COMUNE DI GORDONA

(PROVINCIA DI SONDRIO)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

STUDIO ASSOCIATO MASPES

arch. GIAN ANDREA MASPES & ing. PIETRO MASPES

RELAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Elaborato:

RR.01

(GRD-MODP)

Adozione **Adottato con delibera di C.C. n. 16 del 9 aprile 2019**

approvazione **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:

_____

Adottato con delibera di C.C. n. 16 del 9 aprile 2019

Approvato con delibera C.C. n. 23 del 30 novembre 2020

SOMMARIO

1. - CONTENUTI E FINALITÀ DEL PIANO DELLE REGOLE 4
1.1. - PREMESSA 4
1.2. - AMBITI E CRITERI NORMATIVI 4
2. - GLI AMBITI INDIVIDUATI ALL'INTERNO DEL TUC 6
2.1. - QUALE RIGENERAZIONE URBANA 6
2.2. - INSEDIAMENTI DI ANTICA FORMAZIONE 8
2.3. - STRUTTURE RESIDENZIALI DI RECENTE FORMAZIONE 13
2.4. - AMBITI DEL TERRITORIO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA 17
2.5. - AREE GIÀ UTILIZZATE PER ATTIVITÀ COMMERCIALI. 19
3. - TERRITORIO EXTRA URBANO RISERVATO ALL'AGRICOLTURA 20
3.1. - LE AREE RISERVATE ALLA PRODUZIONE AGRICOLA 20
4. - IL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE.....21
5. - TERRITORIO NON SOGGETTO A TRASFORMAZIONE URBANISTICA 21

1. - CONTENUTI E FINALITÀ DEL PIANO DELLE REGOLE

1.1. - Premessa

Il Piano delle Regole, come il Piano dei Servizi, a differenza del Documento di Piano, produce effetti diretti sul regime dei suoli ed ha pertanto carattere vincolante.

Il Piano delle Regole costituisce di fatto l'apparato normativo finalizzato a gestire gli interventi ordinari connessi all'uso ed alla trasformazione corrente del territorio, sia esso consolidato, quindi dotato di urbanizzazioni, sia quello riservato all'agricoltura, ovvero storicamente antropizzato per lo sfruttamento zootecnico ed agroforestale.

Il Piano delle Regole in particolare è l'Articolazione del PGT che più rappresenta la struttura urbanistica del territorio, in quanto definisce le norme generali d'uso e di edificazione corrente, integrandosi con gli altri strumenti regolamentari del Comune, Regolamento Edilizio in particolare.

Sostanziale differenza del Piano di Governo del Territorio rispetto al tradizionale Piano Regolatore Generale è che la nuova normativa regionale ha introdotto forti elementi di sensibilità sia per gli aspetti paesaggistico ambientali, sia per il sistema dei servizi, con la sostituzione (LR 1/2001) del concetto di "area standard" con quello ben più variegato ed ampio delle "Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale" di cui all'art. 9 (Piano dei Servizi) della LR 12/2005 e s.m.i.

Gli aspetti quantitativi dei cosiddetti "standard", spesso rimasti "sulla carta", lasciano spazio ad un sistema di servizi qualitativi e programmati in base agli obiettivi del PGT ed alle reali previsioni di bilancio del Comune, per cui si basa sul principio di equità che comporta il contributo di tutti i cittadini nella costruzione della cosiddetta "città pubblica".

Acquisiscono inoltre particolare rilevanza la questione ambientale, la riduzione degli impatti determinati dalle trasformazioni previste, la tutela del paesaggio urbano e dei nuclei di antica formazione, la valorizzazione del sistema paesaggistico, costituito da componenti complessi ed articolati che coinvolgono nella gestione del territorio tanto le aree degradate, quanto quelle di elevato pregio paesaggistico ed ambientale.

1.2. - Ambiti e criteri normativi

La **DGR n. 8/1681 del 29/12/2005 "Modalità per la pianificazione comunale"** e **l'Art. 10 della LR 12/2005** stabiliscono che spetta al Piano delle Regole il compito di dettare le Norme che disciplinano gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione sia del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), sia degli ambiti riservati alla produzione agricola; in particolare, sulla scorta degli indirizzi definiti dal Documento di Piano e dal processo di VAS, il Piano delle Regole:

- definisce norme differenziate in relazione alle caratteristiche degli ambiti individuati sul territorio comunale;
- stabilisce parametri quantitativi in termini di Superficie Lorda di Pavimento (SL) o Superficie Coperta (SCOP) per le aree artigianali;
- fornisce prescrizioni finalizzate alla tutela e alla integrazione degli ambiti nel contesto paesaggistico e ambientale del comune;
- propone la classificazione degli edifici da assoggettare a particolari prescrizioni di tutela, soprattutto nei centri e nei nuclei di antica formazione, dove viene valutato ogni singolo manufatto anche in relazione allo stato di compromissione, ai suoi rapporti con il tessuto morfologico urbano e stabilisce modalità e criteri per recupero e valorizzazione;
- incentiva l'uso di soluzioni finalizzate al risparmio energetico ed il ricorso alla bioarchitettura;

- specifica le destinazioni d'uso non ammissibili per ciascun ambito;
- prescrive allineamenti e distanze dalle strade e dalle aree pubbliche.
- disciplina le attività commerciali
- si rapporta con il Piano dei Servizi per quanto attiene ai Servizi di Base.

Con riferimento al "Sistema Informativo della Pianificazione Locale" (Regione Lombardia, febbraio 2008) lo **schema fisico** delle previsioni del PGT è articolato nei seguenti "shape" **non sovrapponibili**, disposizione che comporta la netta distinzione tra **ambiti territoriali** e **zone soggette a vincolo**.

Sotto il profilo strettamente "urbanistico" il Comune viene suddiviso in:

- - Tessuto Urbano Consolidato
- - Territorio extra Urbano riservato all'agricoltura
- – Sistema dei Servizi e e delle Infrastrutture
- - Territorio non soggetto a trasformazione urbanistica.

Il Piano delle Regole (Cfr. DGR N° 8/1681 del 29/12/2005) provvede quindi a classificare il territorio comunale in base alle quattro fattispecie sopra elencate, che coprono l'intera superficie territoriale senza possibilità di sovrapposizioni; le disposizioni normative vengono declinate puntualmente nelle Norme Tecniche del Piano delle Regole, mentre nel presente documento, per espressa richiesta dell'Amministrazione, sono riportate le parti descrittive che diversamente renderebbero meno rapida la consultazione delle NtA.

E' opportuno rammentare che nel governo del territorio ci sono da considerare anche varie fattispecie di vincolo di tipo puntuale (singolo monumento, punto di visuale significativo, ecc.), lineare (percorso storico, sentiero panoramico, varco inedificabile, collegamento della rete ecologica ecc.), areale (parco naturale, fascia di rispetto fluviale o lacuale, area a rischio geologico, fascia di tutela delle sorgenti idropotabili o di rispetto degli elettrodotti ecc.) oltre a disposizioni connesse con la Pianificazione sovraordinata che sono richiamate nella **Seconda Parte** sempre delle NtA del Piano delle Regole.

Alcune disposizioni normative di livello locale derivano ovviamente dagli Obiettivi del Documento di Piano o da studi specialistici di settore, che portano a definire alcune procedure rese conformative mediante il recepimento nel Piano delle Regole, quali gli approfondimenti contenuti nello Studio d'incidenza.

2. - GLI AMBITI INDIVIDUATI ALL'INTERNO DEL TUC

Il Piano delle Regole provvede a delimitare il TUC, cioè "definisce gli ambiti del tessuto urbano consolidato, come 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" (Cfr. Art. 10 dela LR 12/2005 e s.m.i.)

All'interno del tessuto urbano consolidato si valutano le caratteristiche fisico – morfologiche che connotano l'assetto delle parti di tessuto urbano che risultano omogenee per caratteristiche funzionali, insediative, ambientali e di paesaggio urbano.

Particolare attenzione è stata riservata ai tessuti di antica formazione, la cui individuazione si basa sui documenti cartografici di "prima levata" IGM e sulle mappe del vecchio catasto; a differenza di quanto avveniva per gli "azzonamenti", non si procede esclusivamente alla classificazione del territorio in base a criteri di "omogeneità" intesa in termini quantitativi (densità edilizia di zone territoriali omogene) ma si volge l'attenzione anche agli aspetti qualitativi sotto il profilo morfologico, ambientale, paesaggistico, antropico ecc.

La ricerca effettuata ha poi evidenziato una notevole differenza tra le perimetrazioni desunte dalle mappe storiche, secondo i dettami del PTR e quelle fisicamente riportate nei previgenti strumenti di Gordona e Menarola, quando ancora erano amministrativamente distinti; l'esclusione di alcune fasce del tessuto storico e le alterazioni urbanistico edilizie che probabilmente ne sono conseguite, ha sconsigliato di apportare modifiche che avrebbero determinato malumori nei residenti e nessuna probabilità di recuperare quanto perduto.

Le descrizioni che seguono hanno lo scopo di spiegare i criteri che hanno portato alla definizione e delimitazione dei diversi ambiti, quindi a trasmettere, pur senza alcun valore conformativo, lo spirito con cui si dovrebbe intervenire con la nuova edificazione, sensibilizzando all'uso delle tecniche del recupero, al ricorso anche al restauro scientifico, in relazione, ovviamente, alle caratteristiche paesaggistico ambientali del contesto ed alla tipologia architettonica del singolo manufatto.

Questa parte descrittiva e propositiva consente al contempo di rendere più snella la normativa che richiede momenti di consultazione rapidi e meglio focalizzati sui valori parametrici.

L'affermazione in effetti sembra un po'contraddittoria con quanto sempre sottolineato sui valori qualitativi e di approccio sensibile agli aspetti paesaggistico ambientali che informano il PGT, ma la sintesi è pur sempre un aspetto apprezzato dai tecnici e degli operatori del settore che chiedono esplicitamente norme semplici e chiare, opportunità piuttosto ipotetica per chi è costretto a muoversi nel labirinto delle normative vigenti.

2.1. - Quale rigenerazione urbana

L'articolo 10 della LR 12/2005, integrato dall'art. 3, comma 1, legge reg. n. 31 del 2014, prevede per i Comuni con più di 2000 abitanti la Carta del Consumo di suolo, sulla quale viene quantificato il grado di utilizzo agricolo dei suoli e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche, poi le aree dismesse, da bonificare, quelle degradate, inutilizzate e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana.

Le peculiarità paesaggistiche e ambientali del Comune di Gordona, che pure non supera i duemila abitanti, connotano il territorio per la presenza degli edifici tradizionali adibiti a stalla, fienile ed abitazione, spesso raccolti in piccoli nuclei, altre volte sparsi sul territorio montano a presidio dell'alpeggio o del il maggengo.

Si tratta di tipologie mirabilmente documentate nelle pubblicazioni "La Casa Rurale nella Montagna Lombarda", frutto di una meticolosa ricerca condotta dai prof. Giuseppe Nangeroni e Roberto Pracchi che costituisce un manuale imprescindibile per chi intende intervenire correttamente nelle operazioni di restauro e conservazione di questo patrimonio ormai in dissolvimento.

Il PGT si propone come obiettivo il recupero degli edifici rurali, sia di quelli in piccoli gruppi isolati, utilizzati periodicamente in relazione alle esigenze di trasmigrazione del bestiame, sia di quelli nei nuclei, un tempo stabilmente occupati, ora in fase di abbandono e decadimento.

E' evidente che la rivitalizzazione di queste strutture comporta il riallineamento alla qualità abitativa attuale oltre che ad imprescindibili esigenze igieniche, ma è anche vero che l'approccio al recupero di tali manufatti è di tipo culturale sia in termini di sensibilità per tradizioni e memoria storica, sia di conoscenza delle tecnologie costruttive tradizionali dell'architettura alpigiana.

La rigenerazione urbana per i nuclei storici del comune è un'opportunità prevista dal PGT di Gordona, ma occorre tenere presente che potrebbe essere un'arma a doppio taglio se si ragiona solo in termini di "volume", di valore meramente "speculativo" e non di patrimonio culturale che deve essere accompagnato costantemente dalla sapiente, attenta lettura del tessuto urbano.

Se si intende mantenere il fascino, l'integrità paesaggistica e l'assetto ambientale di un nucleo alpigiano, non è pensabile radere al suolo l'esistente e riorganizzare il territorio come se si trattasse di un quartiere periferico di una città metropolitana.

Sventrare un nucleo per portare l'automobile fin sulla soglia di ogni abitazione non deve essere un'esigenza prioritaria per chi utilizza periodicamente la "seconda casa" in questo contesto paesaggistico ambientale: non tutti i tipi di turismo devono essere uguali.

Infatti, altro aspetto da considerare, è che nella pianificazione del PGT e dei servizi riveste un peso notevole la destinazione d'uso di ambiti in cui il Comune non può essere in grado di garantire i servizi indispensabili ai residenti stabili: scuola, trasporto pubblico giornaliero, negozio di prima necessità ecc. per cui la maggior parte delle baite o delle strutture riattate vengono considerate "seconde case" o residenze stagionali, che comportano lo spirito di adattamento di chi veramente apprezza la montagna.

Per questo il concetto di rigenerazione urbana nel contesto considerato non può prescindere dalla presenza di un tessuto insediativo molto particolare, caratteristico, insito nella struttura morfologica del territorio e dell'abitato rurale: la legnaia, la piccola stalla, il casello per conservare il latte, sono volumi adiacenti all'abitazione, o in essa integrati o anche separati dall'abitazione stessa.

S tratta di volumi che evidentemente allo stato attuale non determinano carico urbanistico, ma che spesso, se demoliti o spostati, incidono sensibilmente sulla conformazione dei percorsi, degli scorci prospettici, degli spazi esterni.

Inoltre, la loro trasformazione da superficie accessoria (SA) a Superficie lorda (SL), certamente ammissibile se, ripetiamo, non comporta stravolgimenti funzionali o alterazioni del tessuto urbano, è certamente auspicabile, ma ovviamente non può essere ignorata nella determinazione quantitativa e qualitativa dei servizi pubblici.

Non è pensabile, come spesso accade, che in presenza di un volume solo parzialmente riservato alla residenza, si chieda l'ampliamento "fisico", ad esempio, del 20% dell'intero contenitore, con evidente alterazione dell'architettura originale, fingendo che non vi siano già nel contenitore stesso spazi accessori (SA) più che sufficienti per compensare il 20% di SL richiesta per realizzare un servizio mancante o per conseguire la bonifica igienica dell'abitazione.

Si sono verificati anche casi in cui, convertita tutta la Superficie accessoria (SA) in Superficie Lorda residenziale, con evidente aumento del carico urbanistico, si manifesti la necessità di richiedere la realizzazione di nuovi volumi accessori: legnaia, deposito attrezzi ecc.

Se l'obiettivo di evitare nuovo consumo di suolo giustifica, da un lato, il recupero di superfici accessorie, ora non più funzionali all'attività agricola, per migliorare le abitazioni stagionali, si devono considerare approfonditamente anche i due aspetti citati:

- il mantenimento dei percorsi originari e il rispetto delle caratteristiche morfologiche di ciascun abitato;
- evitare che i maggiori costi di urbanizzazione indotti dal nuovo carico urbano ricadano iniquamente su tutti i residenti del comune.

2.2. - Insediamenti di antica formazione

Il Piano Paesaggistico della Regione Lombardia (Cfr. art. 25 "Individuazione e tutela dei Centri, Nuclei e Insediamenti Storici" della Normativa) si fa puntualmente carico della conservazione degli elementi della memoria storica ed assume, come riferimento base per l'identificazione e la perimetrazione di tali insediamenti, la prima levata delle tavolette I.G.M. 1/25.000;.

Tuttavia, in base alle specifiche connotazioni paesaggistiche locali, è possibile avvalersi di rappresentazioni cartografiche di maggior dettaglio, per cui nel caso specifico di Gordona si è fatto riferimento al catasto storico del 1853 e, in ragione della maggiore leggibilità, delle mappe dell'impianto del catasto datate 1941.

Tuttavia, come già evidenziato, parti significative del tessuto urbano soprattutto di Gordona, risultano già manomesse da interventi di ristrutturazione edilizia, per cui, almeno sotto il profilo architettonico, non si evidenziano elementi di distinzione rispetto alle aree densamente già costruite.

Gli indirizzi di tutela relativi alle "Strutture Insediative e Valori Storico-Culturali del Paesaggio" sono riportati nella parte seconda dello specifico vol. 3 del Piano Paesaggistico, dove 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.

Il PTR prevede che gli interventi ammessi debbano risultare:

(a) non distruttivi del bene e dei suoi elementi costitutivi;

(b) coerenti con il rispetto dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi equivalenti a quelli del nucleo originario)

(c) non tali da alterare l'equilibrio del complesso e la morfologia del tessuto storico.

Eventuali integrazioni funzionali sono ammissibili solo se coerenti con il carattere del tessuto edilizio d'insieme e la tipologia dell'edificio.

Modifiche delle destinazioni d'uso sono ammesse solo quando risultino coerenti con gli elementi tipologici, formali e strutturali del singolo organismo edilizio, valutato in relazione alla prevalenza dell'interesse storico.

Il Comune di Gordona dispone di un territorio di elevata valenza paesaggistico ambientale, caratterizzato anche dalla presenza di centri e nuclei storici di pregio, ma anche di valenza diversificata sotto il profilo dell'utilizzo.

I principali centri (Gordona, Coloredo, Cimavilla Bortolotto) hanno subito le alterazioni maggiori per via della pressione abitativa che ha indotto trasformazioni anche importanti, non sempre conformi ai dettami delle disposizioni del Piano Regionale, peraltro vigente solo dal 2010.

I numerosi "nuclei di versante" hanno subito meno trasformazioni, ma non manca la corsa al recupero edilizio per consentire una più confortevole residenza stagionale, fattore certamente importante nella economia della zona, visto l'abbandono progressivo della attività primaria, soprattutto nelle aree alpine.

Tale situazione di frammistione tipologica diffusa nelle aree urbane del Comune di Gordona determina difficoltà nella selezione dei tessuti storici originali, o meglio una analisi capillare avrebbe portato ad una frammentazione di episodi difficilmente assoggettabili a normativa generale, per cui si sono riprese le perimetrazioni dei previgenti PGT ed i contenuti delle schede tecniche all'uopo predisposte, con qualche aggiornamento attinente la valutazione del singolo manufatto.

Anche nel Comune di Gordona si trovano "Crotti" modesti per dimensione, ma rilevanti per le peculiari caratteristiche identificative della Valchiavenna; tali caratteristiche costruzioni inizialmente erano pertinenze dell'edifico abitativo principale, importanti soprattutto per la conservazione degli alimenti, sostituiti poi in tal ruolo dai moderni elettrodomestici, si sono confermati come piacevoli punti di incontro e socializzazione.

2.2.2. - NAF_1 - (Centri e nuclei di antica formazione)

COMPRENDE I TESSUTI DI ANTICA FORMAZIONE ATTORNO AI QUALI, STORICAMENTE, SI SONO AGGREGATI I PRINCIPALI INSEDIAMENTI URBANI.

OBIETTIVI E CONSIDERAZIONI GENERALI

La perimetrazione si riduce a comprendere i tessuti più strutturati e morfologicamente identificabili, nei quali persiste il modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi di origine rurale. In questo caso l'organizzazione spaziale consente ancora la distinzione dei percorsi pubblici rispetto agli spazi privati anche se non si trovano compatti agglomerati storici costituiti da edifici di borgo, cioè con sotteso disegno di facciata, giardini e corti interne a costituire isolato autonomo.

Le schede segnalano la presenza di tipologie differenziate o di architetture particolari e tecniche costruttive autoctone, a volte anche semplici elementi della memoria storica meritevoli di conservazione.

OBIETTIVI

Riqualificazione ambientale e miglioramento estetico dell'edificato e salvaguardia della memoria storica del territorio al fine di:

- provvedere alle indispensabili opere di consolidamento strutturale e di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale degli edifici;
- operare nel rispetto delle caratteristiche formali e tipologiche originarie degli edifici esistenti;
- garantire la salvaguardia e valorizzare delle peculiarità storiche e degli elementi significativi della "memoria" presenti nel contesto

Per garantire il mantenimento sostanziale della struttura urbana esistente, qualsiasi intervento di trasformazione, indipendentemente dall'entità e dall'estensione, dovrà essere orientato alla conservazione del tessuto urbano e, seppure con modeste variazioni, finalizzato al miglioramento dell'assetto morfo-tipologico spontaneamente determinatosi.

Figura 1 edifici in via Alle Fontane

Figura 2 edifici in via Scogli

Per quanto attiene invece alla architettura, gli interventi edilizi devono perseguire la migliore utilizzazione del patrimonio edilizio disponibile, tenendo conto che il Piano delle Regole non prevede indici precostituiti, in quanto quelli esistenti sono estremamente variabili in funzione del tipo edilizio e dell'assetto morfo-tipologico consolidatosi nel tempo.

Le norme del Piano delle Regole fanno comunque puntuale riferimento sia agli edifici assoggettati a vincolo della Soprintendenza, sia ai criteri a cui attenersi in base alle Tipologie d'intervento rilevate sul territorio comunale.

2.2.3. - NAF_2 – (Nuclei storici delle frazioni)

COMPRENDE I TESSUTI DI ANTICA FORMAZIONE DEI NUCLEI SPARSI A MATRICE RURALE ATTORNO AI QUALI, STORICAMENTE, SI SONO AGGREGATI GLI INSEDIAMENTI URBANI DELLE FRAZIONI.

OBIETTIVI E CONSIDERAZIONI GENERALI

Si tratta dei sistemi insediativi minori, già individuati sulle tavole catastali del 1850, caratterizzati da un tessuto a prevalente matrice rurale sul quale si sono via via innestate o sovrapposte le recenti trasformazioni residenziali.

Restano comunque ambiti di modeste dimensioni, a volte anche molto articolati soprattutto quando, assestandosi sul versante della valle, si adeguano alle caratteristiche morfologiche del terreno.

Gli interventi devono puntare quindi alla valorizzazione e conservazione del tessuto urbano, evitando alterazioni delle pavimentazioni, modifiche dei sedimi, limitazione degli accessi veicolari, privilegiando la realizzazione di parcheggi perimetrali per non alterare il nucleo abitativo.

Figura 3 – il nucleo di Garzelli

Figura 4 – Il nucleo di Bodengo

Figura 5 - Il nucleo di Voga

Figura 6: il nucleo di Bruciada

Per quanto attiene ai manufatti storici ancora presenti e distinguibili per l'uso dei materiali, la fattezza dei particolari, la traccia di una manualità oggi irripetibile, avendo smarrito molte tecnologie artigianali d'epoca, è importante restaurare quanto rimane della memoria storica, conservare almeno l'impianto architettonico, porre la necessaria attenzione nell'uso e/o sostituzione dei materiali.

Onde evitare la perdita di questo patrimonio edilizio diffuso, spesso già fatiscente, il PGT si pone l'obiettivo di incentivare la ristrutturazione edilizia, recuperare parti di SL ad uso non residenziale, implementare il carico urbanistico senza alterare i sedimi e le caratteristiche tipologico architettoniche dei manufatti originali.

Tutti gli interventi manutentivi, di risanamento e ristrutturazione edilizia consentono in tal modo la riqualificazione del tessuto storico, l'aumento della capacità insediativa senza nuovo consumo di suolo, perfettamente in linea con le recenti disposizioni normative regionali.

2.2.4. - NAF_3 – (L'Ambiente dei Crotti)

COMPRENDE I TESSUTI DI ANTICA FORMAZIONE DEI NUCLEI SPARSI A MATRICE RURALE ATTORNO AI QUALI, STORICAMENTE, SI SONO AGGREGATI GLI INSEDIAMENTI URBANI DELLE FRAZIONI.

OBIETTIVI E CONSIDERAZIONI GENERALI

In senso stretto, il Crotto è uno spazio (grotta) ricavato nella roccia che, generalmente, viene ottenuto adattando vani naturali risultanti tra i detriti ed i massi erratici depositati nel tempo dall'erosione glaciale, poi gradualmente coperti da strati vegetali.

Peculiarità di queste "cantine naturali" è la presenza del "sorel", una corrente d´aria a temperatura costante (8 gradi circa) che viene percepita come tiepida d´inverno e fresca d´estate: presenta condizioni microclimatiche ideali per stagionare la bresaola, conservare insaccati di vario genere, invecchiare i formaggi d'alpeggio e portare a maturazione il vino prodotto sui terrazzamenti antropici: temperatura ed umidità si mantengono praticamente costanti.

Il crotto però non è solo questo: ambiente tipicamente pertinenziale, quando ubicato al piano basso dell'abitazione principale, quando si trova discosto dalla abitazione, sfruttando anfratti della montagna in luoghi non sempre attigui all'abitato, assume autonomia funzionale ed spesso importanza per le relazioni sociali.

Figura 7 la "via" dei Crotti

Figura 8: crotti a Bodengo

Con il termine Crotto si intende l'organismo composto dalla cavità rocciosa, ma anche dalla anteposta costruzione a vestibolo sia con funzioni mitigative dello sbalzo termico, sia come ambiente raccolto, dotato spesso di focolare, associabile alla moderna "tavernetta", ma molto diverso per la suggestiva atmosfera determinata dal contesto ancestrale, dalla rustica costruzione incastonata nella montagna, dalla percezione di questo silenzioso respiro.

Anche lo spazio esterno è in continuità con l'intero organismo e ne riprende il rustico arredo : tavolo e panchine in pietra o legno, questa volta all'ombra di poderose latifoglie e nella tranquillità di silenzio diffuso.

Da secoli il Crotto rappresenta, per le fortunate famiglie della Valchiavenna, il principale punto di aggregazione a cui si ricorre ogniqualvolta si presenti un'occasione d'incontro o di festa

Va quindi sottolineato che spesso nei crotti vi è permanenza di persone; alcuni crotti addirittura sono stati parzialmente adibiti ad abitazione permanente, con il grave rischio che il gas Radon risalente dal sottosuolo con il "sorel", che a lungo andare può costituire grave pericolo per a salute degli ignari abitanti.

2.2.5. - NAF_ALP (Nuclei rurali d'alpeggio)

I TRADIZIONALI "ALPEGGI E MAGGENGHI" SI STANNO TRASFORMANDO IN AMBITI FAVOREVOLI AL RECUPERO DELLE STRUTTURE ESISTENTI PER INSEDIAMENTI STAGIONALI PARTICOLARMENTE APPREZZATI AGLI AMANTI DELLA MONTAGNA E DELLA TRANQUILLITÀ CHE PUÒ OFFRIRE SOLO UN AMBIENTE INCONTAMINATO.

OBIETTIVI E CONSIDERAZIONI GENERALI

Si tratta di nuclei isolati a matrice rurale di modeste dimensioni, generalmente connessi ai fenomeni di trasmigrazione stagionale del bestiame per cui si trovano "immersi" nelle aree agricole di versante riservate alla produzione agricola.

Considerando che queste aree sono spesso prive di accessi veicolari, che l'urbanizzazione primaria è quasi assente, ogni destinazione residenziale stabile (Cfr. art 31 della LU 1150/42 e s.m.i.) non è prevedibile; si evidenzia tuttavia la presenza di alcuni edifici abitati stagionalmente, secondo la tradizione legata alla trasmigrazione del bestiame.

I "rifugi" dei pastori, spesso promiscui, non sono abitazioni attualmente conformabili alle esigenze della "residenze stabile" perché ciò comporterebbe la realizzazione di una serie di servizi pubblici a carico della collettività ed un consistente nuovo consumo di suolo per la realizzazione di infrastrutture e sotto servizi, opere che però diminuirebbero il fascino di questi siti.

Molti proprietari delle strutture agricole non esercitano più da tempo l'attività primaria, ma apprezzano luoghi e stile di vita, per cui sono interessati al recupero di manufati diversamente destinati al disfacimento.

E' evidente che per evitare perdite non solo economiche, ma anche connesse con l'assetto paesaggistico ed ambientale del versante, è doveroso favorire il recupero di questi manufatti, veri e propri elementi della memoria storica, consentire il raggiungimento del comfort minimo abitativo ed attivare la possibilità di intervenire anche a prescindere dalla disponibilità fondiaria minima.

Figura 9: alpeggio Avert Buglio

Obiettivo di tale agevolazione è anche quella di sostenere un tipo di turismo già particolarmente apprezzato a livello locale, ma anche di promuovere modalità di turismo diffuso già presenti con successo nelle località alpine dove è stato possibile creare sinergie tra agricoltura, artigianato, commercio e turismo.Poiché la "materia prima" di tali risorse è costituita dalla naturalità dei luoghi e dal paesaggio, particolare attenzione deve essere rivolta alla manutenzione di valori non più ricreabili una volta perduti, per cui è di fondamentale importanza che gli interventi non portino a distruggere, rimaneggiare o snaturare l'impianto originario delle costruzioni, esistenti, ma al recupero del patrimonio tipologico ambientale esistente.

Merita particolare considerazione anche il rispetto del contesto, per cui si raccomanda la valorizzazione e conservazione dei sentieri esistenti, la manutenzione degli spazi esterni, evitando la riduzione della permeabilità dei suoli con pavimentazioni o altro.

2.3. - Strutture residenziali di recente formazione

CONSIDERAZIONI GENERALI

La struttura dell'edificato del Comune di Gordona non è organizzata attorno ad un disegno urbanistico preciso e leggibile, né dispone di vie urbane caratterizzate dalla presenza di edifici di borgo che attestino dimore nobiliari o punti di riferimento o di maggiore attrazione nel tessuto urbano.

Si evidenziano invece diverse matrici rurali, modesti nuclei sparsi qua e là sul conoide che costituivano originariamente i gangli di una rete di collegamenti rurali, evidente supporto degli sviluppi insediativi.

Ogni nucleo disponeva ovviamente di un punto di aggregazione individuale, la fontana, il lavatoio, la panca dove sostare e chiacchierare, mentre il vero centro di aggregazione, quello che esprime l'intera collettività era ed è rappresentata solo dalla chiesa.

La parrocchia, eretta nel nucleo più importante della zona, ne promuoveva il ruolo di Centro, ma altre volte, in presenza di nuclei molto sparsi, la chiesa veniva eretta in posizione isolata purché baricentrica rispetto agli abitati, in modo da assicurare una equa distribuzione del servizio religioso ai parrocchiani.

Le situazioni sopra descritte si trovano entrambe a Gordona, la prima è molto evidente sull'area del conoide, la seconda si palesa sul versante della montagna di Menarola

2.3.1. - RES_1 (Tessuti Residenziali densi e strutturati)

E' IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E COMPATTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

OBIETTIVI E CONSIDERAZIONI GENERALI

I tessuti densi e strutturati individuati dal PGT scaturiscono dalla situazione cui si è già accennato di notevole disomogeneità nell'edificato che, in effetti avrebbe potuto essere frazionata in base alle caratteristiche a volte sensibilmente diverse anche di edifici contigui, ma ciò avrebbe portato a situazioni di inapplicabilità gestionale o quasi della normativa.

In effetti i gangli abitativi dei nuclei originali, ancora percepibili per la struttura del tessuto urbano, non sono riconoscibili come elementi della memoria, per l'eterogeneità delle successive trasformazioni edilizie avvenute nel tempo.

Inoltre l'edificazione che inizialmente aveva privilegiato uno sviluppo lungo le strade rurali presenti per evidenti esigenze funzionali, ha cominciato ad occupare anche gli spazi intermedi, compattando nel tempo l'edificazione.

Attualmente l'ambito RES_1 comprende una varietà tipologica di strutture che vanno da edifici con rimembranze rurali fortemente rimaneggiate a strutture agricole semi abbandonate, non mancano strutture importanti di edifici pubblici dismessi, una proliferazione di costruzioni realizzate soprattutto nel periodo del cosiddetto "boom" economico.

Principale obiettivo di Piano è quello di favorire la riqualificazione dell'esistente per evitare consumo di suolo, integrare i servizi esistenti, proporre soluzioni di mobilità lenta e sicura per accedere ai servizi, puntare sul miglioramento estetico degli edifici approfittando delle agevolazioni edificatorie, stimolanti per la riorganizzazione dell'edificato esistente in chiave tecnologica moderna anche per quanto attiene ad isolamento e risparmio energetico.

Ruolo importante potrebbe avere la Commissione per il Paesaggio, sia per omogeneizzare la qualità degli interventi, sia per salvaguardare alcuni elementi della memora ancora presenti in questa eterogeneità diffusa di forme.

Figura 10: preesistenze di edifici di matrice rurale

Figura 11: edifici in via Pendoglia

2.3.2.- RES_2 (Ambiti residenziali della densificazione)

COMPRENDE GLI AMBITI RESIDENZIALI , PER LO PIÙ DI CONOIDE O DI VERSANTE, CHE SI AFFACCIANO SUI VERSANTI O CHE RISULTANO PIÙ ESPOSTI A VISUALI STATICHE O DINAMICHE.

OBIETTIVI E CONSIDERAZIONI GENERALI

Anche le RES_2 hanno subito le vicende storico evolutive dell'abitato seppure in tono decisamente minore; molte costruzioni infatti, anche se profondamente rimaneggiate, rivelano strutture a schiera di evidente matrice rurale, tuttavia gli spazi intermedi sono più aperti e non mancano edifici "centro lotto" con spazio aperto, orto e giardino, che sul conoide costituiscono il tessuto connettivo delle aree a maggiore densità e con servizi.

Costituiscono parte molto apprezzata di questi ambiti anche gli orti, i piccoli appezzamenti a vigneto, i broli, le aree semplicemente mantenute a tappeto erboso, tutti tasselli di un paesaggio che nell'insieme caratterizzano significativamente questi tessuti, in cui le aree di connessione ecologica contribuiscono a mantenere le valenze di biodiversità presenti anche nei tessuti limitatamente "consumati".

Anche sul versante si è verificata una analoga espansione dei nuclei esistenti, sia lungo le strade, sia a valle dell'esistente con tipologie mono o bifamiliari aperte, ma che godono in più della elevata panoramicità di luoghi che dominano l'intera vallata.

Si tratta di abitati con dimensioni più contenute rispetto agli omologhi del conoide, ma che risultano anche molto percepibili dalle principali direttici di traffico.

Posizioni particolarmente appetibili per panoramicità comportano però anche la necessità di contenere le altezze delle parti di uno stesso edificio, spezzandone i volumi per sfruttare la morfologia del versante, soprattutto dove il territorio è ripido o terrazzato; curare con attenzione l'inserimento paesaggistico ambientale, importante obiettivo, in varie occasioni ribadito dal PGT.

In particolare, per le costruzioni inserite lungo pendii o nelle balze del terreno, si raccomandano specchiature ad intonaco di ridotte dimensioni, alternanza di materiali che si mimetizzino nel contesto; particolare attenzione deve poi essere posta alle rampe di accesso veicolare che si raccomanda di realizzare in modo da non determinare scompensi eccessivi tra scavi e riporti, né comportare il ricorso a muri di sostegno impattanti, soprattutto verso valle, per cui si consiglia di sottoporre i progetti alla Commissione per il Paesaggio.

Figura 12: edifici in via Dossi

Figura 13: edifici in via Mondadizza

2.3.3. - PVC (Pause di verde ambientale nel tessuto consolidato)

COMPRENDE PAUSE VERDI NEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO, ALCUNE MARGINALI, ALTRE PROPRIO INTERNE ALL'ABITATO; L'IMPORTANZA DI TALI AREE È DECISAMENTE RILEVANTE IN QUANTO ESSE COSTITUISCONO UNA RETE DI CONNESSIONE AMBIENTALE NECESSARIA A CONSERVARE LA BIODIVERSITÀ PRESENTE; RIVESTONO INOLTRE INDUBBIA VALENZA PAESAGGISTICA NEL CONTINUO URBANO, VISTO CHE INTERROMPONO LE AREE DI MAGGIORE CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA.

(Cfr. anche l'elaborato RR.01 "Relazione del Piano delle Regole").

OBIETTIVI E CONSIDERAZIONI GENERALI

Il tessuto urbano consolidato comprende pause verdi, alcune marginali, altre proprio interne all'abitato; l'importanza di tali aree è rilevante in quanto esse costituiscono una rete di connessione ambientale necessaria a conservare la biodiversità presente; rivestono inoltre indubbia valenza paesaggistica nel continuo urbano, perché interrompono le aree di maggiore concentrazione edificatoria.

La presenza di queste aree, seppure di verde privato nel contesto dell'intero paese, contribuisce efficacemente ad elevare qualità urbana e paesaggistico ambientale, aumentando la vivibilità delle zone residenziali, perché filtrano e smorzano il riverbero delle aree maggiormente congestionate

Obiettivo del PGT è pertanto quello conservare e tutelare gli spazi verdi nelle loro caratteristiche dimensionali, tenendo conto che si tratta di aree generalmente non edificate o di pertinenze di costruzioni già realizzate in un contesto verde significativo.

Figura 14: pausa di verde in via Santa Caterina

Figura 15: pausa di verde in via Coloredo - argine Crezza

2.3.4. - Tur_1 – (Strutture alberghiere e pubblici esercizi)

SUL TERRITORIO COMUNALE SI SONO INDIVIDUATE STRUTTURE RICETTIVE SIGNIFICATIVE PER IL PARTICOLARE RUOLO DI SERVIZIO CHE SVOLGONO AL TURISTA O AL VIAGGIATORE DI PASSAGGIO IN VALCHIAVENNA.

(Cfr. anche l'elaborato RR.01 "Relazione del Piano delle Regole").

OBIETTIVI E CONSIDERAZIONI GENERALI

Non serve individuare una specifica nuova aerea per alberghi, pubblici esercizi e strutture ricettive, ma è opportuno valorizzare e potenziare quelle esistenti, per ravvivare l'effetto città e tendere a riqualificare l'intero comparto: ristoranti, tipici locali con crotti, pubblici esercizi in genere consentono anche di promuovere le peculiarità locali e diffondere la conoscenza dei prodotti enogastronomici locali.

Si tratta di incoraggiare gli operatori di un settore che fungono da supporto e catalizzatore delle attività diffuse sul territorio, quelle che richiamano rappresentanti di industrie e di aziende commerciali, svolgendo un servizio ricettivo e di ristorazione qualificante per il territorio, fondamentale risorsa per l'economia locale.

Le aziende ricettive di Gordona si trovano distribuite anche in ambiti diversi del tessuto urbano e svolgono un ruolo che non è in contrasto con quella residenziale, anzi, costituisce un importante fattore di integrazione tra popolazione locale e turista, spesso piacevolmente coinvolto nel festoso clima di sagra che accompagna eventi e gare sportive.

La ricettività alberghiera ha subito negli ultimi anni notevoli trasformazioni e l'esigenza di riorganizzare alcune strutture ricettive per stare al passo con i tempi e con le crescenti esigenze del turismo internazionale deve poter consentire agli operatori di settore la possibilità di effettuare quelle ristrutturazioni funzionali necessarie per dotare le camere di servizi, ampliare spazi cucina e ristorante, dotare l'albergo di ambienti per fumatori, piuttosto che di palestre, saune, sale gioco o fitness.

Obiettivo del PGT è pertanto quello di intervenire sul consolidato senza consumo di nuovo suolo.

2.3.5.- Ambiti CP – (Strutture ricettive all'aperto)

AREE ATTREZZATE PER ACCOGLIERE TENDE, CARAVAN E CAMPER PER TURISTI CAMPEGGIATORI.

OBIETTIVI E CONSIDERAZIONI GENERALI

L'allestimento di un campeggio ben inserito nel contesto territoriale e coerente con le indicazioni del PTR è un obiettivo importante per rilanciare il turismo della zona, agevolare la presenza di chi predilige una vacanza libera all'aria aperta e, nel caso specifico di Gordona, per favorire la permanenza dei numerosi sportivi che praticano lo sport della canoa, richiamando appassionati da tutta Europa.

2.4. - Ambiti del territorio consolidato a prevalente destinazione produttiva

CARATTERISTICHE GENERALI

Appartengono a questi ambiti le parti del territorio comunale già trasformate a prevalente destinazione produttiva industriale e artigianale che hanno assunto, di fatto, valenza sovraccomunale per la consolidata presenza di importanti insediamenti produttivi che attraggono manodopera anche dalle località vicine.

Il PGT, constatata però la presenza di uno sviluppo urbano scoordinato, che ha permesso la proliferazione di "zone miste", l'attuazione di una miscellanea di destinazioni non sempre compatibili, spesso in forte contrasto tra loro, punta decisamente alla riqualificazione di tali aree.

L'appartamento del custode dell'azienda è funzionale all'attività aziendale, come pure lo spaccio per la vendita dei prodotti aziendali, come pure i servizi comuni alle ditte insediate; ma se si alternano gli edifici residenziali ai capannoni per depositi, lavorazioni e movimentazione merci, è inevitabile che scada la qualità della vita e sorga potenziale contenzioso tra confinanti, sia per l'inevitabile inquinamento (soprattutto acustico ed atmosferico), sia per la carenza di sicurezza dovuta alla sovrapposizione delle diverse tipologie di traffico veicolare, sia per lo stato di degrado dovuto a carenza di coordinamento tra allineamenti, spazi a verde, tipologie edilizie, unitarietà dei sotto-servizi.

Tra gli obiettivi del Documento di Piano si prevede infatti di promuovere l'assestamento delle aziende produttive implementandone i servizi; scoraggiare nuovi insediamenti commerciali e residenziali, riorganizzando quelli esistenti, garantendo dotazioni di posti macchina nel verde, in coerenza con le destinazioni d'uso esistenti e previste, anche facendo fronte ai fabbisogni pregressi.

2.4.1. - PRO_1 (Ambiti produttivi consolidati)

SI TRATTA DI AREE PRODUTTIVE, ORMAI DA TEMPO CONSOLIDATE IN CONTIGUITÀ O ADDIRITTURA ALL'INTERNO DEL TUC, PER CUI SI PUÒ VERIFICARE LA CONVIVENZA CON FUNZIONI RESIDENZIALI

OBIETTIVI E CONSIDERAZIONI GENERALI

Sono parti del tessuto urbano consolidato a volte adiacenti ad ambiti residenziali, ma che sono storicamente riservate alla produzione industriale e/o artigianale con annesse destinazioni commerciali, direzionali e abitative pur connesse con la funzionalità della produzione.

La consistenza di tali aree eccedeva già le dimensioni massime previste dall'art. 21 della LR 51/75, per cui non è pensabile modificarne i perimetri o prevedere nuovo consumo di suolo.

La situazione, già critica per l'ubicazione "urbana" di strutture produttive, determina problemi di connessione con il sistema della mobilità, carenza di parcheggi per mezzi ingombranti, aggravio della fruibilità veicolare da parte dei residenti, fattori che dovrebbero consigliare in prospettiva la delocalizzazione in altre parti del comprensorio

(1) In questi ambiti si intendono favorire:

- (a) il potenziamento delle attività produttive mediante ristrutturazione sia con il ricorso, ove possibile alla densificazione, al fine di meglio sfruttare le risorse disponibili.
- (b) la riqualificazione paesaggistica delle principali fronti verso viste attive. nei limiti previsti dal piano di coordinamento comunale definito "Progetto Urbano"
- (c) la riqualificazione del sistema delle infrastrutture e degli spazi pubblici;
- (d) la riqualificazione delle strutture ed il reinserimento paesaggistico dei complessi produttivi in coerenza con tipologie funzionali coerenti.
- (e) la corretta definizione delle funzioni complementari presenti nell'ambito
- (f) la valorizzazione di canali e corridoi ecologici di livello regionale, provinciale e comunale

(g) la corretta definizione delle funzioni complementari connesse con l'attività produttiva presente nell'ambito

(h) Il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici.

2.4.2. - PRO_2 – (Area industriale comprensoriale)

SI TRATTA DELL'AREA INDUSTRIALE COMPRENSORIALE DELLA VALCHIAVENNA, A SUO TEMPO ATTIVATA CON UN PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (PIP) PREVISTO DALLA LEGGE N. 865 DEL 1971

OBIETTIVI E CONSIDERAZIONI GENERALI

L'area Industriale comprensoriale di Gordona risale agli anni settanta per iniziativa della locale Comunità Montana, che promosse l'attuazione di un Piano Comprensoriale per insediamenti produttivi (PIP); la scelta dell'area cadde su un comparto agricolo del comune di Gordona, che aderì all'iniziativa

Il PIP è lo strumento "urbanistico sociale" (previsto dall'art. 27 della legge n. 865 del 1971) che propone due aspetti, uno funzionale alla creazione di nuovi posti di lavoro, l'altro, quello di una pianificazione attuativa di attento dettaglio, equiparabile a quella del Piano Particolareggiato.

La delibera di approvazione di un PIP, infatti, equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere e delle trasformazioni urbanistiche (rete stradale, spazi e impianti di pubblico interesse, lotti) previste dallo strumento e provenienti generalmente dall'esproprio di aree agricole, secondo la logica di quegli anni.

L'assegnazione di lotti in diritto di superficie (poi, con modifica di legge, anche in proprietà) aveva la funzione di consentire all'Ente pubblico di incamerare nuovamente gli immobili in caso di dismissione di un'azienda, per assegnare ad altra, secondo la logica del mantenimento dei posti di lavoro, ma anche allo scopo di evitare situazioni di abbandono e di degrado.

La durata del PIP, fissata legislativamente in dieci anni (termine già lungo rispetto a quello quinquennale di ordine generale) è tassativo e non consente proroghe , tuttavia non decadono contestualmente i contenuti normativi e regolamentari riguardanti l'attività edilizia, che vengono automaticamente assorbiti come parte integrante e/o integrativa dello strumento generale.

In effetti è necessario distinguere l'aspetto meramente urbanistico di un Piano Attuativo con le sue norme gestionali specifiche e puntuali dagli aspetti procedurali sulla espropriazione delle aree che appartengono ad altra fattispecie.

Naturalmente, acquisite le aree e realizzato il Piano, non avrebbe comunque più senso mantenere in vita la facoltà di esproprio, essendo in presenza di aree già trasformate ed attrezzate con servizi; ciò non esclude che si possano attivare nuovi ambiti di trasformazione da sottoporre a procedura di PIP, ma su nuove aree ed a fronte di specifiche richieste imprenditoriali corredate da dimostrate esigenze insediative.

L'area comprensoriale industriale attualmente è parte del "Tessuto consumato" del Comune di Gordona ed ospita alcune importanti aziende che necessitano di potenziare i propri impianti, mentre alcune risentono della crisi attuale e sperano di trovare nel PGT occasione e possibilità di rilancio, per cui un importante obiettivo è quello di assecondare, nei limiti consentiti, quanto richiesto dalle aziende.

Per quanto attiene alla flessibilità delle aziende non si pongono limiti alla realizzazione di solette intermedie nei volumi esistenti, mentre anche i parcheggi pertinenziali si prevede che vengano commisurati non ai volumi, che non ha veramente senso, ma alla effettiva destinazione d'uso della SL presente ai diversi livelli.

Il PGR ha inoltre l'obiettivo di implementare i Rapporti di copertura esistenti e le altezze degli edifici per ottimizzare la densificazione dell'area comprensoriale e nel contempo promuovere una riorganizzazione paesagistico ambientale del contesto con la promozioe di un Progetto Urbano.

2.4.3. - PRO_3 - (Aree di deposito e lavorazione prevalentemente all'aperto di inerti)

SI TRATTA DI AREE RISERVATE A LAVORAZIONI ARTIGIANALI ALL'APERTO MA IN AMBITI GIÀ SEGNALATI PER LE PROBLEMATICHE DAL PUNTO DI VISTA IDROGEOLOGICO ED AMBIENTALE.

OBIETTIVI E CONSIDERAZIONI GENERALI

Si tratta di aree non edificabili, attualmente adibite a lavorazioni artigianali all'aperto.

Dato che si trovano in posizioni piuttosto esposte, l'obiettivo del PGT è quello di far predisporre adeguate schermature per ridurre l'impatto visivo e garantire il decoro paesaggistico ambientale.

2.5. - Aree già utilizzate per attività commerciali.

Nel Comune di Gordona non ci sono **ambiti specifici** riservati alle attività commerciali ed al terziario in genere, in quanto, in assenza di specifiche disposizioni previgenti, le aziende si sono spontaneamente localizzate in contesti molto diversi, non solo artigianali, ma anche residenziali o esterni al tessuto urbano.

In considerazione della situazione attuale, non si prevedono pertanto nuovi insediamenti di medie o grandi strutture di vendita, prevalendo evidenti ragioni connesse con il sistema infrastrutturale e con gli aspetti paesaggistico ambientali dei siti.

Si intende mantenere la dislocazione attuale di quelle esistenti, agevolando però ampliamenti compatibili con la situazione di ciascuna media struttura di vendita quando tale facoltà non contrasti con la destinazione dell'ambito in cui si trova, purché nel rispetto, ovviamente, della normativa sovraordinata per quanto attiene a dimensioni e disponibilità di parcheggi.

3. - TERRITORIO EXTRA URBANO RISERVATO ALL'AGRICOLTURA

L'art. 15, comma 4 della LR 12/2005 demanda al PTCP i criteri per l'individuazione delle aree agricole strategiche, che il Documento di Piano ha puntualmente recepito quali invarianti definite dal PTCP, tuttavia gli articoli 59 e 60 della citata LR 12/2005 lasciano ampio spazio al Piano delle Regole per approfondire altre peculiarità delle aree riservate alla produzione agricola; da evidenziare comunque la distinzione della legge tra le aree agricole boscate e quelle non boscate per quanto attiene alla edificabilità, visto la presenza di parametri limitativi.

Il PTCP pone poi alcuni criteri applicativi che consentono l'accorpamento dei diritti di edificabilità anche tra aree agricole non contigue, in relazione al computo ed alla dislocazione delle aree da asservire alla lotto su cui si intende realizzare una struttura funzionale all'azienda, facoltà ovviamente in capo a coloro che sono titolati ad esercitare l'attività primaria.

3.1. - Le aree riservate alla produzione agricola

Nelle zone agricole è consentito e favorito l'esercizio delle attività di "produzione agricola" intesa non solo come attività economica avente come fine la produzione di beni mediante coltivazione della terra, allevamento di animali e silvicoltura, ma anche per il ruolo che essa può svolgere nella salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e forestale, dell'equilibrio ecologico e naturale.

3.1.1.- AGR_1 (AREE AGRICOLE DI FONDOVALLE)

e/o

3.1.2.- AGR_1 (AREE AGRICOLE DI VERSANTE)

Per attività agricole si intendono anche le azioni dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione commercializzazione e valorizzazione dei prodotti ottenuti dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento degli animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni e servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'esercizio dell'attività agricola, ivi comprese le attività di valorizzazione del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità.

Sono ammesse anche nuove strutture zootecniche ed il consolidamento di quelle esistenti, purché nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 48 del PTCP (no stalle nuove all'interno del "buffer" di 100 metri attorno agli abitati) e del Regolamento d'igiene che prescrive distanze di almeno 50 meri da concimaie non realizzate a norma.

La componente agricola costituisce parte del più articolato sistema rurale paesistico ambientale ai sensi della D.G.R. 19/9/2008 n. 8/8059, inoltre il territorio agricolo è considerato "bene comune", quindi non trasformabile per scopi diversi, né disponibile all'arbitrio del singolo.

3.1.3. - Gli edifici non più adibiti alla conduzione del fondo agricolo

Interessante la disposizione normativa che consente il recupero degli edifici esistenti non più adibiti alla conduzione del fondo agricolo, purché liberi da asservimenti e purché vengano presi in considerazione per quanto attiene ad impatto paesaggistico, carico ambientale indotto, presenza di servizi primari o impegno dei privati a realizzarli.

La necessità di nuove strade, parcheggi, fosse biologiche, servizi indispensabili per le nuove destinazioni abitative, potrebbero infatti determinare nuovo consumo di suolo o l'insorgenza di condizioni che ne vietano abitabilità, rispetto delle tipologie costruttive e recupero funzionale.

4. - IL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

Il Piano delle Regole individua sia le infrastrutture per la mobilità esistente ed in progetto, sia le aree riservate ai servizi di base, demandando ogni specificazione di dettaglio al Piano dei Servizi.

5. - TERRITORIO NON SOGGETTO A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Vi sono aree extraurbane che non si prestano all'utilizzo agricolo (es.: deserti nivali, morene, frane e dissesti, alvei fluviali ecc.), aree che non possono concorrere alla costituzione di un areale asservito ad un fondo agricolo; generalmente, in relazione a tali caratteristiche morfologiche, essi non sono suscettibili di interventi di trasformazione o variazioni dello stato di fatto (Cfr. A rt. 10 commi 1 e 4 della LR 12/2005).

Nelle aree di "non trasformazione" sono tuttavia ammessi gli interventi finalizzati alla realizzazione delle opere di tutela idrogeologica, delle opere di mitigazione ambientale e di recupero dei manufatti esistenti.

Nuove costruzioni sono eccezionalmente ammesse in questi ambiti solo per la realizzazione di servizi pubblici e di interesse generale (strade e stalle d'alpeggio, bivacchi , rifugi alpini ecc.), previa attenta valutazione di alternative meno impattanti e/o meno soggette a situazioni di rischio potenziale.