:

**elementi integrativi della funzione principale:** L'edificio è ubicato lungo la strada che porta a Pescegallo, immerso in un'area boscata.

**interazione spaziale:**  bassa  media  alta      **qualità:**  bassa  media  alta

**grado di integrazione con il contesto:**  basso  medio  alto

**compatibilità con il contesto:**  bassa  media  alta      **fruibilità:**  bassa  media  alta

accessibilità:	pedonale	mezzo privato	mezzo pubblico	area di sosta	parcheggi
bassa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
media	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
alta	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**criticità:** nessuna.

**Adeguatezza della struttura:**  insufficiente  bassa  media  alta

## Schede di analisi dei servizi di interesse turistico

### PIANA DI FENILE – PESCEGALLO – AREE SCIABILI

N°	Servizio Frazione – PESCE GALLO	Quantificazione		proprietà	Bacino d'interesse
		Sup. lorda	area lotto		
It 1	Funivia diventa IT Interesse turistico	136,00	2.044,00	comunale	sovracomunale
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>		<b>136,00</b>	<b>2.044,00</b>		

## SCHEMA DI ANALISI It n° 1

**area tematica:** SERVIZI DI INTERESSE COMUNI  
**denominazione:** FUNIVIA  
**localizzazione:** FRAZIONE PESCEGALLO  
**superficie del lotto:** 2.044,00 mq.



### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DIMENSIONALI:

**stato di consistenza:** unico corpo di fabbrica composto da due livelli. Il piano terra è composto da un bar, locali a servizio degli sciatori, quali servizi igienici ed altri locali. Il piano primo è composto dalla biglietteria e dalla partenza della funivia ed altri locali accessori.

**superficie lorda di pavimento:** 136,00 mq.

**n. piani:** **ubicata su due piani** con ingresso ad una quota elevata rispetto al parcheggio antistante.

**stato di conservazione:**  cattivo  mediocre  discreto  buono  ottimo

**grado di utilizzo:**  utilizzato  parzialmente utilizzato  dismesso

**bacino di utenza e modalità di fruizione:** il servizio è rivolto alla popolazione residente nel comune, ai turisti, ed è aperto in orari prestabiliti.

**proprietà, gestione:** il fabbricato è di proprietà del Comune di Gerola.

### VALUTAZIONE DELLA QUALITÀ, ACCESSIBILITÀ, FRUIBILITÀ, CRITICITÀ:

**elementi integrativi della funzione principale:** Il complesso si trova in una zona turistica con aree sciabili. Nelle vicinanze si trova un albergo ed è servito da ampie aree di sosta.

**interazione spaziale:**  bassa  media  alta **qualità:**  bassa  media  alta

**grado di integrazione con il contesto:**  basso  medio  alto

**compatibilità con il contesto:**  bassa  media  alta **fruibilità:**  bassa  media  alta

accessibilità:	pedonale	mezzo privato	mezzo pubblico	area di sosta	parcheggi
bassa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
media	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
alta	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

**criticità:** nessuna.

**Adeguatezza della struttura:**  insufficiente  bassa  media  alta

## Schede di analisi attrezzature sportive ed aree a verde

PIANA DI FENILE – PESCEGALLO – AREE SCIABILI

N°	Servizio Frazione - PESCEGALLO	Quantificazione		proprietà	Bacino d'interesse
		Località	area lotto		
Av 1	Area attrezzata	Strada Provinciale	6.094,00	comunale	sovracomunale
<b>TOTALE</b>			<b>6.094,00</b>		

## SCHEMA DI ANALISI n. 1

**area tematica:** ATTREZZATURE SPORTIVE  
ED AREE A VERDE

**denominazione:** AREA ATTREZZATA

**localizzazione:** Frazione PESCEGALLO

**superficie del lotto:** 6.094,00mq



### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DIMENSIONALI:

**stato di consistenza:** ampia area a verde attrezzata con tavoli, panchine, baracca e area per atterraggio elicottero.

**superficie lorda di pavimento:** 6.094,00mq.

**n. piani:** unico piano a quota della strada.

**stato di conservazione:**  cattivo  mediocre  discreto  buono  ottimo

**grado di utilizzo:**  utilizzato  parzialmente utilizzato  dismesso

**bacino di utenza e modalità di fruizione:** il servizio è rivolto alla popolazione residente e ai turisti.

**proprietà, gestione:** l'area è di proprietà comunale.

### VALUTAZIONE DELLA QUALITÀ, ACCESSIBILITÀ, FRUIBILITÀ, CRITICITÀ:

**elementi integrativi della funzione principale:** l'area è ubicata tra la Piana di Fenile e Pescegallo, vicina al tempio votivo degli alpini.

**interazione spaziale:**  bassa  media  alta

**qualità:**  bassa  media  alta

**grado di integrazione con il contesto:**  basso  medio  alto

**compatibilità con il contesto:**  bassa  media  alta

**fruibilità:**  bassa  media  alta

accessibilità:	pedonale	mezzo privato	mezzo pubblico	area di sosta	parcheggi
bassa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
media	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
alta	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**criticità:** nessuna.

**Adeguatezza della struttura:**  insufficiente  bassa  media  alta

## Schede di analisi dei servizi di mobilità e sosta

### PIANA DI FENILE – PESCEGALLO – AREE SCIABILI

N°	Servizio frazione – PIANA DI FENILE	Quantificazione		proprietà	Bacino d'interesse
		Località	area lotto		
<b>PKn° 1</b>	Parcheggio	Piana di fenile	<b>116,00</b>	comunale	comunale
<b>PKn° 2</b>	Parcheggio	Piana di fenile	<b>160,00</b>	comunale	comunale

N°	Servizio frazione – PESCEGALLO	Quantificazione		proprietà	Bacino d'interesse
		Località	area lotto		
<b>PKn° 3</b>	Parcheggio	Pescegallo	<b>476,00</b>	comunale	comunale
<b>PKn° 4</b>	Parcheggio	Pescegallo	<b>965,00</b>	comunale	comunale
<b>PKn° 5</b>	Parcheggio	Pescegallo	<b>3.775,00</b>	comunale	comunale

<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>			<b>5.492,00</b>		
---------------------------	--	--	-----------------	--	--



## SCHEMA DI ANALISI Pkn°1

area tematica: MOBILITÀ E SOSTA  
denominazione: PARCHEGGIO  
localizzazione: Piana di Fenile  
superficie del lotto: 116,00 mq



### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DIMENSIONALI:

stato di consistenza: parcheggio con circa 7 posti auto segnalati ed asfaltati.  
superficie lorda di pavimento: 116,00 mq  
n. piani: unico piano a quota strada esistente.  
stato di conservazione:  cattivo  mediocre  discreto  buono  ottimo  
grado di utilizzo:  utilizzato  parzialmente utilizzato  dismesso  
bacino di utenza e modalità di fruizione: il servizio è utilizzato dagli abitanti della frazione Fenile e dai turisti.  
proprietà, gestione: il parcheggio è di proprietà comunale.

### VALUTAZIONE DELLA QUALITÀ, ACCESSIBILITÀ, FRUIBILITÀ, CRITICITÀ:

elementi integrativi della funzione principale: il parcheggio si trova vicino ad un albergo e ad una zona residenziale di tipo turistica.  
interazione spaziale:  bassa  media  alta qualità:  bassa  media  alta  
grado di integrazione con il contesto:  basso  medio  alto  
compatibilità con il contesto:  bassa  media  alta fruibilità :  bassa  media  alta

accessibilità:	pedonale	mezzo privato	mezzo pubblico	area di sosta	parcheeggi
bassa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
media	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
alta	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

criticità: mancanza segnaletica verticale.  
Adeguatezza della struttura :  insufficiente  bassa  media  alta

## SCHEMA DI ANALISI Pkn° 2

**area tematica:** MOBILITÀ E SOSTA  
**denominazione:** PARCHEGGIO  
**localizzazione:** Fenile  
**superficie del lotto:** 160,00 mq



### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DIMENSIONALI:

**stato di consistenza:** parcheggio con circa 14 posti auto segnalati ed asfaltati.  
**superficie lorda di pavimento:** 160,00 mq.  
**n. piani:** unico piano a quota strada esistente.  
**stato di conservazione:**  cattivo  mediocre  discreto  buono  ottimo  
**grado di utilizzo:**  utilizzato  parzialmente utilizzato  dismesso  
**bacino di utenza e modalità di fruizione:** il servizio è utilizzato dagli abitanti della frazione Fenile e dai turisti.  
**proprietà, gestione:** il parcheggio è di proprietà comunale.

### VALUTAZIONE DELLA QUALITÀ, ACCESSIBILITÀ, FRUIBILITÀ, CRITICITÀ:

**elementi integrativi della funzione principale:** il parcheggio ha nelle vicinanze un'area destinata allo smaltimento dei rifiuti.

**interazione spaziale:**  bassa  media  alta **qualità:**  bassa  media  alta

**grado di integrazione con il contesto:**  basso  medio  alto

**compatibilità con il contesto:**  bassa  media  alta **fruibilità :**  bassa  media  alta

accessibilità:	pedonale	mezzo privato	mezzo pubblico	area di sosta	parcheeggi
<b>bassa</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>media</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>alta</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

**criticità:** mancanza segnaletica verticale.

**Adeguatezza della struttura :**  insufficiente  bassa  media  alta

## SCHEMA DI ANALISI Pkn° 3

area tematica: MOBILITÀ E SOSTA  
denominazione: PARCHEGGIO  
localizzazione: Pescegallo  
superficie del lotto: 476,00 mq



### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DIMENSIONALI:

stato di consistenza: parcheggio con circa 27 posti auto, non segnalati e non pavimentati.  
superficie lorda di pavimento: 476,00 mq  
n. piani: unico piano a quota strada esistente.  
stato di conservazione:  cattivo  mediocre  discreto  buono  ottimo  
grado di utilizzo:  utilizzato  parzialmente utilizzato  dismesso  
bacino di utenza e modalità di fruizione: il servizio è utilizzato dagli abitanti della frazione Pescegallo e dai turisti.  
proprietà, gestione: il parcheggio è di proprietà comunale.

### VALUTAZIONE DELLA QUALITÀ, ACCESSIBILITÀ, FRUIBILITÀ, CRITICITÀ:

elementi integrativi della funzione principale: il parcheggio è inserito in un'area turistica, nelle vicinanze c'è: zona smaltimento rifiuti, albergo-ristorante "Mezzaluna", bar e seggiovia per impianti sciistici.

interazione spaziale:  bassa  media  alta qualità:  bassa  media  alta

grado di integrazione con il contesto:  basso  medio  alto

compatibilità con il contesto:  bassa  media  alta fruibilità:  bassa  media  alta

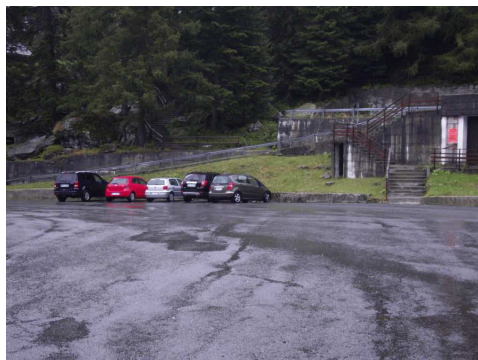
accessibilità:	pedonale	mezzo privato	mezzo pubblico	area di sosta	parcheggi
bassa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
media	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
alta	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

criticità: mancanza segnaletica verticale e orizzontale.

Adeguatezza della struttura:  insufficiente  bassa  media  alta

## SCHEDA DI ANALISI PKn° 4

**area tematica:** MOBILITÀ E SOSTA  
**denominazione:** PARCHEGGIO  
**localizzazione:** Pescegallo  
**superficie del lotto:** 965,00 mq



### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DIMENSIONALI:

**stato di consistenza:** parcheggio con circa 30 posti auto, non segnalati e asfaltati.  
**superficie lorda di pavimento:** 965,00 mq  
**n. piani:** unico piano a quota strada esistente.  
**stato di conservazione:**  cattivo  mediocre  discreto  buono  ottimo  
**grado di utilizzo:**  utilizzato  parzialmente utilizzato  dismesso  
**bacino di utenza e modalità di fruizione:** il servizio è utilizzato dagli abitanti della frazione Pescegallo e dai turisti.  
**proprietà, gestione:** il parcheggio è di proprietà comunale.

### VALUTAZIONE DELLA QUALITÀ, ACCESSIBILITÀ, FRUIBILITÀ, CRITICITÀ:

**elementi integrativi della funzione principale:** il parcheggio è inserito in un'area turistica, nelle vicinanze c'è: zona smaltimento rifiuti, albergo-ristorante "Mezzaluna", bar e seggiovia per impianti sciistici.

**interazione spaziale:**  bassa  media  alta **qualità:**  bassa  media  alta

**grado di integrazione con il contesto:**  basso  medio  alto

**compatibilità con il contesto:**  bassa  media  alta **fruibilità :**  bassa  media  alta

accessibilità:	pedonale	mezzo privato	mezzo pubblico	area di sosta	parcheggi
bassa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
media	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
alta	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

**criticità:** mancanza segnaletica verticale e orizzontale.

**Adeguatezza della struttura :**  insufficiente  bassa  media  alta

## SCHEMA DI ANALISI PKN° 5

**area tematica:** MOBILITÀ E SOSTA  
**denominazione:** PARCHEGGIO  
**localizzazione:** Pescegallo  
**superficie del lotto:** 3.775,00 mq



### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DIMENSIONALI:

**stato di consistenza:** parcheggio n° posti auto indefinito, non segnalati e asfaltati.  
**superficie lorda di pavimento:** 3.775,00 mq  
**n. piani:** unico piano a quota strada esistente.  
**stato di conservazione:**  cattivo  mediocre  discreto  buono  ottimo  
**grado di utilizzo:**  utilizzato  parzialmente utilizzato  dismesso  
**bacino di utenza e modalità di fruizione:** il servizio è utilizzato dagli abitanti della frazione Pescegallo e turisti.  
**proprietà, gestione:** il parcheggio è di proprietà comunale.

### VALUTAZIONE DELLA QUALITÀ, ACCESSIBILITÀ, FRUIBILITÀ, CRITICITÀ:

**elementi integrativi della funzione principale:** il parcheggio è inserito in un'area turistica, nelle vicinanze c'è: zona smaltimento rifiuti, albergo-ristorante "Mezzaluna", bar e seggiovia per impianti sciistici.

**interazione spaziale:**  bassa  media  alta **qualità:**  bassa  media  alta

**grado di integrazione con il contesto:**  basso  medio  alto

**compatibilità con il contesto:**  bassa  media  alta **fruibilità :**  bassa  media  alta

accessibilità:	pedonale	mezzo privato	mezzo pubblico	area di sosta	parcheggi
bassa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
media	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
alta	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

**criticità:** mancanza segnaletica verticale e orizzontale.

**Adeguatezza della struttura :**  insufficiente  bassa  media  alta