COMUNE DI GORDONA

PROVINCIA DI SONDRIO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

STUDIO ASSOCIATO MASPES

arch. GIAN ANDREA MASPES & Ing. PIETRO MASPES

FOTO COPERTINA: MARIO AURITI

RELAZIONE GENERALE DEL PGT

Elaborato:

DR.01

(GRD-MODP)

Adozione
approvazione

ADOTTATO CON DELIBERA DI C.C. N. 16 DEL 9 APRILE 2019

APPROVATO CON DELIBERA C.C. N. 23 DEL 30 NOVEMBRE 2020

I SOGGETTI DELL'AMMINISTRAZIONE:

Sindaco

_____

Responsabile del Settore Servizi Territoriali:

_____

Autorità Procedente:

_____

Autorità Competente per la VAS:

_____

Segretario Comunale:

_____

RIFERIMENTI PUBBLICAZIONE:

Adottato con delibera:

_____

Approvato con delibera:

_____

Pubblicazione sul BURL

_____

SOMMARIO

1. - INSEDIAMENTI E STORIA DEL TERRITORIO 7
1.1. - IL SISTEMA INSEDIATIVO URBANO 7
1.2. - NOTIZIE STORICHE 8
1.2.1. - Comune di Gordona 8
1.2.2. - Comune di Menarola 10
2. - LO STATO DI ATTUAZIONE DELLE STRUMENTAZIONE URBANISTICA 11
2.1. - I PIANI VIGENTI 11
2.1.1. - L'unificazione dei due comuni di Gordonae Menarola 11
2.1.2. - obiettivi Generali del PGT 11
3. - PIANIFICAZIONE VIGENTE DI GORDONA E MENAROLA 13
3.1.1. - La ricomposizione degli ambiti e gli obiettivi della normativa 20
Gordona 22
Menarola 23
4. - CRITERI METODOLOGICI PER L'IMPOSTAZIONE DEL NUOVO PGT 26
4.1. - IMPOSTAZIONI DI RIFERIMENTO 26
4.1.2. - Parametri di edificabilità riferiti alle Superfici 26
4.1.3. - Ambiti urbanistici ed aree sottoposte a vincolo 27
4.1.4. - Destinazioni d'uso prevalenti 28
4.1.5. - Premialità , compensazioni, disposizioni perequative. 28
5. - OBIETTIVI STRATEGICI E AZIONI DEL PGT 30
5.1. - GLI OBIETTIVI PREVISTI DAL DOCUMENTO DI SCOPING CON MODIFICHE ED INTEGRAZIONI 30
5.1.1. - OB_1 - Mobilità e ruolo strategico del territorio di Gordona 30
5.1.2. - OB_2 - Rifunzionalizzare e razionalizzare il sistema dei servizi 31
5.1.3. - OB_3 - Rafforzare l'identità culturale e turistica 31
5.1.4. - OB_4 - Abitare la casa e lo spazio urbano 32
5.1.5. - OB_5 - Riconsiderare il settore produttivo 33
5.1.6. - OB_6 - Riattivare il contesto extraurbano e l'agricoltura 34
5.1.7. - OB_7 - Equità del piano 35
Riepilogando per obiettivi strategici 35
6. - LO SCHEMA FISICO DELLE PREVISIONI DEL PGT 45
6.1. - GLI AMBITI DELLA STRUTTURA URBANISTICA COMUNALE 45
6.1.1. - Gli ambiti del tessuto urbano consolidato 45
Tessuti di antica formazione 45
Le strutture residenziali di recente formazione 46
Le strutture produttive esistenti nel tessuto consolidato 47
6.1.2. - Il Territorio extra Urbano riservato alla produzione agricola 48
I6.1.3. - Le aree del territorio non soggette a trasformazione urbanistica 49
6.1.4. - Le aree del territorio riservate a infrastrutture e servizi 49
7. - LE INVARIANTI DI PIANO ED IL SISTEMA DEI VINCOLI 50
7.1. - LA RETE NATURA 2000 54
8. - DETERMINAZIONE DEGLI OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO DEL PGT 55
8.1. - ORIENTAMENTI E CRITERI GENERALI PER CIASCUNA ARTICOLAZIONE URBANISTICA DEL TERRITORIO 55
8.1.1. - Nuclei di antica formazione 55
8.1.2. - Ambiti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale e ricettiva 56
8.1.3. - Ambiti di trasformazione residenziale all'esterno del tessuto urbano consolidato 56
8.1.4. - Ambiti a destinazione produttiva industriale e artigianale 56
8.1.5. - Ambiti del territorio extraurbano riservati alla produzione agricola 57
8.2. - LE TRASFORMAZIONI PREVISTE DAL PGT 59
8.2.1. - GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE 59

8.2.2. IL PROGETTO URBANO DI RIASSETTO DELL'AREA INDUSTRIALE 59
8.2.3. ATP 5 – COMPLETAMENTO AREA INDUSTRIALE 63
9. BILANCIO DEL SUOLO 66
9.1. - IL BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO 68

PREMESSA

Le presente relazione di Piano si limita alle valutazioni di tipo metodologico utilizzate nella stesura del nuovo Piano per il Governo del Territorio, ed alle scelte decisionali che da esse discendono a seguito del processo di VAS, sentite le parti in campo.

Tutte le vaste argomentazioni analitiche e conoscitive, estremamente necessarie per la conoscenza approfondita del territorio, sono state raccolte nel Rapporto Ambientale, per evitare, per quanto possibile, ripetizioni e rispettare l'eccessivo consumo di carta, piccolo, ma efficace primario esempio di sensibilità fattiva per ecologia e natura.

Di seguito quindi il sommario con i principali argomenti trattati nel Rapporto Ambientale.

1. - PREMESSA ALLA NORMATIVA VAS
2. - SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE E QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO
2.1. - ANALISI PRELIMINARE
2.2. - AMBITO DI INFLUENZA DEL PIANO E SCALE DI LAVORO
2.3. - IL QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO
2.4. - PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA DI LIVELLO PROVINCIALE
2.5. - PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI PROVINCIALI PER IL TERRITORIO DI GORDONA
2.6. - ELEMENTI DI RIFERIMENTO PER L'ANALISI DI COERENZA ESTERNA
2.7. - PROGRAMMAZIONE PROVINCIALE DI SETTORE
2.8. - QUADRO RICOGNITIVO PRELIMINARE
2.9. - INQUADRAMENTO GENERALE DEL SISTEMA PAESISTICO-AMBIENTALE
2.10. - PIANIFICAZIONE VIGENTE DI GORDONA E MENAROLA
3. ANALISI SWOT E PROCESSO PARTECIPATIVO
3.1. - COS'È L'ANALISI SWOT
3.2. - PRIMA INDIVIDUAZIONE DI CRITICITÀ E VALENZE AMBIENTALI
3.3. - IL PERCORSO PARTECIPATIVO
4. SELEZIONE DEGLI INDICATORI (MACRO E DI SETTORE).
4.1. - I MACROINDICATORI
4.2. - GLI INDICATORI DI SETTORE
5. ANALISI E VALUTAZIONE DEL SISTEMA PAESISTICO-AMBIENTALE
5.1. - SCENARIO DI BASE
5.2. - SINTESI DELLE ANALISI EFFETTUATE CON I MACRO-INDICATORI.
6. - COMPONENTI E FATTORI AMBIENTALI
6.1. - GEO-PORTALE DELLA REGIONE LOMBARDIA
6.2. - PAESAGGIO, CLIMA, TRAFFICO E ATMOSFERA, TURISMO
6.3. - DINAMICA DEMOGRAFICA E FATTORI ANTROPICI
6.4. - SUOLI, ASPETTI AGRONOMICI E CONSUMO DI SUOLO
6.5. - SOTTOSUOLO
6.6. - ECOSISTEMI NATURALI E BIODIVERSITÀ
6.7. - L'AMBIENTE IDRICO
6.8. - ENERGIA
6.9. - ATTIVITÀ ECONOMICHE
6.10. - RISCHI DIFFUSI E RANKING COMUNALE
6.11. - RUMORE
6.12. - ELETTROMAGNETISMO
6.13. - RIFIUTI
6.14. - RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE
7. ELABORAZIONE DEI DATI E VALUTAZIONE DELLO STATO DELL'AMBIENTE
7.1. - ANALISI DEL DOCUMENTO DI PIANO
8. - PIANO DI MONITORAGGIO
8.1. - CRITERI DI GESTIONE E MONITORAGGIO DEL PGT
8.2. - GLI INDICATORI SUGGERITI DA ARPA LOMBARDIA

Tabella 1 – Principali titoli degli argomenti trattati nel Rapporto Ambientale

Per quanto attiene invece all'inquadramento generale funzionale alle verifiche di coerenza esterna, la presente relazione è affiancata dall'elaborato DR.02 "Il PGT e la Pianificazione sovraordinata" che passa sistematicamente in rassegna i contenuti di PRT, PPR, RER e PTCP, evidenziandone di volta in volta le intersezioni con il PGT.

CAPO PRIMO ANALISI DELLA CONSISTENZA DEL TESSUTO URBANO

1. - INSEDIAMENTI E STORIA DEL TERRITORIO

1.1. - Il sistema insediativo urbano

Il territorio in esame, originariamente costituito da numerosi nuclei abitativi a matrice rurale, variamente distribuiti sui versanti alla confluenza dei torrenti Bolgia e Crezza con il fiume Mera, si sono radicalmente modificati corso degli anni in relazione al mutare delle condizioni di vita, ma in modo diverso.

Sul territorio si trovano presidi militari, come la torre di Signame, numerose chiese, una rete di sentieri, mulattiere che raggiungono valichi alpini, indice evidente di scambi commerciali e culturali, mancano castelli e palazzi di borgo, tipici di nobiltà e borghesia che viceversa hanno informato città come la vicina Chiavenna.

Gordona e Menarola erano costituiti da gruppi familiari organizzati in nuclei rurali circondati presumibilmente dai terreni coltivati funzionali alla sopravvivenza stessa degli abitanti che vi risiedevano; i prodotti dell'agricoltura di montagna sono noti: castagne, patate, segale, grano saraceno, un po' di vite nelle zone meglio esposte; anche la zootecnia era quella tradizionale: diffuse pecore, capre, maiale e pollame; qualcuno si poteva permettere bovini ed animali da soma.

La vita comunitaria ruotava prevalentemente attorno agli edifici religiosi e le chiese venivano costruite spesso in posizioni baricentriche rispetto agli abitati creando quella centralità ideale in grado di creare solida aggregazione sociale grazie al valore simbolico forte almeno quanto lo stesso valore religioso e funzionale.

Le fonti storiche attestano quale fosse la distribuzione della popolazione all'inizio Ottocento: Gordona, pur essendo il centro più numeroso, aveva solo 170 abitanti, Coloredo 130, Gasparoni 143, Pendoglia 160, Cimavilla 107, Ponte 130, Fondo 110, Voga 74, Foppa 68, Castanedi 64, Gradesella 69.

La tabella a fianco mette a raffronto i nomi degli abitati ed il relativo numero di residenti all'inizio del 1800 con quelli rilevati dall'ISTAT nel censimento del 2011, al fine di avere un'idea, certamente di larga massima, ma comunque particolarmente significativa, deghi spostamenti che si sono verificati nel territorio di analisi in circa due secoli.

	Abitati storici di i Gordona
	Abitati storici di Menarola

Il censimento annovera alcune frazioni di cui non si trova notizia nella scheda storica (SIUSA[1]) utilizzata come significativo riferimento, tuttavia è molto interessante notare che lo

C/N/S	Denominazione	Residenti		Variazion assoluta	Variazione %	quota s.l.m.	Abitazioni al 2001
		anno 1800	anno 2001				
C	Gordona	170	1335	1 165	685,29	283	578
C	Gradesella	69	7	-62	-89,86	720	14
N	Barzena	0	0	0		938	12
N	Bedolina	0	0	0		948	33
N	Bodengo	0	0	0		1 033	80
N	Bortolotto	0	21	21		425	16
N	Bruciata	0	0	0		906	15
N	Castanedi	64	3	-61	-95,31	784	13
N	Cermine	0	0	0		1340	22
N	Cimavilla	107		-107	-100,00		
N	Coloredo	130	356	226	173,85	329	163
N	Corte Terza	0	0	0		1 190	18
N	Fondo	110	3	-107	-97,27		
N	Foppa	68		-68	-100,00	942	45
N	Gasparoni	143		-143	-100,00		
N	Monte Garzelli					970	13
N	Motto	0	5	5		500	10
N	Pendoglia	160		-160	-100,00		
N	Ponte	13		-13	-100,00		
N	Prato Pinceè	0	0	0		911	32
N	Voga	74	0	-74	-100,00	1 057	30
S	Case Sparse		44	44			48

Figura 1 – Variazione dei residenti in Centri, Nuclei case Sparse tra gli inizi

[1] Sistema Informativo Unificato per le Soprintendenze Archivistiche

spostamento degli abitanti è sostanzialmente dipeso dalla ubicazione in quota degli abitati:

dell'Ottocento ed il censimento della Popolazione del 2001.

La suddivisione del territorio in fasce altimetriche è associabile alle relative potenzialità agronomiche di ciascuna di esse, quindi alle esigenze (abitudini alimentari ?) della popolazione contadina agli inizi dell'Ottocento e attesta in un certo senso l'esplosione di diversi stili di vita che si sono manifestati nel corso degli ultimi due secoli.

Ripercorrendo i dati della tabella, evidenziati dai diversi colori, si nota il consistente aumento della popolazione insediatasi negli abitati della fascia altimetrica entro 300 metri s.l.m, ovvero quella che comprende fondovalle e cono di deiezione su cui sorge Gordona, la cui espansione ha inglobato le frazioni attigue, come ad esempio la località Ponte: in tale fascia si trovano le aree agricole più redditizie da coltivare, ma è anche quella che ha subito le più evidenti trasformazioni edilizie e cambio delle destinazioni urbanistiche con evidente consumo di suolo.

Salendo fino ai 500 metri, si nota sostanzialmente una certa stabilità o qualche leggero calo nel numero di residenti; è la zona dove l'agricoltura diventa già "di montagna" e dove si rende spesso necessario creare terrazzamenti antropici per coltivare vite, segale, patate o semplicemente l'orto, risorsa indispensabile per la famiglia contadina.

Salendo, la produzione agraria si riduce ulteriormente anche in varietà, perché la vite ormai cresce a stento, ma la castagna da frutto prende il sopravvento; patate, segale, grano saraceno e ortaggi vegetano ancora discretamente fino a quote ragguardevoli in relazione, ovviamente, anche all'esposizione solare dei siti.

Le coltivazioni erano tuttavia fortunatamente affiancate dalla zootecnia con la quale le popolazioni sfruttavano tutte le fasce altimetriche grazie alla trasmigrazione stagionale del bestiame, attività ancora parzialmente in uso e che spiega la presenza di "abitazioni stagionali" nella fascia dei maggenghi e persino degli alpeggi.

1.2. - Notizie storiche

Di seguito sono riportate le notizie storiche relative ai comuni di Gordona e Menarola direttamente tratte dal sito web del "Sistema informativo Unificato per le Soprintendenze Archivistiche.

SIUSA
Sistema Informativo Unificato per le Soprintendenze Archivistiche

1.2.1. - Comune di Gordona

Comune del contado di Chiavenna, appartenne alla pieve di Samolaco. Quasi certamente il comune trasse origine da quella "curtis magna" o "cortona" menzionata in una donazione feudale del 931 a favore della chiesa di San Vincenzo di Gravedona sita "in loco et fundo pontis super Collovis": sulla curtis, territorio allodiale, si sviluppò tra X e XII secolo il comune, in modo autonomo rispetto a quello di Chiavenna. Il toponimo è citato ancora in un documento del 1197 con il quale il vescovo di Como Ardizzone investiva i de Piro di due parti della decima, di metà dei beni e dei diritti sulle acque nel tratto compreso tra Mezzola e Gordona, e di mezza masseria in Coloredo. Durante la lotta per le investiture, i vescovi diocesani avocarono a sè la protezione dei beni ecclesiastici, di conseguenza, dopo lo scisma di Ludovico il Bavaro, anche Gordona divenne un feudo vescovile. Nel 1205 il vescovo riscuoteva la decima sui mosti e vini di Coloredo; nel 1335 assegnava ai fratelli Brocchi sedici appezzamenti di terra posti nel comune di Gordona e sul versante di Samolaco. Ancora nel 1335 era citato come "comune loci de Cordona et Colloredo". Nel 1339 il vescovo di Como investiva del suo feudo il comune di Gordona, ottenendone in cambio vassallaggio e ventiquattro uomini armati in caso di bisogno. Durante la dominazione grigione, Gordona, con Prata, Mese, Novate, Samolaco, appartenne come comune esteriore alla giurisdizione di Chiavenna. Il comune era suddiviso in quattro quadre, ciascuna composta da due quartieri: la prima con i quartieri di Coloredo e Monti di

Menarola; la seconda Cimavilla e Gasparoni; la terza Ponte e Pendoglia; la quarta Piazzoli e Scogli. Nel 1756 il quartiere dei Monti di Menarola si staccò per formare un comune autonomo; nello stesso anno i quartieri di Piazzoli e Scogli si unirono costituendo il quartiere della Chiesa. Gordona ebbe propri ordini comunali, che si integravano con gli statuti civili e criminali di Chiavenna, e con l'autorità di governo del commissario reggente di Chiavenna; ci sono pervenuti in redazioni del 1607 e del 1768, sotto forma di registri redatti dal cancelliere comunale, articolati in 49 capitoli approvati e sottoscritti dal commissario grigione, con progressive conferme biennali. Una copia degli ordini risalente al 1648, è articolata in 41 capitoli, con aggiunte fino al numero complessivo di 48 capitoli, ed è molto simile nei contenuti e forma redazionale al registro del 1768.

Nel marzo del 1798, il comune di Gordona con la Valle Bodegno e Monti di Menarola fu inserito come comune capoluogo di distretto nel dipartimento del Lario. Con l'organizzazione del dipartimento dell'Adda e Oglio, il comune di Gordona fu compreso nel distretto II di Chiavenna. Nell'assetto definitivo della repubblica cisalpina, determinato nel maggio del 1801, Gordona era uno dei settanta comuni che costituivano il distretto III di Sondrio del dipartimento del Lario. Nel nuovo piano di distrettuazione provvisoria del dipartimento del Lario, in esecuzione del decreto 14 novembre 1802, il comune di Gordona e sue vicinanze venne ricollocato nel II distretto dell'ex Valtellina con capoluogo Chiavenna, nel quale fu confermato, comune di III classe con 991 abitanti, nel 1803. Con l'organizzazione del dipartimento dell'Adda nel regno d'Italia, il comune di Gordona con le sue vicinanze venne ad appartenere al cantone VI di Chiavenna: comune di III classe, contava 991 abitanti.

Nel prospetto del numero, nome e popolazione dei comuni del dipartimento dell'Adda secondo il decreto 22 dicembre 1807, il comune denominativo di Gordona, con 950 abitanti totali, figurava composto dalle frazioni di Gordona (170), Coloredo (130), Gasparoni (143), Pendoglia (160), Cimavilla (107), Ponte (130), Fondo (110). Il progetto per la concentrazione dei comuni del dipartimento dell'Adda, seguito al decreto

14 luglio 1807, prevedeva l'aggregazione dei comuni di **Gordona con Menarola e di Mese** nel comune denominativo di Gordona con Menarola, nel cantone VI di Chiavenna. Nelle sue osservazioni al progetto, visto in forma riservata tra novembre e dicembre del 1807, il consultore di Stato e direttore generale della polizia Guicciardi propose di unire a Gordona anche il comune di Samolaco. A seguito dell'approvazione del compartimento, fu eseguita la concentrazione dei comuni, con decorrenza dal 1 gennaio 1810; tale comparto, confrontato con quello in corso nel 1796, fu rimesso il 23 agosto 1814 alla reggenza provvisoria del regno d'Italia e fu confermato nel 1815, dopo l'assoggettamento del dipartimento dell'Adda al dominio della casa d'Austria nel regno lombardo-veneto: a quest'ultima data, Gordona figurava (con 1.351 abitanti totali, 771 da solo) comune principale del cantone VI di Chiavenna, unitamente ai comuni aggregati di Menarola e Mese.

In base alla compartimentazione territoriale del regno lombardo-veneto e all'elenco riordinato dall'imperial regia delegazione provinciale, con l'attivazione dei comuni della provincia di Sondrio, il comune di Gordona con Bodengo fu inserito nel distretto VII di Chiavenna. Gordona con Bodengo, comune con consiglio, fu confermato nel distretto VII di Chiavenna in forza del successivo compartimento territoriale delle province lombarde. Nel 1853, Gordona con la frazione Bodengo, comune con consiglio senza ufficio proprio e con una popolazione di 950 abitanti, fu inserito nel distretto IV di Chiavenna.

In seguito all'unione temporanea delle province lombarde al regno di Sardegna, in base al compartimento territoriale stabilito con la legge 23 ottobre 1859, il comune di Gordona con 1.008 abitanti, retto da un consiglio di quindici membri e da una giunta di due membri, fu incluso nel mandamento III di Chiavenna, circondario unico di Sondrio, provincia di Sondrio. Alla costituzione nel 1861 del Regno d'Italia, il comune aveva una popolazione residente di 1.182 abitanti (Censimento 1861). In base alla legge sull'ordinamento comunale del 1865 il comune veniva amministrato da un sindaco, da una giunta e da un consiglio. Nel 1867 il comune risultava incluso nello stesso mandamento, circondario e provincia. Popolazione residente nel comune: abitanti 1.221 (Censimento 1871); abitanti 1.314 (Censimento 1881); abitanti 1.524 (Censimento 1901); abitanti 1.514 (Censimento 1911); abitanti 1.376 (Censimento 1921). Nel 1924 il comune risultava incluso nel circondario unico di Sondrio della

provincia di Sondrio. In seguito alla riforma dell'ordinamento comunale disposta nel 1926 il comune veniva amministrato da un podestà. Popolazione residente nel comune: abitanti 1.409 (Censimento 1931); abitanti 1.395 (Censimento 1936). In seguito alla riforma dell'ordinamento comunale disposta nel 1946 il comune di Gordona veniva amministrato da un sindaco, una giunta e un consiglio. Popolazione residente nel comune: abitanti 1.544 (Censimento 1951); abitanti 1.459 (Censimento 1961); abitanti 1.503 (Censimento 1971). Nel 1971 il comune di Gordona aveva una superficie di ettari 4.898.

1.2.2. - Comune di Menarola

Il quartiere dei Monti di Menarola, già facente parte del comune di Gordona, comunità del contado e della giurisdizione di Chiavenna, formò un comune autonomo a partire dal 1756. Gli attriti tra il comune di Gordona e il quartiere di Menarola per il comparto degli oneri in denaro, diritti di pascolo e usi civici erano in atto già nel 1748. La separazione avvenne "tenore sindicato et ordine avuto dalli loro popoli" ad opere di una commissione composta da tredici rappresentanti delle due comunità, con fissazione sommaria dei confini, modo e tempi di utilizzo dei boschi e pascoli nella zona del Fraciscio e modalità della vendemmia. La comunità di Menarola si dotò nel 1785 di propri ordini comunali. Non risulta che il comune di Menarola, pur avendo un proprio console, avesse un voto nel consiglio di contado di Chiavenna.

Il comune di Menarola, pur non comparendo nelle tabelle dei comuni del dipartimento dell'Adda nel regno d'Italia, compilò separatamente da Gordona, a cui era unito verosimilmente dal marzo del 1798, un prospetto statistico per gli anni 1804-1807.

Nel prospetto del numero, nome e popolazione dei comuni del dipartimento dell'Adda secondo il decreto 22 dicembre 1807, figurava il comune denominativo di Menarola, con 275 abitanti totali, composto dalle frazioni di Voga (74), Foppa (68), Castanedi (64), Gradesella (69), e compreso nel cantone VI di Chiavenna. Nel 1815, Menarola figurava (con 220 abitanti), insieme a Mese, comune aggregato al comune principale di Gordona, nel cantone VI di Chiavenna.

In base alla compartimentazione territoriale del regno lombardo-veneto e all'elenco riordinato dall'imperial regia delegazione provinciale, con l'attivazione dei comuni della provincia di Sondrio, il comune di Menarola fu inserito nel distretto VII di Chiavenna.

Menarola, comune con convocato, fu confermato nel distretto VII di Chiavenna in forza del successivo compartimento territoriale delle province lombarde. Nel 1853, Menarola con la frazione Castenedi, comune con convocato generale e con una popolazione di 304 abitanti, fu inserito nel distretto IV di Chiavenna.

In seguito all'unione temporanea delle province lombarde al regno di Sardegna, in base al compartimento territoriale stabilito con la legge 23 ottobre 1859, il comune di Menarola con 328 abitanti, retto da un consiglio di quindici membri e da una giunta di due membri, fu incluso nel mandamento III di Chiavenna, circondario unico di Sondrio, provincia di Sondrio. Alla costituzione nel 1861 del Regno d'Italia, il comune aveva una popolazione residente di 342 abitanti (Censimento 1861). In base alla legge sull'ordinamento comunale del 1865 il comune veniva amministrato da un sindaco, da una giunta e da un consiglio. Nel 1867 il comune risultava incluso nello stesso mandamento, circondario e provincia. Popolazione residente nel comune: abitanti 369 (Censimento 1871); abitanti 416 (Censimento 1881); abitanti 354 (Censimento 1901); abitanti 330 (Censimento 1911); abitanti 317 (Censimento 1921). Nel 1924 il comune risultava incluso nel circondario unico di Sondrio della provincia di Sondrio. In seguito alla riforma dell'ordinamento comunale disposta nel 1926 il comune veniva amministrato da un podestà. Popolazione residente nel comune: abitanti 313 (Censimento 1931); abitanti 277 Censimento 1936). In seguito alla riforma dell'ordinamento comunale disposta nel 1946 il comune di Menarola veniva amministrato da un sindaco, una giunta e un consiglio. Popolazione residente nel comune: abitanti 271 (Censimento 1951); abitanti 189 (Censimento 1961); abitanti 154 abitanti (Censimento 1971). Nel 1971 il comune di Menarola aveva una superficie di ettari 1.476.

2. - LO STATO DI ATTUAZIONE DELLE STRUMENTAZIONE URBANISTICA

2.1. - I Piani vigenti

I comuni di Gordona e Menarola sono dotati di Piano di Governo del Territorio di cui si riportano gli estremi di approvazione:

Comune	Descrizione	Procedimento	Data App	Data BURL
Gordona	Variante SUAP	DP	14/07/2017	29/11/2017
Gordona	PGT	DP PS PR	15/09/2011	26/10/2011
Menarola	PGT	DP PS PR	13/01/2012	06/06/2012

Comune	Tipo piano	Descrizione	Procedimenti	Inserimento	Fase	Stato PGT	N. Atto App.	Data App.	Data Burl App
GORDONA	Variante di Piano di Governo	VARIANTE SUAP	DP	14/02/2017	Approvazione	Vigente	26	14/07/2017	29/11/2017
GORDONA	Piano di Governo del Territori	Piano di Governo del Territorio - COMUNE DI GORDONA	DP PS PR	29/04/2010	Approvazione	Vigente	19	15/09/2011	26/10/2011
MENAROLA	Piano di Governo del Territori	Piano di Governo del Territorio - COMUNE DI MENAROLA	DP PS PR	05/02/2010	Approvazione	Vigente	3	13/01/2012	06/06/2012

Figura 2 – Tabelle con gli estremi di approvazione PGT (e relative varianti) di Gordona e Menarola

2.1.1. - L'unificazione dei due comuni di Gordonae Menarola

A seguito di un referendum svoltosi il 31 maggio 2015, la popolazione si è espressa in modo favorevole per l'incorporazione nel comune di Gordona di cui il nuovo comune mantiene il nome. Il processo di fusione si è concluso con l'approvazione da parte della Regione Lombardia con la L.R. 6 novembre 2015, n. 35 (pubblicata sul BURL n. 46, suppl. del 10 Novembre 2015) ha stabilito la fusione per incorporazione del Comune di Menarola (46 ab.) nel comune di Gordona (1887 ab.) in provincia di Sondrio. La procedura di fusione per incorporazione è prevista dall'articolo 1, comma 130, della legge 7 aprile 2014 n.56. La denominazione del Comune di Gordona (incorporante) rimane invariata. Nello statuto del comune deve essere previsto che alla comunità del comune incorporato siano assicurate adeguate forme di partecipazione e di decentramento dei servizi.

I rapporti conseguenti al mutamento della circoscrizione comunale del comune di Gordona, a seguito dell'incorporazione del comune di Menarola, saranno regolati dalla Comunità montana della Valchiavenna, ai sensi dell'articolo 11 della legge regionale 15 dicembre 2006, n. 29 (Testo unico delle leggi regionali in materia di circoscrizioni comunali e provinciali).

(Fonte: Regione Lombardia)

2.1.2. - obiettivi Generali del PGT

SINCRONIA DEGLI OBIETTIVI GENERALI DEL NUOVO PGT CON LA PIANIFICAZIONE PRECEDENTE

La tabella che segue riprende tutti gli Obiettivi Generali (Strategici) dei "tre" PGT, due vigenti di Gordona e Menarola e quello proposto dal nuovo strumento urbanistico, investito ora della responsabilità di considerare il territorio comunale nella sua nuova unitarietà ed estensione.

Nella definizione degli obiettivi generali del nuovo documento di Piano si sono tenuti nella debita considerazione quelli dei previgenti PGT di Gordona e Menarola quando i due comuni erano separati; la stessa attenzione è stata posta, già in fase di scoping, nella successiva declinazione in Obiettivi Specifici, o di secondo livello rispetto agli Obiettivi Generali, con particolare attenzione alle diverse situazioni di analisi del nuovo contesto che si è venuto a determinare, ma anche riferimento al I ruolo strategico del nodo sovra locale costituito dal comune di "Gordona" nel contesto regionale.

Nella tabella che segue, quindi, si sono messi in relazione tutti gli Obiettivi Generali in base alle affinità programmatiche.

Nuovo PGT di Gordona	PGT di Gordona (vigente)	PGT di Menarola (vigente)
OB_1 -Mobilità e ruolo strategico del territorio di Gordona	Riqualificazione delle viabilità principale di attraversamento del comune, in attuazione delle previsioni del PTCP	
OB_2 - Rifunzionalizzare e razionalizzare il sistema dei	Potenziamento del sistema dei servizi	Eliminare o attenuare le criticità in essere

Nuovo PGT di Gordona	PGT di Gordona (vigente)	PGT di Menarola (vigente)
servizi		
OB_3 - Rafforzare l'identità culturale e turistica	Valorizzazione delle potenzialità turistiche e paesaggistiche	Tutelare e valorizzare gli elementi di pregio territoriale
	Tutela e conservazione delle caratteristiche geografiche, geomorfologiche e paesistiche	Sostenere le opportunità di sviluppo e valorizzazione che il territorio manifesta
OB_4 - Abitare la casa e lo spazio urbano	Definizione della necessità di espansione e delle capacità insediative del comune	Contrastare le dinamiche negative
OB_5 - Riconsiderare il settore produttivo	Mantenimento del ruolo produttivo del comune di Gordona	
OB_6 - Riattivare il contesto extraurbano e l'agricoltura	Valorizzazione delle aree agricole	
OB_7 - Equità del piano		
	Previsioni di sviluppo concertate con i comuni di Verceia, Novate Mezzola e Samolaco (pianificazione congiunta)	

Figura 3 - Raffronto tra gli Obiettivi Generali del nuovo PGT con i PGT vigenti di Gordona e Menarola.

Menarola è attentamente analizzato nel PGT nell'ottica del piccolo comune, praticamente spopolato, ma ricco di testimonianze storiche, percorsi nella natura, presenza di caratteristici nuclei rurali, strutture abitative in grado di ospitare ben oltre 10 volte la popolazione residente attuale (424 ab. al censimento del 1871); il PGT evidenzia approfonditamente la tipicità di un territorio di versante da tutelare attentamente e da valorizzare con maggior entusiasmo, considerando le potenzialità presenti, elevata valenza paesaggistica ed ambiente caratterizzato da naturalità quasi assoluta, ricca di bio potenzialità.

Gordona viene invece valutata nel contesto di una pianificazione congiunta con altri tre comuni contermini (Verceia, Novate Mezzola e Samolaco), territori nei quali non mancano certo valori naturalistici ed ambientali altrettanto elevati, ma nei quali le istanze della popolazione sono prevalentemente rivolte al riassetto urbano, alla sua espansione ed alla dotazione dei servizi mancanti; la sensibilità per problemi molto concreti e soprattutto allineati al pensiero comune.

Nella stesura del nuovo PGT si è fatto ovviamente tesoro dei suggerimenti scaturiti dalla pianificazione previgente, accentuando però diversamente alcuni aspetti che caratterizzano ormai l'unione di Gordona con Menarola le cui risorse congiunte possono attivare settori dormienti quali, ad esempio, la ricettività turistica. In particolare ci si riferisce al ruolo che Gordona è chiamato a svolgere nel contesto della realtà provinciale e della Valchiavenna in particolare, territorio gratificato da previsioni infrastrutturali di livello sovraordinato, che rendo questo territorio fulcro di collegamenti internazionali, potenzialità in grado di offrire, in prospettiva, il rilancio del truismo, la promozione del territorio, il potenziamento di attività commerciali legate a prodotti tipici di agricoltura, zootecnia, artigianato, industria locale di cui Gordona potrebbe diventare un polo modello di insediamento produttivo in ambiente alpino.

Altro tema di cui si intende evidenziare l'importanza è la realizzazione del sistema di connessione tra le aree pubbliche e private a verde, i servizi di interesse pubblico, l'area industriale ecc., mediante percorsi riservati alla mobilità lenta, al fine di rendere sicuro, facile e piacevole anche alle fasce deboli di popolazione lo spostamento all'interno del tessuto consolidato. La valorizzazione dei percorsi esterni veicolari, ciclabili e pedonali è decisamente condivisa con la pianificazione già in atto, di cui si prevedono implementazione, potenziamento e manutenzione.

Di fondamentale importanza anche gli aspetti ambientali sviscerati nel rapporto ambientale soppesandone le ricadute reali sulle azioni di piano, evidenziando gli orientamenti e compensazioni da seguire e costituendo una base efficace per il monitoraggio del PGT.

Anche l'equità di Piano, introdotto dalla LR 12/2005 e spesso ignorato è un obiettivo non facile da perseguire nei comuni di modeste dimensioni, ma di importanza fondamentale per avviare la popolazione alla comprensione che l'edificabilità di un'area non è un regalo, ma è legato alla realizzazione della "città pubblica", cioè alla attuazione delle infrastrutture e dei servizi di livello comunale che l'amministrazione è chiamata a svolgere per migliorare la qualità della vita di residenti e turisti.

3. - PIANIFICAZIONE VIGENTE DI GORDONA E MENAROLA

Lo scenario di riferimento per gli effetti ambientali è costituito dallo stato attuale del territorio modificato con le ricadute della pianificazione territoriale in atto, costituita dai due PGT attualmente vigenti Gordona e Menarola, dalla pianificazione attuativa e dalle previsioni infrastrutturali definite dalla pianificazione sovraccomunale.

Una volta effettuate le valutazioni relative agli obiettivi ed alle azioni di piano è prevista la verifica di coerenza rispetto ai risultati degli indicatori per gli scenari.

La prima analisi necessaria è ovviamente quella di soppesare la effettiva capacità insediativa, la reale esigenza di spazi per urbanizzazioni, il rapporto quantitativo e qualitativo dei servizi in relazione alla potenzialità insediativa dello stato di fatto e di quella prevista dai PGT vigenti, quindi l'impatto paesaggistico ambientale causato dalla sottrazione di aree per effetto della dispersione edilizia sul territorio.

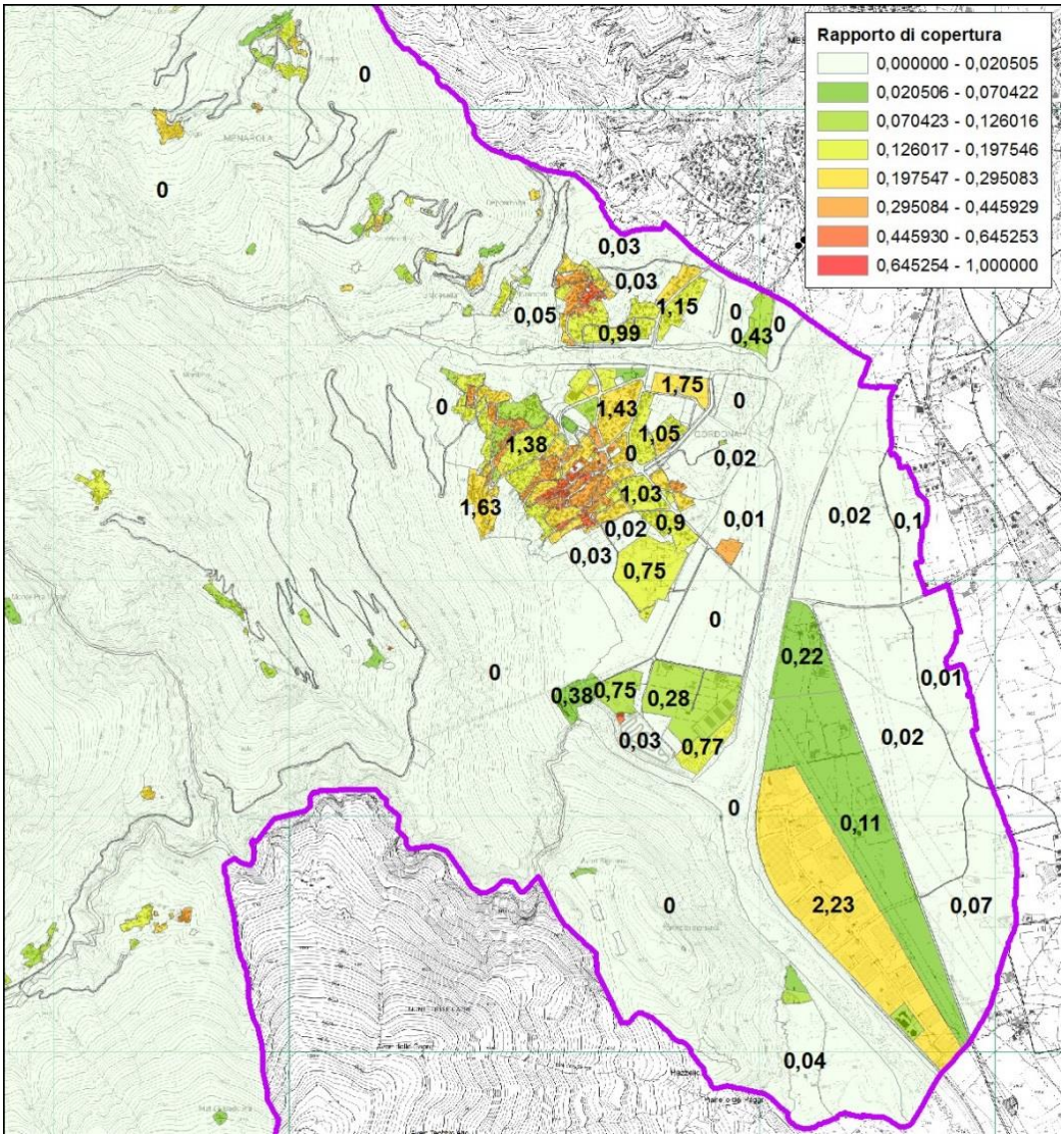


Figura 4 - Graduazione dei rapporti di copertura relativi all'edificato esistente di Gordona e Menarola

In passato si procedeva organizzando un "censimento", costoso in termini di tempo e denaro, dell'edificato, ricorrendo alla compilazione manuale delle "schede edificio" da parte di rilevatori.

Attualmente la tecnologia GIS connessa con le tecniche della fotogrammetria aerea, consente la rapida realizzazione di mappe informative che visualizzano, ad esempio, rapporti

di copertura e densità edilizie, evidenziando a "colpo d'occhio" le caratteristiche dei tessuti edificati.

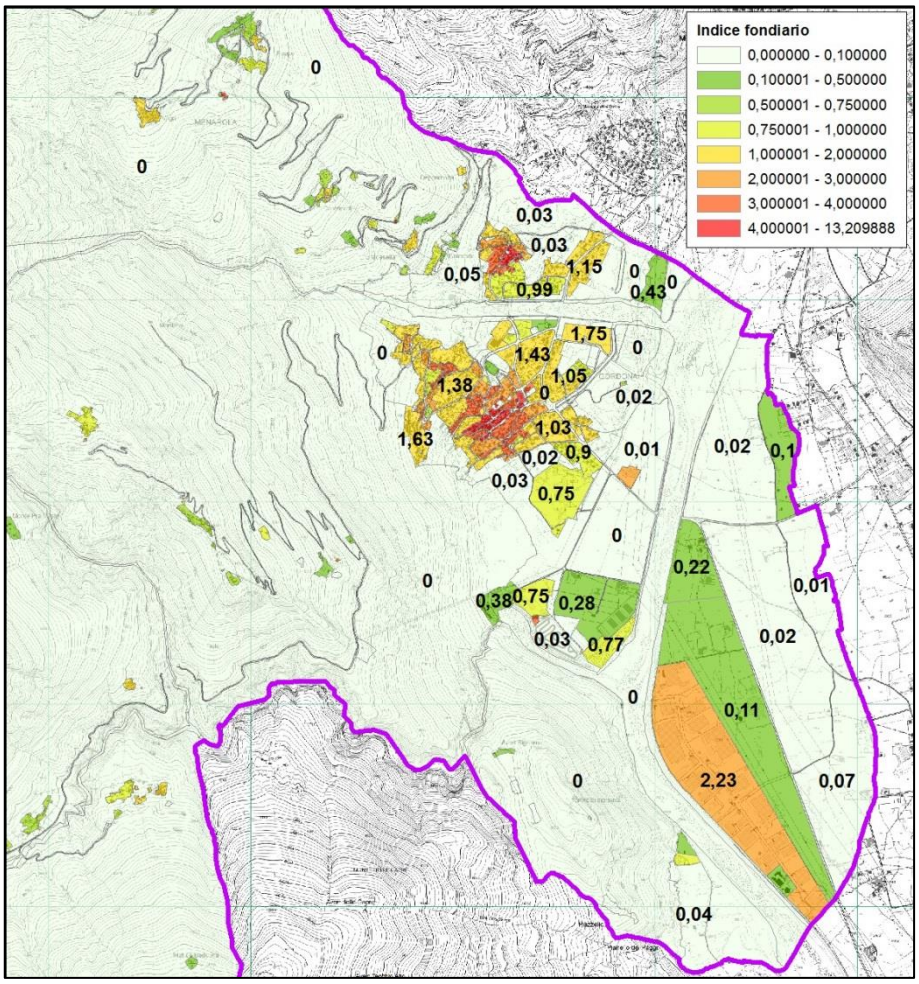


Figura 5 - Graduazione degli indici di densità fondiaria relativi all'edificato esistente di Gordona e Menarola

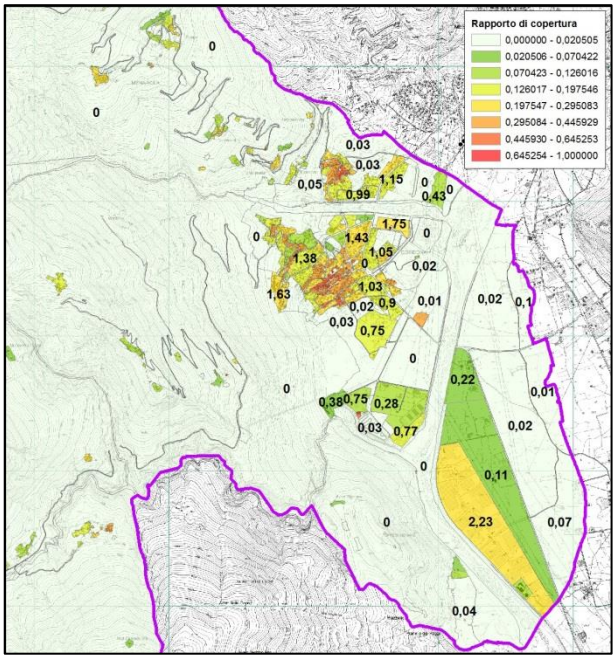


Figura 6 - Rapporti di copertura

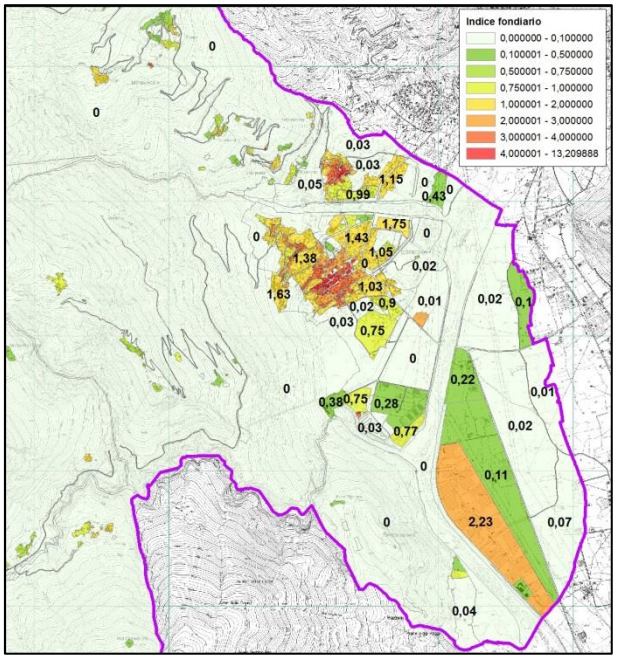


Figura 7 - Densità fondiaria esistente

Le due immagini sembrano quasi uguali, ma dal raffronto si evidenziano le aree con maggiore volumetria.

Una valutazione oggettiva basata su dati ufficiali e confrontabili a livello territoriale esteso ci è fornita dal database topografico dalla Provincia di Sondrio che consente di ridurre sensibilmente le approssimazioni e soprattutto di uniformare i criteri di raffronto tra le diverse realtà provinciali; la versione disponibile alla data della presente analisi è quella dell'anno 2014.

Gordona (e Menarola)	Sup Cop (mq)	Volumi (mc)
abitativa	119 823,25	919 956,20
agricolturale	15 409,00	104 732,13
biblioteca	229,40	1 505,75
centrale idroelettrica	820,37	8 979,47
commerciale	201,35	1 751,70
depuratore	1 206,26	3 842,74
edificio di area ecologica	85,69	424,95
Edificio minore - baracca	23 062,21	80 525,30
Edificio minore – piccola cappella culto cristiano	149,36	485,84
Edificio minore - edifici minori ricreativo/sportivi	747,98	3 065,42
Edificio minore - garage, box auto	6 539,39	23 710,01
Edificio minore - ingresso, portineria	227,29	1 018,49
Edificio minore - tendone pressurizzato	671,01	3 598,22
Edificio minore - tomba cimiteriale	83,06	393,63
fienile	1 349,12	7 062,10
impianto di produzione energia	515,45	4 777,34
industriale	2 010,68	15 195,68
luogo di culto	1 952,65	18 961,34
municipio	218,09	3 063,15
palestra	1 107,12	8 557,98
residenziale	9 412,39	43 017,63
sede di scuola	1 615,86	14 215,11
sede di supermercato, ipermercato	3 398,18	25 047,95
servizio pubblico	133,90	1 320,10
stabilimento industriale	125 544,91	940 587,39
stalla	13 050,68	53 604,14
Totale complessivo	329 564,65	2 289 399,76

Tabella 2 – Superfici coperte e volumi dei manufatti presenti sul territorio di Gordona e Menarola

Il rilievo è capillare: sono fisicamente individuate, oltre agli edifici, anche tettoie, baracche e cappelle in termini di superficie coperta, volume e destinazioni d'uso prevalenti.

RES	destinazione d'uso residenziale sulla quale viene computata la capacità insediativa di un piano: è comprensiva della abitazione principale, ma anche delle seconde case in proprietà o in locazione a privati (non associate alle aziende alberghiere);
TUR	strutture ricettive stabili (alberghi, pensioni, residence. villaggi per vacanze, bungalow ecc.);
BOX	garage e parcheggi coperti privati fuori terra
LOC	volumi pertinenziali propriamente detti ma anche quelli non adiacenti all'edificio principale se utilizzati a deposito e/o ripostiglio familiare;
COM	negozi e strutture commerciali in genere;
PRO	aziende produttive di tipo artigianale e/o industriale;
AGR	edifici e strutture funzionali alla conduzione di fondi agricoli, ancorché dismessi;
SER	costruzioni adibite a servizi pubblici o di uso pubblico;

Tabella 3 – codici di aggregazione delle principali destinazione d'uso degli edifici

Queste ultime sono declinate in sottospecie diverse, ma per conseguire finalità utili alla pianificazione si rende necessario un lavoro di aggregazione dei dati e di filtrare "piccole

costruzioni" strutture minute, perché incidono relativamente sul carico antropico, anche se spesso compromettono il paesaggio.

L'aggregazione dei dati è attuata ricorrendo ad una tabella associata al database provinciale con codici riferiti alle principali destinazioni d'uso degli edifici:

Non basta ovviamente aggregare solo le tipologie d'uso, ma è necessario anche localizzare i diversi tipi di habitat sul territorio, facendo riferimento alle caratteristiche degli ambiti individuati dai due PGT, ciascuno con caratteristiche diverse.

Gordona, pur disponendo di un habitat naturale molto esteso e variegato, ha un tessuto urbano consolidato, importanti aree di fondovalle riservate alla produzione agricola ed un polo industriale di livello comprensoriale, tutte qualità che, associate all'eccezionale contesto paesaggistico ambientale, sono destinate ad implementare il ruolo attrattivo del Comune (Obiettivo 1 del PGT) fino alla scala sovra regionale, raggiungibile completamente quando verranno completate anche le infrastrutture previste dal PTR e dal PTCP.

L'habitat abitativo di Menarola è costituito prevalentemente da piccoli presidi antropici, il previgente PGT individua le "porte ambientali", termine suggestivo usato per sottolineare la naturalità dei luoghi, riferibile non solo ai nuclei di antica formazione, ma anche ai caposaldi dei numerosi percorsi vallivi ed alle diffusa aggregazione di elementi del paesaggio che lo caratterizzano: è la concreta testimonianza dello stile di vita alpigiano che si sta cercando di "rilanciare" turisticamente e di riproporre continuamente nel tentativo di attirare le molte persone che non conoscono questi luoghi, ma sono attratte dal fascino della montagna.

Una corretta definizione della potenziale capacità insediativa, delle pressioni antropiche indotte, del conseguente bisogno di servizi ed infrastrutture non si può basare esclusivamente sulle aree di nuova edificazione, tanto più se si prevede, come giusto, di recuperare e rivitalizzare i manufatti esistenti.

Si assiste infatti, e da tempo, al diffuso recupero degli edifici a matrice rurale sparsi sui versanti, seppure caratterizzati da tipologie diverse percepibili sia nel tessuto urbano, sia nell'architettura: nuclei ed aree edificabili della prima fascia pedemontana, quelli cioè rapidamente accessibili da percorsi veicolari, risultano più infra-strutturati e sono appetibili per una fascia di popolazione che rifugge la vita cittadina, che si propone la scelta di una residenza unifamiliare, in luogo tranquillo, possibilmente con orto e giardino, in cui stabilirsi tutto l'anno anche al prezzo di un breve pendolarismo giornaliero per raggiungere il posto di lavoro.

Gli alpeggi sono ambiti dai residenti stagionali o da pendolari della montagna, da quelli che vorrebbero disporre di un "rifugio" anche modesto, per sfuggire dalla calura estiva, o di attrezzare una "baita" o un'altra struttura agricola dismessa in seconda casa in cui piacevolmente poter trascorrere i fine settimana ed i periodi di vacanza.

I nuclei di mezza costa, quelli che hanno svolto un ruolo strategico fondamentale quando l'attività primaria era basilare per il sostentamento della famiglia, sono diventati meno appetibili; l'agricoltura del luogo non è più sufficiente per il sostentamento di un nucleo familiare, cambia quindi il lavoro del capofamiglia che trova però scomodo spostarsi giornalmente visti i tempi di accessibilità; inevitabile cercare casa a quota inferiore. D'altra parte la quota di mezza costa, certamente molto apprezzata per panoramicità, risulta però meno appetibile per le vacanze rispetto a quelle decisamente in luoghi più marcatamente alpini.

Non si ritiene pertanto sufficiente, almeno nella situazione attuale, addossare a questi nuclei nuove aree di espansione per invertire le tendenze in atto o per rilanciare la vitalità di questi luoghi, anzi, con tali interventi si rischia di innescare nuove situazioni di abbandono ed aumentare lo stato di degrado esistente, tanto più che si già è in presenza di volumi facilmente recuperabili senza l'esigenza di nuovo consumo di suolo.

Il loro rilancio di questi siti caratteristici può essere implementato solo grazie alla concertazione tra le diverse attività locali, quali l'agricoltura, l'artigianato, il commercio di prodotti tipici, l'agriturismo o ricettività alberghiera diffusa, mantenendo le caratteristiche delle tecnologie costruttive delle case e dei tessuti storici, evitando sostituzioni spesso appariscenti: nuclei ben conservati e restaurati con attenzione non sono certo una novità in altre nazioni, ma anche in aree, ad esempio, del Centro Italia e funziona!

In sostanza è facile constatare innanzitutto che "i volumi" non sono tutti uguali, non sempre tra loro equiparabili, ma possono avere "un peso diverso" in relazione alla ubicazione sul territorio; in seconda luogo è doveroso anche constatare che discorsi eleganti e suggestivi creano speranza, consenso e molte aspettative, ma non devono distogliere dalla "realtà effettuale" che deve essere affidata a dati scientifici ufficiali, seppure con particolare attenzione alla interpretazione statistica dei dati rilevati.

Sulla base dei "Codici di aggregazione delle principali destinazione d'uso degli edifici" di cui alla precedente tabella, è stato possibile aggregare i dati relativi a ciascun ambito dei PGT vigenti ripartiti per destinazione d'uso. (Base di calcolo db topografico della Provincia di Sondrio, versione anno 2014).

Nota:La voce “Descrizione” si riferisce alla Denominazione assegnata alle aree urbanistiche ciascun PGT vigente.

COMUNE	Descrizione	Somma delle Superfici Coperte (SC) per destinazione prevalente							Somma dei Volumi esistenti per destinazione prevalente						
		AGR	BOX	COM	LOC	PRO	RES	SER	AGR	BOX	COM	LOC	PRO	RES	SER
GORDONA	AG2 - AreeAgricoleComunali NEL TUC				93,87		146,51					315,18		1 423,97	
	AGRI - AG1 Ambiti agricoli strategici	14 229,60	86,35		1 782,12	409,99	3 309,11		61 742,77	223,64		4 781,35	2 878,15	19 459,88	
	AGRI - AG2_AreeAgricoleComunali	1 144,08	601,94		2 231,17		2 229,29	81,94	3 991,21	2 338,46		6 812,86		12 703,53	482,74
	AGRI - AG3_AreeAgricoleDiVersante		17,73		1 261,38		1 395,58	24,00		31,91		4 862,58		7 426,81	84,00
	AGRI - TEMP RS_RispettoStradaleFluvialeAmbientale				9,05							18,23			
	ALVEO E AREE RIPARIALI				27,09			55,87				58,41			545,20
	AT_1 pip GORDONA	1 487,87			298,30	7 755,45	61,63		6 258,33			761,70	29 414,51	249,55	
	AT_2 GORDONA						45,26							239,87	
	CR_ZonaDeiCrotti	160,44			358,29		4 393,33		1 097,30			2 018,23		32 504,90	
	NA_NucleoDiAnticaFormazione	3 057,92	147,01		3 834,97		27 522,59	29,57	25 583,45	669,19		15 131,44		192 523,74	101,71
	NR_NucleoRurale	264,55			715,32		1 276,02		808,61			2 298,49		5 343,50	
	RC Rispetto cimiteriale	94,75	42,28		172,29		455,86	2,84	950,92	227,10		686,16		5 516,33	7,35
	RES PIP				1 804,72	97 574,23	114,24	671,01				7 088,09	782 105,89	850,82	3 598,22
	RS Rispetto stradale				36,89							70,39			
	ST1_Attrezzature pubbliche di interesse comune				304,52	230,41	457,57	4 162,96				874,05	1 726,54	4 230,19	32 238,62
	ST2_Attrezzature private di interesse comune				79,38		952,06	1 428,64				400,87		7 528,72	14 604,08
	STRADE				6,21			6,05				19,80			22,56
	T1_TessutoUrbanoSaturo	4 511,77	1 038,07	201,35	2 777,74	296,44	19 044,11	7,08	35 490,76	4 035,06	1 751,70	11 065,88	1 167,34	181 323,07	29,18
	T2_TessutoUrbanoDiCompletamento	3 068,03	4 406,51		4 968,44	274,90	50 858,99	3,75	22 312,39	15 537,05		16 051,20	1 405,70	412 358,11	10,20
	T3_TessutoProduttivoEsistenteEdAmpliamento			862,32	700,94	15 962,68					6 141,91	2 406,10	108 978,97		
	T4_TessutoProduttivoLavorazioneDiInerti				374,31	5 051,49						952,49	28 105,98		
	T5_TessutoTuristicoRicettivoCampeggiTerziario			2 535,85	36,77		784,65				18 906,05	98,39		4 749,88	
	T6_Tessuto tecnologico				54,90		162,92	2 571,91				161,01		1 329,16	17 479,30
	GORDONA Totale	28 019,02	6 339,89	3 599,52	21 928,66	127 555,59	113 209,70	9 045,63	158 235,73	23 062,41	26 799,66	76 932,91	955 783,07	889 762,04	69 203,16
MENAROLA	Agglomerato Tessuto degli aggregati edilizi				171,37		3 211,97					544,59		13 835,69	
	AGRI - AG Ambito agricolo presunto	89,24	90,69		440,16		2 667,28	11,55	456,88	382,12		1 479,15		11 746,48	35,27
	Alpeggio Edifici rurali negli apleggi	148,42			125,05		2 076,14	3,36	393,74			449,26		6 604,05	19,85
	ATI_AMBITI DELLE TRASFORMAZIONI INSEDIATIVE	79,91							437,91						
	ATTREZZATURE RELIGIOSE ESISTENTI							435,77							3 812,73
	NAF CROTTI Tessuto dei crotti				3,58		538,84					11,75		2 023,91	
	NAF Nucleo di antica formazione	817,88			391,13		4 764,00	5,82	3 198,52			1 291,06		22 926,84	15,31
	PARCHEGGI ESISTENTI						19,99							189,62	
	SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO ESISTENTI				40,25		245,99	27,15				99,42		1 679,82	89,24
	STRADE				5,36			6,93				12,95			15,47
	tess_res_consol Tessuto residenziale	564,94	55,24		132,96		1 564,68		2 222,95	139,16		569,04		9 060,65	
	tess_res_consol Tessuto residenziale_Bort	89,41	53,57		50,96		937,06		452,62	126,31		153,66		5 144,74	
	MENAROLA Totale	1 789,79	199,51		1 360,83		16 025,95	490,57	7 162,63	647,60		4 610,88		73 211,79	3 987,88
	Totale complessivo	29 808,81	6 539,39	3 599,52	23 289,50	127 555,59	129 235,65	9 536,20	165 398,36	23 710,01	26 799,66	81 543,79	955 783,07	962 973,83	73 191,05

Tabella 4 – Somma delle superfici coperte e somma dei volumi esistenti distinti per destinazione prevalente ed aggregati per ambito di appartenenza

Nota: la tabella non include gli edifici classificati minori o con destinazioni non incluse nelle fattispecie previste in tabella.

A parte vanno considerati gli edifici minori, le baracche sono una quota significativa dei manufatti che il database di riferimento include tra gli "edifici minori", quelli cioè che non vengono considerati nel calcolo della capacità insediativa dei PGT.

Nell'accezione urbanistico edilizia sono però qualificabili come edifici pertinenziali solo le opere prive di autonoma destinazione e che esauriscono la loro finalità nel rapporto funzionale con l'edificio principale, così da non incidere sul carico urbanistico, né di essere alienati separatamente dall'edificio a cui sono connessi.

Va inoltre considerato che spesso gli edifici minori costtuiscono una parte significativa di organismi a matrice rurale motlo ricorrenti nei nuclei di antica formazione oppure elementi fortmente integrati nel paesaggio, come il tipico "casel del lacc" in pietra a secco lungo un ruscello, oppure la parte emergente del crotto.

Altre volte si tratta di cosiddetti "lamieroni" o di baracche appariscenti, scarsamente funzionali alla conduzione del fondo agricolo, che creano disturbo alla percezione del paesaggio, soprattutto qunado vengono realizzate in modo diffuso nelle aree libere.

	Denominazione assegnata a ciascun gruppo di aree dai rispettivi PGT vigenti	Edifici minori :	
		SC baracche (mq)	Volume baracche (mc)
GORDONA	AG2_AreeAgricoleComunali NEL TUC	93,87	315,18
	AGRI - AG1 Ambiti agricoli strategici	1 782,12	4 781,35
	AGRI - AG2_AreeAgricoleComunali	2 231,17	6 812,86
	AGRI - AG3_AreeAgricoleDiVersante	1 261,38	4 862,58
	AGRI - TEMP RS_RispettoStradaleFluvialeAmbientale	9,05	18,23
	ALVEO E AREE RIPARIALI	27,09	58,41
	AT_1 pip GORDONA	298,30	761,70
	CR_ZonaDeiCrotti	358,29	2 018,23
	NA_NucleoDiAnticaFormazione	3 834,97	15 131,44
	NR_NucleoRurale	715,32	2 298,49
	RC Rispetto cimiteriale	172,29	686,16
	RES PIP	1 618,62	6 206,82
	RS Rispetto stradale	36,89	70,39
	ST1_Attrezzature pubbliche di interesse comune	304,52	874,05
	ST2_Attrezzature private di interesse comune	79,38	400,87
	STRADE	6,21	19,80
	T1_TessutoUrbanoSaturo	2 774,55	11 057,30
	T2_TessutoUrbanoDiCompletamento	4 930,45	15 922,56
	T3_TessutoProduttivoEsistenteEdAmpliamento	700,94	2 406,10
	T4_TessutoProduttivoLavorazioneDiInerti	374,31	952,49
	T5_TessutoTuristicoRicettivoCampeggiTerziario	36,77	98,39
	T6_Tessuto tecnologico	54,90	161,01
	Totali Gordona	21 701,38	75 914,43
MENAROLA	Agglomerato Tessuto degli aggregati edilizi	171,37	544,59
	AGRI - AG Ambito agricolo presunto	440,16	1 479,15
	Alpeggio Edifici rurali negli apleggi	125,05	449,26
	NAF CROTTI Tessuto dei crotti	3,58	11,75
	NAF Nucleo di antica formazione	391,13	1 291,06
	SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO ESISTENTI	40,25	99,42
	STRADE	5,36	12,95
	tess_res_consol Tessuto residenziale	183,92	722,70
	Totali Menarola	1 360,83	4 610,88
	Totale complessivo	23 062,21	80 525,30

Tabella 5 – Superfici coperte e volumi delle "baracche" e degli edifici minori obiettivamente non computabili nel dimensionamento di piano.

L'entità di tali volumi è comunque considerevole: se si immaginasse il loro recupero a diverso utilizzo (es. residenziale, come spesso avviene) pur senza incrementi di edificabilità, si avrebbero ulteriori 500 abitanti teorici da sostenere con servizi pubblici e nuovo consumo di suolo, per strade, parcheggi fognature, acquedotti, costose diffuse infrastrutture ed ulteriore irreversibile alterazione paesaggistico ambientale.

3.1.1. - La ricomposizione degli ambiti e gli obiettivi della normativa

A parte tale ipotesi che si spera improbabile, per valutare concretamente il peso insediativo della pianificazione vigente si è dovuto predisporre una matrice di sintesi per uniformare ambiti ed indici dei due PGT cercando di fonderli in un'unica tabella comprensiva delle differenti situazioni soprattutto delle diverse impostazioni di piano.

La matrice che segue, a prescindere dai nomi attribuiti a ciascun ambito dai PGT, li raggruppa sistematicamente in base alle caratteristiche dei rispettivi "tessuti": residenziali storici e/o recenti, ricettivi, artigianali, agricolo produttivi, per servizi di interesse pubblico o riservati o per quelli riservati all'espletamento dei servizi tecnologici.

Nel Rapporto ambientale si è ritenuto opportuno sottolineare l'importanza di evitare qualsiasi confusione tra le prescrizioni di carattere paesaggistico ambientale e le destinazioni urbanistico territoriali legate al D.I. 2 aprile 1968 1444, anche se si tratta di due componenti che devono interagire continuamente.

	CTG	Descrizione	AMBITI DEI PGT VIGENTI
Grd	1	Nucleo urbano di antica formazione	NA Nucleo Di Antica Formazione
Men	1		NAF Nucleo di antica formazione
Grd	1	Nuclei rurali con presenza .di abitazioni stagionali	NR Nucleo Rurale
Men	1	Caratteristico ambiente dei Crotti	NAF CROTTI Tessuto dei crotti
Grd	1		CR _ Zona Dei Crotti
Men	2	ATR di Menarola	ATI ambiti delletrasformazioni insediative (cfr. schedeATI)
Grd	2	Ambiti di verde ambientale nel tessuto consolidato	AG2 Aree Agricole Comunali NEL TUC
Grd	2	Tessuto residenziale denso	T1_TessutoUrbanoSaturo
Men	2	Tessuti in fase di consolidamento	Tess res consol Tessuto residenziale
Grd	2		T2_TessutoUrbanoDiCompletamento
Men	2	Tessuti a disegno aperto in ambiti panoramici	Agglomerato Tessuto degli aggregati edilizi
Grd	3	ATR Campeggio ?	AT_2 Gordona
Grd	3		T5_TessutoTuristicoRicettivoCampeggiTerziario
Grd	4	Consolidato ?	AT_1 PIP Gordona
Grd	4		T3_Tessuto Produttivo Esistente ed Ampliamento
Grd	4		Res Pip
Grd	4		T4_Tessuto Produttivo Lavorazione d'Inerti
Grd	5	Aree agricole	AGRI - AG1 Ambiti agricoli strategici
Grd	5	Aree agricole	AGRI - AG2_AreeAgricoleComunali
Grd	5	Aree agricole	AGRI - AG3_AreeAgricoleDiVersante
Grd		Carta dei Vincoli	AGRI - Temp RS Rispetto Stradale Fluviale Ambientale
Men	5	Edifici sparsi di valore ambientale nelle arre agricole)	Edifici rurali negli alpeggi
Men	5	Aree agricole	AGRI - AG Ambito agricolo presunto
Grd		Carta dei Vincoli	RC Rispetto cimiteriale
Grd	6	Aree per servizi pubblici o di interesse pubblico	ST1_Attrezzature pubbliche di interesse comune
Grd	6		ST2_Attrezzature private di interesse comune
Men	6		Attrezzature Religiose Esistenti
Men	6		Servizi Di Interesse Collettivo Esistenti
Men	6		Parcheggi Esistenti
Men	6		Parcheggi Previsti
Grd	7		T6_Tessuto tecnologico
Men	7		Impianti Tecnologici Esistenti
Grd	8	Ambiti dei servizi per la mobilità	Strade
Men	8		Strade
Grd		Cfr carta dei Vincoli	RS Rispetto Stradale
Grd	8	Ambiti di non trasformazione	Alveo E Aree Ripariali
Grd	8		NF - Naturalità Fluviale

Figura 8 - matrice degli ambiti e delle aree soggette a vincolo dei PGT vigenti

Di seguito si riportano le due tavole d'insieme delle previsioni strategiche dei PGT vigenti di Gordona e Menarola.

Seguono poi due tabelle, una con la somma delle superfici coperte, l'altra con la somma dei Volumi esistenti in ciascun "ambito unificato". Esse sono rispettivamente implementate dal calcolo teorico desumibile dagli indici di Piano proposti.

La prima tabella si riferisce alle superfici coperte: in evidenza quelle esistenti per le attività industriali ed artigianali; quelle relative ad ambiti in previsione o in ampliamento, sono calcolate sulla base ddei parametri del PGT con una riduzione del 30% per tener conto che, in effetti, le previsioni devono essere riferite alle superfici fondiarie, non a quelle territoriali.

La seconda tabella si riferisce invece ai Volumi: per quanto attiene agli abitanti teorici si ipotizzano sia la soluzione che prevede 150 mc/ab, sia quella, più veritiera, dei 200 mc/ abitante.

Superfici e volumi relativi allo stato di fatto sono desunti dai dati ufficiali pubblicati dal database topografico dalla Provincia di Sondrio, versione anno 2014 (Cfr. tabelle precedenti epurate da superfetazioni e costruzioni pertinenziali).

I dati relativi ai rapporti di copertura ed alla densità edilizia esistente sono sinteticamente rappresentati anche nelle planimetrie riportate all'inizio del presente capitolo.

Di seguito, prima delle tabelle , sono richiamate (fuori scala) le tavole dei due previgenti PGT di Gordona e Menarola:

- Tavola delle previsioni del PGT vigente di Gordona
- Carta delle previsioni di Piano del PGT di Menarola

Gordona

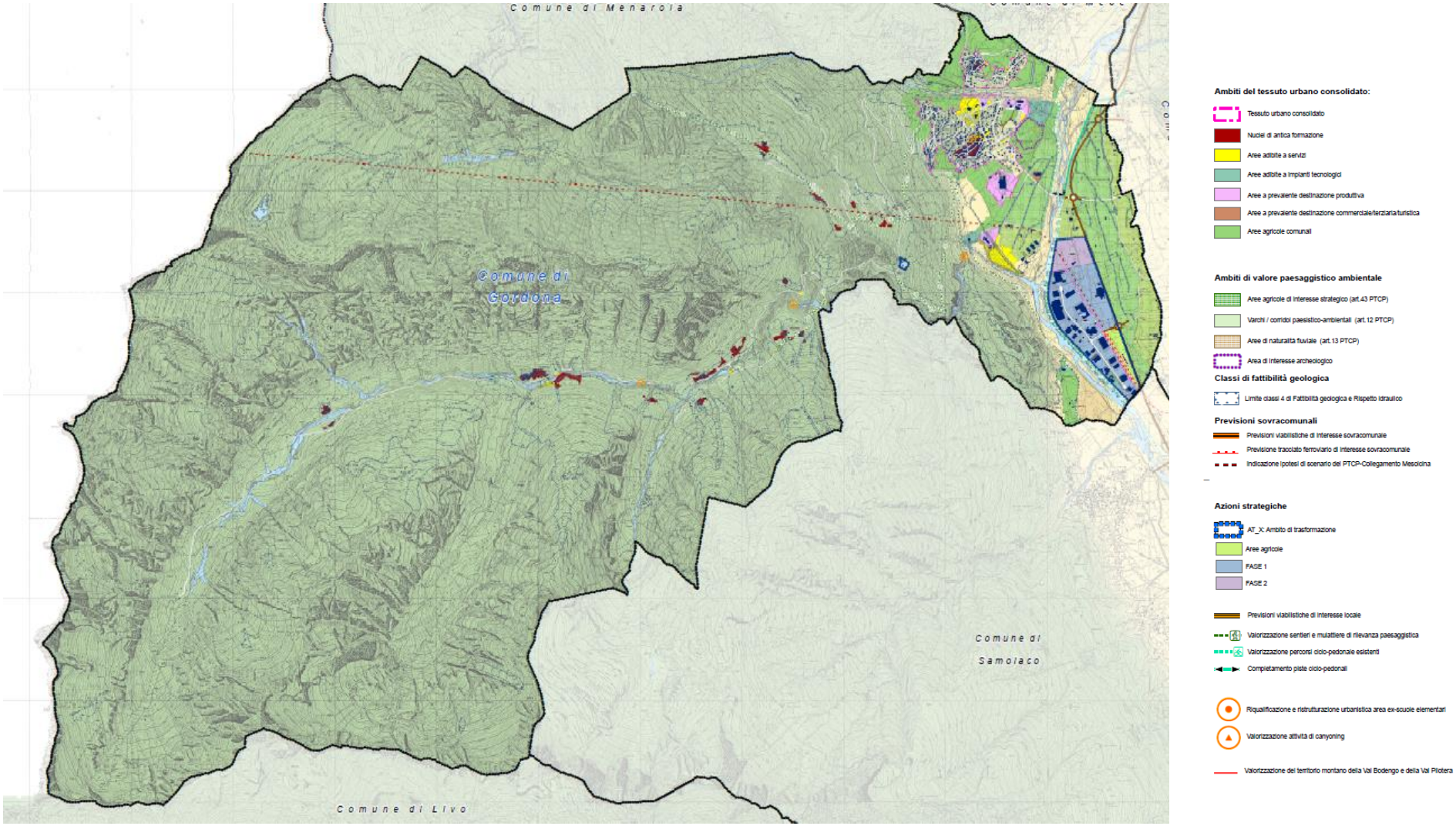


Figura 9 - Tavola 9A-1 delle previsioni del PGT vigente di Gordona

Menarola

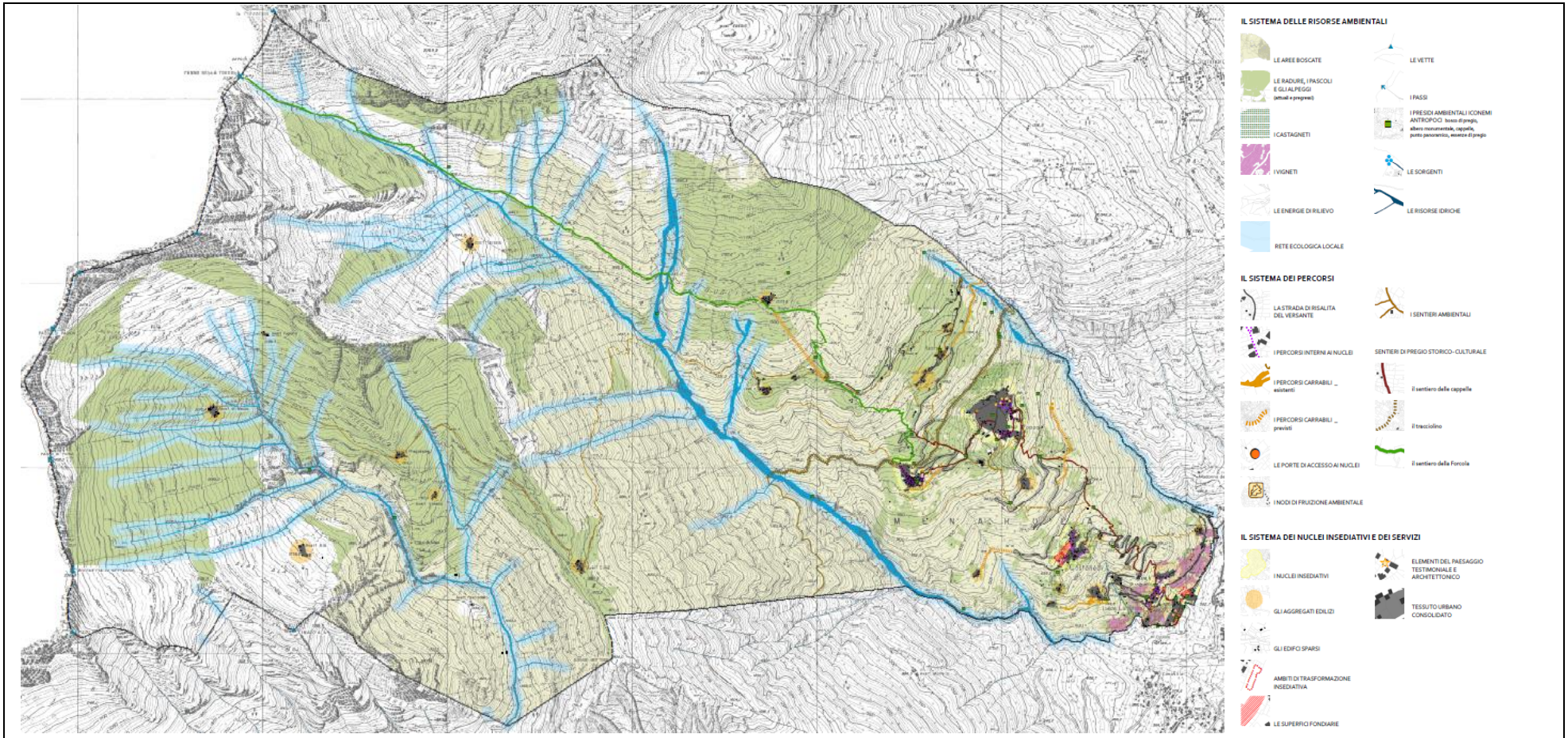


Figura 10 - Carta delle previsioni di Piano del PGT di Menarola

PGT Gordona: Superficie Coperta esistente e prevista dagli indici dei PGT vigenti

	ctg	cod	AMBITI_PGT_VIGENTE	RES (mq)	BOX (mq)	LOC (mq)	COM (mq)	PRO (mq)	AGR (mq)	SER (mq)	N° edifici	SC (mq)	VOL (mc)	St (mq)	RC %	PARAMETRI PGT If	Uf	RC	H	SC_Pro esistente	Prevista al 70%	Totale
Grd	1	NAF_1	NA_NucleoDiAnticaFormazione	27 606	147	3 835			3 058	30	637	34 676	235 112	149 389	23,21%							
Grd	1	NAF_1	NR_NucleoRurale	1 276		715			265		51	2 256	8 451	95 721	2,36%							
Men	1	NAF_1	NAF Nucleo di antica formazione	4 764		391			818	6	175	5 979	27 432	31 294	19,11%							
Grd	1	NAF_2	CR_ZonaDeiCrotti	4 393		358			160		87	4 912	35 620	21 751	22,58%	2,50		0,50				
Men	1	NAF_2	NAF CROTTI Tessuto dei crotti	539		4					20	542	2 036	8 426	6,44%							
Men	1	NAF_3	Alpeggio Edifici rurali negli apleggi	2 076		125			148	3	84	2 353	7 467	14 393	16,35%							
Men	2	Mod_At	ATI_AMBITI DELLE TRASFORMAZIONI INSEDIATIVE						80		2	80	438	7 024	1,14%	1,20		0,30				
Grd	2	PVC	AG2_AreeAgricoleComunali NEL TUC	147		94					9	240	1 739	27 260	0,88%							
Grd	2	RES_1	T1_TessutoUrbanoSaturo	19 044	1 038	2 778	201	296	4 512	7	519	27 877	234 863	77 622	35,91%	1,20		0,30	7,50	296		296
Men	2	RES_1	tess_res_consol Tessuto residenziale	2 502	109	184			654		98	3 449	17 869	23 123	14,92%	1,31		0,30	7,50			
Grd	2	RES_2	T2_TessutoUrbanoDiCompletamento	50 859	4 407	4 968		275	3 068	4	785	63 581	467 675	364 445	17,45%	1,20		0,50	9,00	275		275
Men	2	RES_2	Agglomerato Tessuto degli aggregati edilizi	3 212		171					101	3 383	14 380	27 172	12,45%	1,20		0,30	7,50			
Grd	3	CP	AT_2 GORDONA	45							1	45	240	6 740	0,67%							
Grd	3	CP	T5_TessutoTuristicoRicettivoCampeggiTerziario	785		37	2 536				9	3 357	23 754	10 280	32,66%							
Grd	4	Pro_1	AT_1 pip GORDONA	62		298		7 755	1 488		22	9 603	36 684	329 256	2,92%		0,60	0,50	10,00	9603	115239	115239
Grd	4	Pro_2	T3_TessutoProduttivoEsistenteEdAmpliamento			701	862	15 963			46	17 526	117 527	121 489	14,43%		0,60	0,50		17526	42521	42521
Grd	4	Pro_3	RES PIP	114		1 805		97 574		671	95	100 164	793 643	355 012	28,21%				8,50	100164		100164
Grd	4	Pro_3	T4_TessutoProduttivoLavorazioneDilnerti			374		5 051			24	5 426	29 058	48 695	11,14%				10,00	5426		5426
Grd	5	AGR_1	AGRI - AG1 Ambiti agricoli strategici	3 309	86	1 782		410	14 230		148	19 817	89 086	1 538 400	1,29%					410		410
Grd	5	AGR_1	AGRI - AG2_AreeAgricoleComunali	2 229	602	2 231			1 144	82	131	6 288	26 329	963 717	0,65%							
Grd	5	AGR_1	AGRI - AG3_AreeAgricoleDiVersante	1 396	18	1 261				24	64	2 699	12 405	42 962 534	0,01%							
Grd	5	AGR_1	AGRI - TEMP RS_RispettoStradaleFluvialeAmbientale			9					1	9	18	38 240	0,02%							
Men	5	AGR_1	AGRI - AG Ambito agricolo presunto	2 667	91	440			89	12	131	3 299	14 100	14 565 095	0,02%							
Grd	6	Int_P	RC Rispetto cimiteriale	456	42	172			95	3	16	768	7 388	15 438	4,97%							
Grd	6	Int_P	ST1_Attrezzature pubbliche di interesse comune	374		305		230		4 163	40	5 072	37 967	128 746	3,94%					230		230
Grd	6	Int_P	ST2_Attrezzature private di interesse comune	952		79				1 429	36	2 460	22 534	10 854	22,66%							
Men	6	Int_P	ATTREZZATURE RELIGIOSE ESISTENTI							436	10	436	3 813	1 081	40,29%							
Men	6	Int_P	SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO ESISTENTI	246		40				27	7	313	1 868	12 373	2,53%							
Men	6	PU	PARCHEGGI ESISTENTI	20							1	20	190	4 419	0,45%							
Men	6	PU	PARCHEGGI PREVISTI											1 337								
Grd	7	AT	T6_Tessuto tecnologico	163		55				2 572	20	2 790	18 969	90 700	3,08%							
Men	7	AT	IMPIANTI TECNOLOGICI ESISTENTI											70								
Grd	8	mobilità	STRADE			6				6	3	12	42	199 630	0,01%							
Men	8	mobilità	STRADE			5				7	2	12	28	49 753	0,02%							
Grd	8	No trasf	RS Rispetto stradale			37					2	37	70	26 035	0,14%							
Grd	8	No-trasf	ALVEO E AREE RIPARIALI			27				56	3	83	604	1 216 322	0,01%							
Grd	8	No-trasf	NF - Naturalità Fluviale											121 195								
			Totale complessivo mq	**129 236**	**6 539**	**23 289**	**3 600**	**127 556**	**29 809**	**9 536**	**3 380**	**329 565**	**2 289 400**	**63 665 027**						**133 931**	**157 761**	**264 562**

Tabella 6 - Superfici coperte esistente e teoricamente prevista in base agli indici dei PGT vigenti

PGT Gordona: Volumi esistenti e previsti dai PGT vigenti - Verifica capacità insediativa residenziale

	ctg	cod	Denominazione assegnata a ciascun gruppo di aree dai rispettivi PGT vigenti	N° edifici	Volume RES (mc)	Volume BOX (mc)	Volume LOC (mc)	Volume COM (mc)	Volume PRO (mc)	Volume AGR (mc)	Volume SER (mc)	Volume Totale (mc)	Superficie Territoriale (mq)	Df esistente (mc/mq)	If	Uf	RC	H_max	Ab teorici attuali RES/150 mc/ab	Ab teorici indotti dai PGT	Capacità insediativa prevista	Ab teorici attuali RES/200 mc/ab	Capacità insediativa totale Abitanti
Grd	1	NAF_1	NR_NucleoRurale	51	5 344		2 298			809		8 451	95 721	0,088					36		36	27	27
Men	1	NAF_1	NAF Nucleo di antica formazione	175	22 927		1 291			3 199	15	27 432	31 294	0,877					153		153	115	115
Grd	1	NAF_1	NA_NucleoDiAnticaFormazione	637	193 626	669	15 131			25 583	102	235 112	149 389	1,574					1 291		1 291	968	968
Grd	1	NAF_2	CR_ZonaDeiCrotti	87	32 505		2 018			1 097		35 620	21 751	1,638	2,50		0,50		217	363	363	163	363
Men	1	NAF_2	NAF CROTTI Tessuto dei crotti	20	2 024		12					2 036	8 426	0,242					13		13	10	10
Men	1	NAF_3	Alpeggio Edifici rurali negli alpeggi	84	6 604		449			394	20	7 467	14 393	0,519					44		44	33	33
Men	2	MOD_ATT	ATI_AMBITI DELLE TRASF. INSED	2						438		438	7 024	0,062	1,20		0,30			56	56		56
Grd	2	PVC	AG2_Aree Agricole Comunali NEL TUC	9	1 424		315					1 739	27 260	0,064					9		9	7	7
Men	2	RES_1	tess_res_consol Tessuto residenziale	98	14 205	265	723			2 676		17 869	23 123	0,773	1,31		0,30	7,50	95	202	202	71	202
Grd	2	RES_1	T1_TessutoUrbanoSaturo	519	181 323	4 035	11 066	1 752	1 167	35 491	29	234 863	77 622	3,026	1,20		0,30	7,50	1 209	621	1 209	907	907
Men	2	RES_2	Agglomerato Tessuto degli aggregati edilizi	101	13 836		545					14 380	27 172	0,529	1,20		0,30	7,50	92	217	217	69	217
Grd	2	RES_2	T2_TessutoUrbanoDiCompletamento	785	412 358	15 537	16 051		1 406	22 312	10	467 675	364 445	1,283	1,20		0,50	9,00	2 749	2 916	2 916	2 062	2 916
Grd	3	CP	AT_2 Grd	1	240							240	6 740	0,036					2		2	1	1
Grd	3	CP	T5_TessutoTuristicoRicettivoCampeggiTerziario	9	4 750		98	18 906				23 754	10 280	2,311					32		32	24	24
Grd	4	D1	AT_1 pip GORDONA	22	250		762		29 415	6 258		36 684	329 256	0,111		0,60	0,50	10,00	2		2	1	1
Grd	4	D2	T3_TessutoProduttivoEsistenteEdAmpliamento	46			2 406	6 142	108 979			117 527	121 489	0,967		0,60	0,50						
Grd	4	D3	T4_TessutoProduttivoLavorazioneDiInerti	24			952		28 106			29 058	48 695	0,597				10,00					
Grd	4	D3	RES PIP	95	851		7 088		782 106		3 598	793 643	355 012	2,236				8,50	6		6	4	4
Grd	5	AGR_1	AGRI - AG3_AreeAgricoleDiVersante	64	7 427	32	4 863				84	12 405	42 962 534	0,000					50		50	37	37
Grd	5	AGR_1	AGRI - TEMP RS_Rispetto Str/flu/amb	1			18					18	38 240	0,000									
Men	5	AGR_1	AGRI - AG Ambito agricolo presunto	131	11 746	382	1 479			457	35	14 100	14 565 095	0,001					78		78	59	59
Grd	5	AGR_1	AGRI - AG2_AreeAgricoleComunali	131	12 704	2 338	6 813			3 991	483	26 329	963 717	0,027					85		85	64	64
Grd	5	AGR_1	AGRI - AG1 Ambiti agricoli strategici	148	19 460	224	4 781		2 878	61 743		89 086	1 538 400	0,058					130		130	97	97
Grd	6	Int_P	ST1_Attrezzature pubbliche di int comune	40	3 128		874		1 727		32 239	37 967	128 746	0,295					21		21	16	16
Grd	6	Int_P	RC Rispetto cimiteriale	16	5 516	227	686			951	7	7 388	15 438	0,479					37		37	28	28
Men	6	Int_P	ATTREZZATURE RELIGIOSE ESISTENTI	10							3 813	3 813	1 081	3,525									
Men	6	Int_P	SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO ESIST	7	1 680		99				89	1 868	12 373	0,151					11		11	8	8
Grd	6	Int_P2	ST2_Attrezz private di interesse comune	36	7 529		401				14 604	22 534	10 854	2,076					50		50	38	38
Men	6	PU	PARCHEGGI PREVISTI										1 337										
Men	6	PU	PARCHEGGI ESISTENTI	1	190							190	4 419	0,043					1		1	1	1
Men	7	AT	IMPIANTI TECNOLOGICI ESISTENTI										70										
Grd	7	AT	T6_Tessuto tecnologico	20	1 329		161				17 479	18 969	90 700	0,209					9		9	7	7
Grd	8	Mobilità	STRADE	3			20				23	42	199 630	0,000									
Men	8	Mobilità	STRADE	2			13				15	28	49 753	0,001									
Grd	8	No-tras	NF - Naturalità Fluviale										121 195										
Grd	8	No-tras	ALVEO E AREE RIPARIALI	3			58				545	604	1 216 322	0,000									
Grd	8	No-tras	RS Rispetto stradale	2			70					70	26 035	0,003									
			TOTALI:	**3 380**	**962 974**	**23 710**	**81 544**	**26 800**	**955 783**	**165 398**	**73 191**	**2 289 400**	**63 665 027**						6 420	4 375	7 021	4 815	6 204

non tessuti, ma vincoli e/o fasce inedificabili

Probabilmente inteso come orto di pertinenziale residenzialep

Tabella 7 – Volumi esistenti e teoricamente previsti in base agli indici dei PGT vigenti

4. - CRITERI METODOLOGICI PER L'IMPOSTAZIONE DEL NUOVO PGT

4.1. - Impostazioni di riferimento

I criteri utilizzati nella stesura del nuovo PGT di Gordona si basano sui fondamenti fondanti della LR 12/2005, con alcune scelte consentite dalla legislazione regionale in ordine alle modalità di impostazione e di utilizzo dei parametri urbanistici in relazione alle diverse destinazioni d'uso dei manufatti.

a) La LR 12/05 prevedeva inizialmente il PGT articolato in tre atti, declassati poi a tre articolazioni per i comuni con meno di duemila abitanti. Per evitare ripetizioni nei diversi fascicoli si è previsto di condensare nell'Allegato A (a cui si rinvia) le definizioni ricorrenti quali Superfici, rapporti di copertura, indici di utilizzazione, altezze, distanze o requisiti di carattere progettuale, a volte supportate con schemi grafici in modo da garantire interpretazioni univoche, corrette, supportate da calcoli semplici ed immediati.

b) Particolare importanza si attribuisce alle definizione delle destinazioni d'uso di ciascuna parte degli edifici, specificandone in normativa il livello di ammissibilità o meno, riferendo l'edificabilità a superfici e **non** a volumi.

c) Si rafforza la possibilità di ricorrere ad incentivi e premialità sia negli ambiti già edificati sia negli ambiti di trasformazione utilizzando i crediti edilizi provenienti dalla compensazione ed in alcune situazioni dalla perequazione. Ciascun ambito, in relazione alle proprie caratteristiche, dispone di indici di riferimento e di indici massimi: questi ultimi sono connessi alla caratteristico paesaggistico ambientali dei siti e pertanto sono assolutamente inderogabili.

d) Il PGT è decisamente impostato sulla netta distinzione, anche normativa, tra ambiti urbanistici e vincoli di diversa provenienza e natura.

4.1.2. - Parametri di edificabilità riferiti alle Superfici

Si ritiene più realistico e funzionale relazionare gli indici del PGT alle SL (Superfici Lorde di pavimento) piuttosto che ai volumi, per una efficace correlazione tra utilizzo e carico urbano.

Infatti, se si considera che la moderna gestione urbanistica avviene attraverso sistemi informatici che consentono di valutare l'assetto urbanistico non solo per i rapporti tra blocchi costruiti e contesto paesaggistico, ma anche per gli aspetti minuti di relazione tra destinazioni d'uso, incidenza sui servizi, carico antropico, compensazioni ambientali, semplicità di calcolo nell'esame dei progetti, la scelta della SL o della SCOP come riferimento base diventa inevitabile.

Inoltre la verifica o il calcolo della Superficie Lorda di Pavimento per le abitazioni, le attività artigianali di servizio, gli uffici, le unità commerciali di vicinato, le strutture alberghiere e similari sono molto più facili ed immediati di quelli volumetrici, soprattutto in presenza di strutture complesse.

Altra importante scelta metodologica consiste nel riferire al parametro fondiario SCOP (Superficie Coperta) le strutture da realizzare ini ambiti riservati alle attività produttive o in quelli per la Media o Grande distribuzione, scelta che consente maggiore flessibilità ed adattabilità interna a tali costruzioni.

Infatti, alcune aziende hanno l'esigenza di sfruttare tutta l'altezza interna disponibile di un capannone, per attivare, ad esempio, il carroponte o particolari macchine operatrici; altre aziende potrebbero invece trovare conveniente, a pari altezza, sfruttare piani intermedi, in quanto le loro lavorazioni non necessitano di altezze superiori ai 3 metri.

La SL, anche se non incide sulla edificabilità, va comunque dichiarata e suddivisa per destinazione d'uso (produttiva, annonaria, ufficio, residenza custode, espositiva, spaccio di vendita ecc.) in quanto ciascuna di esse incide diversamente sulle aree a parcheggio

pertinenziale, la cui disponibilità e individuazione è presupposto necessario per il rilascio del titolo abilitativo.

Del resto è evidente che un "volume" può essere contenitore di più funzioni, ciascuna delle quali si rapporta diversamente con il contesto territoriale per quanto attiene ad esigenze di servizi pubblici e per la diversa pressione esercitata sull'ambiente anche a parità di consumo di suolo.

La chiara definizione delle destinazioni d'uso e della incidenza sul sistema dei servizi sono poi di fondamentale importanza nell'impostazione degli ambiti in cui attivare gli interventi: un'area che si presta ad ospitare volumi di un certo peso (capannoni), quand'anche scelta oculatamente per il potenziale impatto paesaggistico delle strutture realizzabili, si può trasformare in fattore negativo sotto il profilo urbanistico funzionale se non si indirizzano correttamente le destinazioni prevalenti.

Caso tipico è quando si verificano interferenze tra strutture annonarie, attorno alle quali ruotano grossi mezzi di trasporto o bilici, con Centri commerciali, che richiedono invece elevata quantità di parcheggi diffusi, e sicuri, scevri da pericolose interferenze, dato che qui si muovono anche fasce deboli della popolazione; analogamente le aree industriali e quelle artigianali produttive è opportuno che non risultino "miste" a quelle commerciali o addirittura attigue agli ambiti residenziali o per servizi alla persona; numerosi sono i contenziosi che nascono anche solo per i problemi di polveri ed inquinamento acustico.

4.1.3. - Ambiti urbanistici ed aree sottoposte a vincolo

La LR 12/2005 opera una netta distinzione tra la aree a maggiore antropizzazione, ovvero tra il Tessuto Urbano Consolidato (TUC), ed il territorio extra urbano, che a sua volta è costituito dalle aree riservate alla produzione agricola e da quelle non soggette a trasformazione urbanistica.

Rete ecologica, mobilità, infrastrutture e servizi costituiscono poi il complesso sistema dei servizi pubblici e di interesse pubblico con il quale si completa il "puzzle" che conforma il Sistema Informativo Regionale (SIT) del territorio: non sono ammesse sovrapposizioni o duplicati tra questi ambiti.

Altra importante scelta metodologica che viene assunta con il nuovo PGT di Gordona è la distinzione di ambiti urbanistici ed aree sottoposte a limitazioni di edificabilità: non si tratta di una distinzione banale, ma di uno dei criteri basilari della dottrina urbanistica.

Ogni "vincolo", infatti, risulta connesso a specifica legge di natura diversa, paesaggistica, ambientale, geologica ecc. e declina prescrizioni sovrapposte o sovrapponibili agli ambiti urbanistici; i vincoli si possono intersecare e sovrapporre continuamente, possono incidere anche in modo significativo sull'edificabilità dei suoli aree urbanistiche), ma generalmente non ne alterano le caratteristiche strutturali né le destinazione d'uso prevalenti, come del resto avveniva nei PRG con la "Carta dei vincoli" rispetto alle sei "Zone Territoriali Omogenee" del D.I. 2 aprile 68 n° 1444.

La Rete ecologica non è prerogativa delle "zone agricole" ma si estende "a rete" sull'intero territorio nazionale ed europeo; l'elettrodotto: sorvola ambiti, crea un cilindro di inedificabilità attorno al conduttore, non riduce l'edificabilità complessiva dell'area e può essere rimosso interrando la linea; il rispetto stradale non è una "zona": comporta un arretramento dell'edificazione dal ciglio stradale; declassata la strada si riduce il rispetto, senza che ciò determini una variazione urbanistica né modifiche alla natura delle aree a cui si sovrapponeva; il vincolo paesaggistico comporta, ad esempio, il rispetto di un cono visuale; i vincoli che limitano il carico ambientale consentono, in genere, il recupero e la ristrutturazione dell'esistente, ma sempre nel rispetto delle destinazioni prevalenti dell'ambito urbanistico su cui si viene a trovare.

I vincoli che attengono alla tutela paesaggistico ambientale devono proteggere il patrimonio dendrologico, provvedere alla conservazione degli elementi antropici significativi del territorio, salvaguardare la biodiversità, ma possono riguardare sia aree agricole produttive, sia ambiti di non trasformazione (es. greti, aree moreniche deserti nivali), sia nuclei di antica formazione, sia giardini e ville nel consolidato, sia spazi pubblici, chiese o edifici monumentali.

Il PGT non è un regolamento con annesso piano di fabbricazione finalizzato a definire solo la "quantità" di costruzioni ammissibili su ogni lembo del territorio; si occupa piuttosto degli aspetti

qualitativi, delle condizioni di vita dei cittadini, della funzionalità dei servizi, della sostenibilità complessiva degli interventi programmabili in un quinquennio; per tale motivo, prima di trasformare aree esterne al TUC, cioè prima di consumare nuovo suolo agricolo, è necessario dimostrarne l'indifferibilità, verificare il recupero delle aree dismesse o sotto utilizzate e, contestualmente, provvedere alle compensazioni ambientali necessarie per garantire la sostenibilità delle scelte, come evidenziato nel Rapporto Ambientale del PGT

4.1.4. - Destinazioni d'uso prevalenti

Tenendo aggiornato la situazione urbanistico edilizia con un semplice database, eventualmente collegabile anche al registro dei crediti di edificabilità, l'Ufficio Tecnico mantiene sotto controllo l'attività edilizia in corso ed è in condizioni di inserire gradualmente le situazioni pregresse, per cui diventa facile creare una base di estrema utilità per le incombenze future, quali i monitoraggi, le varianti e le disposizioni collegate con il bilancio idraulico dell'edificato ed i dispositivi attinenti all'invarianza idraulica, nei casi almeno in cui le aree di parcamento non sono permeabili.

La tabella che segue è un esempio delle fattispecie di destinazioni d'uso ricorrenti negli ambiti della Provincia, a cui fanno riferimento, nelle Norme di Piano, le dimensioni dei parcheggi pertinenziali obbligatori per legge, da non confondersi, ovviamente, con le aree a parcheggio pubblico previste dal Piano dei Servizi.

Destinazioni d'uso:			Legenda:	
			☺	Funzionale
			😐	Compatibile se esistente
			☹	Non ammessa

SIGLA	DESTINAZIONE	SIGLA	DESTINAZIONE
☺ DRES	Residenza stabile	☹ DRIC.2	Rifugi e bivacchi fissi
☺ DRET	Residenza stagionale	☹ DCAMP	Strutture Ricettive all'aria aperta
☺ DDIR.1	1 Uffici <150 mq SLP	☺ DCOM-SVC	Negozio vicinato (150 mq)
😐 DDIR.2	Terziario direzionale	😐 DCOM-SMSA	Media distribuzione (500 mq)
😐 DDIR.3	Terziario direzionale	☹ DCOM-SMSB	Media distribuzione (800 mq)
☹ DPRO.1	Produttiva	☹ DCOM-SGV	Grande distribuzione
☹ DPRO.2	Strutture Annonarie e depositi	☹ DCOM-SCC	Centri Commerciali
☺ DPRO.3	Artigianale di servizio	☹ DING	Distribuzione all'ingrosso
☺ DSPE.1	Pubblici esercizi	😐 DCAR	Distributori carburante
😐 DSPE.2	Pubblici esercizi spettacolo	☹ DAGR.1	Agricola ordinaria
😐 DALB	Aziende alberghiere	☺ DGRT	Agrituristica
☺ DRIC.1	Strutture Ricettive non alberghiere	☹ DAGR.2	Agricola zootecnica

Tabella 8 – Destinazioni d'uso riferibili alle SL degli edifici presenti sul territorio comunale.

4.1.5. - Premialità , compensazioni, disposizioni perequative.

Altro criterio metodologico importante introdotto nelle scelte pianificatorie è la presenza negli ambiti di completamento ed espansione dei due indici, soluzione che consente di implementare edificabilità a fronte di "comportamenti virtuosi" senza stravolgere la capacità massima di un'area. Inoltre alle attribuzioni percentuali fisse di edificabilità che non tengono conto dell'esistente, spesso stravolgendolo, si sono previlegiati gli interventi per scaglioni che limitano ampliamenti a manufatti già consistenti ed rendono più omogenei quelli minori.

Negli obiettivi di Piano si è puntato anche sulla equità di Piano, non obbligatoria per legge ma che potrebbe essere introdotta gradualmente, su scelta dell'Amministrazione, se prevista dalle norme di Piano.

In particolare la compensazione, secondo le previsioni dell'art. 11, III comma, della l.r. 12/2005, costituisce strumento ordinario preordinato all'assegnazione di titoli edificatori in termini di SL ai proprietari coinvolti in vicende ablatorie, come l'implementazione della maglia infrastrutturativa pubblica (es. cessioni di aree), oppure di innalzamento della qualità paesaggistica, mediante l'eliminazione di strutture degradate o attivandosi nella eliminazione di altri detrattori percettivi.

Con la compensazione si persegue efficienza ed effettività delle politiche infrastrutturative e paesaggistiche pubbliche, garantendo al contempo, mediante attribuzione di titoli edificatori,

pieno ristoro ai proprietari a cui sia imposto un vincolo preespropriativo per realizzare opere di pubblico interesse.

Per quanto attiene alla perequazione, viste le modeste dimensioni del PGT, si è ritenuto opportuno soprassedere, ma non scartare aprioristicamente l'ipotesi.

Ipotizzando una perequazione diffusa, l'opportunità di disporre di ambiti con i due indici, diventano automaticamente "accipienti" fino al raggiungimento dell'indice massimo consentito; ovviamente devono sussistere anche fondi "sorgenti" di proprietari che non intendono utilizzare parte della edificabilità di cui dispongono, mettendo in circolazione titoli edificatori espressivi di tale capacità edificatoria.

5. - OBIETTIVI STRATEGICI E AZIONI DEL PGT

Il documento di scoping ha proposto una serie di obiettivi che sono stati ripresi dal processo di VAS e quindi declinati dal Documento di Piano per coerenzarli con la realtà territoriale. Ciò ha comportato una serie di azioni che dovranno essere svolte con diversi livelli di priorità sia in relazione alla disponibilità finanziarie del Comune, sia in subordine ai programmi d'intervento di Regione e Provincia per le tematiche sovraordinate.

Evidentemente garantire gli spazi per soddisfare alle esigenze di coerenza esterna con i Piani e programmi sovraordinati non significa necessariamente realizzare le opere nel quinquennio di vigenza del PGT, come pure è scontato che alcuni degli interventi previsti potrebbero slittare nel tempo o addirittura essere modificati in relazione alle risultanze dei monitoraggi.

Gli obiettivi Generali (OG) nel corso del processo di VAS, a seguito degli incontri partecipativi e delle indicazioni segnalate dall'Amministrazione comunale, sono stati articolati in Obiettivi Secondari (OS) che raccolgono ciascuna un elenco nutrito di azioni, alcune puntualmente individuate sulle cartografie di Piano, altre demandate alla normativa.

Al fine di evidenziare la potenziale incidenza delle azioni proposte, si è provveduto ad inquadrarle anche in una matrice che ne evidenzi la valenza strategica in ordine alle seguenti tematiche:

A - Interventi di riqualificazione di aree a valenza strategica
B - Previsioni relative alla mobilità regionale (sovralocale)
C - Interventi sulla mobilità veicolare
D - Interventi sulla mobilità ciclopedonale
E - Interventi per la valorizzazione e fruizione del paesaggio
F - Infrastrutturazione dell'area Industriale (ex PIP)
G – Riqualificazione dei sistema dei servizi urbani

5.1. - Gli Obiettivi previsti dal documento di scoping con modifiche ed integrazioni

5.1.1. - OB_1 - Mobilità e ruolo strategico del territorio di Gordona

FINALITÀ

Premesso che la lettura integrata delle problematiche connesse con il sistema della mobilità comunale evidenzia due distinti ordini di scelte per la politica infrastrutturale:

- quelle di livello sovraccomunale governabili con atti di pianificazione sovraordinata, non organicamente strutturate, ma che pure permangono come fasce di vincolo sul territorio comunale (variante SS 36, traforo ferroviario Mesolcina, polo interscambio ecc.)
- quelle governabili dal PGT, strettamente connesse con processi di trasformazione urbana in capo quindi al PGT

Si evidenzia che le prime possono implementare significativamente il ruolo strategico del Comune di Gordona nel contesto territoriale, ma sono le seconde che devono essere in grado di assecondare tempestivamente tali previsioni ed essere coerenti con la valorizzazione dei sistemi di interconnessione presenti e futuri. Senza sconvolgimenti!.

OS_1_1 Impedire la localizzazione di insediamenti che potrebbero generare forti spostamenti a carico di infrastrutture già sovraccariche

B	Collegamento della Mesolcina (scenario previsto dal PTCP)
F	Connessione ciclabile con l'abitato e la rete della mobilità lenta e Accesso all'area Industriale comprensoriale
B	Previsioni viabilistiche di interesse sovraccomunale (SS 36 Trivulzia e svincoli di selezione traffico veicolare da quello pesante)
R	Riduzione consumo di suolo rispetto alla previsione attuale ampliamento ex PIP
F	Scalo e tracciato ferroviario di interesse sovraccomunale

OS_1_2 Valutare attentamente la possibilità organizzare separatamente la mobilità comunale evitando sovrapposizione di flussi di traffico veicolare che svolgono funzioni diverse, mettendo in sicurezza la mobilità pedonale

F Connessione ciclabile con l'abitato e la rete della mobilità lenta e Accesso all'area Industriale comprensoriale.
F Collegamenti ciclabili: connessione con l'abitato e la rete della mobilità lenta

OS_1_3 Regolamentare le strade urbane di servizio residenziale e commerciale per evitare circuiti e soprattutto non costituire alternative urbane alla circolazione di attraversamento

C Adeguamenti viabilità comunale: Previsioni viabilistiche di interesse locale (di connessione tra le frazioni)
D Sistemazione dei percorsi interni ai nuclei e connessione con la rete della mobilità lenta

OS_1_4 Valorizzare la rete esistente mediante interventi mirati di riqualificazione e miglioramento dei calibri ove insufficienti

C Previsioni viabilistiche di interesse locale, Accesso alle porte della montagna, Connessione tra le frazioni
C Tracciati carrabili di cui sono già in elaborazione i progetti definitivi

Os_1_5 Favorire il potenziamento di piste ciclabili sicure e tali da costituire valide alternative all'uso della macchina, sia per raggiungere la scuola, piuttosto che il posto di lavoro oppure i poli di aggregazione sociale

D Completamento dei tracciati ciclopedonali
D Valorizzazione percorsi ciclopedonali esistenti

Os_1_6 Completamento della rete dei servizi, attuabile anche con il contributo di soggetti privati potenziali realizzatori e gestori in forza di specifici atti convenzionali, nel rispetto delle procedure di cui all'art. 9 comma 12 della "Legge per il Governo del Territorio"

A Definizione e realizzazione del Parco Urbano Santa Caterina
A Valorizzazione della "Cascina fortificata" con funzioni didattico agrituristiche e museali

5.1.2. - OB_2 - Rifunzionalizzare e razionalizzare il sistema dei servizi

FINALITÀ

La realizzazione del sistema dei servizi, ovvero della "città pubblica" deve essere in grado di offrire opportunità diversificate per i cittadini, seppure in misura coerente con la reale capacità di investimento del Comune e con i criteri di equità proposti dalla recente legge urbanistica regionale. I servizi hanno lo scopo di migliorare la qualità della vita, che dipende sensibilmente non solo dalla ottimizzazione delle urbanizzazioni presenti, ma anche dalla qualità del territorio.

Os_2_1 Completamento della rete dei servizi, attuabile anche con il contributo di soggetti privati potenziali realizzatori e gestori in forza di specifici atti convenzionali, nel rispetto delle procedure di cui all'art. 9 comma 12 della "Legge per il Governo del Territorio"

F Colmare la carenza di servizi soprattutto nelle aree produttive e stimolare la qualità del contesto lavorativo

Os_2_2 Valorizzazione delle aree a verde pubbliche e private già nel tessuto urbano e la previsione di eventuali nuove localizzazioni funzionali alla elevazione del valore ecologico in un sistema a rete connesso

E Pause di verde privato nell'abitato
G Aree

riservate alla realizzazione e valorizzazione dei servizi pubblici

OS_2_3 Individuazione, puntualizzazione e valutazione dei servizi per verificare il sistema di polarità e percorsi che innerva il territorio comunale, quindi completare la costruzione delle connessioni

D Sistemazione dei percorsi interni ai nuclei e connessione con la rete della mobilità lenta

Os_2_4 Dotare la montagna di punti nevralgici in cui accentrare un minimo di servizi (wc, spogliatoio, bar) per assistere sportivi e famiglie che, se vengono a vistare il territorio, devono riportarne un ricordo positivo.

E Individuazione dei nodi di fruizioni ambientale
E Presidi ambientali

OS_2_5 Valutare l'opportunità di creare parcheggi in prossimità dei nuclei montani, altri immediatamente a valle dei nodi d'accesso ai percorsi pedonali di versante, altri ancora nelle "stazioni" di partenza delle attività sportive.

E Individuazione nuove aree strategiche di sosta per accedere alla montagna - Area di sosta (Parcheggio pubblico)
E Le porte di accesso ai nuclei
E Piazzola di atterraggio elicottero a Voga

5.1.3. - OB_3 - Rafforzare l'identità culturale e turistica

FINALITÀ

La popolazione di Gordona ha dimostrato piena consapevolezza del patrimonio paesaggistico ambientale, storico e culturale di cui dispone il proprio territorio, per cui è possibile valorizzare ulteriormente le potenzialità disponibili e condividerle con un turismo d'eccellenza.

Le numerose componenti di cui è largamente dotato il territorio di Gordona meritano di essere promosse, favorite e rafforzate, portandole a sistema, al fine di potenziarne l'inserimento in sempre più vasti circuiti turistici.

La presenza dei nuclei di versante costituisce un importante presidio per il mantenimento della montagna, ma la loro sopravvivenza dipende dal miglioramento dell'accessibilità;

La valenza paesaggistico ambientale del versante rappresenta un patrimonio naturalistico che può essere fonte di risorse per gli abitanti se mantenuto in equilibrio.

Anche i maggenghi e la presenza di presidi diffusi sul versante di Gordona e Menarola, caratterizzati da peculiari tipologie architettoniche, spesso anche dalla presenza dei crotti, sono elementi che fanno parte della cultura locale, ma che non devono essere incalzati da tentativi di "modernismo" distruttivo.

Il reticolo di sentieri e percorsi storici che si snoda sui versanti è fonte di richiamo turistico, è una risorsa economica che può essere valorizzata se ben pubblicizzata e se i presidi già presenti riescono a fornire alcuni semplici servizi agli sportivi o ai semplici viandanti in transito.

Os_3_1 Valorizzare le eccellenze (trekking, canyoning, cultura locale, tradizioni, gastronomia, architettura alpigiana, crotti ecc.)

A Area di sosta del Parco della Boggia
A Parco della Boggia
A Valorizzazione turistica del solco del torrente Boggia

OS_3_2 Migliorare la caratterizzazione funzionale dei luoghi e garantirne accessibilità differenziate

A Area di sosta visitatori Torre di Signame
A Sentiero per la Torre di Signame
A Realizzazione di percorsi ciclopedonali nell'ambito del Parco Santa Caterina
D Valorizzazione del Parco Santa Caterina
D Valorizzazione della viabilità Agro-silvo-pastorale esistente
D Viabilità Agro-silvo-pastorale in progetto

OS_3_3 Definire e valorizzare la rete dei percorsi sia a livello urbano, sia di versante, potenziando le connessioni tra l'ambiente costruito e quello naturale, anche tra nuclei sparsi di antica formazione ed il circostante territorio di elevata valenza paesaggistica

D Valorizzazione del sentiero della Forcola
D Riscoperta dei sentieri e delle mulattiere di rilevanza paesaggistica
D Riscoperta e valorizzazione dei "tracciolini" e loro connessione al sistema della mobilità lenta
D Sistemazione dei percorsi interni ai nuclei e connessione con la rete della mobilità lenta

OS_3_4 Prevedere modalità di compensazione delle trasformazioni edificatorie finalizzate alla ricostruzione del paesaggio storico, per salvaguardare i maggenghi dalla forestazione selvaggia, tutelare i codici del paesaggio storico e recuperare le architetture alpigiane tradizionali, migliorare la fruibilità del verde territoriale;

E Cfr. Disposizioni normative del PGT

OS_3_5 Promuovere normative atte a valorizzare le tecnologie costruttive tradizionali, il recupero e restauro dei manufatti rilevanti mediante azioni di tutela dei valori che andrebbero perduti

E Cfr. Disposizioni normative del PGT

OS_3_6 Implementare la consapevolezza che le azioni di tutela possono anche essere orientate ad incrementare le opportunità di fruizione e di godimento del paesaggio; in particolare la riscoperta di tratturi e mulattiere dismesse contribuisce alla conoscenza dei valori del paesaggio storico, lo fa riemergere al "livello riconoscibile" e potrebbe "fare sistema" con il paesaggio edificato, elevando opportunità ed offerta a turisti e cittadini

E Elementi del paesaggio testimoniale ed architettonico
E Individuazione dei nodi di fruizioni ambientale
E Le porte di accesso ai nuclei
E Presidi ambientali
E Riqualificazione a destinazione ricettiva ex canonica di Menarola
E Riqualificazione e ristrutturazione urbanistica ex scuole elementari di Menarola
E Riscoperta dei sentieri e delle mulattiere di rilevanza paesaggistica
E Riscoperta e valorizzazione dei "tracciolini" e loro connessione al sistema della mobilità lenta
E Valorizzazione attività canioning
E Valorizzazione del sentiero della Forcola

5.1.4. - OB_4 - Abitare la casa e lo spazio urbano

FINALITÀ

La casa è un bene primario ed il PGT è chiamato a far fronte alle esigenze della prima casa per favorire eventualmente la realizzazione di interventi di edilizia convenzionata; è possibile anche il ricorso a modelli di perequazione dei valori immobiliari, al fine di soddisfare la domanda di

abitazioni da parte dei cittadini meno abbienti o di altre fasce sociali non soddisfatte dall'ordinaria offerta di mercato.

la lettura integrata delle indicazioni emerse sia dall'analisi urbana che dall'interpretazione dei dati demografici evidenzia però che, staticamente, la dotazione attuale del fabbisogno abitativo è in linea con gli standard provinciali.

la politica di governo del territorio deve però tener conto dei disposti della LR 31/2014, per cui non è prevedibile, salvo modifiche delle disposizioni temporanee vigenti, prevedere nuovo consumo di suolo agricolo

Lo spazio urbano è però anche caratterizzato da stratificazioni storiche, da elementi di naturalità e biodiversità e da frange che non hanno conservato omogeneità tipologica, per cui è certamente importante riqualificare l'edificato esistente e contestualmente attivare azioni volte alla tutela del patrimonio naturale esistente.*

OS_4_1 Introduzione, quando possibile, dei criteri di risparmio energetico o l'attivazione di specifiche tecniche ecologiche, privilegiando il restyling ambientale, micro-urbanistico, proprio all'interno degli insediamenti residenziali;

E Cfr. Disposizioni normative del PGT

OS_4_2 Azioni di recupero degli edifici degradati e restauro dei valori dell'abitato

E Cfr. Disposizioni normative del PGT

OS_4_3 Densificazione di alcune aree sotto utilizzate

E Cfr. Disposizioni normative del PGT

OS_4_4 Recupero delle aree industriali dismesse o/o degradate

E Cfr. Disposizioni normative del PGT

OS_4_5 Mantenimento delle condizioni di presidio antropico

E Cfr. Disposizioni normative del PGT

OS_4_6 Rivitalizzazione dei nuclei di antica formazione

E Cfr. Disposizioni normative del PGT

OS_4_7 Difesa e razionale utilizzo della risorsa suolo e rilancio dell'attività primaria

E Cfr. Disposizioni normative del PGT

OS_4_8 Valorizzazione e tutela del paesaggio urbano

E Cfr. Disposizioni normative del PGT

5.1.5. - OB_5 - Riconsiderare il settore produttivo

FINALITÀ

Partendo da un'analisi obbiettiva e realistica dell'attuale situazione economica e dei prevedibili sviluppi futuri dell'intero comprensorio, è opportuno procedere ad una verifica della quantità e soprattutto della qualità delle aree a destinazione produttiva presenti sul territorio comunale

dagli incontri con le categorie è comunque emersa la necessitò di tenere in evidenza le esigenze delle aziende già insediate, ovviamente di quelle economicamente attive, che necessariamente devono poter essere consolidate e modernizzate;

è inoltre emerso che l'area industriale comprensoriale è stata sfruttata intensamente per la realizzazione dei capannoni, ma molti servizi previsti per legge (spazi verdi, aree di relax, fermate bus in sicurezza, spazi di parcamento custoditi per i TIR ecc.) non sono stati realizzati né contestualmente né mai.

richieste di nuove aree industriali da prevedere nel PGT non sono mancate, ipotesi che allo stato attuale appare difficilmente accoglibile, visto le tendenze in atto ed il fatto che, non solo nel comprensorio, ma anche nello stesso comune di Gordona vi sono strutture produttive in dismissione, di cui peraltro, altri cittadini, chiedono la parziale conversione alla destinazione residenziale.

E' inoltre di indubbio successo il favorire processi di rete imprenditoriale attraverso la condivisione dei servizi ed è sempre più richiesto e urgente la velocizzazione e snellimento delle procedure amministrative nei processi autorizzativi, favorendo da parte dell'Amministrazione Comunale l'interazione e il coordinamento con i principali Enti concessori e di fornitura di servizi.

OS_5_1 Provvedere ad una verifica complessiva dello stato di fatto delle aree produttive, dell'ex PIP in particolare e delle possibilità di riorganizzazione dei servizi di pertinenza.

E Interramento linee elettriche e potenziamento banda larga (contestuale al cantiere SS 36)

F Realizzazione Asilo nido nell'ambito dell'area industriale comprensoriale

F Realizzazione Impianto di cogenerazione bell'area industriale
F Riduzione consumo di suolo rispetto alla previsione attuale PIP

OS_5_2 Definire premialità sia quantitative sia economiche che possano favorire interventi di recupero e riqualificazione e/o riassegnazione delle aree produttive in crisi o in fase di dismissione

A Cfr. Disposizioni normative del PGT

OS_5_3 Favorire le piccole e medie aziende artigianali che realizzino servizi in comune

A Cfr. Disposizioni normative del PGT

OS_5_4 Incentivare la riconversione e lo sviluppo di forme aggregate di gestione delle aziende che si organizzino con assetti produttivi ecologicamente attrezzati.

A Cfr. Disposizioni normative del PGT

5.1.6. - OB_6 - Riattivare il contesto extraurbano e l'agricoltura

FINALITÀ PREVISTE

L'area extraurbana riservata all'agricoltura è prevalentemente quella del fondovalle coltivata a foraggio, ma per la qualità dei tipici prodotti caseari è di fondamentale importanza il contributo dei maggenghi e degli alpeggi che consentono il compimento del ciclo della trasmigrazione del bestiame.

Gli incontri con le categorie rilevano le problematiche principali: la sottrazione continua di suolo agricolo, l'eccessivo frazionamento dei fondi da sprawl ed il conseguente dissesto del sistema di irrigazione dei campi, che non garantisce più il mantenimento del livello di umidità per la crescita del foraggio, vista la permeabilità del terreno sabbioso di natura alluvionale.

i prati di versante soffrono invece l'invasione di una forestazione selvaggia, le difficoltà anche burocratiche anche per i semplici interventi di manutenzione, i maggiori costi di lavorazione, accesso, reperimento manodopera e quindi di produzione.

la montagna risente soprattutto dei mutamenti che si sono verificati nel settore della zootecnia, i grossi allevamenti hanno quasi cancellato il tradizionale sistema della trasmigrazione d'alpeggio, ma anche ridotto sensibilmente la qualità dei prodotti caseari.

OBIETTIVI SPECIFICI ED AZIONI PREVISTE

OS_6_1 Rilanciare il settore agricoltura, allevamento, foreste con rinnovato spirito imprenditoriale sfruttando le potenzialità dei prodotti locali in sinergia con artigianato e turismo

A Cfr. Disposizioni normative del PGT

OS_6_2 Limitazione del consumo di suolo, sia per la costruzione di "seconde case", sia per la realizzazione di infrastrutture che non siano strettamente necessarie alla collettività;

E Cfr. Disposizioni normative del PGT

OS_6_3 Mantenere compatti gli ambiti agricoli, indicando negli ambiti di fondovalle funzionali alla zootecnia, quelli agricoli strategici

E Cfr. Disposizioni normative del PGT

OS_6_4 Definire le localizzazioni delle stalle, prevedendo gli areali entro i quali non sono ammesse attività edilizie ai fini residenziali, mantenendo un buffer sufficientemente ampio da contenere anche le eventuali espansioni delle costruzioni agricole.

E Cfr. Disposizioni normative del PGT

OS_6_5 Maggiore attenzione al recupero del patrimonio abitativo esistente, che deve rifuggire dalle suggestioni di modelli architettonici propri di altre aree, per restare aderente alla tipologia ed alla tradizione costruttiva locale;

E Cfr. Disposizioni normative del PGT

OS_6_6 Promuovere il recupero degli edifici esistenti anche nel territorio extra urbano e definire adeguati incentivi solo se volti alla realizzazione di "zimmer" per l'ospitalità diffusa.

E Cfr. Disposizioni normative del PGT

OS_6_7 Rilanciare la coltivazione dei vigneti sui terrazzamenti antropici significa anche operare rilevanti interventi di riqualificazione paesaggistico ambientale

E Cfr. Disposizioni normative del PGT

OS_6_8 Riproporre le attività d'alpeggio e le partiche agricole tradizionali, puntando sulla qualità dei prodotti in sintonia con il rilancio del sistema eco-turistico

E Cfr. Disposizioni normative del PGT

5.1.7. - OB_7 - Equità del piano

FINALITÀ

Il concetto di equità si basa sul riconoscimento che l'edificabilità dei suoli deriva da condizioni di fatto non necessariamente dipendenti dalla previsione urbanistiche, per cui tutte le aree trasformabili, a prescindere dal fatto che siano edificabili o riservate alla realizzazione di servizi, godano di uno stesso indice di edificabilità perequativo, che scaturisce dalla analisi dello stato di fatto.

La fondazione di un sistema di governo del territorio su un generale principio di equità costituisce certamente la strategia di massima importanza per la corretta implementazione delle politiche territoriali, che dovrà essere assunta all'origine di ogni scelta insediativa del PGT

OS_7_1 Riconoscere a tutte le aree interne al TUC ed a quelle potenzialmente trasformabili un diritto potenziale di edificabilità

E Cfr. Disposizioni normative del PGT

OS_7_2 Consentire la circolazione dei diritti edificatori sul territorio affinché risulti possibile il giusto ristoro economico anche per le aree che, per effetto delle scelte di piano, dovranno essere sacrificate alla realizzazione dei servizi

E Cfr. Disposizioni normative del PGT

OS_7_3 Definire per ciascun ambito del PGT, in relazione alle precipue caratteristiche (generalmente paesaggistico ambientali) anche l' indice massimo; nel gap tra l'indice pertinenziale ("di diritto") e quello massimo ammissibile trovano spazio gli scambi dei crediti edilizi che, ad esclusione di non trasferibili (es efficientamento energetico) riguardano generalmente:

- *la compensazione (proprietari coinvolti nelle cessioni per la "città pubblica";*
- *la perequazione (capacità edificatoria proveniente da altri "fondi sorgenti"*
- *l'incentivazione derivante da crediti edilizi provenienti dalla adesione volontaria a politiche pubbliche ambientali (bonifiche, rimboschimenti, compensazioni ecc.)*

E Cfr. Disposizioni normative del PGT

Riepilogando per obiettivi strategici

A Interventi di riqualificazione di aree a valenza strategica

Os_1_6 - Completamento della rete dei servizi, attuabile anche con il contributo di soggetti privati potenziali realizzatori e gestori in forza di specifici atti convenzionali, nel rispetto delle procedure di cui all'art. 9 comma 12 della "Legge per il Governo del Territorio"

- Definizione e realizzazione del Parco Urbano Santa Caterina

Os_3_1 - Valorizzare le eccellenze (trekking, canyoning, cultura locale, tradizioni, gastronomia, architettura alpigiana, crotti ecc.)

- Area di sosta del Parco della Boggia

OS_3_2 - Migliorare la caratterizzazione funzionale dei luoghi e garantirne accessibilità differenziate

- Valorizzazione della viabilità Agro-silvo-pastorale esistente
- Area di sosta visitatori Torre di Signame

OS_5_3 - Favorire le piccole e medie aziende artigianali che realizzino servizi in comune

- Cfr. Disposizioni normative del PGT - Articolo xx

B Previsioni relative alla mobilità regionale (sovralocale)

OS_1_1 - Impedire la localizzazione di insediamenti che potrebbero generare forti spostamenti a carico di infrastrutture già sovraccariche

- Connessione ciclabile con l'abitato e la rete della mobilità lenta e Accesso all'area Industriale comprensoriale
- Scalo e tracciato ferroviario di interesse sovraccomunale

C Interventi sulla mobilità veicolare

OS_1_3 - Regolamentare le strade urbane di servizio residenziale e commerciale per evitare circuiti e soprattutto non costituire alternative urbane alla circolazione di attraversamento

- Adeguamenti viabilità comunale: Previsioni viabilistiche di interesse locale (di connessione tra le frazioni)

D Interventi sulla mobilità ciclopedonale

OS_1_3 - Regolamentare le strade urbane di servizio residenziale e commerciale per evitare circuiti e soprattutto non costituire alternative urbane alla circolazione di attraversamento

- Sistemazione dei percorsi interni ai nuclei e connessione con la rete della mobilità lenta

Os_1_5 - Favorire il potenziamento di piste ciclabili sicure e tali da costituire valide alternative all'uso della macchina, sia per raggiungere la scuola, piuttosto che il posto di lavoro oppure i poli di aggregazione sociale

- Valorizzazione percorsi ciclopedonali esistenti

OS_3_2 - Migliorare la caratterizzazione funzionale dei luoghi e garantirne accessibilità differenziate

- Valorizzazione della viabilità Agro-silvo-pastorale esistente
- Area di sosta visitatori Torre di Signame

OS_3_3 - Definire e valorizzare la rete dei percorsi sia a livello urbano, sia di versante, potenziando le connessioni tra l'ambiente costruito e quello naturale, anche tra nuclei sparsi di antica formazione ed il circostante territorio di elevata valenza paesaggi

- Valorizzazione del sentiero della Forcola

E Interventi per la valorizzazione e fruizione del paesaggio

OS_1_1 - Impedire la localizzazione di insediamenti che potrebbero generare forti spostamenti a carico di infrastrutture già sovraccariche

- Connessione ciclabile con l'abitato e la rete della mobilità lenta e Accesso all'area Industriale comprensoriale
- Scalo e tracciato ferroviario di interesse sovraccomunale

Os_2_2 - Valorizzazione delle aree a verde pubbliche e private già nel tessuto urbano e la previsione di eventuali nuove localizzazioni funzionali alla elevazione del valore ecologico in un sistema a rete connesso

- Pause di verde privato nell'abitato

OS_2_5 - Valutare l'opportunità di creare parcheggi in prossimità dei nuclei montani, altri immediatamente a valle dei nodi d'accesso ai percorsi pedonali di versante, altri ancora nelle "stazioni" di partenza delle attività sportive.

- Individuazione nuove aree strategiche di sosta per accedere alla montagna - Area di sosta (Parcheggio pubblico)

OS_3_4 - Prevedere modalità di compensazione delle trasformazioni edificatorie finalizzate alla ricostruzione del paesaggio storico, per salvaguardare i maggenghi dalla forestazione selvaggia, tutelare i codici del paesaggio storico e recuperare le architetture al

- Cfr. Disposizioni normative del PGT - Articolo xx

OS_3_6 - Implementare la consapevolezza che le azioni di tutela possono anche essere orientate ad incrementare le opportunità di fruizione e di godimento del paesaggio; in particolare la riscoperta di tratturi e mulattiere dismesse contribuisce alla conoscenza dei

- Valorizzazione del sentiero della Forcola
- Riqualificazione a destinazione ricettiva ex canonica di Menarola
- Individuazione dei nodi di fruizioni ambientale

OS_4_1 - Introduzione, quando possibile, dei criteri di risparmio energetico o l'attivazione di specifiche tecniche ecologiche, privilegiando il restyling ambientale, micro-urbanistico, proprio all'interno degli insediamenti residenziali;

- Cfr. Disposizioni normative del PGT - Articolo xx

OS_4_4 - Recupero delle aree industriali dismesse o/o degradate

- Cfr. Disposizioni normative del PGT - Articolo xx

OS_4_7 - Difesa e razionale utilizzo della risorsa suolo e rilancio dell'attività primaria

- Cfr. Disposizioni normative del PGT - Articolo xx

OS_5_1 - Provvedere ad una verifica complessiva dello stato di fatto delle aree produttive, dell'ex PIP in particolare e delle possibilità di riorganizzazione dei servizi di pertinenza.

- Realizzazione Asilo nido nell'ambito dell'area industriale comprensoriale

OS_6_2 - Limitazione del consumo di suolo, sia per la costruzione di "seconde case", sia per la realizzazione di infrastrutture che non siano strettamente necessarie alla collettività;

- Cfr. Disposizioni normative del PGT - Articolo xx

OS_6_5 - Maggiore attenzione al recupero del patrimonio abitativo esistente, che deve rifuggire dalle suggestioni di modelli architettonici propri di altre aree, per restare aderente alla tipologia ed alla tradizione costruttiva locale;

- Cfr. Disposizioni normative del PGT - Articolo xx

OS_6_8 - Riproporre le attività d'alpeggio e le partiche agricole tradizionali, puntando sulla qualità dei prodotti in sintonia con il rilancio del sistema eco-turistico

- Cfr. Disposizioni normative del PGT - Articolo xx

OS_7_3 - - l'incentivazione derivante da crediti edilizi provenienti dalla adesione volontaria a politiche pubbliche ambientali (bonifiche, rimboschimenti, compensazioni ecc.)

- Cfr. Disposizioni normative del PGT - Articolo xx
- Cfr. Disposizioni normative del PGT - Articolo xx

F Infrastrutturazione dell'area Industriale (ex PIP)

OS_1_1 - Impedire la localizzazione di insediamenti che potrebbero generare forti spostamenti a carico di infrastrutture già sovraccariche

- Riduzione consumo di suolo rispetto alla previsione attuale ampliamento ex PIP

OS_1_2 - Valutare attentamente la possibilità organizzare separatamente la mobilità comunale evitando sovrapposizione di flussi di traffico veicolare che svolgono funzioni diverse, mettendo in sicurezza la mobilità pedonale

- Connessione ciclabile con l'abitato e la rete della mobilità lenta e Accesso all'area Industriale comprensoriale.

OS_5_1 - Provvedere ad una verifica complessiva dello stato di fatto delle aree produttive, dell'ex PIP in particolare e delle possibilità di riorganizzazione dei servizi di pertinenza.

- Interramento linee elettriche e potenziamento banda larga (contestuale al cantiere SS 36)
- Riduzione consumo di suolo rispetto alla previsione attuale PIP

G Valorizzazione dei sistema dei servizi urbani

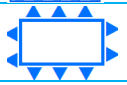
Valorizzazione delle aree a verde pubbliche e private già nel tessuto urbano e la previsione di eventuali nuove localizzazioni funzionali alla elevazione del valore ecologico in un sistema a rete connesso

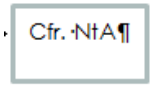
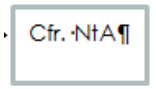
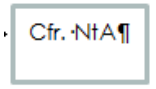
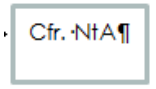
- Aree riservate alla realizzazione e valorizzazione dei servizi pubblici
- Pause di verde privato nell'abitato

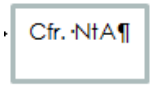
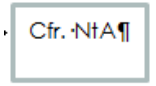
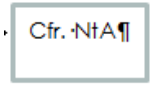
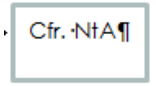
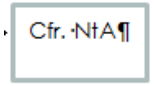
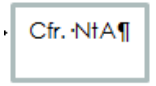
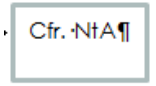
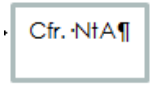
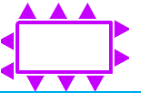
La matrice che segue ricollega gli Obiettivi Generali di Piano e quelli Strategici alle principali Azioni previste in relazione a quanto scaturito nel corso degli incontri partecipativi:

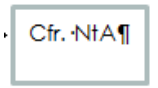
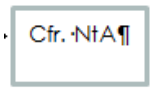
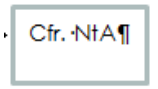
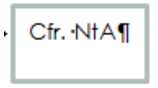
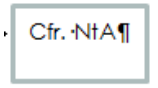
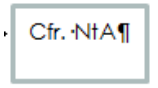
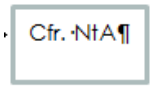
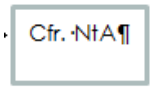
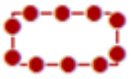
Obiettivi Generali OBG	Obiettivi Speciali OS	Descrizione Obiettivi Specifici	Descrizione Azioni	Simboli	Strategia
OB_01 MOBILITÀ E RUOLO STRATEGICO DEL TERRITORIO DI GORDONA	OS_1_1	Impedire la localizzazione di insediamenti che potrebbero generare forti spostamenti a carico di infrastrutture già sovraccariche.	Collegamento della Mesolcina (scenario previsto dal PTCP)		B, F
	OS_1_1		Connessione ciclabile con l'abitato e la rete della mobilità lenta e Accesso all'area Industriale comprensoriale		F
	OS_1_1		Previsioni viabilistiche di interesse sovraccomunale (SS 36 Trivulzia e svincoli di selezione traffico veicolare da quello pesante)		B,F
	OS_1_1		Riduzione consumo di suolo rispetto alla previsione attuale ampliamento ex PIP		F
	OS_1_1		Scalo e tracciato ferroviario di interesse sovraccomunale		B, F
	OS_1_2	Valutare attentamente la possibilità organizzare separatamente la mobilità comunale evitando sovrapposizione di flussi di traffico veicolare che svolgono funzioni diverse, mettendo in sicurezza la mobilità pedonale	Connessione ciclabile con l'abitato e la rete della mobilità lenta e Accesso all'area Industriale comprensoriale.		F
	OS_1_2		Collegamenti ciclabili: connessione con l'abitato e la rete della mobilità lenta		F
	OS_1_3	Regolamentare le strade urbane di servizio residenziale e commerciale per evitare circuiti e soprattutto non costituire alternative urbane alla circolazione di attraversamento;	Adeguamenti viabilità comunale: Previsioni viabilistiche di interesse locale (di connessione tra le frazioni)		C
	OS_1_3		Sistemazione dei percorsi interni ai nuclei e connessione con la rete della mobilità lenta		D
	OS_1_4	Valorizzare la rete esistente mediante interventi mirati di riqualificazione e miglioramento dei calibri ove insufficienti	Previsioni viabilistiche di interesse locale, Accesso alle porte della montagna, Connessione tra le frazioni		C
	OS_1_4		Tracciati carrabili di cui sono già in elaborazione i progetti definitivi		C
	OS_1_5	Favorire il potenziamento di piste ciclabili sicure e tali da costituire valide alternative all'uso della macchina, sia per	Completamento dei tracciati ciclopedonali		D

Obiettivi Generali OBG	Obiettivi Speciali OS	Descrizione Obiettivi Specifici	Descrizione Azioni	Simboli	Strategia
	OS_1_5	raggiungere la scuola, piuttosto che il posto di lavoro oppure i poli di aggregazione sociale.	Valorizzazione percorsi ciclopedonali esistenti		D
	OS_1_5				
	OS_2_1	Completamento della rete dei servizi, attuabile anche con il contributo di soggetti privati potenziali realizzatori e gestori in forza di specifici atti convenzionali, nel rispetto delle procedure di cui all'art. 9 comma 12 della "Legge per il Governo del Territorio"	Definizione e realizzazione del Parco Urbano Santa Caterina		A
	OS_2_1		Valorizzazione della "Cascina fortificata" con funzioni didattico agrituristiche e museali		A
OB_02 RIFUNZIONALIZZARE E RAZIONALIZZARE IL SISTEMA DEI SERVIZI	OS_2_2	Valorizzazione delle aree a verde pubbliche e private già nel tessuto urbano e la previsione di eventuali nuove localizzazioni funzionali alla elevazione del valore ecologico in un sistema a rete connesso	Pause di verde privato nell'abitato		
	OS_2_2		Aree riservate alla realizzazione e valorizzazione dei servizi pubblici		
	OS_2_3	Individuazione, puntualizzazione e valutazione dei servizi per verificare il sistema di polarità e percorsi che innerva il territorio comunale, quindi completare la costruzione delle connessioni.	Sistemazione dei percorsi interni ai nuclei e connessione con la rete della mobilità lenta		D
	OS_2_4	Dotare la montagna di punti nevralgici in cui accentrare un minimo di servizi (wc, spogliatoio, bar) per assistere sportivi e famiglie che, se vengono a vistare il territorio, devono riportarne un ricordo positivo.	Individuazione dei nodi di fruizioni ambientale		E
	OS_2_4		Presidi ambientali		E
	OS_2_5	Valutare l'opportunità di creare parcheggi in prossimità dei nuclei montani, altri immediatamente a valle dei nodi d'accesso ai percorsi pedonali di versante, altri ancora nelle "stazioni" di partenza delle attività sportive.	Individuazione nuove aree strategiche di sosta per accedere alla montagna Area di sosta (Parcheggio pubblico)		E
	OS_2_5		Le porte di accesso ai nuclei		E
	OS_2_5		Piazzola di atterraggio elicottero a Voga		E

Obiettivi Generali OBG	Obiettivi Speciali OS	Descrizione Obiettivi Specifici	Descrizione Azioni	Simboli	Strategia
OB_03 RAFFORZARE L'IDENTITÀ CULTURALE E TURISTICA	OS_3_1	Valorizzare le eccellenze (trekking, canyoning, cultura locale, tradizioni, gastronomia, architettura alpigiana, crotti ecc.)	Area di sosta del Parco della Boggia		A
	OS_3_1		Parco della Boggia		A
	OS_3_1		Valorizzazione turistica del solco del torrente Boggia		A
	OS_3_2	Migliorare la caratterizzazione funzionale dei luoghi e garantirne accessibilità differenziate	Area di sosta visitatori Torre di Signame		A
	OS_3_2		Sentiero per la Torre di Signame		A
	OS_3_2		Realizzazione di percorsi ciclopedonali nell'ambito del Parco Santa Caterina		A
	OS_3_2		Parco Santa Caterina		D
					D
	OS_3_2		Valorizzazione della viabilità Agro-silvo-pastorale esistente		D
	OS_3_2		Viabilità Agro-silvo-pastorale in progetto		D
	OS_3_3	Definire e valorizzare la rete dei percorsi sia a livello urbano, sia di versante, potenziando le connessioni tra l'ambiente costruito e quello naturale, anche tra nuclei sparsi di antica formazione ed il circostante territorio di elevata valenza paesaggistica	Valorizzazione del sentiero della Forcola		D
	Os_3_3		Riscoperta dei sentieri e delle mulattiere di rilevanza paesaggistica		D
	OS_3_3		Riscoperta e valorizzazione dei "tracciolini" e loro connessione al sistema della mobilità lenta		D
	OS_3_3		Sistemazione dei percorsi interni ai nuclei e connessione con la rete della mobilità lenta		D

Obiettivi Generali OBG	Obiettivi Speciali OS	Descrizione Obiettivi Specifici	Descrizione Azioni	Simboli	Strategia
	OS_3_4	Prevedere modalità di compensazione delle trasformazioni edificatorie finalizzate alla ricostruzione del paesaggio storico, per salvaguardare i maggenghi dalla forestazione selvaggia, tutelare i codici del paesaggio storico e recuperare le architetture alpigiane tradizionali, migliorare la fruibilità del verde territoriale;	Cfr. Disposizioni normative del PGT ?		
	OS_3_5	Promuovere normative atte a valorizzare le tecnologie costruttive tradizionali, il recupero e restauro dei manufatti rilevanti mediante azioni di tutela dei valori che andrebbero perduti	Cfr. Disposizioni normative del PGT		
	OS_3_6	Implementare la consapevolezza che le azioni di tutela possono anche essere orientate ad incrementare le opportunità di fruizione e di godimento del paesaggio; in particolare la riscoperta di tratturi e mulattiere dismesse contribuisce alla conoscenza dei valori del paesaggio storico, lo fa riemergere al "livello riconoscibile" e potrebbe "fare sistema" con il paesaggio edificato, elevando opportunità ed offerta a turisti e cittadini	Elementi del paesaggio testimoniale ed architettonico		E
	OS_3_6		Individuazione dei nodi di fruizioni ambientale		E
	OS_3_6		Le porte di accesso ai nuclei		E
	OS_3_6		Presidi ambientali		E
	OS_3_6		Riqualificazione a destinazione ricettiva ex canonica di Menarola		E
	OS_3_6		Riqualificazione e ristrutturazione urbanistica ex scuole elementari di Menarola		E
	Os_3_6		Riscoperta dei sentieri e delle mulattiere di rilevanza paesaggistica		D
	OS_3_6		Riscoperta e valorizzazione dei "tracciolini" e loro connessione al sistema della mobilità lenta		D
	OS_3_6		Sistemazione dei percorsi interni ai nuclei e connessione con la rete della mobilità lenta		D
	OS_3_6		Valorizzazione attività canioning		E
	OS_3_6		Valorizzazione del sentiero della Forcola		D

Obiettivi Generali OBG	Obiettivi Speciali OS	Descrizione Obiettivi Specifici	Descrizione Azioni	Simboli	Strategia
OB_04 ABITARE LA CASA E LO SPAZIO URBANO	OS_4_1	Introduzione, quando possibile, dei criteri di risparmio energetico o l'attivazione di specifiche tecniche ecologiche, privilegiando il restyling ambientale, micro-urbanistico, proprio all'interno degli insediamenti residenziali;	Cfr. Disposizioni normative del PGT		
	OS_4_2	Azioni di recupero degli edifici degradati e restauro dei valori dell'abitato	Cfr. Disposizioni normative del PGT		
	OS_4_3	Densificazione di alcune aree sotto utilizzate	Cfr. Disposizioni normative del PGT		
	OS_4_4	Recupero delle aree industriali dismesse o/o degradate	Cfr. Disposizioni normative del PGT		
	OS_4_5	Mantenimento delle condizioni di presidio antropico	Cfr. Disposizioni normative del PGT		
	OS_4_6	Rivitalizzazione dei nuclei di antica formazione	Cfr. Disposizioni normative del PGT		
	OS_4_7	Difesa e razionale utilizzo della risorsa suolo e rilancio dell'attività primaria	Cfr. Disposizioni normative del PGT		
	OS_4_8	Valorizzazione e tutela del paesaggio urbano	Cfr. Disposizioni normative del PGT		
OB_05 RICONSIDERARE IL SETTORE PRODUTTIVO	OS_5_1	Provvedere ad una verifica complessiva dello stato di fatto delle aree produttive, dell'ex PIP in particolare e delle possibilità di riorganizzazione dei servizi di pertinenza.	Interramento linee elettriche e potenziamento banda larga (contestuale al cantiere SS 36)		
	OS_5_1		Realizzazione Asilo nido nell'ambito dell'area industriale comprensoriale		F
	OS_5_1		Realizzazione Impianto di cogenerazione bell'area industriale		F

Obiettivi Generali OBG	Obiettivi Speciali OS	Descrizione Obiettivi Specifici	Descrizione Azioni	Simboli	Strategia
	OS_5_1		Riduzione consumo di suolo rispetto alla previsione attuale PIP		F
	OS_5_2	Definire premialità sia quantitative sia economiche che possano favorire interventi di recupero e riqualificazione e/o riassegnazione delle aree produttive in crisi o in fase di dismissione	Cfr. Disposizioni normative del PGT		
	OS_5_3	Favorire le piccole e medie aziende artigianali che realizzino servizi in comune	Cfr. Disposizioni normative del PGT		
	OS_5_4	Incentivare la riconversione e lo sviluppo di forme aggregate di gestione delle aziende che si organizzino con assetti produttivi ecologicamente attrezzati.	Cfr. Disposizioni normative del PGT		
OB_06 RIATTIVARE IL CONTESTO EXTRAURBANO E L'AGRICOLTURA	OS_6_1	Rilanciare il settore agricoltura, allevamento, foreste con rinnovato spirito imprenditoriale sfruttando le potenzialità dei prodotti locali in sinergia con artigianato e turismo	Cfr. Disposizioni normative del PGT		
	OS_6_2	Limitazione del consumo di suolo, sia per la costruzione di "seconde case", sia per la realizzazione di infrastrutture che non siano strettamente necessarie alla collettività;	Cfr. Disposizioni normative del PGT		
	OS_6_3	Mantenere compatti gli ambiti agricoli, indicando negli ambiti di fondovalle funzionali alla zootecnia, quelli agricoli strategici	Cfr. Disposizioni normative del PGT		
	OS_6_4	Definire le localizzazioni delle stalle, prevedendo gli areali entro i quali non sono ammesse attività edilizie ai fini residenziali, mantenendo un buffer sufficientemente ampio da contenere anche le eventuali espansioni delle costruzioni agricole.	Cfr. Disposizioni normative del PGT		
	OS_6_5	Maggiore attenzione al recupero del patrimonio abitativo esistente, che deve rifuggire dalle suggestioni di modelli architettonici propri di altre aree, per restare aderente alla tipologia ed alla tradizione costruttiva locale;	Cfr. Disposizioni normative del PGT		
	OS_6_6	Promuovere il recupero degli edifici esistenti anche nel territorio extra urbano e definire adeguati incentivi solo se volti alla realizzazione di "zimmer" per l'ospitalità diffusa.	Cfr. Disposizioni normative del PGT		
	OS_6_6		Cfr. Disposizioni normative del PGT		
	OS_6_6		Cfr. Disposizioni normative del PGT		

Obiettivi Generali OBG	Obiettivi Speciali OS	Descrizione Obiettivi Specifici	Descrizione Azioni	Simboli	Strategia
	OS_6_6		Cfr. Disposizioni normative del PGT		
	OS_6_7	Rilanciare la coltivazione dei vigneti sui terrazzamenti antropici significa anche operare rilevanti interventi di riqualificazione paesaggistico ambientale	Cfr. Disposizioni normative del PGT	Cfr. NtA¶	
	OS_6_8	Riproporre le attività d'alpeggio e le partiche agricole tradizionali, puntando sulla qualità dei prodotti in sintonia con il rilancio del sistema eco-turistico	Cfr. Disposizioni normative del PGT		
	OS_6_8				E
OB_07 EQUITÀ DEL PIANO	OS_7_1	Riconoscere a tutte le aree interne al TUC ed a quelle potenzialmente trasformabili un diritto potenziale di edificabilità	Cfr. Disposizioni normative del PGT		
	OS_7_2	Consentire la circolazione dei diritti edificatori sul territorio affinché risulti possibile il giusto ristoro economico anche per le aree che, per effetto delle scelte di piano, dovranno essere sacrificate alla realizzazione dei servizi	Cfr. Disposizioni normative del PGT	Cfr. NtA¶	
	OS_7_3	Definire per ciascun ambito del PGT, in relazione alle precipue caratteristiche (generalmente paesaggistico ambientali) anche l' indice massimo; nel gap tra l'indice pertinenziale ("di diritto") e quello massimo ammissibile trovano spazio gli scambi dei crediti edilizi che, ad esclusione di non trasferibili (es efficientamento energetico) riguardano generalmente: - la compensazione (proprietari coinvolti nelle cessioni per la "città pubblica"; - la perequazione (capacità edificatoria proveniente da altri "fondi sorgenti" - l'incentivazione derivante da crediti edilizi provenienti dalla adesione volontaria a politiche pubbliche ambientali (bonifiche, rimboschimenti, compensazioni ecc.)	Cfr. Disposizioni normative del PGT	Cfr. NtA¶	

6. - LO SCHEMA FISICO DELLE PREVISIONI DEL PGT

6.1. - Gli ambiti della struttura urbanistica comunale

Dal punto di vista strettamente urbanistico il territorio comunale è articolato in ambiti ed aree tra loro non sovrapponibili, la cui somma areale deve coincidere con la Superficie Territoriale del Comune e precisamente 6.366,42 ettari desunti dal Dababase Topografico della Provincia di Sondrio aggiornato con i confini comunali definiti dalla Provincia stessa in contradditorio con i comuni limitrofi.

Ambito	Superficie (ha)
Il Territorio urbano consolidato	168,23
Il territorio extra urbano riservato all'agricoltura	4.741,01
Il territorio non soggetto a trasformazione urbanistica	1.405,10
Le aree riservate a servizi ed infrastrutture ammontano a ettari.	52,09
Confine Comunale	**6.366,42**

6.1.1. - Gli ambiti del tessuto urbano consolidato

Come specifica l'art. 10 della LR 12/2005, il Tessuto Urbano Consolidato (TUC) è costituito dall'insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento"

In sostanza la norma considera "consolidati" l'insieme di aree che, in qualche misura, son già state utilizzate per esercitare attività umane connesse con la residenza, le esigenze produttive di tipo industriale e/o artigianale ed i servizi ad esse connessi primari, aree che di fatto si ritengono sottratte alla produttività agricola nel corso della costruzione di borghi e città.

All'interno del tessuto urbano consolidato si distinguono tessuti anche molto diversi per caratteristiche fisico – morfologiche e funzionali, connotazioni diverse che a volte incidono positivamente sulla qualità della vita, altre volte si trovano in forte contrasto per motivi di inquinamento.

Valutazioni che portano a studiare normative finalizzate a rettificare gradualmente i contrasti che si sono creati nel tempo, ma contestualmente finalizzate anche a salvaguardare l'ambiente e le memorie storiche che caratterizzano il paesaggio antropico e l'elevata naturalità dei luoghi che identificano il territorio, valorizzando tutti agli aspetti qualitativi sotto il profilo morfologico, ambientale, paesaggistico, antropico.

Tessuti di antica formazione

Il Piano Territoriale Regionale riserva particolare attenzione alla individuazione nel TUC dei tessuti di antica formazione, che deve partire dalla lettura di documenti cartografici storici quali le "tavolette IGM di prima levata" o le mappe del vecchio catasto che facilitano l'individuazione non delle "architetture", come qualcuno crede, ma proprio dei tessuti originari di un conteso urbano, di cui mantenere caratteristiche morfologiche, allineamenti, pavimentazioni, passaggi pedonali, evitando scavi o rimozione di manufatti senza interpellare la competente soprintendenza archeologica.

In particolare si evidenzia che la tutela della memoria storica (e dei valori di paesaggio da questa inscindibili) si esercita per ogni singolo centro o nucleo in relazione alla perimetrazione dell'ambito interessato dal tessuto insediativo antico (strutture edilizie, verde, spazi privati e civici ecc.) valutati come insieme e contesto unitario.

Purtroppo il Centro di Gordona ha subito profonde alterazioni con interventi edilizi radicali, demolizioni e ricostruzioni che hanno stravolto il tessuto originario, per cui si è scelto di

rappresentare nelle cartografie di Piano i due aspetti di tale perimetrazione, quella desunta dalle mappe storiche e quella individuata dalla pianificazione precedente.

Del resto gli abitati di Gordona Menarola hanno subito una pressione abitativa che ha indotto trasformazioni più numerose rispetto ai nuclei di versante, dove però ma non manca la corsa al recupero edilizio per consentire dio trasformare un rustico in confortevole residenza stagionale; si tratta di un fattore certamente importante nella economia locale, visto l'abbandono progressivo della attività primaria nelle aree alpine, basterebbe però un po' più di sensibilità per gli aspetti culturali evidenziati dal PTR Lombardo per valorizzare al meglio questo ricco patrimonio edilizio storico.

Per i Crotti la gente dimostra maggiore affezione: sono a volte isolati, ma più spesso concentrati in tessuti modesti per dimensione, rilevanti per peculiarità e caratteristiche, tradizionali pertinenze dell'edifico abitativo principale, utilizzati per la conservazione degli alimenti e luogo d'incontro e socializzazione soprattutto nei mesi estivi.

Le strutture residenziali di recente formazione

Sono ambiti a prevalente destinazione residenziale ma compatibile con tutte quelle attività che contribuiscono a creare un minimo di effetto città, quali il bar, il negozio di vicinato, il barbiere, la trattoria, l'elettrauto, il sarto, l'artigianato di servizio in genere, che diventano punti di riferimento e di aggregazione sociale assieme ai servizi più importanti, scolastici religiosi ed amministrativi.

Nel comune di Gordona si sono individuate solo altre due fattispecie ad intervento edilizio diretto riservate alla funzione residenziale stabile:

- la RES_1, costituta da tessuti compatti, privi di lotti liberi, densi e strutturati, la cui matrice storica risulta in parte compromessa, anche se ancora leggibile "sulla carta"; raggiunge una densità molto vicina a quella del centro storico di Gordona e Menarola (Cfr. tabella che segue);
- la RES_2, strutturata diversamente sia rispetto alla precedente sia al "Centro Storico", perché si estende sul cono di deiezione del torrente Crezza senza creare un corpo urbano compatto o significativi cortine continue, per cui si percepiscono meglio gli edifici isolati ed il verde connettivo che li circonda; ancora più esposte e percepibili le RES_2 che si trovano più in quota, sul versante, affacciandosi sulle splendido panorama circostante; la tabella che segue evidenzia la notevole quantità di lotti liberi nelle RES_2, il cui indice di 0,38 mq/mq consente da solo la realizzazione di nuovi 20.380 mq di SL pari a 407 nuovi abitanti teorici insediabili (50 mq/ab).

Codice Ambito	SF Lotti liberi	ST Totale ambito	Volume Ambito	DT esistente	Denominazione Ambito
NAF_1	0,00	37 921,45	142 068,71	3,75	Centri e nuclei di antica formazione
NAF_2	0,00	147 552,01	119 400,73	0,81	Nuclei storici delle frazioni
NAF_3	5 002,70	30 426,12	37 656,09	1,24	L'ambiente dei Crotti
NAF_ALP	0,00	110 141,91	15 917,50	0,14	Nuclei rurali d'alpeggio
PVC	0,00	53 944,64	9 113,58	0,17	Verde ambientale nel TUC
RES_1	0,00	77 847,82	234 862,99	3,02	Tessuti residenziali densi e strutturati
RES_2	53 631,84	427 133,45	499 881,13	1,17	Ambiti residenziali a disegno aperto
TUR_1	0,00	10 279,70	23 754,32	2,31	Strutture alberghiere e pubb. esercizi

Tabella 9 – Situazione degli ambiti a destinazione residenziale e lotti liberi

Le strutture ricettive non incidono significativamente sul dimensionamento di Piano in quanto svolgono una vera e propria funzione di assistenza e ristoro distribuita sul territorio ai numerosi sportivi e/o turisti frequentatori della montagna.

Di fondamentale importanza la graduale realizzazione delle reti per la mobilità lenta che si prevede di connettere con i principali servizi pubblici, mettendo a sistema anche le pause di verde nel consolidato (PVC).

Le strutture produttive esistenti nel tessuto consolidato

ST	SF lotti Liberi	SF_ed edificata	SCOP	ST	IC= SCOP/SF_ ed	SCOP/ST
PRO_1 – produttivo consolidato	9 978,96	111 484,15	17 525,94	121 463,11	15,72%	14,43%
PRO_2 – comprensoriale consolidato	30 723,73	318 301,02	100 049,95	349 024,75	31,43%	28,67%
PRO_3 – deposito e lavorazione di inerti	0,00	48 639,63	5 425,80	48 639,63	11,16%	11,16%

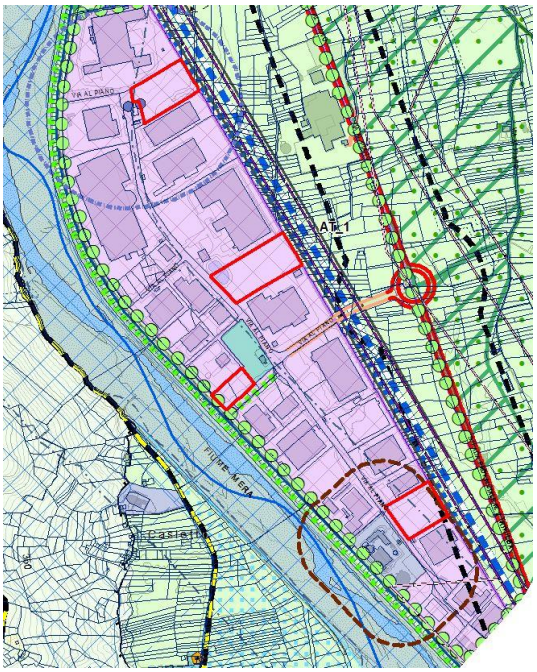
Tabella 10 - Situazione degli ambiti a destinazione industriale - produttiva e lotti liberi

Le aree produttive dispongono generalmente di spazi pertinenziali interni alla recinzione dell'opificio che svolgono una funzione, sembrerebbe, sufficiente per il parcamento dei veicoli industriali e delle maestranze che lavorano in fabbrica.

Occorre però recuperare anche spazi pubblici adeguati per i servizi pubblici e di interesse pubblico.

Specialmente l'area industriale comprensoriale, tessuto produttivo già consumato, dispone solo di un parcheggio pubblico insufficiente alle manovre dei grossi mezzi di trasporto, e un'area riservata a verde pubblico attrezzato in grado di soddisfare le esigenze del personale che opera nell'ambito, il cui livello di area produttiva di interesse comunitario dovrebbe essere in grado di soddisfare in modo adeguato.

Le aree di urbanizzazione secondaria, escludendo strade e impianti tecnologici, dovrebbe soddisfare almeno il 10% della ST totale.



Area	SF	SC	Sup_Scoperta	RC	Parziali	% ST
1	13 467,14	1 089,61	12 377,53	8,09%	AT	3,80%
2	8 026,10	461,17	7 564,93	5,75%		2,26%
3	663,59	0,00	663,59	**0,00%**	P	0,19%
A1	5 832,52	2 778,45	3 054,08	47,64%		
A2	5 869,42	2 203,77	3 665,65	37,55%		
B	15 824,70	3 426,42	12 398,28	21,65%		
C1	9 741,58	4 904,27	4 837,31	50,34%		
C2	2 552,53	1 229,91	1 322,62	48,18%		
C3	8 366,97	2 149,01	6 217,95	25,68%		
D1	3 257,36	1 039,88	2 217,48	31,92%		
D2	9 059,05	2 801,04	6 258,01	30,92%		
D3	3 854,67	0,00	3 854,67	**0,00%**		
D4	3 884,02	1 511,37	2 372,65	38,91%		
D5	2 106,22	0,00	2 106,22	**0,00%**		
D6	6 632,13	3 391,24	3 240,89	51,13%		
D7	2 276,72	114,24	2 162,48	5,02%		
E	38 898,36	18 399,93	20 498,43	47,30%		
F	12 766,23	3 671,77	9 094,46	28,76%		
G	30 267,99	8 867,35	21 400,64	29,30%		
H	16 331,02	4 249,55	12 081,47	26,02%		
I	17 882,54	4 848,43	13 034,11	27,11%		
L	11 347,87	0,00	11 347,87	**0,00%**		
L1	31 326,24	11 438,48	19 887,75	36,51%		
M	16 899,70	6 715,03	10 184,67	39,73%		
N	17 666,80	6 920,29	10 746,51	39,17%		
N1	9 222,19	5 000,00	4 222,19	54,22%		
O	8 157,98	3 553,90	4 604,08	43,56%		
P	12 452,89	1 651,80	10 801,09	13,26%		
Q	9 707,03	3 726,54	5 980,49	38,39%	SF	
R	4 562,78	1 000,00	3 562,78	21,92%	316 747,51	89,33%
strade	15 672,00	27,44	15 644,56	0,18%	Str	4,42%
			Totale ST mq		**354 576,33**	

Tabella 11 – Sopra: riepilogo della situazione nell'area Industriale comprensoriale

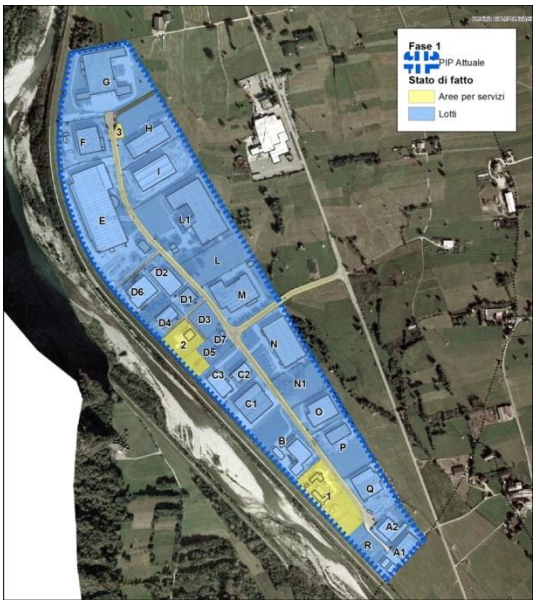


Figura 11 – a destra in alto la figura evidenzia con bordo rosso i lotti liberi, mentre quella in basso a destra evidenzia le uniche aree pubbliche ancora presenti nell'ex PIP, ora tessuto consolidato.

Il PGT, come si vedrà più avanti, propone la realizzazione di un collegamento ciclabile sicuro per il trasferimento alternativo alla macchina al posto di lavoro nell'area industriale comprensoriale.

Sigla	Commerciale	Magazzini	Produttivo	Servizi	Definizione
PRO_1	862,32	700,94	15 962,68	0,00	Ambiti produttivi consolidati
PRO_2	0,00	1 804,72	97 574,23	671,01	Ambito industriale consolidato comprensoriale
PRO_3	0,00	374,31	5 051,49	0,00	Deposito e lavorazione inerti

Tabella 12 - Situazione degli ambiti a destinazione industriale consolidati - produttiva e lotti liberi

6.1.2. - Il Territorio extra Urbano riservato alla produzione agricola

La Legge della Regione Lombardia n° 31/2008 ha introdotto un concetto rivoluzionario promulgando la Tutela del suolo agricolo [Art. 4 - (quater)] in cui viene definito bene comune, non più disponibile quindi all'arbitrio del singolo: stendere uno strato di ghiaia in un prato per realizzare un parcheggio in ambito agricolo, come capita spesso di osservare, viene

considerato consumo di suolo a tutti gli effetti e deve pertanto rientrare nel dimensionamento di Piano per poter essere autorizzato.

Il sistema rurale diventa la componente fondamentale del sistema territoriale e l'agricoltore lo spazio riservato alla produzione di alimenti, alla tutela della biodiversità, dell'ambiente, del sistema idrogeologico, né la sospensione temporanea o continuata dell'attività agricola determina la perdita dello stato di suolo agricolo.

Il PGT di Gordona si muove in questa ottica di tutela del territorio agricolo che non va inteso come il campo fonte di reddito per il contadino, ma nel senso estensivo, che abbraccia anche l'intero corredo paesaggistico-ambientale caratterizzato da effervescenti torrenti come il Boggia, da fasce boscate estese e ricche di biodiversità dei caratteristici maggenghi ed alpeggi, dalla rete di mulattiere e sentieri oltre che, ovviamente, dai coltivi tradizionali nella Piana del Mera.

Ne consegue che nelle aree agricole il titolo abilitativo viene rilasciato agli operatori del settore (Cfr. art. 60 della LR 12/05), anche se è eccezionalmente consentito il recupero di manufatti non più adibiti alla conduzione del fondo agricolo a specifiche condizioni, tra cui quella che vengano schedati dal Piano delle Regole per definirne i criteri di intervento e le destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche di ambiente e territorio.

Dall'esame dello stato di fatto non può sfuggire la particolare situazione in cui si viene a trovare l'importante azienda di trasformazione di prodotti agricolo zootecnici, la "Ditta Vallespluga", che impiega oltre 400 dipendenti e che si trova in una situazione di congestione particolare sia per quanto attiene alla accessibilità, sia ad esigenza di ampliamento dei cicli di lavorazione in seguito alla apposizione di vincoli territoriali, postumi all'esistenza dell'allevamento, ma confermati dal vigente PTCP.

Trattandosi di una situazione esistente in ambito agricolo, si ritiene opportuno procedere con le deroghe puntualmente previste dalla vigente legge urbanistica regionale per gli edifici esistenti in ambito riservato all'agricoltura, mentre sono in corso valutazioni con la Provincia di Sondrio per quanto attiene alle distanze preventive da mantenere dalla variante alla SS.36 parzialmente innestata lungo il tracciato della provinciale Trivulzia.

I6.1.3. - Le aree del territorio non soggette a trasformazione urbanistica

Le frane, i dissesti idrogeologici, le cime ed i crinali delle montagna, il deserto nivale, greti, pietraie e zone moreniche vive, sono evidentemente ambiti territoriali in cui non puo sussistere una produzione agricola,

Non per questo si devono trascurare sentieri, mulattiere, percorsi equestri, tracciati per mountain-bike, vie alpinistiche attrezzate, rifugi e bivacchi alpini, insomma le numerose attrezzature antropiche che rendono agibile e ad elevata valenza turistica la montagna.

L'obiettivo del PGT è quello di conservare l'elevata qualità ambientale dei siti, provvedendo ad adeguate compensazioni per i modesti interventi che si rendessero necessari, in modo che la "non trasformabilità urbanistica" non comporti giustificazioni all'abbandono delle strutture esistenti, alla carenza di interventi e conseguente degrado delle opere che sono costate enormi sacrifici e del paesaggio.

6.1.4. - Le aree del territorio riservate a infrastrutture e servizi

Sono costituite da areali, ma spesso anche da elementi lineari che comprendono la vasta rete dei servizi che occupano spazi destinati alla realizzazione dei servizi di diverso livello, oppure alla conferma di quelli esistenti.

Evidentemente molte di queste aree sono incluse nel Tessuto Urbano Consolidato, per cui sono già computate come parte della Superficie Territoriale dei diversi ambiti, rientrando nelle opere di urbanizzazione primaria e secondario delle diverse tipologie d'ambito, come pure non sono cartografabili quando fanno parte di Piani Attuativi soggetti a fasi di approfondimento successive al PGT stesso.

I contenuti del Piano dei Servizi comprendono anche la classificano dettagliata con specifica schedatura dei servizi esistenti ed in previsione con la stima necessaia ai collegamenti con il piano di previsione triennale del Comune.

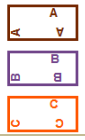
7. - LE INVARIANTI DI PIANO ED IL SISTEMA DEI VINCOLI

Le invarianti di Piano raramente discendono da scelte di Piano in quanto interagiscono sul territorio ad un livello sovraordinato sovrapponendosi ai diversi ambiti del PGT, in quanto dipendono da dispositivi di legge nazionali o regionali, dal recepimento di disposizioni europee o semplicemente dalla pianificazione provinciale che fornisce disposizioni direttamente prevalenti sui PGT.

Le norme del PGT esaminano nel dettaglio tutti i "vincoli" (Cfr. Parre Seconda), di seguito si richiamano i principali dispositivi che incidono direttamente sul PGT di Gordona.

Simboli e retini	Descrizione	Riferimenti sovraordinati	Fattispecie
	Beni Culturali		
	Beni soggetti a vincolo puntuale	PTCP art. 7 NtA D.lgs 42/04 art.10.1	Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici Vincolo architettonico: ■ Chiesa di San Martino – COD 39108 ■ Torre di Signame – COD 272289
			■ Chiesa di Sant'Orsola ■ Chiesa della Madonna Addolorata a Castanedi ■ Chiesa di Santa Elisabetta a Voga ■ Chiesa della Madonna della Neve Aver Cima ■ Chiesetta di Santa Caterina ■ Chiesa di Sant' Anna e Francesco a Coloredo ■ Chiesa di San Bernardo a Bodengo ■ Chiesa di San Gregorio a Mondadizza ■ Chiesa dell'Immacolata a Cimavilla ■ Chiesa della Madonna del Buon Consiglio a Bedolina ■ Casa parrocchiale adiacente alla Chiesa di San Martino Vincolo "indiretto" Reperire dati da IT
b)	Vincolo ex "Legge Galasso" (D.lgs 42/04 art. 142)	PTCP art. 7 NtA D.lgs 42/04 art. 142.1	Territori contermini al laghi Lago di Piodella
c)			Aree di rispetto dei fiumi ■ Fiume Mera ■ Torrente Boggia e Valle Bodengo ■ Valle di Gazzelli ■ Torrente Val di Soce ■ Torrente Val Pilotera e Piodella ■ Torrente Val Pizzadello ■ Torrente Crezza o Forcola.
d)			Aree alpine ed appenniniche ■ Area alpina al di sopra di 1600 metri
g)			Boschi ■ Cfr. PIF
h)			Usi civici Dato attualmente non disponibile, Verificare con IT
m)			Zone di interesse archeologico Non individuati in modo specifico
	Ambiti di elevata valenza ambientale		
	Piano di indirizzo forestale (PIF) LR 31/08	PTCP art. 46 NtA PIF art. 18	■ Boschi non trasformabili Reperire il dato da CM
	Alberi monumentali (D.lgs 42/04 art. 136.1)	PTCP art. 6 NtA	Attendiamo da IT conferme
	Aree soggette a vincoli paesaggistici regionali	PTCP art. 7 NtA; PTR art. 17 NtA	■ Ambiti di elevata naturalità territorio comunale. al di sopra della linea di liv. 1200 m

Simboli e retini	Descrizione	Riferimenti sovraordinati	Fattispecie
	Rete Natura 2000	PTCP art. 9 NtA PTR art. 24 NtA	■ ZSC – Zone Speciali di Conservazione (ex SIC) ■ IT2040040 – val Bodengo ■ IT2040041 – Piano di Chiavenna
	Aree prioritarie per la biodiversità	D.d.g. 3 aprile 2007 – n. 3376.	■ n. 42 - Pian di Spagna, Lago di Mezzola e Piano di Chiavenna ■ n. 67 – Lepontine Comasche
	Sistema a rete dei collegamenti funzionali - Rete ecologica	Rete Ecologica	Corridoi ecologici di livello provinciale
			Varchi della Rete Ecologica (ancora da individuare dalla naturalista)
	Varchi e corridoi paesistico ambientali	PTCP art. 12 PTR art 24 Nta (Rete verde regionale	■ Varchi inedificabili
	Aree di naturalità fluviale	PTCP art. 13 Nta PTR art. 20 NtA	■ Aree attigue al fiume Mera
	Eccellenze territoriali		
	Viste attive, passive, statiche, dinamiche di importanza paesaggistica	PTCP art. 14 NtA PTR art. 27 NtA	Viste attive Da una prima ricognizione no
			Vista attiva Da una prima ricognizione solo la SS 36 con la fascia di 100 metri
			Strade panoramiche Da una prima ricognizione no
			Viste passive: ■ Chiesa di Sant'Orsola ■ Torre di Signame ■ Chiesa di Santa Caterina
			Punti panoramici ■ Pizzo Settaggiolo Fuori ■ Pizzo Gandaiole
	Centri e nuclei di antica formazione	PTCP art. 15 NtA PTR art. 25 NtA	NAF1
	Nuclei storici delle frazioni		NAF2
	I Crotti		NAF3
	Nuclei rurali d' alpeggio		NAF_ALP
	Edifici e manufatti di valore storico-culturale; elementi - della memoria	PTCP art. 16	Architettura militare: ■ Torre di Signame
	Manufatti connessi alle infrastrutture	Individuato sulla tavola 4 del PTCP in località Prà Prince	Potrebbe essere un ponticello storico
			Trincee Da una prima ricognizione no
	Terrazzamenti	PTCP art. 17	Aree terrazzate ■ Piccolo terrazzamento a Foppo Menarola
	Itinerari di interesse paesistico, turistico e storico culturale	PTCP art. 18 PTR art. 26 NtA	Tracciati storici secondari ■ Sentiero del Giubileo ■ Antica Strada Regina
	Rete dei sentieri e delle piste ciclabili	PTCP Art. 57 NtA	■ Sentieri di interesse provinciale
			■ Sentieri di interesse comunale
			■ Percorsi ciclopedonali
	Aree di particolare interesse geomorfologico	PTCP art. 19 NtA PTR art. 22 NtA	■ Rocce montonate
			■ Crinali
			■ Parco di Santa Caterina
			■ Ambito della Torre di Signame
			Zone Paludose Valle di Piodella Ambiti nel fondovalle zona artigianale

Simboli e retini	Descrizione	Riferimenti sovraordinati	Fattispecie
	Forre e Sochi Vallivi	PTCP art. 21 NtA	■ Forre
			■ Forra della Boggia
			■ Solchi vallivi
	Cascate	PTCP art. 22 NtA	■ Cascate sul Torrente Val Piodella ■ Torrente Boggia
	Malghe di alpeggio	PTCP art. NtA	■ Malga Soee ■ Malga Corte Terza ■ Malga Notaro ■ Malga Cima-Ala-Pregazon ■ Malga Forcola ■ Malga Cermine ■ Malga Valle di Fuori-Piodella ■ Malga Lavorerio-Valle di Dentro ■ Malga Barzena ■ Malga Garzelli
	Rifugi	PTCP art. NtA	■ Rifugio Lavorerio ■ Bivacco del Notaro ■ Bivacco Forcola
	Assetto idrogeologico e sismico		
	Vincolo idrogeologico	DDL 3267/1923 & LR 31/08 s.m.i.	■ Perimetro aree vincolate per scopi idrogeologici (Cfr. R.D. 3267/1923)
No simbolo	Norme generali per l'assetto idrogeologico e la difesa del suolo	PTCP art. 24 NtA & D.lgs 112/98 art. 4	■ PAI
	Fasce fluviali (Piano di assetto Idrogeologico)	PTCP art. 25 NtA	■ Fasce PAI
			■ Fasce di rispetto delle acque pubbliche e reticolo minore (delibera regionale 7/7868 del 25.01.2002 e s.m.i.)
No simbolo	Aree interessate da dissesto idraulico e idrogeologico	PTCP art. 26 NtA	■ PAI
	Aree a rischio idrogeologico molto elevato (L 267/98)	PTCP art 27 NtA	■ Fattibilità geologica – Classe 3 ■ Fattibilità geologica – Classe 4
No simbolo	Classificazione sismica dei comuni	PTCP art 28 NtA	■ Classi sismiche
	Zone di salvaguardia delle risorse idropotabili	PTCP art 76 NtA	■ Aree di tutela assoluta ■ Aree di rispetto
	Elementi e fattori di compromissione del territorio		
	Aree di degrado	PTCP art. 29 NtA	Aree limitrofe al kartodromo Area della discarica comunale ed aree limitrofe Aree dell'alveo fluviale Boggia e Soe Area al di sopra del nucleo di Avert Buglio Ambito a Castanedi
			Impianti e stazioni di approvvigionamento elettrico
			■ Impianti e stazioni per lo smaltimento
	Fasce di mitigazione ed opere di compensazione	PTCP art. 31 NtA	Mitigazioni paesaggistiche area artigianale
	Espansioni produttive di livello comprensoriale		
	Elettrodotti	PTCP art. 30 NtA	■ Alta e media tensione tensione

Simboli e retini	Descrizione	Riferimenti sovraordinati	Fattispecie
	Aree estrattive in attività e cave abbandonate	PTCP art. 33 NtA	■ R79/g2/SO località Caslaccio ■ R80/o/SO località Cesura (tra Gordona e Samolaco) Cfr. Catasto Cave Cessate
No simbolo	Cartellonistica stradale	PTCP art. 52 NtA & PTR art. 15 NtA	
	Ulteriori precauzioni ecologiche e ambientali		
No simbolo	Tutela dei chirotteri		
No simbolo	Tutela dell'avifauna		
	La tutela del verde	PTCP art. 58 NtA	Alberature sparse
			Filari alberati
No simbolo	Tipologie arboree ed arbustive		
No simbolo	Mitigazione ambientale		
No simbolo	Compensazione ambientale		
No simbolo	Inquinamento acustico, atmosferico e luminoso	PTCP art. 35 NtA Cfr. piani di settore	acustico
No simbolo			Atmosferico
No simbolo			luminoso
	Infrastrutture a rete		
No simbolo	Infrastrutture stradali e ferroviarie	PTCP art. 50 NtA	Cfr. Piano dei Servizi ■ Strade della progettazione regionale fuori terra TRIVULZIA- CHIAVENNA ■ Nuovo tracciato proposto fuori terra ■ Nuovo tracciato proposto in galleria
No simbolo	Infrastrutture per il trasporto di energia	PTCP art. 54 NtA	
No simbolo	Infrastrutture di telecomunicazioni	PTCP art 55 NtA & LR 11/01	Telefonia, radio e TV
	Strade di montagna	PTCP art. 56 NtA	■ VASP esistente e prevista
	Rete dei sentieri e delle piste ciclabili (Cfr. Eccellenze territoriali)	PTCP art. 57 NtA	Cfr. anche Eccellenze Territoriali
	Rete Ecologica	PTCP art. 11 NtA	Cfr. anche Ambiti di elevata valenza ambientale
	Tutela archeologica		
	Ritrovamenti archeologici	D.Lgs 163/2006 art. 95 e 96 D.Lgs. 42/2004 art. 28, comma 4	■ Precauzioni necessarie prima degli scavi in aree soggette a potenziali ritrovamenti Ambito attorno alla Torre di Signame e alla chiesa di Santa Caterina ai nuclei e sentieri storici,
	Unità tipologiche del paesaggio e Sensibilità paesaggistica		
	Unità Tipologiche di Paesaggio	PTR art. 36 NtA	■ Perimetrazione di maggior dettaglio delle Macro Unità di Paesaggio del PTCP
	Paesaggio delle Energie di rilievo		Cfr. Classi di sensibilità paesaggistica (Cfr. NtA)
	Paesaggio di Versante	PTCP art. 39 NtA	
	Paesaggio del Fondovalle	PTCP art.48 NtA	
No simbolo	Esame paesaggistico dei progetti	PTCP art. 79 NtA	Cfr. Tabella NtA
	La componente agricola di livello sovraordinato		
	Ambiti agricoli strategici	PTCP art. 43 NtA	Aree agricole strategiche
	Piani di indirizzo forestale	PTCP art. 46 NtA PIF art. 18	Fasce di bosco non trasformabile Reperire i dato da CM
	Edificazione nelle zone agricole		Maggiorazione del Contributo di costruzione
	Viabilità agro-silvo-pastorale prevista dal PIF	PTCP art. 56 NtA & PIF	VASP esistente
			VASP prevista
	Vincoli territoriali e Fasce di rispetto		
	di rispetto stradale	PTCP art. 50 Nta D.lgs 285/1992	

Simboli e retini	Descrizione	Riferimenti sovraordinati	Fattispecie
	di rispetto ferroviario	PTCP art. 50 Nta art. 49 del DPR 11.07.1980, n. 753	NO
	Fascia di rispetto metanodotto	D.M. 24.11.84	Metanodotto di specie III Da una prima ricognizione no
			Distanza di rispetto dal metanodotto Da una prima ricognizione no
	Fascia di rispetto dal Depuratore		Distanza di rispetto dal depuratore
	Distanza di prima approssimazione da linee e cabine elettriche da cabine ed elettrodotti	DM 29.05.2009	Distanza di prima approssimazione
			Linee elettriche ad alta tensione
			Linee elettriche a media tensione
			Cabine con trasformatori e impianti elettrici
	Fasce di rispetto da impianti fissi per telecomunicazioni e TV	PTCP art. 55 LR 11/2011	Microcella VAL BODENGO MC Impianto telefonia Crezza Costrzuioni a r.l. Fonte: Sito Castel Arpa Lombardia
			Aree soggetti a tutela dall'inquinamento elettromagnetico
			Aree di divieto assoluto
			Aree di particolare tutela
	Fascia di rispetto cimiteriale	Art. 338 t.u. leggi sanitarie 27 luglio 1934 n. 1265 s.m.i.	Distanza di rispetto cimiteriale
	Fascia di rispetto da strutture zootecniche	PTCP art. 48 NtA	Strutture zootecniche esistenti
			Perimetro con la distanza da rispettare.

7.1. - La rete Natura 2000

Il territorio comunale è interessato dalle ZSC – Zone Speciali di Conservazione (ex SIC) denominate IT2040040 – "val Bodengo", gestita dalla Provincia di Sondrio, e IT2040041 – "Piano di Chiavenna", gestita dalla Comunità Montana della Valchiavenna.

Il piano di gestione della ZSC IT2040040 – "val Bodengo" è stato redatto nell'anno 2010 dalla Provincia di Sondrio con il contributo di Fondazione Cariplo.

Il piano di gestione della IT2040041 – "Piano di Chiavenna è stato redatto sempre nell'anno 2010 dalla Comunità Montana della Valchiavenna.

8. - DETERMINAZIONE DEGLI OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO DEL PGT

(Cfr. art. 8, comma 2 lettera b – LR 12/2005)

Visti i criteri utilizzati per avvallare i previgenti PGT dei comuni di Gordona e Menarola, non si prevede di modificare, almeno per quanto attiene l'ordine di grandezza, gli indici di edificabilità vigenti.

Si ritiene tuttavia più semplice e corretto riferire gli indici non a volumi e grandezze tridimensionali, ma alle superfici lorde di pavimento (SL) ed ai rapporti di copertura: è evidente l'individuazione delle destinazioni d'uso in pianta (campitura, colore, retino ecc.) è puntuale quanto immediata, mentre i calcoli risultano semplici ed immediati quando si evitano quelli tridimensionali specialmente se relativi a volumi complessi.

Anche l'individuazione dei parcheggi pertinenziali, se referenziati alle percentuali di ciascuna destinazione d'uso, rispondono meglio alle esigenze primarie della dotazione urbanistica del PGT e risultano altrettanto rapidi ed immediati da determinare, semplificando notevolmente l'istruttoria dei progetti da parte degli uffici tecnici comunali, oltre che dei progettisti.

Naturalmente il calcolo delle altezze degli edifici deve essere strettamente connesso all'andamento del terreno oltre che al rapporto con gli spazi pubblici secondo le modalità schematizzate nella normativa degli atti del PGT (Cfr. DN_01 - Prescrizioni criteri e indirizzi del Documento di Piano)

Recepire la situazione di fatto non significa tuttavia accogliere pedissequamente scelte in contrasto con gli obiettivi generali e specifici selezionati per la nuova versione unitaria del PGT, né trascurare le disposizioni di natura urbanistico strutturale o quelle, anche recenti, di carattere paesaggistico-ambientale, quale quella di mantenere criteri di moderata densificazione dei tessuti consolidati, sfruttando al meglio premialità e compensazioni ed evitando sottrazioni di suolo agricolo non strettamente necessarie.

8.1. - Orientamenti e criteri generali per ciascuna articolazione urbanistica del territorio

Ribadito che i vincoli, di qualsiasi natura essi siano, possono precludere o limitare l'edificabilità degli ambiti urbanistici a cui si sovrappongono, si rammentano criteri ed orientamenti che informano il PGT.

8.1.1. - Nuclei di antica formazione.

Non si prevedono nuove costruzioni che possano alterare il tessuto urbano:

Gli interventi sulle reti, anche stradali, devono essere preventivamente autorizzati dalla competente Soprintendenza archeologica, mentre quelli sugli edifici esistenti sono graduati dal Pian delle Regole in relazione alle caratteristiche di ciascun edificio, dal restauro scientifico per gli edifici monumentali o di elevato valore architettonico tipologico, fino a quelli soggetti anche a demolizione e ricostruzione se di scarso valore tipologico ambientale.

La demolizione senza ricostruzione è molto limitata ed applicata esclusivamente a baracche o strutture di forte contrasto ambientale, si prevede però la possibilità di introdurre procedure finalizzate, con opportuni incentivi, ad accorpare le proprietà per favorire il recupero di ambienti sottoutilizzati o in stato di degrado.

Il Piano Territoriale Lombardo prescrive inoltre la conservazione di distanze, sezioni stradali, allineamenti, raccordi, passaggi coperti, scalinate, scorci prospettici caratteristici, quindi la salvaguardia dei tessuti di antica formazione, la cui delimitazione deve essere ricostruita partendo dalle mappe storiche.

8.1.2. - Ambiti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale e ricettiva.

E' opportuno rammentare che tali ambiti vengono definiti sulla base delle disposizioni previste dall'art. 10 (Piano delle Regole) "..... gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento...."; tale perimetrazione, effettuata in prima stesura sul PRG vigente e trasferita poi sulla cartografia fornita dal Comune, ha comportato inevitabili assestamenti marginali.

Parte del tessuto urbano consolidato, come già visto nelle analisi sulla evoluzione della edificazione nel Comune, presenta pochi lotti liberi di una certa consistenza, che sarebbe opportuno mantenere; per questo motivo si prevede di incentivare gli ampliamenti secondo scaglioni di SL commisurati alla consistenza degli edifici esistenti ed in relazione alle caratteristiche delle strutture esistenti.

Altre parti invece devono ancora essere completate, per cu si prevedono modesti incentivi in termini di altezza dei fabbricati per le costruzioni esistenti e di indici di utilizzazione fondiaria per i lotti liberi.

Va infine osservato che l'edificabilità di alcuni PL approvati non si è ancora esaurita, per cui per il prossimo quinquennio non si prevedono necessità abitative pressanti.

8.1.3. - Ambiti di trasformazione residenziale all'esterno del tessuto urbano consolidato.

Già la previsione di aree di espansione dei previgenti PGT di Gordona e Menarola non si sono realizzate, per cui sarebbe anacronistico riproporne di nuove, ma anche inopportuno, almeno in questa fase in cui sono in corso le varianti del Piano Regionale, proporre la soppressione di quelle esistenti, che vengono pertanto rivisitate in schede omogenee con indicazioni ambientali, modalità attuative e possibilità di frazionamento con l'attuazione mediante permesso di costruire convenzionato a norma dell'art. 12 comma 1 della LR 12/2005 previo programma di inquadramento delle infrastrutture se necessario per evitare la presenza di lotti interclusi.

Problemi connessi con la prima casa e l'esigenza di riservare spazi idonei alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica sono stati decisamente scartati dal Comune, già in fase di prima ipotesi, per mancanza di bisogni effettivi; il problema di cui si è fatto carico il PGT è invece quello di snellire le procedure per risolvere alcune esigenze specifiche di cittadini che hanno la necessità di ampliare la propria abitazione.

Tale problema si è risolto ogni volta che l'esigenza di ampliamento si riferisce ad aree attigue al consolidato, ovvero quando la richiesta del cittadino comporta rettifiche marginali (microsome di frangia) che sono semplicemente "governabili" ricorrendo al "permesso di costruire convenzionato", in quanto fattispecie che, oltre ad assicurare la verifica delle dotazione dei pubblici servizi (urbanizzazioni) consente anche di valutare il peso del corrispettivo per realizzare compensazioni ambientali, in modo tale da poter contemplare preventivamente sia gli aspetti meramente urbanistici, sia quelli paesaggistici o dovuti a nuova pressione ambientale, garantendo così la massima equità di piano ai cittadini.

8.1.4. - Ambiti a destinazione produttiva industriale e artigianale.

Anche in questo caso si riscontra che parte della aree destinate dal previgente PGT per la realizzazione di strutture produttive non sono esaurite, alcune, proprio nell'area industriale comprensoriale, sono in stato di degrado, di altre ancora si chiede la dismissione e riconversione alla destinazione residenziale (Spolding), vista anche la collocazione a ridosso di ambiti residenziali.

Per quanto attiene all'attuale area industriale comprensoriale non si può più considerare un ambito di trasformazione perché a norma dell'art. 10 della LR 12/2005 si tratta di un'area a tutti gli effetti già trasformata, e tanto meno si può considerare soggetta ai disposti della Legge 865/71 in quanto il periodo di valenza massimo per l' acquisizione delle aree è di 10 (dieci) anni,

non è prorogabile pertanto il PIP perde efficacia, come più volte confermato dalle sentenze del Consiglio di Stato.

Ciò non impedisce ovviamente all'Ente pubblico di predisporre un nuovo PIP se si verificano le condizioni di necessità ed urgenza promosse dalla cita Legge 865/71.

Va però considerato che nella fase di raccolta ed istruttoria tecnica delle istanze dei cittadini, passaggio esplicitamente richiesto dal processo di VAS insito nella normativa vigente di piani e programmi proprio per far fronte ad "esigenze diffuse" (che molte volte sono anche puntuali) dei cittadini, non è pervenuta alcuna richiesta di insediamento di nuove strutture produttive, semmai una di esclusione dal PIP, una di parziale conversione da industriale a residenziale, solo una terza di ampliamento dell'attività di lavorazione d'inerti.

Quello che lamentano invece gli imprenditori, almeno sulla base di quanto emerso dai "tavoli d'incontro" è l'esigenza impellente di alcune aziende dell'area comprensoriale di potersi ampliare, aumentando la superficie coperta ed anche elevando l'altezza delle strutture esistenti, facoltà che viene puntualmente prevista dalle norme del Piano delle Regole purché previa assunzione di adeguate compensazioni ambientali.

L'ipotesi della densificazione potrebbe essere poi essere supportata da ulteriori premialità qualora accompagnata dalla previsione di uno studio di riqualificazione diffusa, almeno delle parti più esposte a "viste attive" dell'area comprensoriale, se si attua il coordinamento necessario per predisporre uno studio organico e specifico (Progetto Urbano) per ridurre l'impatto paesaggistico ambientale (es. tetti verdi, barriere alberate, arredo urbano unificato, cartellonistica adeguata, pennoni, fari e bandiere unificati per tipologia ed altezza ecc.).

Analoga richiesta di ampliamento è pervenuta da tempo al comune per consentire all'azienda di allevamento e trasformazione di prodotti zootecnici di riorganizzare razionalmente gli ambienti attualmente utilizzati per riallineare la propria produzione alle tecnologie più avanzate del settore; tale facoltà al momento non dipende dal PGT, ma dalla presenza di un vincolo sovraordinato che si spera di ridurre mediante la concertazione in atto con la Provincia.

Per quanto attiene alle attività commerciali è da tempo che la tecnica urbanistica evita di aggregarle a quelle produttive.

La distinzione tra settore produttivo e commerciale evidentemente è molto importante per le evidenti diverse esigenze funzionali tra i due settori: quelle commerciali (media e grande distribuzione) hanno esigenze di ampi spazi, parcheggi per le vetture possibilmente alberati per favorire l'accesso agli avventori, spesso fascia debole della popolazione, che ha esigenze di flusso e riflusso sicuro fluido anche nelle ore di punta e soprattutto distinto da quello riservato ai mezzi articolati.

8.1.5. - Ambiti del territorio extraurbano riservati alla produzione agricola

Le disposizioni attinenti a questa vasta e mutevole parte del territorio comunale è molto ben precisata dagli articoli 59, 60, 61 e 62 della LR 12/2005 che stabilisce le modalità d'intervento riservate agli operatori del settore, distinguendo tra attrezzature ammissibili nelle aree boscate piuttosto che in quelle agrarie o prative, la possibilità di realizzare l'abitazione del fattore, intesa anch'essa come attrezzatura funzionale al presidio ed alla gestione dell'azienda, modalità e fattispecie che si richiamano doverosamente nella normativa del PGT.

A parte la situazione di una azienda zootecnica e di trasformazione di prodotti avicoli. nelle aree agricole si presentano spesso situazioni pregresse consolidate relative a trasformazioni d'uso avvenute in passato, altre volte edifici in stato di abbandono e di degrado, ma la richiesta dei cittadini al comune riguarda spesso esigenze di recupero, riqualificazione ed ampliamento di edifici sparsi, che devono essere necessariamente valutati singolarmente, o per gruppi omogenei, già nella fase di pianificazione generale.

Le baite e gli edifici di piccole realtà aziendali dismesse, spesso di pregio architettonico, meritevoli di recupero se non vengono tempestivamente rivitalizzati a nuova funzione (agriturismo, albergo diffuso, seconda casa) rischiano di andare perduti per progressivo degrado.

Quando si trovano in aree di frangia degli abitati possono essere facilmente integrati con i servizi a rete del tessuto urbano e promossi alla destinazione residenziale; viceversa quando si tratta di nuclei poco accessibili o case sparse occorre sinergia tra le allevatori, artigiani e commercianti per rilanciare un turismo qualificato e provvedere alla realizzazione di servizi integrati.

Le strutture dismesse in alcune zone diventano poi particolarmente appetibili come case di villeggiatura, ma, naturalmente il cambio di destinazione richiede comunque qualche requisito originale e qualche prescrizione particolare come precisato dal comma 4, (punto a3) dell'art. 10 della LR 12/2005 e dalle Norme del Piano delle Regole.

In sostanza i fabbricati non più funzionali all'attività agricola devono essere puntualmente individuati cartograficamente; nel caso in cui non risultino vincolati all'attività agricola da specifico atto d'impegno, sono sottoposti a valutazione atta a definirne modalità di intervento, tipologia costruttiva, valenza architettonica, dotazione di accesso, parcheggio pertinenziale ed opere di urbanizzazione primaria.

L'eventuale progetto di recupero è assoggettato al parere vincolante della Commissione Paesaggio con le modalità di legge; molto spesso gli interventi "fai da te" certamente generosi e apprezzabili per iniziativa individuale, non sono sempre forieri di automatica riqualificazione architettonica e favorevole inserimento nel paesaggio.

8.2. - LE TRASFORMAZIONI PREVISTE DAL PGT

Il PGT di Gordona opera in continuità con gli strumenti urbanistici previgenti, senza prevedere nuovi ambiti di trasformazione che generino consumo di suolo.

AMB TRAS Nº	Nome Ambito	Destinazione prevalente	Modalità d'attuazione	Sup. Territ. mq
ATI 1	Bortolotto sud	Residenziale	PdC Convenzionato	554,04
ATI 2	Bortolotto nord	Residenziale	PdC Convenzionato	1.794,53
ATI 3	Castanedi sud	Residenziale	PdC Convenzionato	2.108,18
ATI 4	Castanedi nord	Residenziale	PdC Convenzionato	2.209,28
ATP5	Ampliamento Area industriale Gordona	Produttiva	Piano per Insediamenti produttivi	112.423,17

Rispetto agli strumenti urbanistici previgenti non si è riconfermato l'AT2, campeggio in località Donadivo, in quanto nel frattempo è stato attuato e si è stralciata la "Fase 2" dell'ampliamento dell'area industriale, ritenuta poco sostenibile in relazione al consumo di suolo che essa comporta oltre che per gli impatti sul sistema paesaggistico, ambientale ed agricolo.

8.2.1. - Gli ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale

Si tratta di 4 lotti di dimensione assolutamente modesta che corrispondono a previsioni del PGT di Menarola che vengono confermati. Il perimetro dell'ATI1 è stato ridotto per tenere conto dell'attuazione del lotto nord. Per gli indici edificatori si sono sostanzialmente confermati quelli attuali.

		St (mq)	SL min (mq)	SLp (mq)	Slmax (mq)
ATI1	Bortolotto sud	**554,04**	83,11	199,45	221,62
ATI2	Bortolotto nord	1.794,53	269,18	430,69	484,52
ATI3	Castanedi sud	2.108,18	316,23	505,96	569,21
ATI4	Castanedi nord	2.209,28	331,39	662,78	729,06
Totale		**6.666,03**	**999,90**	**1.798,89**	**2.004,41**

Si tratta complessivamente di 6.666 mq di superficie territoriale coinvolta per una SL massima di 2.000 mq.

Le schede di dettaglio di cui all'elaborato DN.01 dettagliano le modalità di attuazione, soprattutto rispetto al ruolo che gli ambiti dovranno rivestire nel completamento dell'edificato e in relazione ai criteri di inserimento paesaggistico e ambientale.

Molti di essi, infatti, saranno chiamati a ricucire il limite tra l'edificato ed ambiti agricoli o naturali. Ogni singolo ambito risulta pertanto corredato di prescrizioni operative declinate secondo i punti seguenti:

- Inquadramento e obiettivi generali di sviluppo
- Dotazioni territoriali necessarie
- Disposizioni inerenti all'inserimento paesaggistico e vedutistico
- Incidenza sul paesaggio agrario tradizionale e su ambiti boscati
- Rete ecologica comunale
- Clima acustico e impatto acustico

8.2.2. Il progetto Urbano di riassetto dell'area industriale

Il primo lotto dell'area industriale comprensoriale di Gordona è ormai attuato da oltre un ventennio e i lotti disponibili sono pressoché esauriti (cfr. cap. 6.1). L'espansione verso nord del

comparto produttivo, indicata come "Fase 2" dal PGT vigente non è più ritenuta sostenibile in relazione al consumo di suolo che essa genera, agli impatti sul sistema paesaggistico ed ambientale oltre che alle ricadute sul comparto agricolo.

L'obiettivo diviene quindi quello di sopperire alle esigenze di ampliamento delle aziende insediate mediante la densificazione del tessuto esistente ponendo in atto tutte le strategie finalizzate a far sì che ciò non determini perdita di valore in termini di qualità paesaggistica ed ambientale.

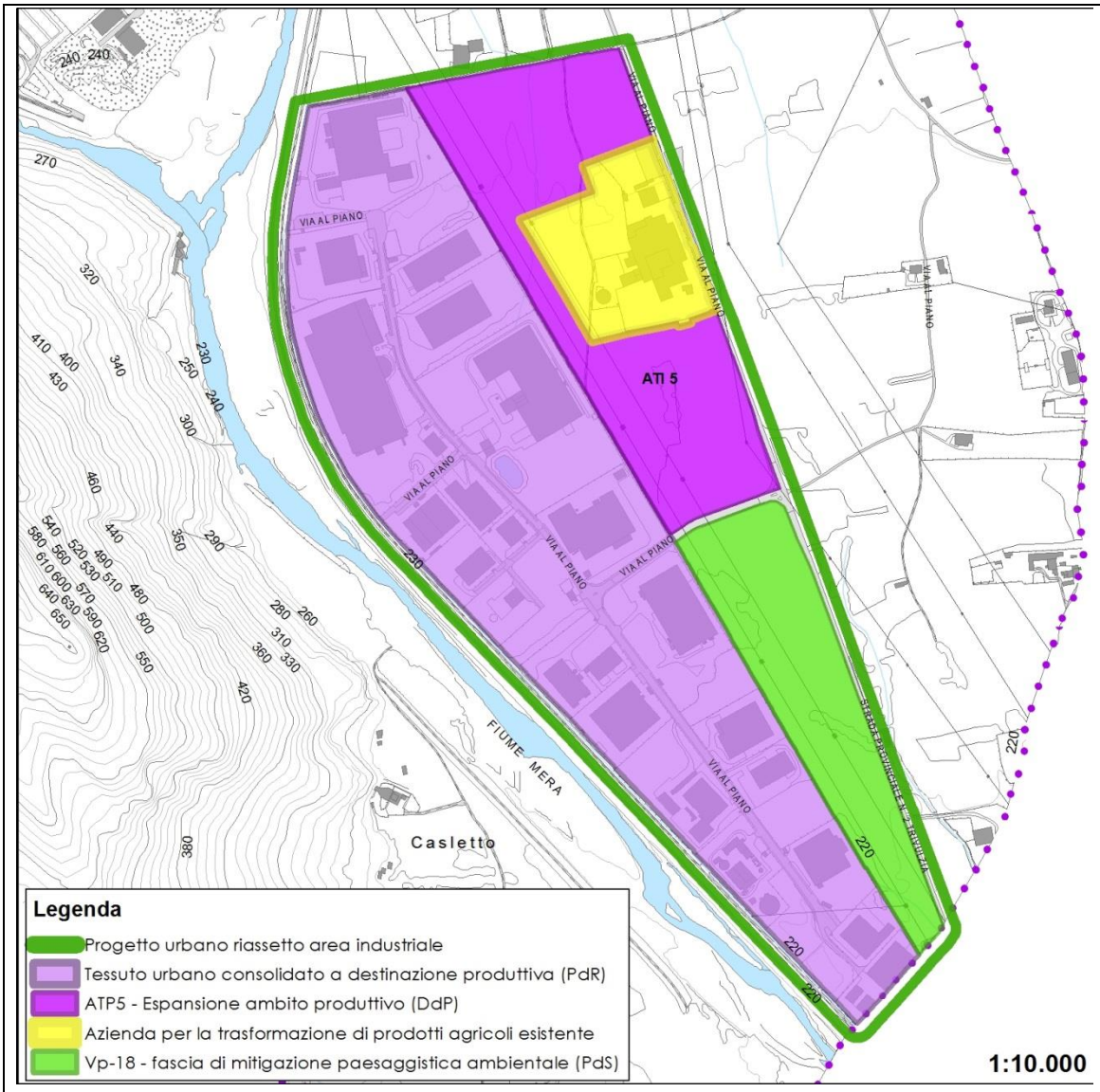


Figura 12: i quattro ambiti che concorrono allo studio del Progetto Urbano

Contestualmente si ravvisa l'opportunità di completare il comparto produttivo mediante l'edificazione della porzione nord est, in corrispondenza di una azienda di trasformazione di prodotti agricoli già insediata, al fine di consentire l'insediamento di nuove unità produttive (indicativamente quattro) e di completare il sistema infrastrutturale e dei servizi.

Si connotano così quattro ambiti funzionali con modalità d'attuazione e caratteristiche eterogenee ma che necessitano di essere affrontati in maniera unitaria. Si tratta nello specifico:

- del comparto produttivo già edificato, facente parte del Tessuto Urbano Consolidato a destinazione produttiva;
- delle nuove previsioni insediative che costituiscono un Ambito di Trasformazione del Documento di Piano;
- della storica azienda agricola esistente, Galletto Vallespluga, facente parte del tessuto agricolo ma che manifesta esigenze di adeguamento funzionale;
- della aree di compensazione paesaggistica a sud-est, normate dal Piano dei Servizi.

Stante questo contesto, risulta necessaria l'introduzione di uno strumento, denominato "Progetto Urbano" che riesca ad estendere su tutta l'area una visione omogenea identificando esigenze condivise e modalità di strategie finalizzate alla loro attuazione al fine di definire un nuovo assetto organico e funzionale dell'intero comparto.

Con riferimento pertanto all'obiettivo di piano OB_5 - Riconsiderare il settore produttivo il Progetto Urbano, che dovrà essere redatto dalla CM Valchiavenna ossia l'ente che storicamente attua e gestisce gli interventi nell'area Industriale Comprensoriale, con il contributo di tutti i soggetti che risultano coinvolti o portatori d'interesse. Si citano, a titolo non esaustivo, comune di Gordona, Provincia di Sondrio, ANAS, Regione Lombardia servizio Mobilità, Terna spa, Enel Distribuzione spa, i titolari delle attività insediate, le proprietà interessate.

Lo studio, che sarà sottoposto alle medesime procedure di approvazione dei Piani Attuativi comunali di cui all'art. 14 della LR 12/05, dovrà affrontare almeno le tematiche di seguito elencate:

- Definizione nel dettaglio di mitigazioni paesaggistiche ed ambientali da realizzare sul perimetro esterno dell'intero comparto al fine di massimizzarne l'efficacia rispetto sia ai lotti già edificati sia a quelli ancora da attuare.
- Definizione degli interventi che ciascuna azienda è opportuno predisponga al fine di migliorare l'integrazione paesaggistica con il contesto e di limitare gli impatti sull'ambiente.

Ci si riferisce a tutti gli interventi connessi con l'illuminazione, la cartellonistica, gli arredi urbani, le opere d'arte e le caratteristiche estetiche e materiche dei manufatti che possano conferire unitarietà e riconoscibilità al comparto; per quanto attiene alle dotazioni di verde e alle piantumazioni; le indicazioni dovranno essere tese ad integrare gli interventi interni ed esterni al lotto, mitigare la percezione del comparto e migliorarne l'integrazione con il contesto agricolo e naturale (es. dotazione e localizzazione delle aree verdi, disposizione di filari alberati, essenze arboree da privilegiare, tetti verdi, ecc.).

E' opportuno che vengano esplicitate dallo studio le modalità ed i soggetti delegati alla gestione delle aree verdi. La riqualificazione dei fronti dell'area industriale sarà funzionale anche ad ottemperare alla specifica previsione di cui all'art. 29 – "Aree di degrado e frange Urbane destrutturate" del PTCP.

- Approfondimenti circa le possibilità di attuazione delle infrastrutture ferroviarie previste dalla pianificazione sovraordinata (scalo ferroviario e prosecuzione verso la Mesolcina) e conseguente definizione delle aree da riservare per la loro realizzazione.
- Studio sul sistema della mobilità e sul traffico finalizzato ad approfondire le modalità d'accesso all'area ed il raccordo tra la viabilità principale in progetto e quella dell'area artigianale;
- Studio in merito alla possibilità di razionalizzare la rete di trasporto dell'energia elettrica e definizione nel dettaglio delle distanze di edificazione dagli elettrodotti.
- Approfondimenti circa le dotazioni territoriali utili per il funzionamento dell'intero comparto produttivo, sia interne al perimetro, sia esterne (ad esempio sistema dei collegamenti veicolari e legati alla mobilità lenta);
- Valutazione degli impatti complessivi sul sistema ambientale e sulla rete Natura 2000;

- Individuazione di possibili sinergie tra le aziende insediate mediante la condivisione di spazi, attrezzature e servizi;
- Le modalità con cui verrà acquisita in disponibilità, attuata e gestita (preferibilmente da parte degli attuali coltivatori) l'area di compensazione paesaggistica posta nel perimetro del progetto urbano a sud-est dell'ambito, tra l'attuale zona industriale e la SP Trivulzia.

Gli esiti dello studio saranno affiancati da meccanismi premiali ed incentivanti che associno ogni azione ritenuta necessaria al riassetto del comparto ad una capacità edificatoria aggiuntiva, espressa come indice di Copertura (mq/mq) che renda ammissibile una densificazione che altrimenti non sarebbe ammessa.

Nello specifico sarà necessaria, in una prima fase, l'acquisizione delle aree per compensazioni paesaggistiche e ambientali (porzione sud-est del comparto) onde procedere alla loro realizzazione, studiando un sistema del verde integrato tra le parti esterne ed interne ai fondi delle singole ditte.

Per questo è stato necessario quantificare in maniera equilibrata la capacità edificatoria compensativa derivante dalla cessione delle aree del Vp-18 (1/3 del totale) e quella premiale correlata all'attuazione delle azioni previste dal progetto urbano (2/3 del totale).

Nello specifico la capacità edificatoria necessaria a compensare la "forbice" tra indice di pertinenza ed indice massimo è pari a **11.237 mq** di SCOP, come si evince dalla tabella che segue.

Nuovi lotti ambito di trasformazione ATI5

lotti	Superficie	ICp	SCOP p	ICmax	SCOP max	SCOP premiale
	(mq)		(mq)		(mq)	(mq)
Lotto 1	15.900	45%	7.155	60%	9.540	2.385
Lotto 3	18.922	45%	8.515	60%	11.353	2.838
Lotto 2	17.708	45%	7.969	60%	10.625	2.656
Lotto 4	22.381	45%	10.071	60%	13.429	3.357
Totale	74.911		33.710		44.946	**11.237**

Contestualmente la densificazione per passare dall'indice attualmente ammesso di IC= 50% a quello premiale proposto ICmax = 60% per l'ambito produttivo già consolidato genera **31.675 mq** SCOP.

TUC	Superficie	ICp	SCOP p	ICmax	SCOP max	SCOP premiale
	(mq)		(mq)		(mq)	(mq)
SF PIP Vigente	316.748	50%	158.374	60%	190.049	**31.675**

L'area verde a sud-est sarà chiamata a cedere la propria capacità edificatoria per la densificazione dell'ambito ma dovrà anche garantire la quota parte di aree verdi necessaria ad integrare i fabbisogni pregressi di alcune delle aziende insediate.

I fondi accipienti sono quindi in grado di assorbire una capacità edificatoria compensativa e premiale pari a:

$SCOP_{accipiente}$ = 11.237 mq + 31.675 mq = **42.911 mq**

Stimata in relazione alla Superficie Fondiaria Sf disponibile.

Assegnando alle aree verdi compensative (Vp-18) aventi superficie complessiva di **70.213 mq** un indice compensativo pari IC = 20% si ottiene una SCOPorigine pari a:

$SCOP_{origine}$ = 70.213 mq x 20% = **14.043 mq**

La SCOP generata dalle aree verdi di compensazione è pertanto pari a circa 1/3 di quella accipiente (la massima che può essere accolta dal comparto) rimandando ai meccanismi premiali la copertura dei rimanenti 3/3 del fabbisogno.

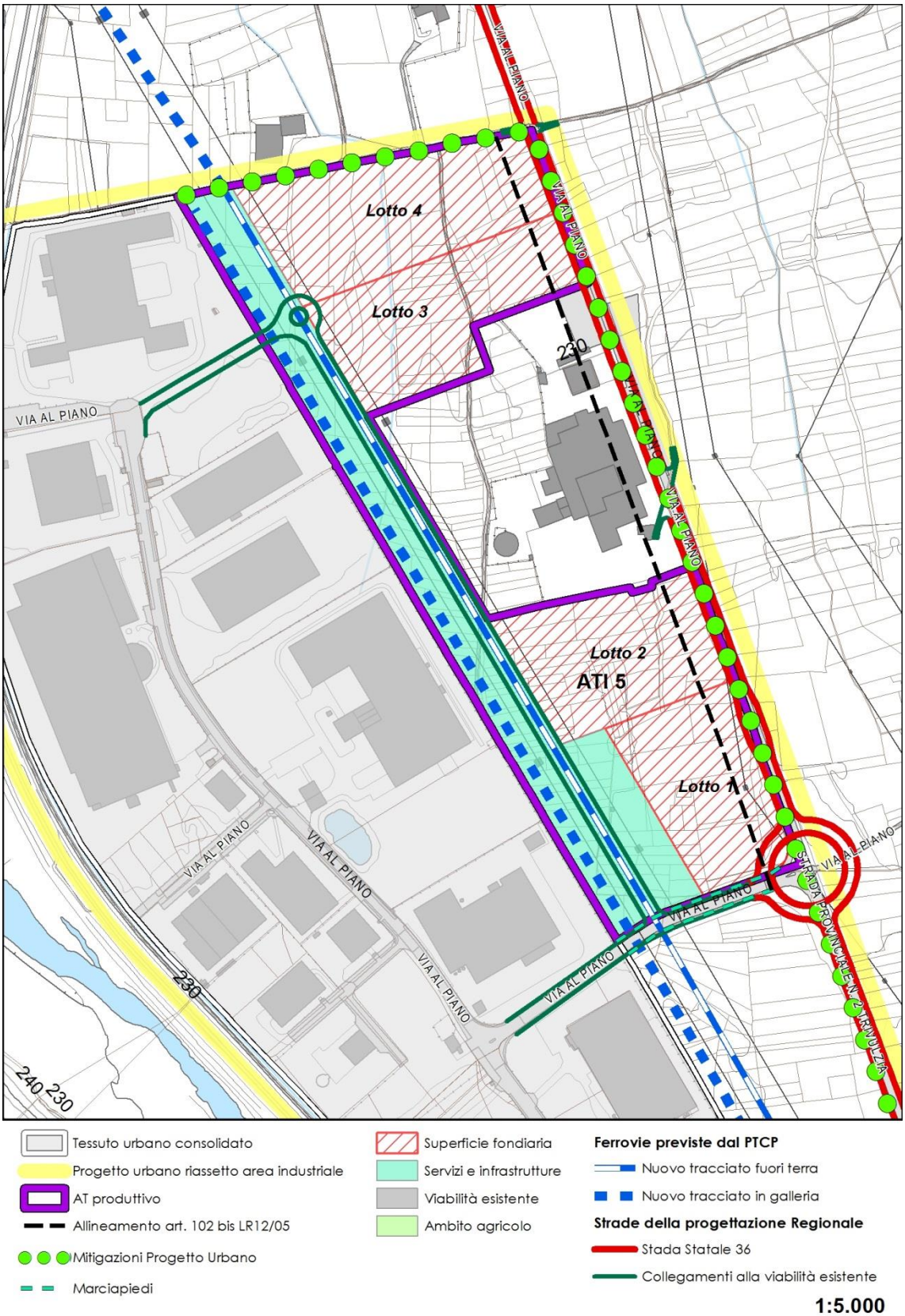
Vi è, peraltro, anche uno sfasamento in termini di disponibilità temporale in quanto la capacità edificatoria compensativa indotta dal Vp-18 risulta immediatamente disponibile mentre quella premiale è subordinata all'approvazione, da parte del comune, del Progetto Urbano, entro un anno dall'approvazione del PGT.

8.2.3. ATP 5 – COMPLETAMENTO AREA INDUSTRIALE

Come anticipato al capitolo precedente, la sola porzione di ampliamento dell'area industriale comprensoriale che è stata giudicata sostenibile è quella ricompresa tra la strada d'accesso a sud, la strada provinciale Trivulzia a est ed il perimetro dell'attuale ambito produttivo ad ovest. Si tratta di un ambito estremamente complesso da attuare essendo subordinato a molteplici vincoli territoriali, tra cui:

- La fascia di arretramento dalla SS36 in progetto (art. 102 bis della LR 12/2005 e art. 51 del PTCP);
- La previsione della nuova ferrovia e del relativo scalo ferroviario sul margine est dell'area industriale esistente (art. 50 PTCP);
- La presenza di due elettrodotti di alta tensione;
- La preesistenza dello storico insediamento produttivo di matrice agricola "Valle Spluga spa", che necessita, a sua volta, di margini d'ampliamento;

Prendendo le mosse da questo complesso quadro la CM Valchiavenna ha sviluppato una proposta di attuazione del comparto che prevede la realizzazione di una strada di penetrazione sul confine ovest del nuovo AT che si ricongiunga con la viabilità dell'area industriale esistente mediante una bretella est-ovest.



Tutta la fascia ovest del comparto sarà destinata a servizi; compito della pianificazione attuativa sarà quello di trovare la sintesi tra le compresenze di funzioni, comunali e sovraccomunali, che l'ambito è chiamato a far convivere. Una volta definito il quadro generale, i singoli lotti potranno essere attuati anche mediante permesso di costruire convenzionato.

La capacità edificatoria fondiaria riconosciuta ai singoli lotti potrà essere incrementata sino all'indice massimo previsto mediante meccanismi compensativi derivanti dalla cessione dell'area verde per mitigazioni paesaggistiche posta a sud-est (Vp-18) e ricorrendo alle premialità previste dal Progetto Urbano di cui al punto precedente.

Nel rispetto di quanto previsto dall'art. 102 bis della LR 12/2005 il PGT prevede un allineamento dei fabbricati di 30 m rispetto all'attuale tracciato stradale della via Trivulzia che corrisponde con il futuro tracciato della SS36 in progetto.

Il comparto produttivo in progetto risulta assai più prossimo alla viabilità principale di quanto non fosse l'area industriale già consolidata. Per questa ragione le attenzioni all'inserimento paesaggistico dei manufatti dovranno essere maggiori e riguardare, in coerenza con quanto disposto dal Progetto Urbano di cui al capitolo precedente, sia le finiture dei manufatti sia gli spazi esterni, con particolare riferimento alle dotazioni di verde di schermatura.

9. BILANCIO DEL SUOLO

Il presente PGT risulta il primo dalla fusione per incorporazione del comune di Menarola per cui non risulta semplice redigere bilanci precisi. Si è optato per riportare solo dati di larga sintesi indicizzati su macro categorie ben determinate.

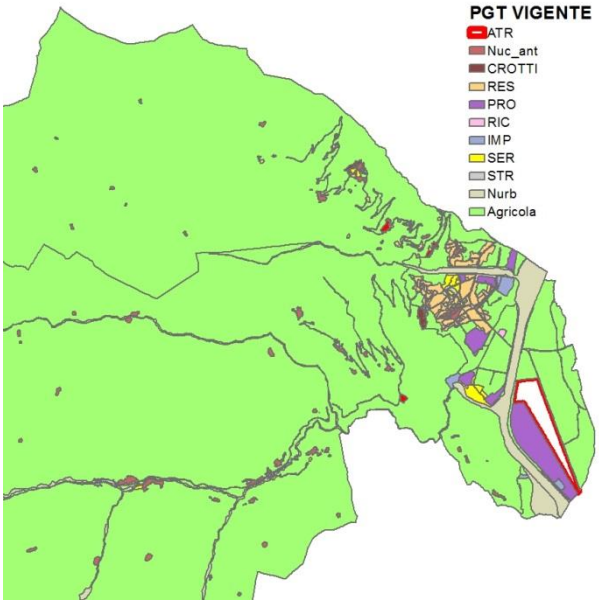


Figura 13: PGT vigente

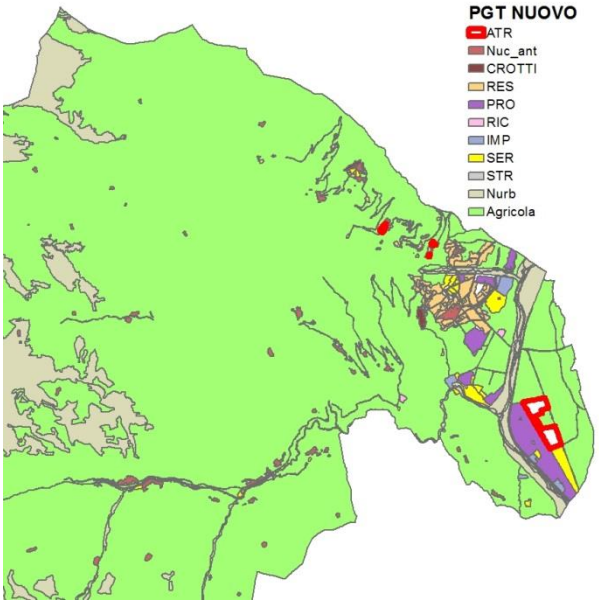


Figura 14: PGT nuovo

Ambito	Superficie (mq)
ATR	343.020
Nuc_ant	290.889
CROTTI	30.199
RES	492.537
PRO	527.078
RIC	10.295
SER	167.031
IMP	91.137
STR	249.988
Agricola	60.096.122
Nurb	1.393.576
Verde	2
Totale complessivo	**63.691.873**

Ambito	Superficie (mq)
ATR	119.089
Nuc_ant	302.917
CROTTI	30.465
RES	495.353
PRO	507.129
RIC	17.219
SER	348.462
IMP	98.766
STR	250.649
Agricola	47.412.147
Nurb	14.051.034
Verde	58.643
Totale complessivo	**63.691.873**

I medesimi dati, letti in modo differenziale portano alla tabella che segue:

Ambito	VIGENTE	NUOVO	Bilancio
ATR	343.020	119.089	-223.931
Nuc_ant	290.889	302.917	12.028
CROTTI	30.199	30.465	267
RES	492.537	495.353	2.816
PRO	527.078	507.129	-19.949
RIC	10.295	17.219	6.924
SER	167.031	348.462	181.431
IMP	91.137	98.766	7.629
STR	249.988	250.649	661
Agricola	60.096.122	47.412.147	-12.683.975
Nurb	1.393.576	14.051.034	12.657.459
Verde	2	58.643	58.641
Totale complessivo	**63.691.873**	**63.691.873**	**0**

Si può notare come:

- La superficie degli ambiti di trasformazione sia diminuita in maniera significativa (2 modesti AT attuati e sottratto lotto B produttivo);
- Il bilancio degli ambiti agricoli risulta complesso in quanto il nuovo PGT tiene conto delle aree di non trasformazione urbanistica;
- Vi è stata una modesta riduzione di ambiti agricoli perché si sono introdotte aree verdi con funzione di servizio di notevoli dimensioni (parco Santa Caterina e mitigazione ambito produttivo.

Il consumo di suolo previsto dal nuovo PGT di Gordona, sia che si considerino o no le previsioni sovraccomunali, risulta ridotto rispetto a quello previsto dagli strumenti previgenti.

9.1. - IL BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO

Nel presente capitolo si dà conto di quanto rappresentato sulla tavola 8 del Documento di Piano in merito al Bilancio Ecologico del Suolo come definito all'art. 2 comma 1 d) della LR 31/2014.

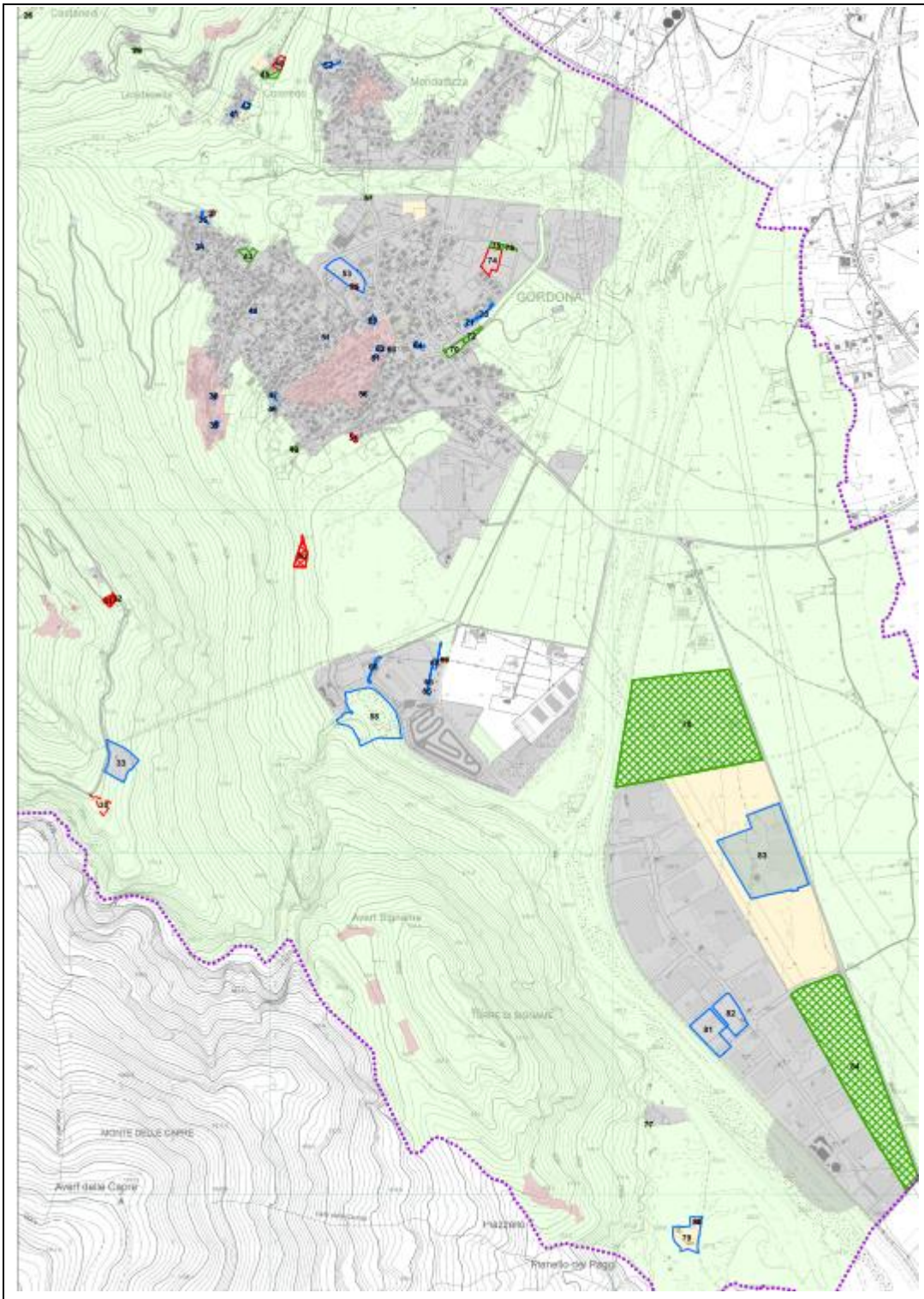


Figura 15: stralcio tav. 8 - Bilancio ecologico del suolo

Sull'elaborato grafico sono evidenziate tutte le modifiche rilevanti che hanno riguardato la tavola delle previsioni di Piano del nuovo PGT rispetto a quelle dei PGT previgenti.

Prog.	Da	A	Da ambito	A ambito	Bilancio	Fatt.	Superficie (mq)
1	AGR_1	Parcheggi	Libero	Urbanizzato	Presa Atto - Incremento	1	2.365,3
2	AGR_1	Impianti	Libero	Urbanizzato	Presa Atto - Incremento	1	49,3
3	Attr. tecnologiche	AGR_1	Urbanizzato	Libero	Presa Atto - Riduzione	-1	57,7
4	AGR_1	Parcheggi	Libero	Urbanizzato	Area sosta in quota	1	124,5
5	Attr. religiose	Viabilità	Urbanizzato	Urbanizzato	Variante ininfluente	0	47,9
6	NUC_ANT	Attr. religiose	Urbanizzato	Urbanizzato	Variante ininfluente	0	28,2
7	NUC_ANT	AMB_NURB	Urbanizzato	Libero	Riduzione	-1	426,8
8	AGR_1	Attr. interesse comune	Libero	Urbanizzato	Incremento	1	829,4
9	NUC_ANT	AMB_NURB	Urbanizzato	Libero	Riduzione	-1	411,6
10	AGR_1	Verde pubblico	Libero	Libero	Variante ininfluente	0	4.560,8
11	AGR_1	Parcheggi	Libero	Urbanizzato	Area sosta in quota	1	2.585,2
12	AGR_1	Parcheggi	Libero	Urbanizzato	Area sosta in quota	1	22,5
13	NUC_ANT	Attr. religiose	Urbanizzato	Urbanizzato	Variante ininfluente	0	3,4
14	AGR_1	Parcheggi	Libero	Urbanizzato	Area sosta in quota	1	884,6
15	AGR_1	Parcheggi	Libero	Urbanizzato	Area sosta in quota	1	155,1
16	AGR_1	Parcheggi	Libero	Urbanizzato	Presa Atto - Incremento	1	46,8
17	AGR_1	Impianti	Libero	Urbanizzato	Presa Atto - Incremento	1	437,8
18	Parcheggi	AGR_1	Urbanizzato	Libero	Presa Atto - Riduzione	-1	9,6
19	Parcheggi	AGR_1	Urbanizzato	Libero	Presa Atto - Riduzione	-1	15,3
20	AGR_1	Parcheggi	Libero	Urbanizzato	Incremento	1	211,7
21	RES_2	Verde pubblico	Urbanizzato	Libero	Presa Atto - Riduzione	-1	13,6
22	Parcheggi	AGR_1	Urbanizzato	Libero	Presa Atto - Riduzione	-1	13,0
23	Parcheggi	AGR_1	Urbanizzato	Libero	Presa Atto - Riduzione	-1	25,0
24	Parcheggi	AGR_1	Urbanizzato	Libero	Presa Atto - Riduzione	-1	89,8
25	Parcheggi	AGR_1	Urbanizzato	Libero	Presa Atto - Riduzione	-1	89,1
26	Parcheggi	AGR_1	Urbanizzato	Libero	Presa Atto - Riduzione	-1	7,9
27	Parcheggi	AGR_1	Urbanizzato	Libero	Riduzione	-1	18,1
28	Parcheggi	AGR_1	Urbanizzato	Libero	Riduzione	-1	97,3
29	Parcheggi	AGR_1	Urbanizzato	Libero	Riduzione	-1	73,5
30	AGR_1	Parcheggi	Libero	Urbanizzato	Presa Atto - Incremento	1	1.332,9
31	AGR_1	Parcheggi	Libero	Urbanizzato	Area sosta in quota	1	386,2
32	AGR_1	Parcheggi	Libero	Urbanizzato	Area sosta in quota	1	278,9
33	AT_2 Gordona	CP - Campeggio	Urbanizzabile	Urbanizzato	Variante ininfluente	0	6.739,8
34	RES_1	Parcheggi	Urbanizzato	Urbanizzato	Variante ininfluente	0	8,3
35	RES_1	Attr. religiose	Urbanizzato	Urbanizzato	Variante ininfluente	0	48,0
36	Viabilità	Attr. religiose	Urbanizzato	Urbanizzato	Variante ininfluente	0	2,8
37	AGR_1	Attr. religiose	Libero	Urbanizzato	Presa Atto - Incremento	1	19,2
38	Parcheggi	NUC_ANT	Urbanizzato	Urbanizzato	Variante ininfluente	0	59,3
39	Parcheggi	NUC_ANT	Urbanizzato	Urbanizzato	Variante ininfluente	0	57,9
40	Parcheggi	Parcheggi	Urbanizzato	Urbanizzato	Variante ininfluente	0	6,7
41	RES_2	Servizi	Urbanizzato	Urbanizzato	Variante ininfluente	0	39,8
42	AT_Menarola	RES_2	Urbanizzabile	Urbanizzato	Variante ininfluente	0	348,3
43	RES_2	AGR_1	Urbanizzato	Libero	Riduzione	-1	1.188,0
44	RES_2	Impianti	Urbanizzato	Urbanizzato	Variante ininfluente	0	109,3
45	RES_2	AGR_1	Urbanizzato	Libero	Riduzione	-1	839,3
46	RES_2	Attr. interesse comune	Urbanizzato	Urbanizzato	Variante ininfluente	0	47,6
47	RES_2	Servizi	Urbanizzato	Urbanizzato	Variante ininfluente	0	52,2
48	AGR_1	RES_2	Libero	Urbanizzato	Incremento	1	844,5
49	RES_2	AGR_1	Urbanizzato	Libero	Riduzione	-1	83,9
50	AGR_1	Parcheggi	Libero	Urbanizzato	Area sosta in quota	1	1.882,9
51	Parcheggi	RES_2	Urbanizzato	Urbanizzato	Variante ininfluente	0	15,9
52	Parcheggi	RES_1	Urbanizzato	Urbanizzato	Variante ininfluente	0	376,8
53	AGR_1	Verde pubblico	Libero	Libero	Variante ininfluente	0	5.484,1
54	AGR_1	RES_1	Libero	Urbanizzato	Incremento	1	207,1
55	AGR_1	Attr. interesse comune	Libero	Urbanizzato	Presa Atto - Incremento	1	161,1
56	Parcheggi	NUC_ANT	Urbanizzato	Urbanizzato	Variante ininfluente	0	38,7
57	Parcheggi	PVC	Urbanizzato	Libero	Riduzione	-1	22,8

Prog.	Da	A	Da ambito	A ambito	Bilancio	Fatt.	Superficie (mq)
58	AGR_1	Verde pubblico	Libero	Libero	Variante ininfluente	0	19.694,9
59	Attr. interesse comune	RES_1	Urbanizzato	Urbanizzato	Variante ininfluente	0	307,2
60	Attr. tecnologiche	Viabilità	Urbanizzato	Urbanizzato	Variante ininfluente	0	407,3
61	Attr. interesse comune	NUC_ANT	Urbanizzato	Urbanizzato	Variante ininfluente	0	85,2
62	NUC_ANT	Attr. interesse comune	Urbanizzato	Urbanizzato	Variante ininfluente	0	207,9
63	Attr. religiose	NUC_ANT	Urbanizzato	Urbanizzato	Variante ininfluente	0	6,8
64	RES_2	Parcheggi	Urbanizzato	Urbanizzato	Variante ininfluente	0	219,8
65	Parcheggi	PRO_1	Urbanizzato	Urbanizzato	Variante ininfluente	0	57,9
66	PRO_3	Parcheggi	Urbanizzato	Urbanizzato	Variante ininfluente	0	53,3
67	Parcheggi	PRO_3	Urbanizzato	Urbanizzato	Variante ininfluente	0	4,6
68	PRO_3	Parcheggi	Urbanizzato	Urbanizzato	Variante ininfluente	0	373,8
69	AGR_1	Parcheggi	Libero	Urbanizzato	Presa Atto - Incremento	1	39,2
70	Parcheggi	V_CONS	Urbanizzato	Libero	Riduzione	-1	1.365,0
71	RES_2	Parcheggi	Urbanizzato	Urbanizzato	Variante ininfluente	0	257,1
72	Parcheggi	V_CONS	Urbanizzato	Libero	Riduzione	-1	679,1
73	RES_2	Parcheggi	Urbanizzato	Urbanizzato	Variante ininfluente	0	120,3
74	V_cons	RES_2	Urbanizzato	Urbanizzato	Incremento	1	3.007,1
75	Res_1	Verde pubblico	Urbanizzato	Libero	Riduzione	-1	563,9
76	Res_1	Verde pubblico	Urbanizzato	Libero	Riduzione	-1	277,2
77	Attr. tecnologiche	AGR_1	Urbanizzato	Libero	Riduzione	-1	1,6
78	AT_1 Gordona	AGR_1	Urbanizzabile	Libero	Riduzione Sovraccomunale	-1	103.908,0
79	AGR_1	Verde pubblico	Libero	Urbanizzato	Variante ininfluente	0	5.636,6
80	AGR_1	Attr. religiose	Libero	Urbanizzato	Presa Atto - Incremento	1	64,2
81	PRO_1	Servizi	Urbanizzato	Urbanizzato	Variante ininfluente	0	8.167,8
82	PRO_1	Servizi	Urbanizzato	Urbanizzato	Variante ininfluente	0	6.295,7
83	AT_1 Gordona	AGR_P	Urbanizzabile	Urbanizzato	Variante ininfluente	0	42.897,1
84	AT_1 Gordona	Verde pubblico	Urbanizzabile	Libero	Riduzione Sovraccomunale	-1	70.212,6
85	Res_2	AGR_1	Urbanizzato	Libero	Riduzione	-1	1.116,8

Tabella 13: Enumerazione e descrizione varianti introdotte alla tavola delle previsioni di piano

Nella presente tabella si passano in rassegna tutte le varianti segnalate sulla tavola 8, indicando:

Progr.	Numerazione progressiva per consentire l'individuazione cartografica dell'elemento sulla tavola 8
Da	Variante "Da" riferita alle previsioni di PGT rapportate alla codifica degli ambiti di piano del nuovo PGT.
A	Variante "A" riferita alle previsioni di PGT rapportate alla codifica degli ambiti di piano del nuovo PGT.
Da ambito	Variante "Da" riferita alle tre macro voci di cui all'art. 4.2 di "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo" che devono fare copertura del territorio comunale: Urbanizzato: Superficie urbanizzata Urbanizzabile: Superficie urbanizzabile Libero: Superficie agricola o naturale
A ambito	Variante "A" riferita alle tre macro voci di cui al punto precedente.
Bilancio	Codifica dell'area rispetto al ruolo che svolge nel bilancio ecologico dei suoli, come meglio descritta nel punto che segue.
Fatt.	Fattore moltiplicativo dell'area: -1 Sottrazione di consumo di suolo; 0 Ininfluente ai fini del consumo di suolo; 1 Incremento di consumo di suolo;
Superficie	Superficie dell'ambito oggetto di variante espressa in mq.

Per quanto attiene alla voce "Bilancio", la codifica proposta per meglio dar conto delle caratteristiche delle varianti prevede le seguenti 7 categorie:

Variante ininfluente: modifica che non comporta incrementi o riduzione del consumo di suolo.

Presa Atto – Incremento: incremento del consumo di suolo da non conteggiarsi ai fini del bilancio perché non derivante da una variante urbanistica bensì da rettifiche cartografiche (il nuovo PGT si poggia sulla cartografia DBT provinciale, contrariamente ai precedenti) o dalla presa d'atto dell'effettivo stato del suolo a seguito dell'approvazione di progetti o piani attuativi in variante al piano, o ancora dalla rettifica di errori o refusi (es. parcheggio o opera pubblica presente da tempo ma tralasciata per mero errore dai previgenti strumenti urbanistici).

Incremento: previsione che effettivamente produce nuovo consumo di suolo.

Previsione area di sosta in quota: si tratta di aree per lo più già utilizzate per il parcamento dei veicoli poste nelle località turistiche in quota (in particolare in Valbodengo); ad esse è riconosciuta una valenza sovraccomunale in quanto funzionali ad attrazioni turistiche, come il canyoning, indubbiamente di richiamo sovra-locale. Il PGT ha eseguito, con l'aiuto dei rappresentanti del consorzio, una ricognizione sistematica di queste aree e le ha inserite nel piano dettandone rigorose modalità di gestione. Nello specifico la scheda di ciascun ambito indica prescrizioni atte a limitare i movimenti e a mantenere il fondo inerbito. Nello specifico si chiede che venga condotto uno studio sulla specie erbacea più idonea a rinverdire il fondo di questi servizi. Si tratta pertanto di aree a verde inerbito che nel periodo estivo (1 mese circa) possono ospitare le auto di residenti stagionali e turisti (tutte dotate di "pass" a pagamento) che altrimenti sarebbero abbandonate lungo le strade. Si è ritenuto opportuno distinguere questa fattispecie perché, malgrado siano conteggiati come "consumo di suolo" in coerenza con quanto indicato dal PTR, di fatto si configurano come aree verdi. L'azione messa in campo dal PGT è se mai quella di una complessiva riqualificazione di quelle che attualmente risultano degradate.

Presa Atto – Riduzione: varianti ricadenti in fattispecie analoghe a quelle "presa d'atto – incremento" ma che implicano riduzione del consumo di suolo.

Riduzione: previsione che effettivamente prevede riduzione del consumo di suolo.

Riduzione di livello sovraccomunale: previsione che prevede riduzione del consumo di suolo e che interessa ambiti di portata sovraccomunale.

Di seguito la tabella con il Bilancio Ecologico del Suolo sulla scorta dei dati sopra riportati.

Tipo di modifica	Fattore	Superficie	Bilancio
		(mq)	(mq)
In riduzione	-1	181.606	-181.606
Ininfluente	0	102.869	0
In Aumento	1	15.935	15.935
Bilancio		**300.410**	**-165.671**

Se ne desume che il PGT prevede una riduzione del consumo di suolo di oltre 16 ha. Essendo determinata dallo stralcio di ampie porzioni dell'area industriale comprensoriale, tra l'altro, riguarda terreni agricoli di fondovalle di grande valenza agronomica.

Di seguito, per meglio dare conto delle varianti introdotte, il dato è declinato in tre differenti categorie, prendendo le mosse dai valori contenuti nel campo "bilancio".

Da questa ulteriore analisi si evince come:

- L'unica fattispecie che comporta un consumo di suolo "positivo" è quella della "presa d'atto" della situazione esistente.
- Le sole varianti introdotte a livello locale si bilanciano con un saldo negativo pari a 948 mq;
- Le varianti di interesse sovralocale hanno un saldo ampiamente negativo. In questa fattispecie si contemplano anche i parcheggi consortili in quota che, a rigore, si

configurerebbero come presa d'atto di una situazione esistente e, essendo aree inerbite e permeabili, non si configurerebbero come consumo di suolo,.

Tipo di modifica	Complessivo	Presa d'atto	Solo locale	Sovralocale
Incremento	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)
Presa Atto - Incremento	4.516	4.516		
Incremento	5.100		5.100	
Aree sosta consortili	6.320			6.320
Riduzione				
Presa Atto - Riduzione	-321	-321		
Riduzione	-7.165		-7.165	
Riduzione Sovraccomunale	-174.121			-174.121
Bilancio	**-165.671**	**4.195**	**-2.065**	**-167.801**

Si può pertanto concludere che il PGT di Gordona ha un saldo, in termini di Bilancio ecologico dei suoli, fortemente a favore della riduzione del Consumo di Suolo.