

# COMUNE DI SPRIANA

## PROVINCIA DI SONDRIO



# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

	<p><b>PROGETTISTA:</b>  <b>DOTT. ARCH. MASSIMO PALLADINI</b>          VIA GORIZIA, 6 -23100 SONDRIO-          TEL/FAX 0342 514.533          Albo Architetti Sondrio n° 90          info@architettopalladini.it-www.architettopalladini.it</p>	<p>ordine architetti          pianificatori paesaggisti          conservatori          provincia di sondrio</p> <p>architetto  <b>MASSIMO PALLADINI</b>          n. 90</p>
--	---	--

QUESTO DISEGNO NON PUO' ESSERE COMUNICATO A TERZI-I FORNITORI VERIFICHINO LE MISURE-OGNI MODIFICA DOVRA' ESSERE APPROVATA

<p><b>COMPONENTE GEOLOGICA DI PIANO:</b>  <b>DOTT. GEOL. DANILO GROSSI</b>          VIA DE SIMONI, 11 -23100 SONDRIO-          TEL/FAX 0342 212.400          Albo Regionale Geologi n° 767</p>	<p><b>COMPONENTE NATURALISTICO/          AMBIENTALE DI PIANO:</b>  <b>DOTT.SSA NAT. MARIA GRAZIA CICARDI</b>          VIA GAVAZZENI, 6 -23100 SONDRIO-          TEL. 339/3284642</p>
--	--

<b>VAS</b>	<b>VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA</b>						
TAVOLA	<b>VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)-          RELAZIONE GENERALE DOCUMENTO DI PIANO</b>						
TAVOLA N°	<b>A</b>	SCALA	<table border="1"> <tr> <td>DATA</td> <td><b>APRILE 2010</b></td> </tr> <tr> <td>AGG.</td> <td><b>MAGGIO 2012</b></td> </tr> </table>	DATA	<b>APRILE 2010</b>	AGG.	<b>MAGGIO 2012</b>
DATA	<b>APRILE 2010</b>						
AGG.	<b>MAGGIO 2012</b>						

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI C.C. n° ..... DEL .....

ADOZIONE		
APPROVAZIONE		
PUBBLICAZIONE		
Il Sindaco	Il Responsabile del Procedimento	Il Segretario Comunale

# COMUNE DI SPRIANA

Provincia di Sondrio



## RELAZIONE GENERALE DOCUMENTO DI PIANO ALLEGATA ALLA V.A.S.

# Indice

<b>1. Introduzione</b>	<b>pag. 4</b>
<b>2. Descrizione dell'ambito territoriale e dati urbanistici di riferimento</b>	<b>pag. 5</b>
<b>3. Finalità ed obiettivi di piano</b>	<b>pag. 9</b>
<b>4. Tutela, valorizzazione e miglioramento del paesaggio: Scelte di piano sostenibili</b>	<b>pag. 12</b>
<b>5. Attuazione dei piani-programmi e sviluppo dei p.a.</b>	<b>pag. 12</b>
<b>6. Fasi di redazione del piano</b>	<b>pag. 14</b>
<b>7. Piano di Governo del Territorio comunale</b>	<b>pag. 18</b>
<b>8. Scelte del documento di piano ed indirizzi della pianificazione comunale (oggetto di specifica valutazione V.A.S.)</b>	<b>pag. 34</b>
8.1 Territorio comunale	pag. 35
8.2 Ambiti di trasformazione	pag. 35
8.3 Aree di trasformazione	pag. 35
8.4 Tessuti e nuclei di antica formazione	pag. 36
8.5 Aree agricole	pag. 37
8.6 Aree non soggette a trasformazione urbanistica	pag. 37
8.7 Indici di piano	pag. 37
8.8 Salvaguardia ambientale e tutela paesaggistica	pag. 39
8.9 Individuazione degli ambiti ed indirizzi di tutela	pag. 41
8.10 Norme tipologiche ambientali per l'insediamento di attività commerciali	pag. 58
8.11 Disciplina dei servizi	pag. 64
8.12 Indicazioni generali del rapporto ambientale	pag. 64
8.13 Classificazione del territorio comunale ai fini della sensibilità paesaggistica e criteri di valutazione dei progetti	pag. 65
8.14 Vincoli e tutele	pag. 65

# 1-INTRODUZIONE

La presente relazione di inquadramento generale del documento di piano, allegata al rapporto ambientale definitivo del Documento di Piano ed è inerente al nuovo Piano di Governo del Territorio del Comune di Spriana ed è propedeutica alla Valutazione Ambientale Strategica.

Questo documento in particolare descrive:

- le caratteristiche principali del Comune, il suo sviluppo in “chiave” urbanistica;
- gli atti deliberativi essenziali che l'Amministrazione ha nel tempo approvati e ad oggi vigenti;
- Le finalità e gli obiettivi di piano;
- La tutela, valorizzazione e miglioramento del paesaggio e le scelte di piano sostenibili;
- L'attuazione del P.G.T.;
- Le fasi redazionali del Piano;
- Le impostazioni metodologiche generali per la stesura del nuovo strumento di governo del territorio;
- La salvaguardia ambientale e la tutela paesaggistica;
- L'individuazione specifica degli ambiti e gli indirizzi di tutela del territorio Comunale;
- Le scelte prioritarie del Documento di Piano e gli indirizzi pianificatori della nuova pianificazione Comunale.

## 2-DESCRIZIONE DELL'AMBITO TERRITORIALE E DATI URBANISTICI DI RIFERIMENTO

Spria è un Comune posto a media quota, sul versante in sponda orografica sinistra del Torrente Mallero.

L'abitato di Spria centro è raggiungibile dalla strada che diparte dalla viabilità principale per la Valmalenco.

Attigui alla zona centrale vi sono due nuclei ad elevata caratterizzazione storica: Scilironi e Marveggia.

Il territorio urbanizzato ed antropizzato è racchiuso nella fascia a monte del torrente Mallero tra gli abitati di Marveggia ad Est e Scilironi ad Ovest.

Il territorio non urbanizzato si estende invece sino alla zona di alta quota e confina con i Comuni di Torre Santa Maria e Montagna in Valtellina. In detto territorio, sono presenti numerosi nuclei storici rurali di valenza storica ambientale che sono stati assoggettati, insieme alle zone del centro storico, a particolare tutela paesaggistica.

Il nucleo centrale di Spria e le limitrofe frazioni storiche ed i nuclei rurali hanno avuto, dagli anni '50 ad oggi, una scarsa estensione abitativa, dovuta in parte alla diminuzione demografica ed a un "movimento migratorio" verso le aree "forti" della Provincia ed in particolare verso il capoluogo Sondrio.

Dall'approvazione del P.R.G. avvenuta nel Novembre 2002, si è avuta una nuova "fase" di risveglio dell'attività edilizia, garantita dagli interventi di ristrutturazione e recupero "diretti" nelle zone perimetrali "storiche" e nella zona di sviluppo residenziale di tipo "turistica" a cavallo con il territorio Comunale di Torre Santa Maria.

Il nuovo strumento urbanistico si prefigge lo scopo primario di un riadattamento in chiave di "recupero" del patrimonio esistente, unitamente ad una più razionale localizzazione di aree di espansione e consolidamento residenziale.

Viste le dimensioni "medio-piccole" dell'abitato e quindi del tessuto urbanizzato, il nuovo Strumento, è mirato, ad uno studio proiettato alla complessità dell'edificato in chiave di "Piano-Progetto", ove quindi, la struttura esistente, le previsioni di sviluppo, le attrezzature ed infrastrutture pubbliche, sono pensate in un'ottica non più di pura "zonizzazione" ma anche di tipologia edilizia e di tecnologia realizzativa e di salvaguardia e tutela ambientale.

Attenzione prioritaria del Piano, è dovuta, alla complessità dell'andamento planimetrico del terreno, all'orografia dei siti, ed alla presenza di elementi particolarmente vincolanti (attrezzature, infrastrutture prevalenti rispetto all'edilizia, edifici storici – monumentali, ecc...).

Pertanto lo studio generale è interfacciato ed è parte integrante con la "componente geologica" redatta dal Dottor Danilo Grossi e dalla componente "ambientale e naturalistica" redatta a cura della Dott.ssa Maria Grazia Cicardi.

Il Comune di Spria ha visto approvato il suo primo P.R.G. in data 26/02/1985 con deliberazione 48644 di Giunta Regionale. E' stato inoltre eseguito uno studio particolareggiato della zona centrale di Spria; tale studio è stato adottato con deliberazione n.2 dal Consiglio Comunale di Spria in data 01/03/1991 (visto il CO.RE.CO. di Sondrio atti 3914 del 14/05/1991) ed approvato con delibera n. 21 del 29/06/1991.

Tale studio è divenuto operante ai sensi dell'articolo 1 della L.R. 12/03/1984 n.14.

Il P.R.G. originario, in ragione delle nuove dinamiche insediative ed agli aspetti di tutela storici, ambientali, paesistici è stato superato con l'approvazione di una variante generale. Il P.R.G. aggiornato ed adeguato e tutt'ora vigente è stato approvato

Attualmente nel Comune di Spriana, è vigente il Piano Regolatore approvato con D.C.C. n. 21 del 22 novembre 2001 e approvato con D.G.R. n. 11414 del 29 novembre 2002.

Tale strumento ha previsto lo studio specifico di tutti gli edifici perimetrati nella zona "A" di tutela storica degli abitati di Spriana, Marveggia e Scilironi. Lo studio più compiuto di tutte le zone "A" ha permesso una operatività immediata per ogni edificio per mezzo di analisi dello stato di fatto e criteri di progetto interfacciati alle norme tipologiche costruttive di tutela.

Per quanto attiene alla fascia di rispetto cimiteriale, la stessa è coerente con quanto espresso dalla deliberazione Consiliare del 07/05/1964 n. 538, preso atto del Decreto del Medico Provinciale del 25/07/1964.

In data 24/07/2007, con Delibera n. 39 di Giunta Municipale è stato conferito al sottoscritto progettista l'incarico per la redazione di una prima variante a procedura semplificata.

In data 09/11/2007, ai sensi dell'articolo 25 comma I e dell'articolo 13 comma II della L.R.12/2005, è stato dato avvio del procedimento.

In data 18.06.2008, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 è stata approvata la prima variante semplificata al P.R.G. che ha previsto in dettaglio:

- Inserimento, su base catastale-frazionamento d'area, della viabilità principale con annessi parcheggi pubblici (strada di accesso alla contrada Marveggia);
- Modifica del grado di intervento di edifici censiti dallo studio specifico di zona "A", da A1 (conservazione con cambio di destinazione d'uso ed aumento volumetrico) - A4 (ristrutturazione edilizia con aumento di volume nel rispetto della normativa tipologico - costruttiva) - A5 (ricostruzione su sedime preesistente) ad A6 (ristrutturazione con aumento di volume, nel rispetto della normativa tipologico costruttiva, e sottoposta a piano di recupero n.01 Marveggia) con modifica parziale dell'ambito assoggettato a zona "A" per una superficie interessata mq. 910.60;
- Modifiche e precisazioni alle Norme Tecniche di Attuazione:
  - Nuovo articolo 81: norme specifiche del piano di recupero N. 01 Marveggia;
  - Adeguamento dell'articolo 30 punto d) in relazione all'altezza degli edifici in rapporto alla pendenza e in relazione all'introduzione della normativa regionale e nazionale sul contenimento energetico degli edifici;
  - Adeguamento dell'articolo 38 sulla possibile monetizzazione degli spazi a parcheggi privati nelle zone A e B;
  - Precisazione all'articolo 56 prescrizioni generali delle zone di standard urbanistico, in relazione agli interventi edilizi ammissibili sugli edifici esistenti.

In data 17.10.2006, è stato formalizzato con deliberazione di Giunta Comunale n. 53 l'incarico per la redazione del nuovo P.G.T. al sottoscritto Dott. Architetto Massimo Palladini con studio in Via Gorizia, 6 a Sondrio, iscritto all' Ordine Architetti, Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Sondrio al Numero 90.

In data 12.10.2006, in ottemperanza ai disposti della L.R. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni è stato dato avvio del procedimento.

In data 7 febbraio 2008, richiamando i disposti del comma 3° dell'articolo 13 della L.R. 12/2005, è stata indetta una pubblica riunione a cui sono stati chiamati a partecipare i cittadini, le parti sociali ed economiche e gli Enti portatori di interessi. In tale sede sono stati portati a conoscenza i criteri metodologici per la stesura del piano.

In data 16.04.2008 con deliberazione di Giunta Comunale n. 21 si è proceduto all'avvio del procedimento di valutazione ambientale strategica (V.A.S.) nell'ambito della redazione del Piano di Governo del Territorio, secondo le indicazioni della D.G.R. 13.03.2007 n. VIII/351 e D.G.R. 27.12.2007 N. 8/6420.

Con tale deliberazione sono stati individuati:

- Autorità proponente Amministrazione Comunale di Spriana
- Autorità Procedente Amministrazione Comunale di Spriana
- Responsabile del procedimento Geometra Michele Temptra
- Autorità competente Sindaco Sig. Ivo Del Maffeo

Con la predetta deliberazione sono stati individuati gli Enti Territorialmente interessati e soggetti/Enti competenti in materia ambientale invitati ad esprimersi nell'ambito della conferenza di verifica e valutazione.

I Professionisti incaricati con determina n. 02 del 04.02.2009 per la predisposizione e lo studio della Valutazione Ambientale Strategica di Piano hanno individuato la seguente procedura in relazione a quanto disciplinato con la deliberazione di Giunta Regionale n. 8/6420 del 27.12.2007 (Determinazione della procedura per la V.A.S. di Piani e Programmi – articolo 4 L.R. 12/2005; d.c.r. n. 351/2007):

1- inizio del procedimento a cura dell'amministrazione comunale di Spriana;

2- incarico ai professionisti ed approvazione del relativo disciplinare di incarico;

3- avvio del procedimento con indicazione ente proponente, ente competente etc. e pubblicazione del documento all'albo comunale e sul sito web;

4- attivazione informatica del procedimento V.A.S. sul sistema informativo lombardo di valutazione ambientale di piani e programmi secondo la deliberazione del c.r. 13 marzo 2007 n. VII/351 e dell'allegato 3 della deliberazione della g.r. 27 dicembre 2007 n. 8/6420. (procedimento eseguito e registrato in data 14 ottobre 2009)

5- predisposizione del primo documento di valutazione – scooping della V.A.S.;

6- convocazione della prima conferenza di verifica, al fine di illustrare le fasi metodologiche della relazione di sintesi del documento di piano (art. 4.2 allegato 1b dgr 27/12/2007). Con

tale documento si intendono da specificare le fasi metodologiche procedurali del processo di valutazione ambientale, la preliminare ricognizione dello stato di fatto, i contenuti del rapporto ambientale e l'analisi di sostenibilità del documento di piano; sia la relazione di introduzione al documento di piano, che il documento di avvio della conferenza di valutazione, dovranno essere consultabili sul sito internet del comune di Spriana.

7- l'autorità' competente (comune di Spriana) assegna giorni 30 per l'espressione dei pareri di merito in riferimento ai punti 4-5;

8- l'autorità' competente (comune di Spriana) convoca la seconda conferenza di verifica finalizzata a valutare la proposta di piano e di rapporto ambientale e ad esaminare le osservazioni ed i pareri pervenuti di cui al precedente punto 6.

9- fine procedura con recupero dei pareri, eventuali osservazioni e/o adeguamenti e rapporto ambientale finale (urbanistico, geologico, naturalistico).

Il Comune di Spriana è dotato di Piano del Reticolo Idrico Minore. Detto studio di settore è stato approvato in data 20.03.2009 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7.

Il Comune di Spriana è dotato di Piano dell'illuminazione Pubblica, approvato rispettivamente in data 20.03.2009 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8.

Con Deliberazione G.M. n. 41 del 12/9/2006 l'Amministrazione comunale di Spriana ha conferito all'ARPA SONDRIO l'incarico, recepito con Decreto n. 43 del 25/01/2007 del D.G.A.R.P.A., per la redazione della Classificazione Acustica del territorio comunale ai sensi dell'art. 6, comma 1, lettera a) della Legge 26 ottobre 1995, n. 447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico".

Detto documento è stato elaborato sulla base della seguente normativa di riferimento:

- \_ Legge 26 ottobre 1995, n. 447 - "Legge quadro sull'inquinamento acustico"
- \_ DPCM 14 novembre 1997 - "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore"
- \_ DM 16 marzo 1998 - "Tecniche di rilevamento e misurazione dell'inquinamento acustico"
- \_ DPR 18 novembre 1998, n. 459 - "Regolamento recante norme di esecuzione dell'art. 11 della Legge 26 ottobre 1995, n. 447, in materia di inquinamento acustico derivante da traffico ferroviario"
- \_ Legge Regionale 10 agosto 2001, n. 13 - "Norme in materia di inquinamento acustico"
- \_ DGR 12 luglio 2002, n. 7/9776 - "Criteri tecnici di dettaglio per la redazione della classificazione acustica del territorio comunale"
- \_ Decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 - "Nuovo codice della strada" e s.m.i.
- \_ DPR 30 marzo 2004, n. 142 - Disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare, a norma dell'art. 11 della Legge 26 ottobre 1995, n. 447.

Tale studio specifico di settore è stato approvato in data 09.01.2009 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3.

Le previsioni del PGT sono articolate distinguendo le parti del territorio comunale relative al territorio già urbanizzato e non ancora urbanizzato.



Nella previsione grafica sono definiti: l'organizzazione della rete della viabilità, la suddivisione in zone (edificabili, inedificabili, edificabili con particolari condizioni) del territorio comunale e l'organizzazione dei servizi pubblici o di uso pubblico.

Per quanto attiene al territorio urbanizzato e non le tavole grafiche di riferimento sono state organizzate su file grafici nella logica e nello spirito della realizzazione di "sistemi informativi territoriali" e di cartografie tecniche su supporto informatico.

Pertanto l'area del territorio comunale di Spriana è stata rappresentata sul data base regionale e fornito dalla Comunità Montana Valtellina di Sondrio, il tutto coerentemente con il Decreto del Dirigente dell'Unità Organizzativa del 10.11.2006 n. 12520 con il quale sono state approvate le linee guida per la realizzazione degli strumenti del SIT integrato per la pianificazione locale ai sensi dell'articolo 3 della Legge Regionale 12/2005.

E' stata inoltre attuata la procedura di "ri-definizione" degli ambiti relativi ai limiti Comunali con i Comuni limitrofi (Torre di santa Maria, Montagna in Valtellina, Sondrio) con il fine di una rettifica e correzione degli "errori grafici" e non congruenti tra il data base cartografico di riferimento e l'aggiornata Carta Tecnica Regionale. Tale nuova definizione grafica, concordata tra gli Enti stessi, è in fase di collaudo da parte della Comunità Montana Valtellina di Sondrio e sarà inviata alla Regione Lombardia per la correzione a mezzo dei nuovi shp file cartografici.

### **3-FINALITA' ED OBIETTIVI DI PIANO**

La Legge Regionale 12/2005, ha introdotto, come fase innovativa delle procedure tecnico-legislative il nuovo concetto di Piano di Governo del Territorio. Tale strumento andrà a sostituire nel tempo i "vecchi" Piani Regolatori Generali attuati secondo i disposti della L.R. 51/75. L'innovazione e la complessità della legge regionale per il governo del territorio stabilisce che il PGT deve prendere in considerazione e definire l'assetto dell'intero territorio comunale. Il PGT è uno strumento complesso, articolato in più fasi ed atti tecnici-attuativi, dotati ciascuno di propria autonomia tematica, ma concepiti all'interno di un unico processo coordinato di pianificazione territoriale. L'articolazione del PGT identifica il Documento di Piano come strumento che esplicita strategie, azioni specifiche e generali, attraverso cui perseguire un quadro complessivo di sviluppo socio-economico, politico ed infrastrutturale, considerando la complessità delle risorse territoriali (ambientali, paesaggistiche, culturali, socio-produttive, turistiche etc.) a disposizione come elementi specifici ed essenziali da valorizzare. Scelta prioritaria del PGT sarà appunto la stesura del primo documento, inteso come atto di programmazione e negoziazione generale capace di:

- Definire uno scenario territoriale condiviso dalla comunità, che attraverso le sue forme sociali, diviene partecipe delle scelte primarie;
- Determinare adeguate politiche di intervento per le varie funzioni;
- Verificare la sostenibilità ambientale e la coerenza paesaggistica delle previsioni di sviluppo del territorio;

- Dimostrare la compatibilità delle politiche di intervento individuate, relazionandole al quadro delle risorse economiche attuabili.

Gli atti complementari ed attuativi del PGT (aspetti regolamentativi ed elementi di qualità della città e del territorio nell'insieme) sono affidati al Piano delle Regole, mentre l'armonizzazione tra insediamenti funzionali ed il sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche e/o di interesse generale sono affidati al documento definito Piano dei Servizi. La sostenibilità delle azioni di piano sono valutate dalla V.A.S., capace di garantire e controllare nel tempo le scelte e gli obiettivi prioritari del documento di piano.

#### OBIETTIVI PRINCIPALI DI PIANO

- contenimento delle espansioni insediative;
- definizione di un sistema della mobilità comunale interfacciato alle esigenze viabilistiche Provinciali;
- ristrutturazione delle aree degradate e riqualificazione del tessuto urbano;
- disciplina delle attività produttive esistenti e controllo del territorio per le nuove zone a vocazione produttiva (artigianali-commerciali);
- politica della dotazione dei servizi ed aree di standard pubblico normate e pianificate anche con l'ausilio del piano dei servizi comunali;
- valorizzazione dei nuclei storici, di quelli storico-rurali e degli episodi diffusi dell'architettura monumentale ed ecclesiastica presente sul territorio;
- riutilizzo del patrimonio storico-rurale presente nel territorio con forme di recupero dello stesso, che prevedono anche destinazioni d'uso compatibili;
- tutela, valorizzazione e miglioramento del paesaggio, delle forme d'uso e della disciplina paesistico-ambientale in coerenza alle linee di indirizzo emanate con il Piano territoriale Paesistico Regionale;
- definizione dei criteri di attuazione del PGT per le aree del tessuto consolidato e per le aree di trasformazione;
- riconoscere per mezzo dei principi della perequazione e compensazione urbanistiche, maggiori capacità insediative nei casi specifici di riconoscimenti pubblici.

Per quanto riguarda il primo punto il P.G.T. si pone in linea con gli obiettivi del contenimento e del riequilibrio, limitando le espansioni di ogni tipo e puntando, ove possibile, sulla ristrutturazione e sull'adeguamento delle strutture esistenti, anche favorendo interventi di ampliamento e di inserimento di nuove funzioni insediative con la logica di una presenza di funzioni differenziate per ogni zona.

Per quanto attiene alla mobilità, l'obiettivo è quello della razionalizzazione e completamento della rete esistente con modifiche di dettaglio dettate dai principi gerarchici della maglia viaria sovra comunale e dell'interconnessione tra la viabilità principale della Valmalenco con la derivazione per Spriana e Marveggia.

Per quanto attiene al punto 3) il P.G.T. si prefigge lo scopo della riqualificazione urbanistica ed edilizia di tessuti degradati, mantenendo ove possibile le funzioni e le destinazioni funzionali esistenti, con processi mirati e capaci di consolidare equilibri socio-economici di importanza comunale, ed ove l'attenta pianificazione paesistico-ambientale permetterà il rinnovo delle strutture in un'ottica di sviluppo sostenibile del territorio.

Per quanto attiene al quarto obiettivo il P.G.T. evidenzia la necessità di fondo di impedire lo svuotamento del settore, perseguendo una politica di difesa dell'apparato produttivo locale. La localizzazione di aree specifiche, i, permetterà un aumento della produttività locale in un'ottica di sviluppo controllato e razionalizzato anche in termini di inserimento ambientale del singolo progetto.

Le finalità specifiche della valorizzazione dei nuclei storici e di quelli storico rurali (zone storiche "A" e rurali "E" del territorio) si allaccia culturalmente alla disciplina storica-urbanistica che prevede il recupero e la salvaguardia del patrimonio edilizio ed urbanistico mediante interventi rivolti alla conservazione, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

In particolare il progetto di studio delle Zone "A" ed "E" del Territorio Comunale si prefigge il seguente obiettivo specifico:

promuovere il recupero del cospicuo patrimonio edilizio esistente, favorendo in tal modo la permanenza degli abitanti nei vecchi nuclei ed il ritorno in quelli abbandonati, diminuendo, nel contempo, la pressione verso forme di nuova edificazione proponendo come modello alternativo un concreto interesse verso il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Oltre al nucleo centrale di Spriana i nuclei di antica formazione sono quelli di Marveggia e Scilironi.

Per quanto attiene al punto nove la definizione urbanistica delle zone di recupero ambientale e funzionale, centrali per gli aspetti territoriali, di tutela e di interessi produttivi e socio-economici, sarà interfacciata, mediante "piani-progetto" capaci di assicurare un assetto urbanistico ed una qualità architettonica.

Per ultimo, il PGT, affronterà la tematica della perequazione. Nello specifico dovrà inserire nelle proprie norme gli apparati capaci di garantire la perequazione delle diverse zone urbanistiche, al fine di garantire valori di mercato delle aree fabbricabili equilibrati, riconoscendo in particolari casi, aumenti delle capacità insediative nel caso di cessione gratuita e/o realizzazione di spazi e servizi pubblici e/o di uso pubblico. Tale principio "premiante" permetterà inoltre maggiori capacità insediative per quei progetti attenti alla valenza ambientale, di riuso del territorio e dell'utilizzo delle fonti alternative e rinnovabili.

Il principio della perequazione è necessario, perché il sistema classico della pianificazione, sviluppato con le Leggi 1150/1942 e 765/67, cui si collega il DM 1444/1968, aveva prodotto forti discriminazioni tra i soggetti proprietari di aree ed immobili a causa della diversificazione delle zone urbanistiche, in relazione agli usi ed alla edificabilità, o meno, dei suoli. Il nuovo meccanismo, di rilevante attualità, e con un elevato "status" democratico permetterà di attribuire un indice di edificabilità alle aree interessate da previsioni edificatorie ed alle aree vincolate per la realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

## **4-TUTELA, VALORIZZAZIONE E MIGLIORAMENTO DEL PAESAGGIO: SCELTE DI PIANO SOSTENIBILI**

Il Piano di Governo del Territorio in oggetto sarà realizzato al fine di perseguire la tutela, la valorizzazione ed il miglioramento del paesaggio.

In base al criterio di "maggior definizione" istituito con il Piano Territoriale Paesistico Regionale, ora ratificato dal nuovo ed aggiornato Piano Territoriale Regionale approvato nel gennaio 2010, il piano di governo del territorio sarà assunto in coerenza generale con le linee di orientamento, tutela ed indirizzo emanate dalla Regione stessa e in termini più generali perseguirà:

1. la conservazione delle preesistenze e dei relativi contesti (leggibilità, identità ecc.) e la loro tutela nei confronti dei nuovi interventi;
2. la qualità paesaggistica degli interventi di trasformazione del territorio (la costruzione dei "nuovi paesaggi");
3. la consapevolezza dei valori ambientali e la loro fruizione da parte dei cittadini.

## **5-ATTUAZIONE DEI PIANI-PROGRAMMI E SVILUPPO DEI P.A.**

Per quanto attiene alle forme di attuazione del piano ci si indirizzerà il più possibile con lo strumento della pianificazione diretta per quanto attiene al recupero delle zone "storiche e rurali" e gli interventi di completamento ed adeguamento nelle zone residenziali. Per quanto attiene alle zone di sviluppo residenziali e le zone produttive-artigianali si introdurrà lo strumento del planivolumetrico convenzionato e dei piani attuativi per le zone di espansione.

Il permesso di costruzione convenzionato è strumento di attuazione del PGT finalizzato a garantire la partecipazione diretta del soggetto attuatore degli interventi edilizi all'urbanizzazione del territorio, essendo finalità precipua della legislazione Regionale quella di consentire il governo della definizione dell'impianto planivolumetrico e di salvaguardare la qualità del progetto, contestualmente allo snellimento procedurale.

Il convenzionamento del planivolumetrico costituisce allegato fondamentale del permesso di costruire; pertanto con riferimento agli ambiti di applicazione della procedura semplificata del P.L.C., conseguentemente alle finalità della pianificazione e progettazione di tali ambiti l'istanza per il convenzionamento del planivolumetrico dovrà adeguatamente illustrare lo stato dei fatti dei luoghi, evidenziandone le caratteristiche peculiari, gli elementi singolarmente rilevanti o fondativi – urbanistici, architettonici ed ambientali-e ricorrenti – tipologie edilizie, caratteristiche compositive ed architettoniche, sistemi linguistici costruttivi, materiali e colori, regole morfologiche, segni al suolo, giaciture ed allineamenti fondamentali, profili altimetrici caratteristici etc..., l'evoluzione e la trasformazione storico-ambientale del contesto, per andare a concertare e sostanziare il contenuto della proposta progettuale con idonea motivazione, in coerenza con gli obiettivi prefissati.

Per quanto attiene alle diverse zone del territorio comunale, al relativo piano delle regole, ed alla normativa prescrittiva di piano verranno determinate e classificate in dettaglio le zone del tessuto urbano consolidato, quelle di trasformazione, le agricole e quelle di non trasformazione urbanistica.

Vista l'orografia particolare del comune e delle aree montana ed i fenomeni di degrado idrogeologici che interessano buona parte del territorio Comunale di Spriana a corredo del P.G.T dovrà essere predisposto un documento prescrittivo avente per oggetto l'analisi del degrado e del rischio idrogeologico; tale studio specifico fornirà le linee guida necessarie per un approfondito studio territoriale compatibile con l'assetto geologico dell'intero territorio. Considerata l'elevata "naturalità" del Comune (vedasi territorio vincolato e zone di pregio storico) il P.G.T. sarà predisposto con obiettivi di salvaguardia e di compatibilità e sostenibilità, secondo quanto già normato con l'analisi ed il progetto ambientale Regionale e Provinciale.

Elemento di valutazione specifica, e di orientamento del Documento di Piano, in questo specifico settore sarà la VALUTAZIONE STRATEGICA AMBIENTALE (VAS). Tale documento programmatico, e di riferimento generale per quanto attiene alle scelte politiche espresse dal Documento di Piano, dovrà rispondere principalmente alla doppia finalità comunicativa di restituire i principali riferimenti degli effetti sull'ambiente del Piano e di consentire una comprensione di tali effetti. Il percorso metodologico della VAS, vuole quindi monitorare i prossimi scenari legati alle scelte pianificatorie a livello della macro-scala del PGT, verificando, innanzi tutto, il grado di rispondenza delle azioni di piano e delle reali trasformazioni territoriali agli obiettivi e scelte strategiche. Per consentire questa metodica particolare si dovrà costruire un procedimento metodologico e di valutazione in cui saranno inseriti gli indicatori più significativi da monitorare. Assieme a tali valutazioni bisognerà vagliare con attenzione a tutti gli effetti ambientali indotti dalle azioni di piano ed eventualmente e necessariamente individuare i processi e le metodologie di mitigazione. Ultimo tema della VAS sarà quello di valutare la sostenibilità del Piano attraverso la verifica degli effetti delle strategie sugli elementi di criticità e sensibilità presenti sull'intero territorio comunale (zone di pregio naturalistico-ambientale-storico ed architettonico- impianti ed infrastrutture sistema dei parchi e delle zone a "verde", zone di espansione e zone consolidate della città, zone assoggettate a vincoli geologici, infrastrutture stradali ferroviarie, impatti acustici, etc...). specificando da subito gli elementi e le azioni da svolgere al fine di ridurre le azioni di criticità mediante procedimenti di mitigazione. Le aree di particolare pregio naturalistico ed ambientale (SIC e ZPS) saranno assoggettate direttamente alla verifica preliminare e definitiva della V.A.S.. L'analisi paesaggistica del territorio sarà altresì congruente relativamente alle linee guida relative alla Rete Ecologica Regionale ,di cui alle Deliberazioni Regionali n° 8/8515 del 26 Novembre 2008 e n° 8/10962 del 30 Dicembre 2009.

#### RIFERIMENTI NORMATIVI

Il Piano di Governo del Territorio è redatto ed elaborato in coerenza e sintonia con la documentazione tecnica approvata dalla Giunta Regionale Lombarda ed attuativi della Legge Regionale di Governo del Territorio e precisamente:

D.G.R. n. 8/1681 del 29.12.2005 "modalità per la pianificazione comunale"

D.G.R. n. 8/1681 del 22.12.2005 "modalità di coordinamento ed integrazione delle informazioni per lo sviluppo del sistema informativo territoriale integrato"

D.G.R. n. 8/6420 del 24.01.2008 "determinazioni delle procedure per la valutazione Ambientale di Piani e Programmi- VAS ai sensi articolo 4 LR 12/2005 e d.c.r. n. 351/2007"

D.G.R. n. 8/1563 del 22.12.2005 "indirizzi generali per la valutazione ambientale di piani e programmi"

D.G.R. n. 8/1566 del 22.12.2005 " criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio" (vedasi incarico geologo designato dall'Amministrazione)

## **6-FASI DI REDAZIONE DEL PIANO**

Le fasi di progettazione, essenziali nello sviluppo e nella redazione del nuovo Piano di Governo del Territorio sono così individuate:

### **Il documento di piano**

### **Il piano dei servizi comunali**

### **Il piano delle Regole**

### **La valutazione ambientale strategica**

Di particolare importanza, nella redazione del nuovo strumento, saranno le azioni innovatrici inerenti la politica urbanistica di organizzazione spaziale del territorio comunale in chiave di miglioramento della qualità urbana ed ambientale. Tale tema dovrà essere sviluppato presentando le diverse forme di scorporo degli oneri derivanti dall'edificazione, per quelle forme edificatorie, che per esempio, siano indirizzate verso i procedimenti del recupero e del rispetto energetico, ambientale, acustico e che, nella loro attuazione, siano propositive di elementi di elevata caratterizzazione tipologica e di rispetto delle tipicizzanti forme del costruire (ad esempio materiali di vincolo nelle zone del centro storico).

Di notevole rilievo sarà infine, la fase di studio e di realizzazione del piano dei servizi, del bilancio dello standard esistente, di quello futuro legato essenzialmente alla politica dei "servizi" e dello standard sovra comunale e di quello gestito dal Comune e da singoli e/o gruppi di operatori "privati" (convenzionamento pubblico-privato).

Ulteriore obiettivo di piano sarà la politica del ri-utilizzo del patrimonio rurale esistente e delle zone degradate, e della perequazione-compensazione ed incentivazione delle zone urbanistiche del territorio comunale.

### **Il contenuto degli elaborati di piano è così sintetizzabile:**

ESAME DELLE PREVENTIVE ISTANZE PERVENUTE DAI CITTADINI (ex articolo 3 –comma 14/a LR 5.01.2000 N. 1)

Catalogazione delle richieste;

Individuazione delle stesse sulle tavole cartografiche di azionamento;  
Osservazioni e screening delle proposte pervenute alla pubblica amministrazione;  
Stato di attuazione del PRG vigente;  
Fase di pubblicizzazione delle azioni previste nel PGT con la cittadinanza Enti Associazioni portatrici di interessi specifici e generali.

#### ELABORATI TECNICO-PRESCRITTIVI DI PIANO: RELAZIONE, DOCUMENTO DI PIANO E DI INQUADRAMENTO CONTENENTE:

L'analisi della collocazione del comune nel contesto socio-economico ed ambientale, la definizione del quadro conoscitivo del territorio comunale tale da delineare opportunità e vincoli allo sviluppo urbanistico-territoriale, l'indicazione degli indirizzi strategici di riferimento per la definizione del modello di organizzazione spaziale e per il miglioramento della qualità urbana ed ambientale.

L'analisi delle aree compromesse e la valutazione dei possibili utilizzi in relazione alle strategie perseguite.

L'analisi delle relazioni con gli studi finalizzati alla formazione dei piani dei servizi, al fine di effettuare un bilancio analitico della situazione dei servizi ed individuare una lista dei bisogni, stante l'evoluzione introdotta dalla ex. L.R. 1/2001, del concetto di "standard" verso quello di "servizio prestazionale".

Le modalità di intervento del piano con gli eventuali criteri di perequazione, di compensazione e di incentivazione finalizzate a rispondere ai bisogni della comunità ed a promuovere politiche di ri-utilizzo delle aree urbane compromesse.

Le modalità di individuazione dei progetti idonei a perseguire gli obiettivi coerenti con le strategie indicate ed al relativo impatto sull'ambiente e sul paesaggio.

norme tecniche di attuazione, componente ambientale di piano, piano dei servizi comunali, piano commerciale, dimensionamento di piano, piano d'area infrastrutturale, piano commerciale, naturalistico e geologico (questi ultimi affidati direttamente dall'Amministrazione Comunale a professionisti qualificati ed esperti del settore).

#### PIANO DEI SERVIZI COMUNALI

Per quanto riguarda la politica dei servizi, la localizzazione di nuove aree ed il loro dimensionamento sarà effettuato con i criteri metodologici della ex L.R. 1/2001, ubicando le aree e le destinazioni delle stesse, negli ambiti del capoluogo e delle frazioni con una logica del decentramento dei servizi e di una attenta politica riferita principalmente alle zone "a verde attrezzato sport e tempo libero" ed ai parcheggi, oltre al potenziamento ed ampliamento di alcune strutture cardine.

#### ELABORATI DI PIANO –PIANO DELLE REGOLE

Elaborati di inquadramento generale e di lettura del territorio per le singole specificità e caratterizzazione;

Elaborati di studio relativi ai Piani Regionali e Provinciali;

Elaborati di studio relativi alle componenti produttive, infrastrutturali;

Elaborati di studio relativi alle tipologie e morfologie degli spazi aperti e costruiti, alle zone verdi, di pregio, ai vuoti urbani, alle zone di riqualificazione;

Elaborati generali: piano delle regole con definizione e classificazione dei diversi ambiti del territorio comunale;

Elaborati generali di piano: studio specifico delle zone "Storiche";

Elaborati generali di piano: studio specifico delle zone "Rurali" agricole con classificazione del grado di intervento edilizio dei fabbricati rurali, sulla base della schedatura d'analisi e di progetto;

Elaborati generali di piano: componente ambientale di piano ed adeguamento del P.G.T. ai contenuti del P.T.R. suddivisi in tavole conoscitive d'analisi e tavole prescrittive di progetto;

Elaborati generali di piano: dimensionamento del P.G.T. nelle quali saranno individuati, numerati e quantificati i lotti di intervento e le aree destinate a standard;

#### PROFESSIONALITA' DIVERSE PER LA STESURA DEL PGT COMUNALE

Il lavoro di studio e progettazione urbanistica è necessariamente interfacciato con le diverse componenti di piano, in un'ottica di sinergia e collaborazione professionale e tematica, che definirà, nel complesso il nuovo sistema territoriale urbanistico-edilizio, ambientale naturalistico, infrastrutturale e geologico del Comune di Spriana.

In particolare, per quanto attiene nello specifico alle componenti geologiche, ambientali naturalistiche ed infrastrutturali, il PGT sarà interfacciato con la parte urbanistica territoriale, mediante apporti specifici dei Professionisti incaricati, capaci di garantire l'insieme delle vedute e di scelte e politiche di governo del territorio. Lo studio Geologico garantirà le previsioni delle componenti geologiche, lo studio del naturalista sarà chiamato a valutare la componente naturalistica ambientale, ed il sistema del "verde" in generale, mentre per mezzo di valutazioni generali si valuterà l'attendibilità del PGT con le problematiche infrastrutturali.

#### COMPONENTE GEOLOGICA DI PIANO (A CURA DEL GEOLOGO INCARICATO DIRETTAMENTE DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI SPRIANA DOTT. DANILO GROSSI)

La prestazione in oggetto verrà realizzata in accordo a quanto previsto D.G.R. 22/12/2005 n 8/1566 "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T." in attuazione della l.r. 12/05 per il governo del territorio della Regione Lombardia:

Considerato che il comune di Spriana è già dotato di uno studio geologico realizzato in accordo alla l.r. 41/97 (oltre a due studi specifici relativi alle aree di fondovalle) e che lo stesso ricade nella Zona Sismica 4, così come previsto nella recente classificazione sismica, nella redazione della presente fase di analisi è necessario realizzare un'integrazione relativa alla componente sismica del territorio comunale:

#### *AGGIORNAMENTO COMPONENTE GEOLOGICA*

- Carta dei Vincoli, Carta di Sintesi e Carta di fattibilità geologica in scala 1:10.000 estese all'intero territorio comunale; tali elaborati sono necessari ed estesi all'intero territorio comunale

#### *AGGIORNAMENTO COMPONENTE SISMICA*

- Carta della Pericolosità sismica locale (1° Livello) realizzata su base cartografica C.T.R. in scala 1:10.000;

- Approfondimento del livello di indagine sismica al 2° Livello per tutti gli edifici strategici, così come definiti dalla d.d.u.o. 19904 del 21.11.2003, ricadenti negli scenari PSL zone Z3 e Z4.



Aggiornamento della Carta di Fattibilità Geologica in scala 1.2.000 delle zone urbanizzate, realizzato in accordo ai risultati della fase di Analisi, allo Studio del Reticolo Idrico Minore , delle zone ZPS etc.

COMPONENTE NATURALISTICA-AMBIENTALE DI PIANO (A CURA DEL NATURALISTA INCARICATO DIRETTAMENTE DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI SPRIANA DOTT.SSA MARIA GRAZIA CICARDI)

La normativa del piano di Governo del territorio evidenzia come in un quadro generale che presupponga lo sviluppo socio economico di un comune, siano da correlare gli obiettivi e gli strumenti di pianificazione con le risorse che l'ambiente offre dal punto di vista paesaggistico e naturalistico, che vanno valorizzate ma anche tutelate.

Per questo motivo è necessario, da una parte, avere un quadro esatto della situazione ambientale, acquisito mediante analisi sul campo e confronto con i dati disponibili in qualsiasi forma siano organizzati; dall'altro un confronto con la pianificazione esistente a vari livelli.

Pertanto verranno prese in considerazione le indicazioni ambientali del Piano Territoriale Paesistico Regionale, del Piano Territoriale Paesistico Provinciale e le altre normative a carattere sovracomunale e si procederà anche, con una fase di analisi mediante sopralluoghi, alla identificazione degli aspetti della vegetazione, della fauna, delle acque.

Saranno prodotte carte tematiche sia per illustrare i dati di base, sia per identificare le aree di intervento progettuale.

La normativa del piano di Governo del territorio evidenzia come in un quadro generale che presupponga lo sviluppo socio economico di un comune, siano da correlare gli obiettivi e gli strumenti di pianificazione con le risorse che l'ambiente offre dal punto di vista paesaggistico e naturalistico, che vanno valorizzate ma anche tutelate.

Per questo motivo è necessario, da una parte, avere un quadro esatto della situazione ambientale, acquisito mediante analisi sul campo e confronto con i dati disponibili in qualsiasi forma siano organizzati; dall'altro un confronto con la pianificazione esistente a vari livelli.

Pertanto verranno prese in considerazione le indicazioni ambientali del Piano Territoriale Paesistico Regionale, del Piano Territoriale Paesistico Provinciale e le altre normative a carattere sovracomunale e si procederà anche, con una fase di analisi mediante sopralluoghi, alla identificazione degli aspetti della vegetazione, della fauna, delle acque.

Saranno prodotte carte tematiche sia per illustrare i dati di base, sia per identificare le aree di intervento progettuale.

Relativamente alle norme di tutela delle aree protette, nel Comune di Spriana è presente il "SIC" VALLE DI TOGNO.

La professionalità del naturalista sarà quindi di supporto alle scelte del piano relative alla qualità dell'ambiente, nei progetti che, attraverso la condivisione con i cittadini e gli Enti interessati, tenderanno a:

- valorizzare la qualità del verde urbano;
- tutelare la naturalità delle aree extraurbane attraverso un corretto impiego delle specie vegetali autoctone, interventi di recupero e riqualificazione, forme di tutela;

- salvaguardare gli aspetti paesaggistici attraverso il coordinamento con le norme per gli interventi edificatori;
- porre attenzione all' ambiente rurale ;
- valorizzare l' ambiente naturale attraverso azioni di comunicazione e di coinvolgimento del pubblico;
- identificare misure di tutela a favore della fauna selvatica, attraverso la riqualificazione degli habitat;
- redarre lo Studio di incidenza relativo alla azioni di Piano del PGT per quanto in particolare alle zone SIC e ZPS.

Inoltre, il naturalista, fornirà consulenza anche relativamente al rapporto ambientale della VAS che deve valutare dal punto di vista della sostenibilità ambientale le scelte programmatiche del Piano.

#### COMPONENTE RELATIVA ALLA STRUTTURAZIONE DEI DATI INFORMATICI

Per quanto attiene alla strutturazione dei dati informatici del P.G.T., sia per quanto attiene all'analisi territoriale che allo sviluppo territoriale con le carte tematiche, si dovrà, al fine dell'approvazione dello studio e successiva pubblicazione sul B.U.R.L., redarre file informatici secondo le specifiche e i contenuti richiesti dal settore S.I.T. della Regione Lombardia. Più precisamente la strutturazione informatica del P.G.T. avente il fine prioritario della raccolta e diffusione dati da parte della R.L., dovrà essere realizzata con file shape georeferenziati, con verifiche topologiche chiuse e con strutturazione delle tabelle ed associazioni dei dati alfanumerici enumerati ai dati geometrici.

La fase finale di lavoro e di verifica dovrà pertanto essere realizzata, da specializzato settore informatico, sulla base delle codifiche regionali dettate sul BURL 22 aprile 2008.

## 7-PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO COMUNALE

IMPOSTAZIONE E CRITERI METODOLOGICI GENERALI E CRITERI PER LA PIANIFICAZIONE COMUNALE (DOCUMENTO DI PIANO, PIANO DEI SERVIZI, PIANO DELLE REGOLE)

### **Il Documento di Piano**

La caratteristica fondamentale del Documento di Piano è, quella di possedere contemporaneamente una dimensione strategica, che si traduce, nella definizione di una visione complessiva del territorio comunale e del suo sviluppo, ed una più direttamente operativa, contraddistinta dalla determinazione degli obiettivi specifici da attivare per le diverse destinazioni funzionali e dall'individuazione degli ambiti soggetti a trasformazione.

Il Documento di Piano, pur riferendosi ad un arco temporale definito (validità quinquennale assegnata dalla Legge), che risponde ad un'esigenza di flessibilità legata, alla necessità di fornire risposte tempestive al rapido evolversi delle dinamiche territoriali, proprio per l'essenza dello stesso deve contenere una visione strategica rivolta ad un orizzonte temporale di più ampio respiro.

Definisce in particolare:

- il quadro ricognitivo e programmatorio per lo sviluppo economico e sociale del Comune;

- l'indagine sul sistema socio-economico locale (analisi delle caratteristiche del sistema produttivo/commerciale, delle caratteristiche della popolazione, attiva, del quadro occupazionale, dello sviluppo economico in atto, della lettura dei trend evolutivi, delle forme di organizzazione sociale, delle specificità culturali e tradizionali, degli stili di vita della popolazione, del sistema dei servizi);
- le indicazioni degli atti di programmazione emanati da Enti sovracomunali (Comunità Montane, Province, Regione), di altri soggetti che hanno influenza diretta sulla )
- i vincoli amministrativi definiti dalla legislazione vigente quali: il vincolo idrogeologico, le fasce di rispetto degli elettrodotti" dei depuratori, dei pozzi di captazione di acqua destinata al consumo umano, dei cimiteri, delle aziende a rischio di incidente rilevante;
- la raccolta, di istanze e proposte provenienti dai cittadini, singoli od in forma associata;
- il quadro conoscitivo del territorio comunale come risultante delle trasformazioni avvenute;
- il quadro conoscitivo si propone come quadro unitario e organizzato, delle informazioni territoriali, strumento utile per un approccio integrato al territorio stesso. le informazioni e la loro organizzazione sono tali da agevolare le diverse chiavi di lettura che necessariamente il PGT deve incrociare al fine di comprendere:
- assetto e dinamiche, di funzionamento dei sistemi insediativi;
- organizzazione e tendenze evolutive delle attività economiche; caratteri e problematiche ambientali emergenti;
- caratterizzazioni e vulnerabilità paesaggistiche del territorio;
- assetto idrogeologico e relative classi di rischio;
- valore agroforestale del territorio.

In questa ottica, l'elenco delle tematiche indicate dalla legge diviene, all'interno di un processo di elaborazione in cui si auspica il coinvolgimento ed il coordinamento con le Province ed i Comuni contermini, il riferimento per inquadrare la realtà comunale nel contesto territoriale di appartenenza nonché rispetto ai sistemi territoriali finitimi in riferimento all'assetto insediativo e infrastrutturale, alle dinamiche socio-economiche, ai sistemi ambientali, rurali e paesaggistici, alla configurazione ed all'assetto idro-geologico del territorio, tenendo conto delle indicazioni provenienti dalla pianificazione sovraordinata; indagare le peculiarità e i processi propri del livello locale in riferimento ai diversi aspetti indicati, secondo le diverse chiavi di lettura e nelle loro interazioni con lo scenario di scala più ampia.

E' bene sottolineare che nel nuovo approccio richiesto dalla legge la tematica, ambientale, rurale e quella paesaggistica si pongono in termini non settoriali ma trasversali, incrociando i diversi livelli e temi di indagine.

#### Sistema urbano

Le indagini sull'assetto urbano e insediativo approfondiscono sia gli aspetti funzionali che morfologici e tipologici che caratterizzano il territorio ed il paesaggio urbano, nonché i processi socio-economici e culturali, i progetti che ne hanno generato gli attuali usi, la configurazione e le relazioni con il territorio. Si devono in tal senso mettere in rilievo: le diverse fasi di sviluppo del sistema urbano, la stratificazione delle regole insediative, le trasformazioni dei sistemi funzionali, l'evoluzione dell'assetto morfologico e tipologico del tessuto urbano ed edilizio (il paesaggio dentro la città), il sistema dei servizi e l'evoluzione del rapporto tra "forma" urbana e "forma" del territorio (paesaggio urbano e paesaggio extraurbano).

## Sistema agricolo

L'indagine sul territorio agricolo, in termini integrati e sintetici, individua la dinamica evolutiva di usi e funzionamento produttivo, assetto attuale e processi di costruzione del paesaggio rurale, consistenza e caratteri storico tradizionali del patrimonio edilizio, struttura idrografica e sistemi ambientali, situazioni di criticità ambientale o di marginalità rurale, elementi intrusivi o di frammentazione ambientale e paesaggistica.

Aree e beni di particolare rilevanza

La legge, pone l'accento sulla necessità che il quadro conoscitivo compia una ricognizione puntuale di tutti i beni immobili e le aree che rivestono particolare interesse e rilevanza sotto il profilo archeologico, storico-monumentale, naturalistico e paesaggistico e delle situazioni di specifica vulnerabilità o rischio.

### PGT ED ASSETTO IDROGEOLOGICO

Il Documento di Piano contiene inoltre la definizione, dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale, sulla base di criteri ed indirizzi emanati dalla Giunta Regionale.

### PEREQUAZIONE

La perequazione urbanistica, qualificabile come strumento di gestione del piano, è incentrata su un'equa ed uniforme distribuzione di diritti edificatori indipendentemente dalla localizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e dei relativi obblighi nei confronti del Comune.

L'istituto della compensazione può diventare una risorsa preziosa nei processi di riqualificazione, anche di aree storiche, in quanto consente la localizzazione di volumi in aree con minori problematiche di tipo morfologico ed ambientale.

Il Documento di Piano definire criteri per l'applicazione dell'istituto dell'incentivazione consistente nel riconoscimento di "bonus" urbanistici, ossia di maggiori diritti edificatori, a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente ricollegati ai programmi di intervento (ad esempio maggiori dotazioni quali-quantitative di attrezzature e spazi pubblici o significativi miglioramenti della qualità ambientale, interventi di riqualificazione paesaggistica e di rimozione di manufatti paesaggisticamente intrusivi od ostruttivi).

Anche al fine di dare impulso al sistema delle conoscenze in modo circolare e consentire l'interscambio informativo tra le varie banche dati che costituiscono il Sistema Informativo Territoriale il Documento di Piano è corredato da tavole grafiche alla scala 1/5000 1/10000, che, senza assumere valore confermativo dei suoli, rappresenta:

- ✓ il perimetro del territorio comunale;
- ✓ gli ambiti di trasformazione;
- ✓ gli ambiti del tessuto urbano consolidato, con evidenziazione essenziale dei nuclei di antica formazione e delle zone, a prevalente caratterizzazione monofunzionale produttiva e commerciale;
- ✓ le aree adibite a servizi ed impianti tecnologici;
- ✓ le aree destinate all'agricoltura;
- ✓ le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;

- ✓ le aree non soggette a trasformazione urbanistica;
- ✓ i vincoli e le classiche fattibilità geologica, idrogeologica e sismica delle azioni di piano;
- ✓ le aree a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- ✓ le eventuali previsioni sovracomunali (infrastrutture per la mobilità e la comunicazione, salvaguardia ambientale, corridoi tecnologici);
- ✓ la visualizzazione sintetica e funzionale delle, principali azioni strategiche previste dal piano.
- ✓ le previsioni sovraordinate, prevalenti e vincolanti, contenute nel Piano Territoriale Regionale, nel Piano Territoriale Provinciale, nei piani di settore sovraordinati;
- ✓ gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale con particolare riferimento:
  - agli immobili definiti come beni culturali da tutelare ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004 e successive integrazioni e modificazioni, nonché agli immobili assoggettati a prescrizioni di tutela indiretta;
  - agli immobili e alle aree definiti come beni paesaggistici da tutelare dallo stesso decreto legislativo consistenti in:
    - immobili e aree di notevole interesse pubblico, di cui all'art. 136;
    - aree tutelate per legge, di cui all'articolo 142;
    - immobili e aree comunque sottoposti a tutela dai piani paesaggistici;

I Siti di Interesse Comunitario (SIC) ai sensi della Direttiva 92/43/CE (allegato A, della DGR 8 agosto 2003, n. 7/14106), nonché le Zone di Protezione Speciale (ZPS ai sensi della Direttiva 79/409/CE individuate con DGR 18 aprile 2005, n. 7/212331 (vedasi note relative all'incidenza dei luoghi SIC e ZPS)

- le aree e gli edifici a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.M. 9 maggio 2001 e DGR 6 febbraio 2004, n. 7/16320;
- i vincoli in materia geologica, idrogeologica e sismica;
- tutti gli altri vincoli sovraordinati che gravano sul territorio;

#### La Valutazione Ambientale nel processo di formazione del Documento di Piano.

L'art. 4 comma 2 della legge per il governo del territorio precisa che il Documento di Piano, in quanto atto che elabora gli obiettivi strategici e le politiche di sviluppo del territorio comunale, deve essere sottoposto a Valutazione Ambientale, di cui alla Direttiva 2001/42/CEE, con, la finalità di promuovere lo sviluppo sostenibile ed assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente, tenendo conto anche della caratterizzazione paesaggistica dei luoghi.

Il percorso di formazione del Documento di Piano si articola nelle seguenti fasi:

- fase di avvio del procedimento
- fase di impostazione
- fase di elaborazione
- fase di adozione ed approvazione
- fase di attuazione e gestione

E' importante evidenziare i precisi nessi esistenti tra comunicazione, informazione e partecipazione quali cardini del percorso di Valutazione Ambientale che accompagna la formazione del Documento di Piano e, insieme, condizioni perché il percorso di valutazione

stesso produca effetti significativi: il contributo derivante dalla partecipazione deve, pertanto, divenire parte integrante del percorso di Valutazione Ambientale e fattore di legittimazione delle scelte di piano.

Nella fase di impostazione del Documento di Piano il processo di Valutazione Ambientale contribuisce sostanzialmente all'elaborazione del quadro ricognitivo e conoscitivo, attraverso la raccolta delle proposte e delle istanze provenienti dalle consultazioni e dalla partecipazione diretta di attori e cittadini nonché assicurando, da subito, l'integrazione della dimensione ambientale al quadro di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune, attraverso le analisi preliminari di sostenibilità agli orientamenti pianificatori che il Documento di Piano va assumendo.

La Valutazione Ambientale deve inoltre garantire anche attraverso analisi ambientali di dettaglio, la coerenza interna delle relazioni, tra obiettivi dichiarati, politiche di intervento individuate, ed azioni da perseguire per attuare tali politiche e raggiungere gli, obiettivi prefissati, nonché la coerenza esterna di obiettivi, politiche ed azioni.

## **Il Piano dei Servizi**

Con la legge regionale 12/05, il Piano dei Servizi strumento già noto ai Comuni in quanto introdotto nella legislazione urbanistica regionale nel, 2001, acquista valore di atto autonomo, a riconoscimento della centralità delle politiche ed azioni di governo inerenti le aree e le strutture pubbliche e di interesse pubblico o generale e della dotazione ed offerta di servizi.

Il Piano dei Servizi, rappresenta uno strumento fondamentale per il raggiungimento di requisiti di vivibilità e di qualità urbana che il governo del territorio locale deve perseguire.

Il concetto di servizio pubblico e di interesse pubblico o generale viene esteso a comprendere tutti i servizi e le attrezzature; il Piano deve quindi assumere a proprio oggetto ognuna e tutte le categorie di servizi, in quanto concorrenti a delineare la qualità degli spazi urbani e la capacità di attrazione dei diversi aggregati urbani, secondo un disegno di razionale distribuzione sul territorio, basandosi su fattori di qualità, fruibilità ed accessibilità del servizio.

Il sistema dei servizi diventa inoltre elemento centrale nell'organizzazione e, nella configurazione della struttura territoriale, potendosi conferire al sistema dei luoghi e degli edifici di uso, collettivo una funzione di sostegno e connessione tra le diverse parti del territorio riconoscibili storicamente e/o per intenzionalità programmatica.

Il Piano dei Servizi concorre al perseguimento degli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano per realizzare un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto della corretta dotazione di aree per attrezzature pubbliche nonché per assicurare, attraverso il sistema dei servizi l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato è, garantire un'adeguata ed omogenea accessibilità ai diversi servizi a tutta la popolazione comunale. In questo senso il Piano dei Servizi determina importanti ricadute in termini di disegno del territorio, in quanto struttura portante del sistema urbano e, in particolare, dello spazio pubblico della città.

Il Piano dei Servizi, basandosi sul quadro conoscitivo e orientativo del territorio comunale definito dal Documento di Piano e sulla scorta di eventuali ulteriori e specifiche indagini sulla situazione locale.

Il Piano dei Servizi. definisce, pertanto, le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti e le modalità di intervento, sia in riferimento alla realtà comunale consolidata, che alle previsioni di sviluppo e riqualificazione del proprio territorio, assicurando in ogni caso una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche, e di interesse pubblico o generale pari a 18 mq. per abitante.

Nel caso della pianificazione attuativa e negoziata, in riferimento al parametro quantitativo minimo da assicurare, è prevista la possibilità di monetizzazione funzionale alla logica che il Piano dei Servizi individui localizzazione e tipologia delle attrezzature e dei servizi effettivamente utili alla comunità locale.

Il Piano dei Servizi si deve rapportare quindi con il più generale progetto di sviluppo della comunità locale, in modo da selezionare le priorità d'intervento in relazione al fatto che i servizi, rappresentano premesse o fattori complementari, appunto, dello sviluppo prefigurato.

## **Il Piano delle Regole**

Il Piano delle Regole si connota come lo strumento di controllo della qualità urbana e territoriale. Esso considera e disciplina, cartograficamente e con norme, l'intero territorio comunale, fatta eccezione per le aree comprese negli ambiti di trasformazione di espansione individuati dal

Documento di Piano, che si attuano tramite piani attuativi, secondo criteri, anche insediativi e morfologici, dettati direttamente dal Documento di Piano stesso.

Il Piano delle Regole, concorre al perseguimento degli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano per un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico e per un miglioramento della qualità paesaggistica delle diverse parti del territorio urbano ed extraurbano; inoltre in coordinamento con il Piano dei Servizi, disciplina - sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico - anche le aree e gli edifici destinati, a serviti (edifici e aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, aree a verde, corridoi, ecologici e sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica), al fine di assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e di questo con il territorio rurale.

Il Piano delle Regole riguarda, dunque, sia le parti del territorio urbanizzato, dove il tessuto urbano si è assestato e necessita pertanto di interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, tra cui quelli di nuova edificazione nei lotti interclusi e nelle aree di completamento, sia, sotto molteplici aspetti, le parti del territorio non urbanizzate e non urbanizzabili perché destinate all'agricoltura o perché non suscettibili di trasformazione urbanistica.

Spetta, inoltre, al Piano, delle Regole, qualora il comune intenda applicare la perequazione urbanistica in una forma non strettamente circoscritta, all'interno dei singoli ambiti di trasformazione, il compito di normare la sua applicazione, sulla base dei criteri definiti dal Documento di Piano, in tutte le aree del territorio comunale.

Il Piano delle Regole individua anche le parti del territorio comunale nonché le tipologie di edifici, o di intervento escluse dall'applicazione delle disposizioni inerenti il, recupero abitativo dei sottotetti esistenti.

Il Piano delle Regole, basandosi sul quadro conoscitivo del territorio comunale definito dal Documento di Piano e sulla scorta di eventuali ulteriori indagini conoscitive, su una base cartografica alla scala indicativa 1:2000.

In secondo luogo il Piano delle Regole, sempre facendo riferimento al quadro conoscitivo del territorio comunale definito nel Documento di Piano e su una base cartografica di dettaglio alla scala indicativa 1:2000, individua:

- gli ambiti del tessuto urbano consolidato, costituito dall'insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in esso le aree libere intercluse o di completamento.

In particolare identifica:

i nuclei di antica formazione ed i beni ambientali e storico - artistico – monumentali.

Le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, secondo i criteri e le modalità dettati dal piano territoriale di coordinamento provinciale.

Le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche ritenute meritevoli di valorizzazione a livello locale.

Le aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica.



I vincoli e le classi di fattibilità delle azioni di piano secondo i "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio", in attuazione dell'art. 57 della L.R. 12/2005, ad integrazione e maggior dettaglio rispetto alle indicazioni sovraordinate.

Le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado, che richiedono una particolare attenzione manutentiva ed una disciplina degli interventi di recupero e valorizzazione.

Il Piano delle Regole deve disciplinare gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e sostituzione attraverso parametri di tipo quantitativo, morfologico, funzionale, prestazionale.

Attraverso i suddetti elementi il Piano delle Regole:

disciplina l'assetto morfologico per parti di tessuto urbano che risultano omogenei per:  
caratteristiche funzionali, insediative, ambientali e di paesaggio urbano;  
definisce norme differenziate in relazione alla diversità degli edifici e dei luoghi (posizionamento dell'edificio nel lotto, del rapporto tra costruito e spazi liberi);  
definisce parametri quantitativi in termini di volume o superficie lorda di pavimento, espressi in indici o in valori assoluti; il rapporto di copertura e le altezze massime e minime che possono essere espresse in assoluto o in rapporto ad altre grandezze, quali la larghezza della strada, la distanza da altri edifici, il soleggiamento, ecc.;  
specifica le destinazioni d'uso non ammissibili;  
specifica gli allineamenti e gli orientamenti degli edifici per dare continuità alle strade e agli spazi pubblici;  
fornisce prescrizioni atte a consentire la continuità degli spazi a verde e le modalità di integrazione paesaggistica;  
prescrive i parametri qualitativo-prestazionali riguardanti in particolare materiali, tecnologie, elementi costruttivi, ecc..., per assicurare la qualità degli interventi, in rapporto alla efficienza energetica, alla riduzione dell'inquinamento, al risparmio di risorse naturali, al miglior inserimento nel contesto.

In particolare con riferimento ai nuclei di antica formazione I Piano delle Regole disciplina gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente il rapporto alle caratteristiche generali del contesto e alle specifiche caratteristiche storiche e funzionali dei singoli, edifici e spazi inedificati, al loro valore architettonico e documentario, al loro stato di conservazione e di compromissione e ai criteri assunti per la loro valorizzazione.

Il Piano delle Regole deve, più specificatamente:

riconoscere la valenza storica di un insediamento (IGM prima levatura e catasti storici);  
definire la forma insediativa alle varie soglie storiche;  
individuare le tipologie insediative ( isolate, a schierai a corte ecc.);  
individuare gli spazi a verde, o liberi da' edificazione ed i criteri di, loro utilizzo e progettazione ai fini della salvaguardia e valorizzazione paesaggistica degli insediamenti storici;  
riconoscere gli spazi pubblici e la gerarchia di strade, piazze, viali;  
individuare tutti i beni storici e monumentali;  
analizzare lo stato di conservazione e la destinazione d'uso degli edifici;  
definire le modalità di intervento per isolato o per singoli edifici (restauro, manutenzione, ristrutturazione);  
definire, per gli spazi inedificati, le scelte e le modalità di utilizzo;  
definire, per gli interventi innovativi, integrativi e sostitutivi (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione), da realizzare all'interno dei centri di antica formazione, il nuovo assetto planivolumetrico indicando i parametri funzionali e dimensionali.

In riferimento alle aree destinate all'agricoltura il Piano delle Regole deve assicurare un coerente disegno pianificatorio anche sotto l'aspetto più generale della sostenibilità complessiva della programmazione territoriale comunale.

Per aree non soggette a trasformazione urbanistica si intendono tutte quelle parti del territorio comunale esterne al tessuto urbano consolidato ed alle aree destinate all'agricoltura e che, per ragioni oggettive e/o per scelta di piano, sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto.

Si deve quindi intendere che rientrano in questa definizione:

- tutte quelle aree che, in base ad oggettive condizioni di fatto, siano inidonee agli usi urbanistici, quali quelle preordinate alla coltivazione delle sostanze minerarie di cava o gravate da usi civici;
- le aree che per ragioni geologiche, morfologiche, di acclività e simili sono tecnicamente non idonee ad essere urbanizzate;
- le aree soggette a rischio geologico ed idraulico elevato e molto elevato;
- le aree opportunamente localizzate in prossimità dei beni storico-culturali e paesaggistici che caratterizzano l'immagine consolidata dei luoghi al fine di salvaguardarli da incongrue sovrapposizioni che ne comprometterebbero l'identità e per migliorarne la fruizione visiva;
- tutte le altre aree non funzionali ad un'attività agricola produttiva e di scarso valore paesaggistico, ambientale ed ecosistemico, spesso caratterizzate da un elevato livello di naturalità che richiede comunque un impegno manutentivo anche significativo per evitare fenomeni di dissesto idrogeologico e di progressivo degrado ambientale e paesaggistico.

Le aree non soggette a trasformazione urbanistica non devono essere considerate residuali o di scarso interesse in quanto alla loro corretta gestione è legata la sicurezza e la vivibilità del territorio comunale. La non trasformabilità urbanistica non deve pertanto tradursi in assenza di interventi, di valorizzazione ambientale e paesaggistica, privilegiando in tali aree la localizzazione di misure compensative.

Nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica il Piano delle Regole individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e di intervento. In tali aree sono comunque ammessi, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, o di uso generale prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agroforestali e ambientali.

La cartografia che accompagna il Piano delle Regole deve rispondere a due esigenze:

- consentire una visione d'insieme, estesa all'intero territorio comunale, dei contenuti di piano;
- assicurare la possibilità di rappresentazioni di dettaglio di ambiti particolari, quali quelli urbani.

La predisposizione degli elaborati in forma digitale moltiplica comunque le potenzialità di rappresentazione alle diverse scale e di interconnessione degli elaborati a base topografica e catastale con la documentazione normativa attuativa collegata. Offre anche il vantaggio di agevolare l'integrazione e la congruenza tra i contenuti delle diverse scale, finalità che deve essere perseguita con la massima precisione in considerazione degli effetti giuridici di conformazione dei suoli che il Piano delle Regole produce.

Nel Piano delle Regole è inserito lo studio specifico delle Zone storiche consolidate. Tale studio è riferito concettualmente ai principi di tutela e recupero storici ed ambientali espressi dall'art. 5 della L.R. 1/2001.

La mancanza totale di una pianificazione Territoriale Comunale delle zone storiche, unita ad una sorta di "inerzia" dei privati, determinata anche dall'estremo frazionamento delle proprietà, ha

comportato e generato una situazione di abbandono del patrimonio edilizio esistente, soprattutto per quanto riguarda quello di natura architettonico-rurale.

## **ZONE DEL TESSUTO STORICO CONSOLIDATO**

Le finalità specifiche dello studio delle Zone storiche si allaccia culturalmente alla disciplina storica-urbanistica che prevede il recupero e la salvaguardia del patrimonio edilizio ed urbanistico mediante interventi rivolti alla conservazione, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Ci si prefigge pertanto di promuovere il recupero del cospicuo patrimonio edilizio esistente, favorendo in tal modo la permanenza degli abitanti nei vecchi nuclei ed il ritorno in quelli abbandonati.

Di diminuire la pressione verso forme di nuova edificazione proponendo come modello alternativo un concreto interesse verso il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Di favorire il recupero edilizio con modalità d'intervento tramite concessioni edilizie dirette ad avviare al più presto gli interventi nell'intento di porre termine al progressivo degrado delle strutture, demandando altresì, per limitati nuclei di interesse storico particolare, interventi assoggettati a Piani di Recupero.

Di controllare le categorie di intervento urbanistico, di recupero e le modalità dell'intervento edilizio attraverso specifiche prescrizioni tecnico costruttive da rispettarsi nel recupero per la salvaguardia dei valori ambientali-storici-artistici esistenti.

Lo studio delle Zone storiche si prefigge pertanto lo scopo di dettare una regolamentazione chiara e dinamica capace di garantire un'evoluzione del costruito, rispettosa delle vere esigenze, ma scrupolosa ed attenta nel rispetto della cultura storica, che noi ci impegnamo a trasmettere, fiduciosi che anche la nostra opera sia per il domani significativa fonte di cultura storico-materiale.

## **METODOLOGIA PROGETTUALE**

Lo studio specifico delle Zone Storiche per i nuclei e Frazioni del territorio e del Centro Storico di Spriana è stato effettuato con un criterio metodologico che ha differenziato il momento della lettura storica, dell'analisi diretta da quello urbanistico-progettuale.

E' insita in questa precisa metodologia che la fase di indagine conoscitiva è momento essenziale di lettura storica-tipologica-morfologica e quindi strettamente connaturata con la successiva valutazione progettuale, mirata a definire i "gradi" di intervento edilizio.

## **ANALISI DEL PATRIMONIO EDILIZIO**

L'analisi specifica del patrimonio edilizio esistente è stata compiuta a livello storico-grafico sulla base delle tavole di documentazione storica elaborate alla soglia del 1847 (CESSATO CATASTO EX LOMBARDO-VENETO) e dell'attuale situazione edilizia desunta dalle mappe aggiornate.

Tale lettura è stata incrociata e correlata direttamente con l'analisi visuale diretta attraverso numerosi sopralluoghi che hanno comportato l'integrazione di "massima" delle cartografie di riferimento dello "stato attuale".

Sulla base di tale informazione storica (mappa) e diretta (sopralluoghi) si è addivenuti alla perimetrazione delle zone storiche. La base cartografica di riferimento per la redazione dello "Stato Attuale", sono i rilievi fotogrammetrici, le mappe catastali implementate e successivamente

vettorializzate, e trasferite su supporto magnetico in files operativi nella scala di rappresentazione 1/500.

Le informazioni di tali mappe sono state successivamente integrate ed aggiornate sulla base delle rilevazioni dirette eseguite nei sopralluoghi tecnici.

Si è così pervenuti a mappe del territorio di riferimento aggiornate e tali da garantire un attendibile studio urbanistico-progettuale.

Tale supporto cartografico è stato integrato da un rilievo fotografico dettagliato e documentato. Ogni scheda di rilevazione è correlata da una o più fotocolor in modo tale da permettere una facile ricostruzione "ottica" dell'intero nucleo storico e dei particolari storici-architettonici ed artistici di interesse specifico.

La dettagliata analisi è stata in più finalizzata ad una classificazione storico-ambientale di tutti gli edifici e manufatti in funzione di categorie tipologiche-morfologiche che hanno permesso una individuazione e lettura indispensabile per essere correlata successivamente con le categorie e gradi di intervento edilizi.

Tale lettura e schedatura è stata orientata verso l'individuazione di "omogenei insiemi" per caratteristiche storico-architettoniche anziché per singoli fabbricati.

Tale lettura di "insiemi edilizi" si fonde su un'analisi critica e qualitativa del contesto.

Questo procedimento permette di evidenziare le componenti di interazione e di connessione secondo le quali i nuclei storici individuati appaiono nella loro struttura fisica, socio-funzionale e tecnico-realizzativa.

Da queste tre componenti discendono categorie concettuali che si definiscono per mezzo dei parametri morfologici-tipologici-tecnologici.

Con il concetto di morfologia si intende un operatore in grado di attuare una scomposizione del tessuto urbano definendolo nelle sue peculiarità.

Morfologia quindi, non intesa come catalogazione di forme, secondo categorie statiche, ma studio della realtà urbana che si caratterizza in quanto possiede una legge di aggregazione, una logica intrinseca o una legge relazionale.

La morfologia indaga le modalità di attuazione delle forme in rapporto al tempo e alla storia, in un sistema capace di fornire la chiave di lettura dei processi che ne regolano la stabilità e l'instabilità.

L'analisi tipologica riguarda lo studio dei tipi edilizi in rapporto alla strutturazione dello spazio e in relazione quindi allo studio morfologico.

La peculiarità principale consiste nel non pensare al tipo edilizio come ad un modello facente parte di categorie specifiche (tipo a corte, a blocco, in linea) e predeterminate, ma connaturato ad una cultura specifica di un'area nel tempo.

Tipologia quindi, come sistema di utilizzo nello spazio, diverso nel tempo e come risposta alle esigenze funzionali, sociali e produttive.

La tecnologia infine, è il parametro che ci fornisce la misura del grado di artificializzazione dello spazio mediante la capacità di realizzare infrastrutture, in situazioni differenziate ed in rapporto a queste, con l'utilizzo di nuovi apparati tecnici.

## **ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO**

Tali zone comprendono aree già edificate parzialmente e per le quali non è prevedibile una prossima trasformazione delle caratteristiche edilizie ed urbanistiche. Comprende zone e nuclei prevalentemente residenziali esistenti, insediamenti storicamente consolidati, nei quali l'organizzazione urbanistica si presenta costituita in termini sostanzialmente definiti, salvo la necessità di parziali adeguamenti sia per la presenza di edifici ancora in parte rurali, sia per le sistemazioni e/o per eventuali limitati completamenti. In tali zone sono ammesse tutte le destinazioni d'uso ad eccezione delle industrie, delle stalle, delle concimaie e di tutte le attività produttive moleste.

In tali aree localizzate nell'intorno del centro di Spriana sono acconsentiti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e nuova edificazione di completamento.

## **ZONE PRODUTTIVE ARTIGIANALI**

Sono le parti del territorio in cui le aziende locali svolgono la propria attività.

Tali aree sono individuate in relazione alle limitate esigenze di espansione a breve e medio termine.

Tutti i progetti di intervento dovranno essere corredati da una dettagliata relazione tecnica in merito alla natura delle lavorazioni previste e dei processi tecnologici da adottarsi per la salvaguardia dell'ambiente e della salute pubblica.

Tali zone sono destinate alla realizzazione di edifici per le attività di imprese artigiane e di imprese commerciali (produzione, conservazione, trasformazione ed uffici annessi), con l'esclusione tassativa della attività che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, dovessero comunque arrecare molestia o disturbo agli abitanti (rumori, fumi, odori, scarichi, ecc.).

## **ZONE AGRICOLE – RURALI**

Lo studio dei nuclei rurali del territorio di Spriana, è stato basato sulla cartografia mappale esistente, sulla base dei sopralluoghi, sulla documentazione fotografica e sull'analisi storica compiuta sulle mappe dell'ex Catasto lombardo-veneto alla soglia storica dell'anno 1847.

Tale lettura per "insiemi omogenei" ha permesso un'evidenziazione del territorio ove sono ubicati i nuclei storici rurali così censiti:

Cevo - Spotolo - Bedoglio - Gaggi Keller dei Varisto - Cucchi - Piazza - Alpe Grum - Mialli - Erta - Paroli (Ex Portola bassa) - Cao (Ex Portola alta) - Brunalli - Ca Leuscio - Ca Baldini

La lettura storico conoscitiva ha evidenziato in generale uno stato di "abbandono" quasi totale dei nuclei, del territorio ad esso fisicamente collegato e della rete infrastrutturale dei sentieri e mulattiere (con l'esclusione delle mulattiere della Val di Tognò e di alcuni puntuali interventi di recupero eseguiti negli ultimi anni).

Il territorio dei nuclei è stato letto sulla base della seguente griglia:

Edifici adibiti a residenza temporanea e parzialmente recuperati;

Edifici in pessimo stato di conservazione, completamente abbandonati e spesso con molti elementi in dissesto statico (murature, coperture e solai);

Edifici rurali disabitati non più utilizzati per l'uso agricolo in discrete condizioni di conservazione.

Al fine di un recupero funzionale, tipologico – costruttivo dei nuclei rurali individuati prioritariamente sulla tavola A12, il cui uso prevalente non è più quello agricolo, il PRG acconsente il recupero nella forma del restauro e risanamento anche introducendo destinazioni residenziali non permanenti. La normativa specifica di recupero degli edifici storici-rurali ex agricoli è così sinteticamente descritta:

## **EDIFICI AD USO NON PIU' AGRICOLO**

Si tratta di edifici utilizzati a scopi diversi da quelli agricoli, abbandonati o utilizzati in modo promiscuo, ma comunque dove la destinazione agricola non è prevalente.

Per gli edifici utilizzati è consentito il mantenimento della destinazione d'uso in atto; per gli altri edifici sono ammesse in linea di massima anche le sole destinazioni residenziali secondarie.

Gli interventi possibili sono distinti secondo i gradi ed i contenuti di seguito elencati.

## **RESTAURO CONSERVATIVO (RISANAMENTO – RESTAURO)**

Trattasi di edifici di chiara e consolidata matrice storico-rurale, nati come strutture d'uso agricolo ed abitativo e/o promiscuo, che nel tempo hanno perso queste destinazioni, oltre che, per mancanze d'opere conservative e di manutenzione hanno molti elementi in stato di degrado.

Gli interventi di recupero, hanno come fine primario la conservazione ed il ripristino che permetta un nuovo uso del territorio agricolo ed un nuovo tipo di tutela dello stesso.

Con gli interventi di restauro e di risanamento, si prefigge innanzitutto la conservazione di tutte le caratteristiche architettoniche, tipologiche, ed eliminazione degli elementi superflui anche con la demolizione parziale con fedele ricostruzione delle murature in degrado.

Sono ammessi i soli recuperi volumetrici dei fabbricati esistenti senza alterare la struttura tipica architettonico – funzionale degli edifici. Rientrano in questa categoria gli edifici già adibiti parzialmente a residenza temporanea e parzialmente o completamente recuperati nel tempo (EA) e gli edifici rurali disabitati e non più di uso agricolo (EB).

## **RICOSTRUZIONE EDIFICI CROLLATI**

Trattasi di edifici totalmente o parzialmente crollati, individuati per mezzo delle sole mappe catastali storiche o tramite reperti storici e parti murarie ancora in essere.

Generalmente si tratta di edifici abbandonati e per i quali la mancanza di opere manutentive ha comportato dapprima la fatiscenza e di seguito il crollo del tetto, dei solai e delle murature d'ambito.

Ogni intervento edilizio di recupero negli ambiti rurali di tutela ambientale, dovrà essere realizzato nell'osservanza delle prescrizioni tipologiche-costruttive di riferimento specifiche.

Sulla base dello studio delle tipologie caratteristiche, delle morfologie storiche e delle tecniche realizzative dell'architettura tipica rurale sono state individuate delle costanti di riferimento, capaci di indirizzare i veri recuperi, gli ampliamenti e le costruzioni ex-novo, verso interventi unitari volti alla riacquisizione dei caratteri originari dei luoghi.

A maggior tutela del paesaggio esistente, delle consolidate zone rurali/storiche e per ragioni geomorfologiche e di preservazione dei valori ambientali e di tutela di preminenti interessi collettivi vengono individuate graficamente sulle tavole di studio specifico, aree ove è esclusa la possibilità di nuova edificazione ai fini agricoli ed attuabile il solo recupero edilizio-funzionale degli edifici.

Sono inoltre esclusi per ragioni di tutela del paesaggio, per ragioni geomorfologiche, idrauliche, idrografiche e storico-naturalistiche tutte le opere edilizie e di mutamento del suolo e del sottosuolo ubicate in una fascia di mt. 10 sulle sponde orografiche destra e sinistra delle aste fluviali – dalla loro origine e sino alla confluenza con il Torrente Mallero e precisamente:

Torrente Vendulasco;

Torrente Antognasco;

In tali aree definite di tutela speciale sono possibili i soli interventi di recupero del patrimonio esistente.

## AREE D'USO PUBBLICO

La previsione di standard urbanistico nella presente variante si prefigge lo scopo prioritario di "assicurare una razionale distribuzione di aree ed attrezzature urbane nelle diverse parti del territorio comunale", sia in termini quantitativi che anche dal punto della realizzabilità e della gestione.

Le scelte di progetto nella localizzazione delle aree pubbliche sono le seguenti;

Considerazione della funzione "ambientale" del verde (zone a parco per il gioco, lo svago, le attrezzature sportive e ricreative);

Localizzazione dei parcheggi e delle zone di sosta negli ambiti limitrofi alle zone storiche al fine di favorire da una parte gli interventi di recupero (viabilità periferica che permetta di raggiungere la rete pedonale interna) e dall'altra la viabilità interna pedonale.

Valorizzazione ed incentivazione dell'iniziativa privata nella fase di realizzazione e gestione dello standard.

In riferimento al punto a) lo strumento generale individua un'area a verde e per attrezzature sportive-ricreative-collettive a fianco dell'abitato di Spriana sulla strada di ingresso al paese.

È un'area scoperta caratterizzata da un declivio naturale a limitata pendenza con rocce e massi affioranti (crap) a particolare valenza paesaggistica.

In quest'area potrà essere organizzata (anche a costi limitati di realizzazione e di gestione) una rete di percorsi e sentieri che si incrociano con quelli già esistenti ed evidenziati come "percorsi storici", ed attrezzata con "luoghi di aggregazione" (terrazzi belvedere) chioschi, piazzette e spazi sportivi (palestra di roccia), percorsi "vita", aree di gioco per bimbi...

Tale spazio organizzato e di corollario alla attigua zone edificata si caratterizzerà come "Parco dei massi ciclopici" e si legherà alle attrezzature esistenti (campo gioco tennis, spogliatoi) ed agli edifici ad uso collettivo (municipio, chiesa).

In particolare in quest'area si realizzeranno prioritariamente:

Sistemazioni a verde con interventi di rinaturalizzazione anche con impianto di specie vegetali autoctone e secondo modelli appropriati all'ambiente di riferimento.

Opere di stabilizzazione dei versanti con ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica e curando il miglior inserimento dal punto di vista ambientale – paesistico.

Percorsi pedonali e ciclabili (mountain bike) ed equestri da realizzare senza utilizzazione di pavimentazioni impermeabilizzanti (tipo conglomerato bituminoso).

Con uguale valenza pubblica è stata ipotizzata l'area a verde sita nella zona inferiore del centro storico di Marveggia. Tale "cintura" a verde permetterà una sicura "perimetrazione inedita" della zona tutelata, ed assieme uno spazio organizzato di aggregazione sociale.

Questa zona andrà ad integrarsi con la nuova rete del verde e della viabilità pedonale organizzata all'interno delle zone storiche. L'ipotesi è di creare dei percorsi integrati al verde, spazi di sosta nelle aree limitrofe al centro storico e luoghi interni organizzati e finalizzati al recupero ed alla rivitalizzazione degli ambiti storici stessi.

Il piano propone inoltre un'area organizzata a parcheggio a fianco della strada provinciale per la Valmalenco. Sarà un'area (anch'essa attuabile a limitati costi) organizzata per la sosta ed il parcheggio veicolare attiguo al nucleo storico di Scilironi. Detto nucleo caratterizzato storicamente da un edificato con manufatti addossati e di rilevante pregio per l'architettura del sito abbisogna di spazi di parcheggio esterni alla zona "A" ma ugualmente di estrema vicinanza.

## **SALVAGUARDIA AMBIENTALE TUTELA PAESAGGISTICA**

Il P.G.T. in oggetto è realizzato al fine di perseguire la tutela, la valorizzazione ed il miglioramento del paesaggio.

In base al criterio di "maggior definizione" istituito con il Piano Paesistico Regionale, i documenti del PGT in oggetto sono cogenti con gli atti di pianificazione "superiore" ed assunti in coerenza generale con le linee di orientamento, tutela ed indirizzo emanate dalla Regione stessa. Il PGT in termini più generali persegue:

1. la conservazione delle preesistenze e dei relativi contesti (leggibilità, identità ecc.) e la loro tutela nei confronti dei nuovi interventi;
2. la qualità paesaggistica degli interventi di trasformazione del territorio (la costruzione dei "nuovi paesaggi");
3. la consapevolezza dei valori ambientali e la loro fruizione da parte dei cittadini.

L'abitato e la scarsa crescita dell'antropizzazione ed i comuni processi di urbanizzazione non hanno nel tempo interrotto l'identificazione tipologica del paesaggio di "versante". Gli elementi caratterizzanti del paesaggio sono:

I nuclei urbani di valore storico – architettonico

Scilironi: insediamento di versante con fabbricati costruiti sulla tipica orografia a terrazzo;

Spriana centro: insediamento storico di fabbricati "addossati" nel reticolo della viabilità labirintica e con fronti caratteristici esposti prevalentemente verso il torrente Mallero.

Marveggia: costruita nella "conca" aperta dei fitti castagneti è costituita da edifici la cui architettura spontanea rurale comprende elementi di elevato valore storico.

Scilironi e Spriana sono caratteristici luoghi dell'identità già segnalati nei repertori del P.T.P.R.

La viabilità storica che diparte dalla strada per la Valmalenco ed attraversa un bosco di castagneti raggiunge con tre tornanti l'abitato di Spriana. La ricca viabilità storica secondaria, rete di sentieri e mulattiere in acciottolato contornata da muri in pietrame, che collega i tre nuclei storici.

I paesaggi agrari tradizionali con la fascia dei castagneti nella zona tra il ponte sul Mallero e l'abitato di Spriana. Il bosco di agrifoglie e latifoglie a monte dell'abitato di Spriana, la zona dei prati e dei terrazzi che circonda l'abitato di Marveggia.

Edifici storici di elevata caratterizzazione architettonica:

- La Chiesa della madonna della Speranza del 1600 costruita sopra ad un masso "erratico" sporgente verso la strada per Spriana, per un "ex-voto", e l'edicola raffigurante la stessa Madonna.
- La Chiesa Parrocchiale di San Gottardo, già filiale di Montagna eretta nel 1625 e consacrata nel 1668. La torre campanaria in pietra a vista, staccata dalla Chiesa e a differenza della stessa, risale al 1904 su un impianto originario della metà dell'800.
- La Chiesa di San Giovanni Battista a Marveggia, che pur non possedendo caratteri architettonici di rilievo (è stata edificata nel primo trentennio del 900 ove preesisteva una precedente cappella votiva) è posizionata nell'ambito del centro storico in una zona ove la visuale e la "percezione" dei luoghi è prioritaria (belvedere sulla Valmalenco).

Il territorio non urbanizzato si estende invece su tutto il conoide che dall'abitato di Scilironi collega la Val di Tognò, che diparte dalla Frazione di Arquino in Comune di Sondrio e termina in alta Val Painale. Questo territorio caratterizzato da una scarsa "antropizzazione" in tipica fascia alpina è caratterizzato da un alto grado di naturalità ove sono leggibili e percepibili i seguenti luoghi specifici:



Energie di rilievo e cioè la struttura visibile e la sagoma dell'architettura alpina, con ambiti caratterizzanti per quanto attiene agli aspetti geomorfologici, vegetazionali visuali ed insediativi.

Gli elementi caratterizzanti di questo paesaggio sono intrinsecamente tra loro collegati in una perfetta simbiosi di luoghi; la lettura specifica di questi elementi sono:

I nuclei rurali di valore storico ambientale :

Cevo e Spotolo arroccati sui terrazzi a monte di Marveggia e ad essa collegati con una mulattiera di chiaro impianto "storico";

Bedoglio, Cheller Mason dei Varisto, Case Gaggi, Piazza, Cucchi ed Erta nel pendio di media valle in parte rientrante nella zona di inedificabilità assoluta nell'ambito geografico della Frana di Spriana.

Mialli, Paroli (ex Portola Bassa) e Cao (ex Portola Alta) nel territorio della zona iniziale della Val di Togno.

Cà Baldini, Cà Leuscio, Cà Brunai in media Val di Togno nella sponda orografica destra del torrente Antognasco.

Vendulasco, Alpe Costa, Alpe Castellaccio ed Alpe Grum nei pascoli di alta quota.

La viabilità storica di interesse paesistico (sentieri e mulattiere di secondaria importanza di collegamento pedonale tra i nuclei rurali) e la viabilità storica a valenza panoramica (mulattiera della Val di Togno da Arquino alla Val Painale).

## **INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI ED INDIRIZZI DI TUTELA**

La valutazione del quadro di riferimento paesistico del P.T.R. della Regione Lombardia, la lettura a scala locale del territorio urbanizzato e non, la valutazione qualitativa dei luoghi ha evidenziato i luoghi di tutela paesistica del territorio comunale di Spriana così definiti:

-AMBITI DI ELEVATA NATURALITÀ INTESI COME "AMBITI NEI QUALI LA PRESSIONE ANTROPICA, INTESA COME INSEDIAMENTO STABILE, PRELIEVO DI RISORSE O SEMPLICE PRESENZA DI EDIFICAZIONE, È STORICAMENTE LIMITATA".

Tali ambiti coincidono con la zona già individuata con Delibera Regionale 3859/1985 ed in riferimento al territorio comunale corrispondono alle linee di curva di livello posta a quota maggiore di 1200 mt. s.l.m.

-NUCLEI STORICI INDIVIDUATI SULLA BASE DELLA CARTOGRAFIA STORICA DI RIFERIMENTO DELL'ANNO 1847 (MAPPE DELL'EX CESSATO CATASTO LOMBARDO VENETO) E PRECISAMENTE: SPRIANA – MARVEGGIA – SCILIRONI.

La perimetrazione degli ambiti di recupero effettuata è anche in riferimento alla normativa urbanistica di riferimento (art. 5 titolo II L.R. 1/2001).

-EDIFICI DI VALENZA STORICA – AMBIENTALE LUOGHI DELLA MEMORIA STORICA E DELLE LEGGENDE.

SONO INDIVIDUATI I LUOGHI RAPPRESENTATIVI DELLA PRESENZA UMANA SUL TERRITORIO E DAGLI EVENTI RAPPRESENTATIVI DELLA STORIA "RELIGIOSA-ARTISTICA".

-INFRASTRUTTURE DI RETE STRADE, SENTIERI E MULATTIERE.

Il presente studio effettuato sulla base dell'individuazione dei tracciati storici individuati sulle tavole catastali alla data del 1847, e su una lettura del territorio urbanizzato e non, ha individuato come "beni di tutela e salvaguardia specifiche":

La viabilità principale (strada di collegamento tra la provinciale per la Valmalenco e Spriana);

La viabilità secondaria (sentieri e mulattiere) a valenza panoramico-ambientale;

La rete degli itinerari storici.

-NUCLEI RURALI DI VALORE STORICO AMBIENTALE.

COMPRENDE INSEDIAMENTI, NUCLEI EDILIZI E CASE SPARSE SITE NEL TERRITORIO "NON URBANIZZATO" DEL TERRITORIO COMUNALE.

Sono nuclei oggi quasi completamente disabitati ma che costituiscono i caposaldi del sistema storico – territoriale dei vecchi siti abitati, degli insediamenti e delle "sedi antropiche" che sono stati utilizzati come dimora stabile e come luoghi della produzione "agricola" e "silvo-pastorale".

Sono luoghi ed agglomerati "visivamente percepibili dal tracciato stradale che porta in Valmalenco ed in Val di Tegno e quindi con una notevole "influenza visiva".

Il sistema degli insediamenti storici rurali è stato letto con l'ausilio di documentazione storica (mappe ex Cessato catasto Lombardo Veneto) e fotografica. La disposizione di questi insediamenti di pendio è la tipica a terrazzo con giacitura in un ideale piano orizzontale con l'edificato disposto a piani sfalsati per ragioni geomorfologiche e per meglio sfruttare l'esposizione climatica.

-PAESAGGI AGRARI TRADIZIONALI.

SONO LUOGHI SPECIFICI OVE L'ASPETTO VEGETAZIONALE ASSUME CARATTERE PECULIARE. SONO LUOGHI DI COROLLARIO ALL'ABITATO DI SPRIANA E MARVEGGIA. L'ambiente di riferimento è quello "classico alpino" con aggregazione di piante legnose ed arbustive; (fascia dei castagneti dal ponte sul Mallerio e sino alla Chiesa della Madonna della Speranza) con agrifogli e latifoglie (zona a monte della strada per Spriana) sino ai prati ed ai terrazzi (a monte e sui lati dell'abitato di Marveggia).

In detti luoghi specifici di tutela sono acconsentiti i soli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, delle reti viabilistiche storiche, la realizzazione di zone di standard pubblico (aree per parcheggi a servizio dell'abitato di Scilironi e Marveggia, aree per zone attrezzate a verde-sport).

I PGT individua ambiti del territorio comunale con precise prescrizioni paesistiche di dettaglio.

Dette zone specifiche sono individuate come:

Zona di espansione residenziale in località Marveggia;

Zona di espansione residenziale in località Spriana;

Essendo gli ambiti in oggetto in zone di incidenza paesistica e visuale sull'intorno si sono disciplinati gli interventi edilizi sia sotto il profilo urbanistico che quello edilizio, al fine di consentire trasformazioni compatibili nei confronti delle "risorse paesaggistiche" meritevoli di tutela.

La normativa specifica "tipologico – costruttiva – ambientale" a cui sono sottoposte queste due aree si prefigge lo scopo di acconsentire uno "sviluppo edilizio" controllato, tale da organizzare un modello di organizzazione spaziale e funzionale che non interferisca con l'impatto puntuale del luogo e con l'impatto strutturale (impatto visivo verso e da visuali ad elevata sensibilità).

## **8-SCELTE DEL DOCUMENTO DI PIANO ED INDIRIZZI DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE (OGGETTO DI SPECIFICA VALUTAZIONE V.A.S.)**

In ottemperanza con i disposti Regionali ed i relativi decreti e determine di indirizzo sulla pianificazione comunale il documento di piano del P.G.T. di Spriana è oggetto di specifica valutazione preliminare inerente la V.A.S.

In tal senso una tavola grafica specifica le scelte di piano (TAVOLA n.13 "Previsioni urbanistico-territoriali del documento di piano") definendo in particolare, come risultato delle analisi pre-ordinate di natura territoriale-geologiche-naturalistiche, le scelte politico-urbanistiche del territorio Comunale.

Il Documento di Piano, pur riferendosi ad un arco temporale definito (validità quinquennale assegnata dalla Legge), che risponde ad un'esigenza di flessibilità legata, alla necessità di fornire risposte tempestive al rapido evolversi delle dinamiche territoriali, proprio per l'essenza dello stesso deve contenere una visione strategica rivolta ad un orizzonte temporale di più ampio respiro.

Il P.G.T. Comunale è costruito secondo i dettami e le caratterizzazioni geometriche e funzionali della Legge Regionale 12/2005, che in particolare definisce in particolare:

### 8.1 TERRITORIO COMUNALE

Rappresenta l'estensione del territorio comunale delimitato dai propri limiti amministrativi e con le correzioni grafiche delle zone a confine con Sondrio e con gli aggiornamenti del "Data Base Topografico". Le modifiche dei limiti Comunali sono recepite previo verifica di congruità con i Comuni limitrofi (Torre di Santa Maria, Montagna in Valtellina e Sondrio Capoluogo) e con l'ente Gestore a scala sovra comunale, Comunità Montana Valtellina di Sondrio.

### 8.2 AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Sono costituiti degli ambiti territoriali coinvolti in interventi di trasformazione e comprendono territori già edificati, aree di espansione, lotti liberi, aree pubbliche ecc...

### 8.3 AREE DI TRASFORMAZIONE

Specifica gli ambiti ove sono già avvenuti o sono in corso processi di trasformazione e (ambiti specifici) e ambiti in cui il PGT (Documento di Piano) prevede interventi urbanistici/edilizi finalizzati a trasformazioni funzionali ed in particolare:

1-AMBITI DI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO: aree del territorio urbano ove sono già avvenuti processi di edificazione e/o trasformazione dei suoli (Marveggia nuova, Spriana nuova escluso il centro storico).

2-AMBITI DI NUOVO INSERIMENTO (Vedasi ambiti di Trasformazione ATR);

A.TR. A: aree comprese tra la zona consolidata di Marveggia (sotto strada) ed il nucleo storico di Marveggia. Si prevede un'estensione della zona di sviluppo residenziale sulla base di pubbliche richieste (circa mq. 8400) di cui la zona verso Marveggia storica destinata esclusivamente a zona verde e parcheggio pubblico. Strumento di attuazione P.L.; zone di standard localizzate a bordo strada.

In considerazione del fatto che nelle vicinanze dell'area assoggettata a P.A. si prevede una fascia a verde pubblico (con funzione di schermatura verso l'adiacente nucleo di Marveggia), tale zona è considerata a livello di compensazione ambientale. Si prevede per norma specifica di compensazione urbanistica dell'ambito ATR A) che almeno il 10% della superficie edificatoria (I.G.P.+I.S.Z.) debba provenire da perequazione urbanistica con I.S.=0.10 mq./mq. (massima s.l.p. x10%=s.l.p. in compensazione/0.10=superficie in cessione). L'ambito è assoggettato a Piano Attuativo Obbligatorio, con obbligo realizzazione fascia compensazione di verde pubblico, sistemazione strada di accesso, urbanizzazioni e rispetto della normativa tipologica costruttiva.

A.TR.B: aree comprese tra l'abitato di Spriana e l'abitato di Marveggia. Si prevede un'estensione della zona di completamento a monte del tracciato viario ad uso residenziale ed artigianale. Strumento di attuazione P.L.C. di circa mq. 20.555,00 complessivi. La zona Sud avente un'estensione di mq. 7.485,00 avrà destinazione artigianale, mentre la zona a Nord (verso Marveggia) avrà una superficie di mq. 10.340,00. La zona centrale con ruolo di cuscinetto, avente un'ampiezza di mq. 2.730,00 avrà invece destinazione a verde pubblico con funzione di schermatura tra i due ambiti funzionali; tale zona è considerata a livello di compensazione ambientale. Si prevede per norma specifica di compensazione urbanistica dell'ambito ATR B) che

almeno il 5% della superficie edificatoria (I.G.P.+I.S.Z.) debba provenire da perequazione urbanistica con  $I.S.=0.10$  mq./mq. (massima s.l.p./copertura  $\times 5\%=s.l.p./copertura$  in compensazione/ $0.10=$ superficie in cessione). L'ambito è assoggettato a Planivolumetrico convenzionato, con obbligo realizzazione fascia compensazione di verde pubblico (realizzazione per lotti in relazione alle due zone funzionali residenziali e artigianali), fascia verso strada a verde privato con un'ampiezza minima di metri 5,00 urbanizzazioni e rispetto della normativa tipologica costruttiva.

A.TR.C: area di tipo pubblico posta a monte dell'abitato di Spriana centro e costituita da un parco tematico per il tempo libero, lo sport ed il relax per circa mq. 54.000. Da attuarsi per mezzo di intervento pubblico/privati (urbanistica negoziata-accordo di programma) ove non sono ammessi nuovi volumi urbanistici ma solamente spazi attrezzati per il gioco, lo sport ed il tempo libero. Si tratta di un ampio polmone a "verde" nella zona a monte dell'abitato, ove l'orografia dei siti e la naturalità degli stessi impone uno strumento di dettaglio urbanistico per l'attuazione del progetto. La naturalità del sito permette solamente interventi legati allo standard pubblico ed in particolare camminamenti pedonali, piste ciclope donabili, piazzole attrezzate, spazi per lo sport ed il tempo libero, zone tematiche per l'arrampicata ed il free-climbing.

A.TR.D: aree di tipo pubblico da realizzarsi a fianco del torrente sull'imbocco della provinciale avente superficie complessiva di mq. 3.020,00. Si tratta di costruire una nuova zona a parcheggio pubblico necessaria per il parcheggio veicolare del nucleo di Scilirioni. La contropartita offerta dall'operatore privato è la possibile edificazione di una superficie commerciale/residenziale/artigianale pari a mq. 200,00 mq. di S.L.P. L'intervento potrà essere attuato per mezzo di procedura negoziata tra operatore privato e Pubblica Amministrazione con superficie massima fuori terra pari a mq. 200,00. Ricadendo l'area in oggetto in zona ad elevata pericolosità geologica, la superficie compensativa garantita all'operatore privato, pari a mq. 200,00 potrà essere realizzata in ambiti del tessuto di completamento esterni all'area stessa. L'ambito di trasferimento e compensazione volumetrica sarà definito sulla convenzione di piano tra Pubblica Amministrazione e privato.

A.TR.E: area di recupero formale/tipologico/costruttivo del nucleo storico di Scilirioni. Si ipotizza un piano di recupero su tutta l'area perimetrata con il fine principale della "salvaguardia" complessiva del vecchio nucleo.

Il piano da attuarsi sulla base di progetto urbanistico di dettaglio definirà ogni aspetto relativo alla rifunzionalizzazione del nucleo sia per quanto attiene alle funzioni specifiche, alle modalità operative, alle fasi concorsuali d'intervento tra operatori privati e Pubbliche Amministrazioni. Superficie complessiva di circa mq. 8000.

A.TR.F: Consiste in un'ampia zona coincidente con il versante della "Frana di Spriana". La volontà è quella di attuare una sorta di "parco naturalistico" protetto che permetta di ricollocare l'attenzione sugli aspetti morfologici/dinamici/naturalistici/geologici della zona. Si dovrà attuare con un progetto pubblico-privato capace di riconnotare funzioni specifiche legate ad una forma di turismo il cui approccio è principalmente la comprensione naturalistica/evoluzionista dei luoghi. Il visitatore potrà compiere un percorso-anello pedonale da Scilirioni ai vecchi nuclei rurali di Bedoglio, Case Gaggi, Keller, Case dei Varisto, sino a ritornare al parco naturalistico posto ai margini dell'abitato di Spriana. L'intervento potrà compiersi attraverso "accordo di programma negoziato" tra operatori privati e Pubblica Amministrazione, mq. circa 497.000.

#### 8.4 TESSUTI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Risultano essere le parti del territorio relative ad insediamenti storici che risultano in parte e/o totalmente essere edificate con sostanziale continuità nelle tavole cartografiche I.G.M. di primo impianto (1847).

Nella lettura del paesaggio e dello stato dei luoghi si sono evidenziati i nuclei storici (Spriana centro, Marveggia, Scilironi) e i nuclei storici con rilevanza rurale (Cevo, Spotolo, Bedoglio, Keller, Mason dei Varisto, Case Gaggi, Erta, Cucchi, Piazza, Mialli, Paroli, Cao, Portola, Alpe Costa, Ca' Baldini, Ca' Leuscio, Ca' Brunai, Alpe Grum, Alpe Castellaccio, Vendulasco. Per i nuclei storici inseriti all'interno del territorio urbanizzato il PGT permette di operare sulla base di schede-progetto ed in pochi casi con l'utilizzo dei Piani di Recupero. Per l'antico nucleo di Scilironi, si prevede l'utilizzo di un Piano di Recupero esteso a tutta l'area del costruito e degli spazi liberi.

### 8.5 AREE AGRICOLE

Individuano parti del territorio destinate in modo esclusivo all'imprenditoria agricola. Sono aree localizzate nel fondovalle, ove si prevedono nuovi interventi di trasformazione con funzione principale agricola. Nelle restanti parti del territorio è solamente possibile l'utilizzo di strutture esistenti nel rispetto dei requisiti normativi igienico-sanitari. In particolare si ipotizzano due diverse aree così definite :Area 1) a valle di Spriana mq. 41300; Area 2) a valle di Marveggia mq. 46780.

### 8.6 AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Riguardano territori non urbanizzati non ricadenti negli ambiti di trasformazione, ove sono possibili i soli interventi di recupero di edifici rurali e opere di manutenzione dei territori, degli argini, in generale solo opere conservative e manutentive, interventi per servizi pubblici e di uso generale, opere di mitigazione, tracciati agrosilvopastorali e ambientali, in generale tutte le aree inidonee (per ragioni geologiche, morfologiche, di acclività) ad essere utilizzate. Rientrano in questa specie inoltre, le aree a rischio geologico ed idraulico molto elevato, le aree site in prossimità di beni storico culturali il cui fine è la salvaguardia da sovrapposizioni che ne comporterebbero l'identità e la fruizione visiva.

Tali aree (non soggette a trasformazione urbanistica) non dovrebbero essere considerate "residenziali" e la non "trasformabilità" significa l'assenza di sole opere edificatorie ma non gli interventi di valorizzazione dei territori e siti attraversanti la valorizzazione ambientale e paesaggistica, l'introduzione di sole attività e servizi pubblici e/o di uso pubblico, le mitigazioni ambientali ecc, la viabilità pedonale sentieri eristica, mulattiere e strade d'uso rurale a servizio dei nuclei rurali degli edifici esistenti.

Nel territorio comunale, si individuano alla luce delle considerazioni esposte, i seguenti ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica:

- zona terrazzata a monte di Marveggia e sino al nucleo di Spotolo;
- Zona SIC/ZPS Val di Togno;
- Zona PS267 (aree a rischio idrogeologico molto elevato) a monte di Spriana centro;
- Zona di frana L. 102/90;
- Zona terrazzata tra il confine Sud con Sondrio e con i nuclei abitati.

### 8.7 INDICI DI PIANO

Per quanto attiene alla definizione degli indici di sfruttamento edificatori, compensativi e di incentivazione il P.G.T. , in sintonia con la normativa Nazionale e Regionale si prefigge di garantire "equi" diritti edificatori sul territorio Comunale e definisce in generale quanto segue:

#### **A) I.G.P.=Indice generalizzato di Piano**

Attuabile su tutto il territorio comunale con la sola esclusione degli ambiti non soggetti a trasformazione e aree agricole.

L'indice generalizzato di piano (istituito dalla perequazione urbanistica) con trasferibilità e commercializzazione dei diritti edificatori ,sarà pari a 0.15 Mq./Mq.

L'indice I.G.P. è generato sull'intero territorio, con la sola esclusione degli ambiti agricoli e delle aree non trasformabili ed è negoziabile sulla base di compravendita e successiva registrazione presso la conservatoria registri immobiliari e nel catasto delle aree della perequazione urbanistica del Comune.

### **B) I.S.Z.=Indice specifico di zona:**

E' suddiviso in relazione agli ambiti di nuova trasformazione ed a quelli di trasformazione di ambiti già consolidati e si somma all'indice generalizzato di piano e precisamente:

-Ambiti di trasformazione di nuova istituzione ad uso residenziale 0.10 Mq./Mq. (S.I.p.)

-Ambiti di trasformazione di nuova istituzione ad uso artigianale 0.30 Mq./Mq. (Copertura)

-Ambiti di completamento residenziale del tessuto consolidato 0.30 Mq./Mq. (S.I.p.)

-Ambiti di sviluppo e completamento 0.15 Mq./Mq. (S.I.p.)

-Ambiti del verde privato e spazi significativi non costruiti da conservare (+10% s.I.p. esistente per soli ragioni di adeguamento e miglioramento igienico-sanitario).

L'indice specifico di zona attribuisce un indice alle zone di trasformazione e di completamento (aree libere ed ambiti consolidati). Detto indice si somma all'indice generalizzato I.G.P.

### **C) I.S.=Indice di saturazione/compensazione volumetrica:**

pari a 0.10 Mq./Mq.; è finalizzato alla cessione di aree per servizi alla Pubblica Amministrazione e/o alla realizzazione diretta di opere di urbanizzazione ed opere pubbliche ed è, attuabile anche per terreni di proprietà comunale. In questo ultimo caso l'indice, pari a 0.10 mq./mq., può essere ceduto ai privati utilizzando i relativi diritti edificatori. L'indice di saturazione è quindi un indice aggiuntivo compensatorio per la cessione di aree di standard e/o per la realizzazione di opere pubbliche. Tale indice è chiaramente correlato alla cessione di aree pubbliche al Comune, aventi superficie minima di mq. 300 e massima di mq. 2000, (mq. 300x0.10=mq. 30 utili di S.I.p. - mq. 2000x0.10=mq. 200 utili di S.L.P.) o alla realizzazione di opere pubbliche.

In tal caso, l'indice aggiuntivo di mq. 0.10 è parametrato al costo base regionale al mq. Derivato dal seguente rapporto:

superficie del lotto di proprietà x 0.10=massima superficie compensativa.

La superficie compensativa ottenuta, si moltiplica per il Costo Base Regionale aggiornato annualmente. L'importo derivato, dal quale deriva una maggiore capacità edificatoria del lotto, è finalizzato alla realizzazione diretta o da parte della pubblica Amministrazione di opere pubbliche. In ogni caso la superficie del lotto oggetto di compensazione, ai fini del maggior sfruttamento edificatorio, potrà avere superficie compresa tra 0 e 2.000 mq.

### **D) I.I.=Indice di incentivazione**

E' il maggior indice di premialità per interventi volti a promuovere sia nei P.A.-P.L.C. che negli interventi diretti di riqualificazione-ristrutturazione del patrimonio esistente, di edilizia bioclimatica e di risparmio energetico, nel rispetto e nell'integrazione comunque degli elementi naturali qualificanti, del linguaggio del disegno architettonico teso alla valorizzazione e ripresa dei caratteri tipologici e morfologici del patrimonio identificativo della zona. In tali interventi rientrano le considerazioni relative ai miglioramenti bioclimatici attuabili direttamente nell'esecuzione di opere di edilizia privata (raccolta e riutilizzo acque piovane, pannelli fotovoltaici, pannelli solari, impianti di geotermia, utilizzo di materiali ecocompatibili, ecc...).

I livelli di incentivazione della presente tipologia di intervento, sono connessi alla riduzione dei consumi energetici degli edifici. Per l'accesso alle misure incentivanti, sono fissati 3 limiti di consumo di energia primaria per climatizzazione invernale (EPH), coerenti con le norme regionali vigenti e così definiti:

Primo livello raggiungimento del EPH limite previsto dalle norme regionali vigenti per l'accesso alla classe energetica B;

Secondo livello raggiungimento del EPh limite previsto dalle norme regionali vigenti per l'accesso alla classe energetica A;

Terzo livello raggiungimento del EPh limite previsto dalle norme regionali vigenti per l'accesso alla classe energetica A+.

I progetti e le opere di nuova costruzione e ristrutturazione parziale e/o integrale che abbiano titolo per il raggiungimento del secondo livello di incentivazione, potranno beneficiare, di una maggiorazione del 5% della s.l.p. edificabile.

I progetti e le opere di nuova costruzione e ristrutturazione parziale e/o integrale che abbiano titolo per il raggiungimento del secondo livello di incentivazione, potranno beneficiare, di una maggiorazione del 7.5% della s.l.p. edificabile.

I progetti e le opere di nuova costruzione e integrale ristrutturazione che abbiano titolo per il raggiungimento del terzo livello di incentivazione, potranno beneficiare, di una maggiorazione del 10% della s.l.p. edificabile.

Per le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica, riguardanti interi edifici esistenti che raggiungano il primo livello, è riconosciuto l'incremento del 7.5% della s.l.p. esistente calcolata secondo le modalità previste dal PGT e del 10% nel caso di raggiungimento del secondo livello.

Il presente incentivo volumetrico è concesso proporzionalmente al volume edificato che ha raggiunto la classe energetica relativa, tenendo conto che l'unità minima di riferimento è l'intero edificio.

In relazione al raggiungimento dei livelli di cui sopra si può beneficiare (con la presentazione di una polizza fideiussoria di garanzia e di un collaudo finale delle opere redatto da collaudatore prescelto dalla Pubblica Amministrazione e dal Committente e da questo interamente liquidato) di una deduzione degli importi degli oneri cos' definito:

Raggiungimento del Primo livello riduzione oneri del 10%.

Raggiungimento del Secondo livello riduzione oneri del 20%.

Raggiungimento del Quarto livello riduzione oneri del 30%.

## 8.8 SALVAGUARDIA AMBIENTALE E TUTELA PAESAGGISTICA

### IL PAESAGGIO DI RIFERIMENTO

Il territorio comunale di Spriana è localizzato nella media Valmalenco in sponda orografica sinistra del torrente Mallero. La zona urbanistica del territorio è compresa nella fascia arroccata sul pendio, in una conca tra i 600 e gli 800 metri e comprende Spriana e le vicine frazioni di Scilironi e Marveggia.

L'abitato e la scarsa crescita dell'antropizzazione ed i comuni processi di urbanizzazione non hanno nel tempo interrotto l'identificazione tipologica del paesaggio di "versante". Gli elementi caratterizzanti del paesaggio sono:

I nuclei urbani di valore storico – architettonico

- ◆ Scilironi: insediamento di versante con fabbricati costruiti sulla tipica orografia a terrazzo;
- ◆ Spriana centro: insediamento storico di fabbricati "addossati" nel reticolo della viabilità labirintica e con fronti caratteristici esposti prevalentemente verso il torrente Mallero.

Scilironi e Spriana sono caratteristici luoghi dell'identità già segnalati nei repertori del P.T.P.R.

- ◆ Marveggia: costruita nella "conca" aperta dei fitti castagneti è costituita da edifici la cui architettura spontanea rurale comprende elementi di elevato valore storico.

La viabilità storica che diparte dalla strada per la Valmalenco ed attraversa un bosco di castagneti raggiunge con tre tornanti l'abitato di Spriana. La ricca viabilità storica secondaria, rete di

sentieri e mulattiere in acciottolato contornata da muri in pietrame, che collega i tre nuclei storici.

I paesaggi agrari tradizionali con la fascia dei castagneti nella zona tra il ponte sul Mallero e l'abitato di Spriana. Il bosco di agrifoglie e latifoglie a monte dell'abitato di Spriana, la zona dei prati e dei terrazzi che circonda l'abitato di Marveggia.

Edifici storici di elevata caratterizzazione architettonica:

- ◆ La Chiesa della madonna della Speranza del 1600 costruita sopra ad un masso "erratico" sporgente verso la strada per Spriana, per un "ex-voto", e l'edicola raffigurante la stessa Madonna.
- ◆ La Chiesa Parrocchiale di San Gottardo, già filiale di Montagna eretta nel 1625 e consacrata nel 1668. La facciata, pur avendo il portale in stile barocco datato 1818, è stata rifatta quasi certamente in questo secolo. La torre campanaria in pietra a vista, staccata dalla Chiesa e a differenza della stessa, risale al 1904 su un impianto originario della metà dell'800. L'interno è ad una sola navata con due cappelle laterali. Sulla volta vi sono due grandi medaglioni con la Vergine Assunta e l'Ostensorio sorretto da Angioli in volo e quattro tondi con gli Evangelisti, affrescati dal pittore Tagliaferri, come la cupola ovale del presbiterio con la Gloria di San Gottardo e la SS. Trinità. Sulla parete di sinistra vi è una tela con la Madonna e il Bambino attorniate da medaglioni coi misteri del rosario (XVII). La cappella di sinistra aveva sull'altare una tela col Transito di San Giuseppe, sottratta da ignoti. Sulla parete di fondo, è collocata una tavola con la Madonna in trono e il Bambino Benedicente, i SS. Gottardo e Donato, e inginocchiato, S. Rocco; è datata 1533 ed assegnata a Fermo Stella. In sacrestia vi sono due cassettoni in legno intagliato (XVIII), due reliquiari in legno pure intagliato (XVIII) e quattro altri in forma di arche di legno con intarsi in ebano, avorio e madreperla (XVIII), un ostensorio a raggiera in argento (XVIII) e un calice di argento fuso (XVIII).
- ◆ La Chiesa di San Giovanni Battista a Marveggia, che pur non possedendo caratteri architettonici di rilievo (è stata edificata nel primo trentennio del 900 ove preesisteva una precedente cappella votiva) è posizionata nell'ambito del centro storico in una zona ove la visuale e la "percezione" dei luoghi è prioritaria (belvedere sulla Valmalenco).

Il territorio non urbanizzato si estende invece su tutto il conoide che dall'abitato di Scilironi collega la Val di Togno, che diparte dalla Frazione di Arquino in Comune di Sondrio e termina in alta Val Painale. Questo territorio caratterizzato da una scarsa "antropizzazione" in tipica fascia alpina è caratterizzato da un alto grado di naturalità ove sono leggibili e percepibili i seguenti luoghi specifici:

- ◆ Energie di rilievo e cioè la struttura visibile e la sagoma dell'architettura alpina, con ambiti caratterizzanti per quanto attiene agli aspetti geomorfologici, vegetazionali visuali ed insediativi.

Gli elementi caratterizzanti di questo paesaggio sono intrinsecamente tra loro collegati in una perfetta simbiosi di luoghi; la lettura specifica di questi elementi sono:

A) I nuclei rurali di valore storico ambientale

- ◆ Cevo e Spotolo arroccati sui terrazzi a monte di Marveggia e ad essa collegati con una mulattiera di chiaro impianto "storico";
- ◆ Bedoglio, Cheller Mason dei Varisto, Case Gaggi, Piazza, Cucchi ed Erta nel pendio di media valle in parte rientrante nella zona di inedificabilità assoluta nell'ambito geografico della Frana di Spriana.
- ◆ Mialli, Paroli (ex Portola Bassa) e Cao (ex Portola Alta) nel territorio della zona iniziale della Val di Togno.



- ◆ Cà Baldini, Cà Leuscio, Cà Brunai in media Val di Tegno nella sponda orografica destra del torrente Antognasco.
  - ◆ Vendulasco, Alpe Costa, Alpe Castellaccio ed Alpe Grum nei pascoli di alta quota.
- B) La viabilità storica di interesse paesistico (sentieri e mulattiere di secondaria importanza di collegamento pedonale tra i nuclei rurali) e la viabilità storica a valenza panoramica (mulattiera della Val di Tegno da Arquino alla Val Painale).

## 8.9 INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI ED INDIRIZZI DI TUTELA

La valutazione del quadro di riferimento paesistico del P.T.P.R. della Regione Lombardia, la lettura a scala locale del territorio urbanizzato e non, la valutazione qualitativa dei luoghi ha evidenziato i luoghi di tutela paesistica del territorio comunale di Spriana così definiti:

AMBITI DI ELEVATA NATURALITÀ INTESI COME "AMBITI NEI QUALI LA PRESSIONE ANTROPICA, INTESA COME INSEDIAMENTO STABILE, PRELIEVO DI RISORSE O SEMPLICE PRESENZA DI EDIFICAZIONE, È STORICAMENTE LIMITATA".

Tali ambiti coincidono con la zona già individuata con Delibera Regionale 3859/1985 ed in riferimento al territorio comunale corrispondono alle linee di curva di livello posta a quota maggiore di 1200 mt. s.l.m.

### PAESAGGI DELLA NATURALITÀ DELL'ALTA MONTAGNA (I PAESAGGI DELLE ENERGIE DI RILIEVO)

Il paesaggio dell'alta montagna è un paesaggio aperto, dai grandi orizzonti visivi, che si frammenta nel dettaglio delle particolarità litologiche, nel complesso articolarsi dei massicci, nelle linee verticali delle pareti rocciose, nelle frastagliate linee di cresta.

I processi di modificazione, lentissimi, sono soprattutto dovuti all'azione degli elementi meteorici ed atmosferici. La copertura vegetale è limitata a praterie naturali, cespugli, ad ambienti floristici rupicoli e di morena.

Gli elementi componenti di questo paesaggio rientrano pressoché esclusivamente nel settore geomorfologico-naturalistico.

#### Indirizzi di tutela:

L'alto grado di naturalità di questi paesaggi costituisce una condizione eccezionale nell'ambito regionale. Gli indirizzi di tutela riguardanti morfologia, formazioni glaciali, idrografia, condizioni floristiche e faunistiche impongono quindi una generale intangibilità, a salvaguardia della naturalità.

La fruizione escursionistica, alpinistica, turistica di queste aree va orientata verso la difesa delle condizioni di naturalità: questo deve essere il principio a cui deve informarsi la tutela.

Fanno eccezione le limitate parti del territorio destinate dagli strumenti urbanistici comunali e dagli strumenti di programmazione provinciali e regionali ad aree da utilizzare per l'esercizio degli sport alpini.

In queste aree è consentita la realizzazione di impianti a fune aerei e interrati, di impianti di innevamento artificiale, di piste, anche con interventi di modellazione del suolo.

Gli interventi sono comunque soggetti a giudizio di impatto paesistico ed eventualmente a valutazione di impatto ambientale, in conformità a quanto previsto dal d.p.r. 12 aprile 1996 (atto di indirizzo e coordinamento per l'attuazione dell'articolo 40, comma 1 della Legge 22 febbraio 1994, n. 146 concernente disposizioni in materia di valutazioni di impatto ambientale).

Aspetti particolari

#### ENERGIE DI RILIEVO:

Compongono la struttura visibile e la sagoma dell'imponente architettura alpina, epifenomeni della morfologia terrestre, elementi primari nella definizione dello spazio.

#### Indirizzi di tutela:

Va tutelato il loro massimo grado di naturalità. Le vette, i crinali, le sommità, in quanto spartiacque dei bacini idrografici assumono rilevanza paesistica. Devono essere vietate le attività che alterino la morfologia o i fattori di percezione visiva al di fuori delle aree destinate all'esercizio degli sport alpini precedentemente considerati.

#### ACQUE:

Sono l'elemento di integrazione, modificazione e di ulteriore enfasi delle energie di rilievo, sotto forma di masse glacializzate o nevose dove prevale la fissità, l'imponenza, la luminosità, o sotto forma di torrenti, laghi e cascate dove prevale il carattere dinamico, la trasparenza, l'immaterialità, la risonanza e il fragore sonoro.

#### Indirizzi di tutela:

Va evitata ogni compromissione dei laghi, delle zone umide, delle sorgenti, dei ghiacciai, delle cascate e in genere di tutti gli elementi che formano il sistema idrografico delle alte quote. Eventuali impianti di captazione debbono essere realizzati nel massimo rispetto della naturalità dei luoghi con opere di modesto impatto. Vanno controllati e programmati in modo efficace i prelievi idrici per gli impianti di innevamento artificiale. Indirizzi normativi relativi a invasi e bacini per sfruttamento idroelettrico sono inseriti nel 1° Piano di Sistema, "Infrastrutture a rete", al quale si rimanda.

#### VEGETAZIONE:

La copertura vegetale presenta le particolarità della flora degli orizzonti nivale e alpino.

#### Indirizzi di tutela:

Va promossa ed estesa la tutela della flora alpina anche tramite una maggiore attività didattico-informativa in materia. Nelle parti di territorio destinate agli sport alpini eventualmente rimodellate per le necessità di fruizione, deve essere curato e favorito il ripristino del sistema vegetazionale preesistente anche nel caso di dismissione di impianti.

#### FAUNA:

Vi si ritrovano gli habitat delle specie animali più protette (rapaci, roditori, mustelidi, cervidi, bovidi).

#### Indirizzi di tutela:

Vanno riconosciuti e sottoposti a tutela gli ambiti di particolare rilevanza faunistica e, più in generale, vanno tutelati i caratteri e le condizioni territoriali che possono contribuire al mantenimento o al nuovo insediamento delle diverse specie. Nelle parti di territorio destinate agli sport alpini deve essere posta particolare cura alla salvaguardia della fauna esistente, ove possibile, o al suo trasferimento in aree limitrofe, opportunamente attrezzate.

#### PERCORRENZE:

I passi e i valichi sono spesso interessati da tracciati storici con funzione di collegamento di lunga distanza o di comunicazione fra alpeggi di diversi versanti. In alcuni casi poi sostituiti da carrozzabili di valico.

#### Indirizzi di tutela:

Devono in linea di massima essere esclusi nuovi tracciati e, al contempo, devono essere promossi la tutela e il recupero di tutti gli elementi (massicciate, ponti, ricoveri, cippi, gallerie ....) che compongono o sono di supporto al sistema stradale storico.

### ELEMENTI INTRUSIVI:

Interventi antropici di periodo recente determinati dallo sfruttamento delle risorse montane (infrastrutture a rete, domini sciistici...).

#### Indirizzi di tutela:

L'apertura di nuovi impianti sciistici deve essere, in linea di massima, preclusa nelle zone di massima espressione della naturalità alpina, ed essere limitata nelle altre zone, si rimanda in proposito ai disposti dell'art. 17 delle norme di attuazione del P.T.P.R. Nei casi di interventi non soggetti a V.I.A., e per quelli di riorganizzazione o ristrutturazione di impianti e attrezzature esistenti, i progetti devono comunque rispondere a criteri di massimo rispetto degli ecosistemi locali, a tal fine è opportuno che i progetti siano corredati da una relazione tecnica specifica, che espliciti i criteri adottati in materia.

Devono essere limitate le installazioni di elettrodotti e di impianti per la telecomunicazione.

### PAESAGGI DELLE VALLI E DEI VERSANTI

#### Paesaggi dei versanti delle aghifoglie:

Al di sotto della fascia aperta delle alte quote, si profila l'ambito dei grandi versanti verticali che accompagnano le valli alpine, dominio forestale delle aghifoglie (Laris, Pinus, Picea).

Nell'agricoltura e nell'allevamento si sviluppano economie di tipo "verticale" cioè legate al nomadismo stagionale degli addetti.

I versanti alti sono caratterizzati dagli alpeggi e dai pascoli con le relative stalle e ricoveri, raggiunti nel periodo estivo.

Il generale abbandono delle pratiche agricole e della pastorizia, condizionano pesantemente la sopravvivenza degli ambienti e delle strutture.

#### Indirizzi di tutela:

La tutela va in primo luogo esercitata su tutto ciò che è parte del contesto naturale e su tutti gli elementi che concorrono alla stabilità dei versanti e all'equilibrio ideogeologico. Sono considerate azioni paesistiche positive quelle destinate a favorire il mantenimento del territorio attraverso il caricamento degli alpeggi, il pascolo, la pastorizia, la coltivazione e la manutenzione del bosco.

#### Aspetti particolari

#### PERCEPIBILITÀ DEI VERSANTI:

Aree sensibili in quanto elementi fortemente percepibili, versanti semplici molto acclivi con detriti di faglie, semplici poco acclivi, terrazzati.

#### Indirizzi di tutela:

La tutela riguarda tutto ciò che risulti riconoscibile come emergenza naturalistica nonché tutte le parti e componenti vallive che concorrono alla stabilità dei versanti e agli equilibri idrogeologici. Le parti dei versanti terrazzate, ove ancora coltivate dovranno essere mantenute secondo l'impianto originario. Eventuali modificazioni potranno essere consentite in presenza di sostituzione delle tecniche colturali che valgono a garantire una migliore economicità delle lavorazioni, fatta salva la verifica delle conseguenze di eventuali alterazioni indotte negli equilibri idrogeologici del versante. Nel caso di abbandono culturale dei terrazzi, la rinaturalizzazione del terreno dovrà essere favorita curandone gli effetti sulla stabilità complessiva del versante.

### BOSCHI E FORESTE:

Caratteristici dei versanti ad umbria, costituiscono l'ambiente più soggetto ad abbandono.

#### Indirizzi di tutela:

Devono essere promosse ed incentivate forme adeguate di conservazione e manutenzione delle macchie boschive nei versanti ad umbria. Ove le condizioni del bosco e dei versanti lo consentano

e fatte salve le aree ad alta naturalità riconosciuta per la storica assenza di interventi antropici, può essere praticata la coltivazione del bosco con tagli controllati ed eventuali reimpianti con finalità economiche.

#### PRATI E PASCOLI, PERCORRENZE PIANO-MONTE MAGGENGHI ED ALPEGGI:

Elementi di particolare significato per la configurazione dei paesaggi dei versanti e la strutturazione storica del sistema insediativo.

#### Indirizzi di tutela:

Nei versanti a solatio assume particolare rilevanza, ai fini della tutela paesistica, la conservazione dell'organizzazione antropica altitudinale, con particolare attenzione alla salvaguardia delle caratteristiche connotative dei maggenghi e al controllo degli interventi di adeguamento della rete dei percorsi.

#### IL FIUME, IL TORRENTE:

Nelle alte valli e in quelle secondarie i corsi d'acqua hanno carattere torrentizio, delineando un solco dove si accentuano i caratteri di naturalità con prerogative ambientali di grande pregio; nei fondovalle principali il letto dei fiumi si allarga e può anche assumere andamenti meandriformi.

#### Indirizzi di tutela:

Particolare attenzione va rivolta alla tutela dei corsi d'acqua, con specifica rilevanza per i corpi idrici interessati da nuove opere di regimazione e regolazione. Si rimanda in proposito ai criteri di intervento contenuti nel "Manuale di ingegneria naturalistica" assunto con d.g.r. n. 50989/1994. La captazione di risorse idriche per uso idroelettrico e/o agricolo devono garantire la permanenza in alveo di un minimo deflusso vitale in grado di assicurare la permanenza dei caratteri di naturalità dei bacini idrografici interessati.

#### PAESAGGI DEI VERSANTI SOTTOSTANTI E DELLE VALLI:

La presenza dell'uomo, delle sue attività, delle sue forme di organizzazione si accentua passando dall'alto versante verso il fondovalle.

Il versante è elemento percettivo dominante dei paesaggi vallivi caratterizzato da una diffusa presenza di elementi morfologici quali i conoidi di deiezione, le rocce esposte ecc..

I terrazzi a mezzacosta costituiscono il principale sito per gli insediamenti e l'agricoltura, seguendo talvolta anche il limite tra l'orizzonte delle latifoglie e delle aghifoglie.

#### Indirizzi di tutela:

Vanno sottoposti a tutela la struttura caratteristica dei centri abitati e la rete dei sentieri e delle mulattiere. Occorre, in particolare, rispettare la collocazione storica di questi insediamenti evitando che le estensioni orizzontali tendano a fondere i nuclei abitati.

#### INSEDIAMENTI PERMANENTI DI PENDIO:

Gli spazi tra gli insediamenti sono occupati in genere da coltivi a forte parcellizzazione: orti, vigneti, frutteti, ecc.

#### Indirizzi di tutela:

Il mantenimento della destinazione d'uso tradizionale degli spazi aperti e la tutela dei manufatti originari assumono, in queste situazioni grande rilevanza ai fini della tutela dei caratteri paesistici propri dell'ambito.

#### COLTIVAZIONI TRADIZIONALI:

Una componente paesistica e strutturale del tutto particolare è il vigneto terrazzato di montagna.

### Indirizzi di tutela:

Va promossa la individuazione delle aree interessate dalle coltivazioni tradizionali, nonché la loro conservazione evitando, in particolare, la sostituzione dei vigneti con altre colture, specificamente là dove questa caratterizzazione integra altre connotazioni storico-culturali di quel paesaggio.

NUCLEI STORICI INDIVIDUATI SULLA BASE DELLA CARTOGRAFIA STORICA DI RIFERIMENTO DELL'ANNO 1847 (MAPPE DELL'EX CESSATO CATASTO LOMBARDO VENETO) E PRECISAMENTE: SPRIANA – MARVEGGIA – SCILIRONI.

La perimetrazione degli ambiti di recupero effettuata è anche in riferimento alla normativa urbanistica di riferimento (art. 5 titolo II L.R. 1/2001) e considera parte integrante dei centri e nuclei storici anche:

### IDENTIFICAZIONE:

Costituiscono "insediamenti storici" ovvero insediamenti "di origine" (per epoca di fondazione o rifondazione) ed "impianto storico" (per struttura e tipologia insediativa) convenzionalmente i contesti, prevalentemente edificati, costituiti da strutture e agglomerati edilizi o da edifici e manufatti isolati - definiti come Centri e Nuclei - la cui presenza, traccia o memoria è attestata dalla prima cartografia I.G.M. 1:25000.

I soggetti estensori dei piani urbanistici e territoriali definiscono per ogni insediamento storico i caratteri qualitativi e il rango assunto, alle diverse sequenze cronologiche, nell'organizzazione politico amministrativa, civile e religiosa del territorio: sede di Pieve, Feudo, Comune; capoluogo distrettuale, vicariato, ecc..

Centri e Nuclei storici costituiscono singolarmente insiemi unitari ed individui (nel loro complesso e consistenza) sintesi:

- dei diversi caratteri e tipologie edilizie (palazzi, chiese, teatri ecc.);
- degli spazi d'uso privato (corti, giardini, aie ecc.) o comune (piazze, sagrati, parchi...);
- delle opere di difesa militare (mura, torri ecc.) o di protezione civile (argini, contrafforti, valli ecc.);
- delle infrastrutture di mobilità interna e di connessione al territorio circostante;
- delle individualità visive e degli elementi di tradizione materiale, storica, artistica, linguistica (ovvero di tutto il complesso etno-culturale) che li tipizzano e differenziano.

### Indirizzi di tutela:

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. Per la tutela del singolo bene tale contesto costituisce elemento obbligato di analisi, riferimento e giudizio.

Sono ammessi di regola gli interventi non distruttivi del bene e dei suoi elementi, nel rispetto dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi equivalenti a quelli del nucleo originario) allo scopo essenziale di non alterare l'equilibrio del complesso e la sua struttura. Le integrazioni funzionali, finalizzate al completamento o al recupero, sono da verificare in riferimento alla ammissibilità dell'intervento con il carattere del tessuto edilizio d'insieme e la tipologia dell'edificio. La destinazione d'uso è opportuno che risulti coerente con gli elementi tipologici, formali e strutturali del singolo organismo edilizio, valutato in relazione alla prevalenza dell'interesse storico.

### CENTRI E NUCLEI STORICI

Sono da considerare parte integrante dei Centri e Nuclei storici, indipendentemente dalla classificazione urbanistica, anche:

- a) le aree di pertinenza funzionale o visiva di edifici e nuclei elementari isolati;
- b) le aree inedificate (interne o circostanti l'agglomerato storico) in diretto rapporto visivo con esso;

- c) il verde e le fasce di rispetto o di protezione visiva, idonee ad assicurare la fruibilità e l'immagine dell'insieme o di sue parti significative;
- d) gli edifici di costruzione (o di ristrutturazione) recente interclusi o accorpati ad un agglomerato storico, o comunque in diretta relazione ottica con esso;
- e) le estensioni integrative degli ambiti, come sopra determinati, operate in fase di studio.

#### La tutela ed i suoi obiettivi:

La tutela dei centri e dei nuclei storici deve essere finalizzata alla conservazione e trasmissione degli organismi nel loro complesso. Tale tutela sarà quindi definita in seguito ad una attenta lettura dei caratteri e degli elementi connotativi, del sistema di relazioni, dei rapporti visivi e strutturali tra le diverse parti di uno stesso centro o nucleo e tra questo e il suo territorio.

L'individuazione e la tutela dei Centri e Nuclei storici sono disciplinate dall'art. 18 delle Norme di Attuazione del P.R.G. oltre che dagli allegati cartografici:

Tavola del tessuto storico consolidato di Spriana.

Schede di analisi e progetto Spriana.

Tavola del tessuto storico consolidato di Marveggia.

Schede di analisi e progetto Spriana.

Lo studio particolareggiato si prefigge i seguenti obiettivi specifici:

- 1- Promuovere il recupero del cospicuo patrimonio edilizio esistente, favorendo in tal modo la permanenza degli abitanti nei vecchi nuclei ed il ritorno in quelli abbandonati.
- 2- Diminuire la pressione verso forme di nuova edificazione proponendo come modello alternativo un concreto interesse verso il recupero del patrimonio edilizio esistente.
- 3- Favorire il recupero edilizio con modalità d'intervento tramite concessioni edilizie dirette ad avviare al più presto gli interventi nell'intento di porre termine al progressivo degrado delle strutture, demandando altresì, per limitati nuclei di interesse storico particolare, interventi assoggettati a Piani di Recupero.
- 4- Controllare le categorie di intervento urbanistico, di recupero e le modalità dell'intervento edilizio attraverso specifiche prescrizioni tecnico costruttive da rispettarsi nel recupero per la salvaguardia dei valori ambientali-storici-artistici esistenti.

Il piano ha previsto un'analisi particolareggiata dello stato di fatto ed una schedatura con le "possibilità di progetto" per ogni edificio e/o nucleo, assoggettando quindi gli stessi a precisi gradi di intervento edilizio e precisamente:

- A1 CONSERVAZIONE CON CAMBIO DESTINAZIONE D'USO ED AUMENTO VOLUMETRICO
- A2 CONSERVAZIONE SENZA AUMENTO DI VOLUME CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO
- A.3 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SENZA AUMENTO DI VOLUME NEL RISPETTO DELLA NORMATIVA TIPOLOGICA E COSTRUTTIVA CON MANTENIMENTO DESTINAZIONE IN ATTO
- A.4 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON AUMENTO DI VOLUME NEL RISPETTO DELLA NORMATIVA TIPOLOGICA E COSTRUTTIVA
- A.5 RICOSTRUZIONE SU SEDIME PRE-ESISTENTE
- A.6 RISTRUTTURAZIONE CON AUMENTO DI VOLUME, NEL RISPETTO DELLA NORMATIVA TIPOLOGICO-COSTRUTTIVA E SOTTOPOSTA A PIANO DI RECUPERO
- A.7 DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE
- A.8 AREE LIBERE E LOTTI INTERCLUSI PRIVI DI CAPACITA' EDIFICATORIA
- A.9 STANDARD URBANISTICO
- A.10 AREE PER LA MOBILITA' E LA VIABILITA'
- A.11 EDIFICI SOTTOPOSTI A VINCOLI STORICI/MONUMENTALI

Ogni intervento edilizio deve essere inoltre realizzato nell'osservanza delle prescrizioni tipologiche-costruttive di riferimento specifiche.

Sulla base dello studio delle tipologie caratteristiche, delle morfologie storiche e delle tecniche realizzative dell'architettura tipica sono state individuate delle costanti di riferimento, capaci di indirizzare i veri recuperi, gli ampliamenti, verso interventi unitari volti alla riacquisizione dei caratteri originari dei luoghi.

Più in generale ogni intervento edilizio dovrà:

1. Conservare il più possibile le murature d'ambito, le finiture e la morfologia degli spazi originari. Qualsiasi integrazione di porzioni di edifici e/o ampliamenti e sopralzi dovranno configurarsi come interventi unitari ed essere eseguiti con medesimi materiali e finiture di quelli adiacenti. Tali interventi unitari dovranno assoggettarsi all'edificio principale sia per tipologia che per elementi di finiture. Nel caso di ricostruzioni ex-novo o parziali di murature è d'obbligo il rispetto del punto precedente. Le finiture delle murature d'ambito saranno esclusivamente dei seguenti tipi:
  - Murature in pietra a vista: è ammessa la sola stilatura delle fughe con malta di calce. Il tipo di pietra, il colore della malta e l'assestamento delle pietre dovranno essere analoghi a quelli esistenti.
  - Murature in rasopietra: è ammesso l'intasamento degli interstizi fra le pietre con l'obbligo di mantenere in vista, per almeno un 50 % della superficie, le pietre. La malta sarà di calce dello stesso tipo prescritto per l'intonaco rustico. I conci saranno solo in pietra con esclusione di blocchi di calcestruzzo o mattoni.
  - Murature ad intonaco rustico: la finitura dell'intonaco avverrà, senza l'uso di fasce o poste, seguendo l'andamento della muratura di supporto; il piano di finitura sarà tirato a cazzuola con esclusione di finiture a frattazzo, a spruzzo, stollature o graffiature. La sabbia sarà di tipo mezzano con granulometria non inferiore a mm. 1. Gli intonaci saranno realizzati con malta di calce idraulica (eventualmente arricchita con cemento in proporzione non superiore al 5 %); è d'obbligo additivare la malta con terre per una corretta colorazione.
  - Murature ad intonaco a civile: la finitura dell'intonaco avverrà senza l'uso di fasce o poste, seguendo l'andamento della muratura di supporto; il piano di finitura sarà tirato a cazzuola. Gli intonaci a civile saranno obbligatoriamente tinteggiati ed eseguibili nei soli fabbricati di grado A3.
2. E' d'obbligo il generale rispetto dell'andamento geometrico delle coperture. Diversi andamenti delle coperture potranno essere autorizzati, previo parere della Commissione edilizia Comunale, solo se facenti parte di progetti di sistemazione complessiva anche su più edifici.
3. Le eventuali nuove modeste aperture e balconi dovranno riferirsi il più possibile per forma e posizione a quelle preesistenti e/o a quelle di edifici circostanti ed alla tipologia locale. Le possibilità di spostare o integrare aperture è comunque sconsigliata; tali operazioni dovranno avvenire in modo limitato e riferirsi alle posizioni ed alle forme delle aperture originarie con composizioni riprese dalla tipicità locale. I serramenti esterni di chiusura (persiane, antoni) avranno caratteristiche, per tipo e materiali analoghe a quelle preesistenti. Ove non vi siano preesistenze, nel caso di necessità di chiusure, sono consigliati i tipi con ante "a libro" in legno, da contenersi in spessore di mazzetta, o scuri posti all'interno della muratura. Negli edifici rurali con parti tamponate in legno le aperture ad antone esterno dovranno essere contenute nella parte sfondata in legno.
4. La tinteggiatura delle murature intonacate sarà preferibilmente ottenuta miscelando la malta di calce con terre pigmentate. In ogni caso la tinteggiatura degli intonaci dovrà avvenire

utilizzando pitture che lascino in evidenza la struttura e la grana del supporto; sono consigliate pitture a base di calce o comunque di tipo traspirante; sono vietati i rivestimenti plastici o di altro tipo. Tutte le opere in ferro (ringhiere, inferriate ) saranno verniciate con vernici di tipo smalto ferromicaceo nei colori scuri. Le opere da lattoniere, se non eseguite in rame, saranno verniciate in colore scuro come le opere in ferro. (Parapetti, griglie, inferriate...) le persiane saranno obbligatoriamente trattate a smalto; gli antoni in legno saranno obbligatoriamente trattati con vena a vista; impregnante satinato all'acqua. E' vietato l'uso di avvolgibili. L'apertura di nuovi androni carrai è consentita nel rispetto dei caratteri ambientali dell'edificio e dovrà essere di norma realizzata ad arco o con architrave in legno e, ove richiesto, chiusa da portoni in legno con apertura ad anta. I portoni ed i portoncini di ingresso saranno esclusivamente in legno (dogati) con apertura ad anta. Non sono consentiti i serramenti in profili di alluminio. I serramenti in profili di ferro dovranno essere colorati con vernici e smalti ferromicacei con toni scuri.

5. Per le coperture è d'obbligo il manto in piode della Valmalenco. E' d'obbligo recuperare le piode preesistenti e disporre il manto con andamento irregolare. I canali di gronda ed i pluviali, ove previsti, saranno a sezione circolare.
6. Le strutture di gronda e dei balconi, le scale esterne, i parapetti saranno realizzati in legno. E' consentito per la struttura dei balconi e delle scale far uso di materiali lapidei. Balconi, loggiati non lapidei, ringhiere o parapetti, quando non restaurabili, dovranno essere eseguiti rispettando il tipo ed i materiali di quelli esistenti (con riferimento a quelli originali). Le ringhiere di nuova costruzione in ferro dovranno essere realizzate a "disegno semplice" con profilati quadri e tondi. Per i parapetti dei balconi e scale è d'obbligo il ripristino dei materiali originali e l'adozione di un disegno che tenga conto delle forme originali(anche desunte da edifici analoghi limitrofi). Eventuali scale esterne non potranno essere realizzate con gradini "a sbalzo", ma solo essere integrate come manufatto al corpo di fabbrica principale. Le gronde dovranno essere dello stesso tipo della originaria ricalcando la tipologia esistente sia per forma che per colorazione; non potranno avere un aggetto superiore a cm. 60.00.
7. Tutte le opere in legno dovranno essere trattate con vernici evidenzianti la venatura del materiale. In taluni casi (da verificarsi attentamente nel contempo di rifacimento), dopo la presentazione di specifici particolari costruttivi, è ammessa la laccatura opaca con smalto a finitura satinata degli infissi.
8. Davanzali, soglie, architravi, stipiti, imbotti, zoccolature, dovranno essere realizzati con superfici a spacco o trattate a bocciarda grossa.
9. L'autorizzazione alla tinteggiatura verrà preferibilmente concessa facendo riferimento a tracce di colorazione esistenti; in mancanza di queste l'autorizzazione verrà data per analogia con edifici adiacenti. E' fatto divieto di usare rivestimenti plastici e di rasare anche parzialmente le murature in pietra a vista o a rasopietra; eventuali "cappotti" esterni dovranno essere rasati con intonaci pre-miscelati con pigmenti colorati aggiunti con esclusione di rivestimenti plastici e sono autorizzabili per i soli edifici di classe A3.
10. E' d'obbligo l'eliminazione di quelle sovrastrutture che contrastano con il carattere dell'edificio.
11. I fumaioli dei camini (comignoli) saranno realizzati con la stessa finitura delle pareti d'ambito dell'edificio; le coperture dei fumaioli (cappelli o torrini) saranno preferibilmente realizzate con lastre di pietra locale; negli altri casi saranno in lamiera color rame a forma di padiglione o a due falde inclinate.



12. E' d'obbligo in generale mantenere con finitura in legname grezzo, le campiture delle strutture rurali in tondame o assoni lignei, anche ricavandovi le necessarie porte e finestre; tali campiture saranno comunque mantenute in rilevante arretramento rispetto al filo della faccia esterna delle murature in pietrame. E' d'obbligo in generale mantenere le aperture di ventilazione preesistenti nelle murature al di sotto delle gronde e delle coperture; il loro tamponamento e la loro chiusura è possibile solo con serramenti o assiti posti sul filo della faccia interna delle murature di sottotetto.
13. E' d'obbligo conservare tutti gli elementi decorativi quali santelle, affreschi, graffiti, decorazioni, contorni, particolari di finestre, portali, archi, architravi, stipiti, mensole lapidee, terrazzi parapetti significativi.
14. I fronti caratterizzanti i nuclei storici ed evidenziati nelle tavole grafiche come "fronti da conservare" sono sottoposti a precisa tutela formale-tipologica e costruttiva e pertanto devono essere conservati nella loro interezza.

Tutte le aree non azionate nelle tavole di piano di zona "A" sono da considerarsi zone libere prive di qualsiasi utilizzo volumetrico (grado edilizio "A8").

In tali zone rientrano più specificatamente gli spazi esterni di pertinenza dei singoli edifici, gli orti, i giardini, i cortili, le corti ecc...

E' vietata la realizzazione di costruzioni accessorie e pertinenziali nelle aree libere.

Le costruzioni accessorie esistenti dovranno obbligatoriamente essere demolite quando sull'edificio principale venga operato un intervento di recupero eccedente l'ordinaria e straordinaria manutenzione.

Nella sistemazione delle aree scoperte siano esse di pubblica o privata proprietà, poste all'interno delle zone del tessuto storico-consolidato, devono usarsi le migliori cautele al fine di conservare i suoli con le caratteristiche materiche e formali proprie della tradizione locale.

Nelle aree scoperte di privata proprietà è ammessa la realizzazione di edifici completamente interrati a condizione che non interessino più del 70% dell'area scoperta disponibile; tali edifici avranno generalmente copertura a manto erboso ( con altezza del terreno non inferiore a cm. 50); negli altri casi le coperture saranno rivestite con lastre di pietra a spacco, con ghiaietto o con selciato.

La pavimentazione in selciato (risc), in porfido o in pietra esistenti nelle strade, nelle piazze, nei cortili ed in altri spazi destinati alla mobilità devono, in linea generale, essere conservati e nelle parti mancanti completati.

Gli interventi di rifacimento dei manti stradali delle pubbliche vie dovranno adeguarsi ai materiali sopraindicati in un'ottica e con finalità non solo manutentoria ma anche di riqualificazione.

Possono essere altresì adottate pavimentazioni in materiali compatti con terre battute, sabbie o pietrischi frantoiati.

Gli spazi non pavimentati saranno tenuti ad orto o a giardino.

I muri di contenimento del terreno, con altezza massima (rispetto all'andamento naturale del terreno) di cm. 100 dovranno essere realizzati in pietrame a vista o con intonacatura rustica frattazzata fine.

Solo nei casi di terreni ad elevata pendenza e/o gradonati, la Commissione Edilizia può autorizzare, previo valutazione dell'impatto ambientale, murature di sostegno del terreno e/o di fabbricati con altezza massima di cm. 150 rispetto al naturale andamento del terreno.

Chiunque, sia per scopi edificatori, sia per qualsiasi altro motivo, intenda apportare variazioni alla conformazione naturale del terreno oltre il limite di mt. 0.50 dovrà inoltrare apposita domanda di Concessione Edilizia corredata da:

Rilievo plani-altimetrico del terreno e dei lotti adiacenti;

Fotografie del terreno;

Planimetria di progetto con eventuali ricostruzioni grafiche così da rendere visibili le trasformazioni che si intendono eseguire.

La Commissione Edilizia valuterà gli interventi di "alterazione del suolo" valutando l'impatto ambientale derivato dalle nuove sistemazioni.

Non potranno essere utilizzati graniti a superficie lucida.

Le recinzioni potranno essere realizzate con elementi metallici "leggeri" finiti con smalto ferromicaceo o con elementi (tondelli) di legno impregnato con altezza massima di cm. 120.

Le recinzioni degli orti potranno essere in rete metallica con trattamento antiruggine o in legno con altezza massima di cm. 180. Non potranno essere autorizzati sostegni metallici.

In caso di abbattimento di alberi, da autorizzarsi secondo le vigenti norme in materia, è fatto obbligo di procedere contestualmente alla ripiantumazione con numero di esemplari uguali a quelli abbattuti, di essenze uguali o simili.

Impianti arborei di specie diverse potranno essere approvati dalla C.E.

L'estensione attuale delle aree a verde già esistenti non potrà essere in ogni caso diminuita.

Negli spazi privati aperti ad accesso pubblico è fatto obbligo di installare apparecchi illuminanti, di forma e colore approvati dalla Commissione Edilizia, in numero sufficiente a garantire la visibilità almeno su tutti i percorsi pedonali.

Più in generale gli apparecchi di illuminazione degli spazi scoperti saranno per tipologia e forma adeguati alla zona; si adotteranno in linea generale lampioni o lanterne da muro che dovranno originare una illuminazione discontinua, e nei casi ritenuti opportuni, fari per l'illuminazione ad effetto di particolari scorci prospettici.

Gli interventi di illuminazione pubblica dovranno adeguarsi alle seguenti disposizioni:

- I cavi elettrici e telefonici saranno di norma interrati e pertanto dovranno essere rimosse dalla facciata le linee di distribuzione dell'energia elettrica e telefonica.
- Le insegne indicative di attività commerciali o di carattere pubblicitario saranno di norma collocate all'interno della luce delle vetrine e non dovranno interferire negativamente con l'architettura dell'edificio.
- Le insegne luminose sono da sfavorire e comunque nei casi in cui la Commissione Edilizia le riterrà ammissibili in relazione all'edificio, saranno comunque realizzate a lettere distinte e non a cassone con illuminazione indiretta; al di fuori delle luci delle vetrine, sono consentite le scritte dipinte sulla muratura.

EDIFICI DI VALENZA STORICA – AMBIENTALE LUOGHI DELLA MEMORIA STORICA E DELLE LEGGENDE.

SONO INDIVIDUATI I LUOGHI RAPPRESENTATIVI DELLA PRESENZA UMANA SUL TERRITORIO E DAGLI EVENTI RAPPRESENTATIVI DELLA STORIA "RELIGIOSA-ARTISTICA".

LA TUTELA E I SUOI OBIETTIVI:

Tali luoghi devono essere tutelati conservando e ripristinando i rapporti paesistici e spaziali originari, prendendo in considerazione le eventuali tracce storiche e i riferimenti simbolici.

La normativa di tutela deve, in particolare, evitare opere edilizie e infrastrutturali, e movimenti di terra che alterino e compromettano la sacralità e la solennità dei contesti interessati.

#### Identificazione

Principali luoghi di culto e di devozione popolare:

Si tratta dei diffusi luoghi di devozione popolare presenti in Lombardia: Santuari, Vie Crucis, raffigurazioni murali, santelle ecc..

#### Indirizzi di tutela:

La tutela riguarda innanzitutto la conservazione dei beni in sé e della loro riconoscibilità dal territorio nonché la salvaguardia delle relazioni strutturali che tali beni intrattengono con il territorio stesso.

Le azioni di tutela riguardano anche l'area interessata evitando l'inserimento di elementi intrusivi che possano turbare il carattere proprio e il significato simbolico di detti beni.

#### INFRASTRUTTURE DI RETE STRADE, SENTIERI E MULATTIERE.

Il presente studio effettuato sulla base dell'individuazione dei tracciati storici individuati sulle tavole catastali alla data del 1847, e su una lettura del territorio urbanizzato e non, ha individuato come "beni di tutela e salvaguardia specifiche":

- La viabilità principale (strada di collegamento tra la provinciale per la Valmalenco e Spriana);
- La viabilità secondaria (sentieri e mulattiere) a valenza panoramico-ambientale;
- La rete degli itinerari storici.

#### Identificazione

Viabilità storica:

Costituiscono beni storici (ed identificano in prima istanza la rete della viabilità storica) i tracciati su strada, su sterrato e su ferro di cui è accertabile la presenza nella prima cartografia I.G.M. 1:25.000 e dal confronto con le cartografie preunitarie. La rete di viabilità storica è verificata ed integrata dalla consultazione dei catasti e dei documenti d'archivio.

Tracciati, strutture ed arredi della viabilità antica, pubblica o successivamente privatizzata, costituiscono patrimonio e memoria collettiva.

Le "infrastrutture" costituiscono elementi di organizzazione territoriale degli insediamenti antropici. Formano sistemi "di rete" i tracciati funzionali alla comunicazione tra centri e al trasferimento di beni e risorse. Tracciati, manufatti e contesti sono riferibili alle seguenti categorie strutturali:

a) viabilità su strada o sterrato, sia carrabile che pedonale;

#### **La tutela e i suoi obiettivi:**

Obiettivi di tutela sono la memoria storica ed il paesaggio.

#### La tutela della memoria investe:

- a) i tracciati ed i percorsi storici e quelli archeologici (nella loro presenza, traccia o memoria) e gli elementi ad essi sostanziali o accessori;
- b) le direttrici assiali di tali tracciati e l'impronta che determinano nei limiti amministrativi e negli orientamenti delle colture, dei fabbricati ecc.;
- c) i contesti ambientali (morfologici, vegetazionali o insediativi) evocativi o testimoniali della memoria storica.

#### La tutela del paesaggio investe:

- a) l'orizzonte sensibile ed i singoli elementi e mete ottiche fruibili dal percorso o da punti di visuale isolati;

- b) l'emergenza paesaggistica, in quanto riconoscibile e localizzabile per oggetti, caratteri, percorsi e/o punti di visuale;
- c) l'inserimento di tracciati ed elementi materiali visibili dal loro intorno in un contesto ambientale consolidato;
- d) i punti peculiari di osservazione di determinate emergenze paesaggistiche.

La disciplina di intervento, cui compete la conservazione e valorizzazione dei beni ed elementi tutelati, interessa:

- a) gli interventi di manutenzione e trasformazione di tracciati, manufatti ed attrezzature (quali alberature, siepi, separatori, arredi ecc., comunque preesistenti);
- b) la realizzazione di nuovi tracciati e varianti di tracciati preesistenti che implicino il disassamento delle direttrici storiche tutelate, la formazione di manufatti attrezzature ed arredi nonché la trasformazione di contesti ambientali comunque stabilizzati;
- c) la predisposizione di fasce di rispetto e protezione visiva della viabilità di interesse paesaggistico, calibrate e distinte da quelle di pura inedificabilità. L'utilizzazione di tali aree è condizionata dal mantenimento di un assetto di decoro ambientale, con esclusione di deposito e accatastamento di materiali residuati o di scorte, macchinari ecc.; con esclusione di ogni indiscriminato uso espositivo e pubblicitario e non autorizzato in ordine alla compatibilità ambientale.

Indicazioni più particolari sono contenute nel secondo Piano di Sistema.

**Tutela specifica delle infrastrutture di rete:**

Ogni intervento edilizio sui tracciati storici individuati è preordinato ad un mantenimento conservativo degli stessi, con opere di sostanziale recupero viario.

In particolare per quanto attiene alla viabilità principale sono acconsentiti solo modesti ampliamenti di "calibro stradali" per ragioni legate alla messa in sicurezza. Il tracciato base non potrà subire modificazioni dell'andamento planimetrico.

I muri di sostegno a monte ed a valle saranno in pietrame a vista.

Non sono consentite copertine in cls.

Preferibilmente dovranno utilizzarsi parapetti in tubolari metallici verniciati con smalto verde scuro in sostituzione dei tradizionali guard-rail in acciaio zincato.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla posa di cartellonistica stradale. Non è consentita la posa di cartellonistica pubblicitaria.

Per quanto attiene alla viabilità secondaria – sentieri e mulattiere- l'obiettivo prioritario è la permanenza e la leggibilità del tracciato "antico". È indispensabile quindi conservare e mantenere leggibili i segni storici legati al paesaggio di contorno ai tracciati (alberature, allineamenti d'edifici, muri di contenimento, opere idriche, canalette, fontane, edicole sacre, mulini, ponti ecc...). Molti dei tracciati individuati assumono la valenza di "viabilità di fruizione panoramica ed ambientale" in quanto attraversano ampie vallate, zone agricole boschive, nuclei rurali, torrenti e corsi d'acqua.

Ogni intervento edilizio su detti tracciati dovrà prevedere:

- Mantenimento planimetrico dei tracciati (andamento fisico);
- Recupero dei muri di sostegno;
- Realizzazione nuovi muri in pietrame solo per ragioni di "messa in sicurezza";
- Larghezza massima consentita = esistente + cm. 50 e comunque massima mt. 3.50;
- Fondo del tracciato in terra battuta, a verde, in selciato, in pietra. (Non acconsentito il cls ed i masselli prefabbricati);
- Opere di bonifica e sistemazione idraulica con scarpate completamente inerbite;
- Opere idriche (canalette, reti di scolo, pozzetti ecc...) da realizzarsi per la parte fuori terra con materiali compatibili escluso il cls.
- Parapetti in tondelli lignei;
- Aree di sosta attrezzate con elementi di arredo urbano lignei;

- Cartellonistica standardizzata con palo di supporto ligneo e lastra pressopiegata di lamiera (Modello Comunità Montana);
- Eventuale sistemazione di illuminazione a "raso" o ad incasso sui muri perimetrali o con proiettori a fascio "stretto";
- Conservazione degli elementi dell'architettura rurale (caselli, torchi, mulini);
- Conservazione dei manufatti idrici;
- Favorire i percorsi storici e gli itinerari fruibili con mezzi di trasporto "eco compatibili" e differenziati in:
  - Sentieri escursionistici
  - Sentieri pedonali
  - Sentieri ippici
  - Piste ciclabili
- Favorire l'interramento delle linee elettriche e telefoniche.

### **Nuclei rurali di valore storico ambientale.**

COMPRENDE INSEDIAMENTI, NUCLEI EDILIZI E CASE SPARSE SITE NEL TERRITORIO "NON URBANIZZATO" DEL TERRITORIO COMUNALE.

Sono nuclei oggi quasi completamente disabitati ma che costituiscono i caposaldi del sistema storico – territoriale dei vecchi siti abitati, degli insediamenti e delle "sedi antropiche" che sono stati utilizzati come dimora stabile e come luoghi della produzione "agricola" e "silvo-pastorale".

Sono luoghi ed agglomerati "visivamente percepibili dal tracciato stradale che porta in Valmalenco ed in Val di Tegno e quindi con una notevole "influenza visiva".

Il sistema degli insediamenti storici rurali è stato letto con l'ausilio di documentazione storica (mappe ex Cessato catasto Lombardo Veneto) e fotografica. La disposizione di questi insediamenti di pendio è la tipica a terrazzo con giacitura in un ideale piano orizzontale con l'edificato disposto a piani sfalsati per ragioni geomorfologiche e per meglio sfruttare l'esposizione climatica.

Le esigenze di ricostituzione di un'identità della connotazione del territorio attraverso le configurazioni architettoniche, urbanistiche e dello spazio verde, riconducono ai temi del linguaggio (tecnico culturale) e alle diverse discipline che l'uomo utilizza per dar corpo alle proprie necessità insediative. Necessità che non giustificano mai la rinuncia, da parte di chi progetta o pianifica, alle responsabilità nei confronti del territorio ed alla qualificazione del prodotto finale.

La pianificazione paesistica deve garantire la tutela delle componenti strutturali della memoria storica.

Obiettivo conseguente è, dopo la "tutela" della memoria, la "disciplina" dei nuovi interventi che devono conferire, come è avvenuto per il passato, "nuova" qualità progettuale al territorio, su ordini e limiti e metodologie di intervento confermativi della memoria storica.

In ogni intervento edilizio nei nuclei rurali evidenziati deve essere realizzato nell'osservanza delle prescrizioni tipologiche - costruttive individuate sulla base dello studio della tipologia caratteristica, delle morfologie storiche e delle tecniche realizzative dell'architettura tipica rurale alpina. Tali costanti di riferimento sono indispensabili per indirizzare gli interventi di recupero verso interventi unitari e volti alla riaquisizione dei caratteri originari dei luoghi.

Le concessioni dell'autorizzazione a costruire restano subordinate al criterio fondamentale di tutela del paesaggio e verranno pertanto negate qualora vengano realizzate quelle condizioni di qualità, ubicazione ed inserimento nell'ambiente naturale in contrasto con tale obiettivo principale.

Più in generale ogni intervento edilizio dovrà rispettare le seguenti indicazioni tipologiche e metodologiche:

- 1) Murature d'ambito: Conservare il più possibile le murature d'ambito, le finiture e la morfologia degli spazi originari. I sopralzi e gli ampliamenti dovranno configurarsi come interventi unitari

ed essere eseguiti con medesimi materiali e finiture di quelli adiacenti. Tali interventi unitari dovranno assoggettarsi all'edificio principale sia per tipologia che per elementi di finiture. Nel caso di ricostruzioni ex-novo o parziali di murature è d'obbligo il rispetto del punto precedente. E' obbligatoria la conservazione degli elementi essenziali della morfologia e dei materiali di facciata. Le finiture delle murature d'ambito saranno esclusivamente dei seguenti tipi:

Murature in pietra a vista: è ammessa la sola stilatura delle fughe con malta di calce. Il tipo di pietra, il colore della malta e l'assestamento delle pietre dovranno essere analoghi a quelli esistenti.

Murature in rasopietra: e' ammesso l'intasamento degli interstizi fra le pietre con l'obbligo di mantenere in vista, per almeno un 50 % della superficie, le pietre. La malta sarà di calce dello stesso tipo prescritto per l'intonaco rustico. I conci saranno solo in pietra con esclusione di blocchi di calcestruzzo o mattoni.

Murature ad intonaco rustico: la finitura dell'intonaco avverrà, senza l'uso di fasce o poste, seguendo l'andamento della muratura di supporto; il piano di finitura sarà tirato a cazzuola con esclusione di finiture a frattazzo, a spruzzo, strolature o graffiature. La sabbia sarà di tipo mezzano con granulometria non inferiore a mm. 1. Gli intonaci saranno realizzati con malta di calce idraulica (eventualmente arricchita con cemento in proporzione non superiore al 5 %); è d'obbligo additivare la malta con terre per una corretta colorazione.

- 2) E' d'obbligo il generale rispetto dell'andamento geometrico delle coperture e del manto in ardesie di Valmalenco. Le coperture saranno a falde inclinate (generalmente due) con pendenza costante.
- 3) Le eventuali nuove modeste aperture dovranno riferirsi il più possibile per forma e posizione a quelle preesistenti e/o a quelle di edifici circostanti ed alla tipologia locale. Infatti le aperture sono in linea generale mantenute nella forma e posizione originale. Al fine di consentire il miglioramento delle condizioni di abitabilità è ammesso di aumentare moderatamente (ed al solo fine del raggiungimento del rapporto minimale le dimensioni originali e di aprire nuove finestre, che per forma, dimensione e tipologia debbono riferirsi a quelle preesistenti. Le possibilità di spostare o integrare aperture non è consentita. I serramenti esterni di chiusura (antoni) avranno caratteristiche, per tipo e materiali analoghe a quelle preesistenti. Ove non vi siano preesistenze, nel caso di necessità di chiusure, sono consentiti i tipi con ante "a libro" in legno, da contenersi in spessore di mazzetta, o scuri posti all'interno della muratura. Negli edifici rurali con parti tamponate in legno le aperture ad antone esterno dovranno essere contenute nella parte sfondata in legno. E' ammessa la realizzazione di balconi solo se ne è documentata la preesistenza originale dell'edificio oggetto di intervento o in edifici vicini e solo se realizzati interamente in legno. Nelle stalle sono consentite chiusure con grate metalliche o in tondelli di legno posati in orizzontale.
- 4) Tutte le opere in ferro (ringhiere, inferriate ) saranno verniciate con vernici di tipo smalto ferromicaceo nei colori scuri. Le opere da lattoniere, saranno eseguite in rame; gli antoni in legno saranno obbligatoriamente trattati con vena a vista e mordente scuro o impregnante satinato all'acqua. E' vietato l'uso di avvolgibili. L'apertura di nuovi androni carrai è consentita nel rispetto dei caratteri ambientali dell'edificio e dovrà essere di norma realizzata ad arco o con architrave in legno e, ove richiesto, chiusa da portoni in legno con apertura ad anta. I portoni ed i portoncini di ingresso saranno esclusivamente in legno (dogati) con apertura ad anta. Non sono consentiti i serramenti in profili di alluminio e metallici ed in pvc.
- 5) Coperture: è d'obbligo il generale rispetto dell'andamento originario della copertura. Le coperture saranno eseguite a falde secondo la tipologia del tetto a capanna, solo ove preesistente, da una falda unica. Coperture in manto di piode della Valmalenco la cui tipologia è sicuramente consigliata ed incentivata all'uso. Nell'ipotesi del recupero di coperture esistenti

di tipo lapideo dovranno essere recuperate le piode preesistenti e disporre il manto con andamento irregolare; I canali di gronda ed i pluviali, saranno a sezione circolare.

“E' acconsentito l'uso di lucernari in falda di modeste dimensioni; previo parere favorevole della C.E.; si potranno posare, per sole ragioni igienico – sanitarie e al solo fine del raggiungimento del necessario rapporto areoilluminante degli ambienti interni lucernari in falda con tipologia in rame.”

- 6) Le strutture di gronda e dei balconi e i parapetti saranno realizzati in legno. E' consentito per la struttura dei balconi e delle scale far uso anche di materiali lapidei (solo se storicamente documentabili). Balconi, loggiati lapidei, ringhiere o parapetti, quando non restaurabili, dovranno essere eseguiti rispettando il tipo ed i materiali di quelli esistenti (con riferimento a quelli originali). Per i parapetti dei balconi e scale è d'obbligo il ripristino dei materiali originali e l'adozione di un disegno che tenga conto delle forme originali (anche desunte da edifici analoghi limitrofi). Le gronde dovranno essere dello stesso tipo della originaria ricalcando la tipologia esistente sia per forma che per colorazione; non potranno avere un aggetto superiore a cm. 30.00, oltre al quale potrà essere posto il canale di gronda a sezione circolare del diametro massimo di cm. 15.  
“Per gli edifici di uso agricolo, di ricovero e deposito (stalle, fienili ecc...), lo sporto di gronda potrà avere un aggetto massimo di cm. 120 compreso di canale di raccolta dell'acqua piovana”.
- 7) Tutte le opere in legno dovranno essere trattate con vernici in gradazione scura evidenzianti la venatura del materiale, sono consigliati impregnanti all'acqua.
- 8) Davanzali, soglie, architravi, stipiti, imbotti, saranno in pietra e dovranno essere realizzati con superfici a spacco o trattate a bocciarda grossa. E' vivamente consigliato, ove possibile, l'uso di materiale lapideo locale con finitura a spacco.
- 9) E' d'obbligo l'eliminazione di quelle sovrastrutture e superfetazioni che contrastano con il carattere dell'edificio (tettoie, portici, pergolati, box, caselli ecc...).
- 10) I fumaioli dei camini (comignoli) saranno realizzati con la stessa finitura delle pareti d'ambito dell'edificio; le coperture dei fumaioli (cappelli o torrini) saranno realizzate con lastre di pietra locale; non sono ammessi torrini prefabbricati in cls.
- 11) E' d'obbligo in generale mantenere con finitura in legname grezzo, le campiture delle strutture rurali in tondame o assoni lignei, anche ricavandovi le necessarie porte e finestre; tali campiture saranno comunque mantenute in rilevante arretramento rispetto al filo della faccia esterna delle murature in pietrame. E' d'obbligo in generale mantenere le aperture di ventilazione preesistenti nelle murature al di sotto delle gronde e delle coperture; il loro tamponamento e la loro chiusura è possibile solo con serramenti o assiti posti sul filo della faccia interna delle murature di sottotetto. E' vietato l'uso di rivestimenti lignei del tipo a “perline”. Rivestimenti di facciata sono eseguibili utilizzando assoni, tondi, mezzi tondi o tavole che per tipologia di tamponamento siano simili a quelli preesistenti.
- 12) E' d'obbligo conservare tutti gli elementi decorativi quali santelle, affreschi, graffiti, decorazioni, contorni, fontane, lavatoi, macine, mulini, forni, particolari di finestre, portali, archi, architravi, stipiti, mensole lapidee, terrazzi parapetti significativi. Per tali significativi episodi della storicità locale sono ammessi i soli interventi di restauro.
- 13) È prescritta l'eliminazione delle tettoie in lastre traslucide in onduline e in altri materiali non tradizionali. Non sono consentite nuove tettoie, strutture a portico e realizzazione di vani accessori.

- 14) Eventuali opere in ferro quali griglie, inferriate e parapetti, solo se di rilevato valore storico, debbono essere conservate. Solamente se nella tradizione costruttiva del luogo di riferimento esistono episodi consolidati di opere metalliche, queste potranno essere riproposte. In ogni caso dovranno essere eseguite con disegno semplice e tradizionale e con le parti metalliche prive di trattamenti con vernici sintetiche ed acriliche. E' consentito l'uso del solo smalto ferromicaceo di finitura.
- 15) Gli immobili di interesse storico, civile e religioso, (chiese, santelle, crocifissi, edicole, lapidi ecc...) debbono essere mantenuti dal proprietario o possessore nel miglior stato di conservazione. Per tali edifici i soli interventi di recupero saranno quelli conservativi sulla base del progetto approvato dalla competente soprintendenza ai monumenti.

#### PAESAGGI AGRARI TRADIZIONALI

SONO LUOGHI SPECIFICI OVE L'ASPETTO VEGETAZIONALE ASSUME CARATTERE PECULIARE. SONO LUOGHI DI COROLLARIO ALL'ABITATO DI SPRIANA E MARVEGGIA. L'ambiente di riferimento è quello "classico alpino" con aggregazione di piante legnose ed arbustive; (fascia dei castagneti dal ponte sul Mallerio e sino alla Chiesa della Madonna della Speranza) con agrifogli e latifoglie (zona a monte della strada per Spriana) sino ai prati ed ai terrazzi (a monte e sui lati dell'abitato di Marveggia).

In detti luoghi specifici di tutela sono acconsentiti i soli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, delle reti viabilistiche storiche, la realizzazione di zone di standard pubblico (aree per parcheggi a servizio dell'abitato di Scilironi e Marveggia, aree per zone attrezzate a verde-sport).

Gli obiettivi di tutela in queste zone privilegiano:

- a) Considerare la funzione "ambientale" del verde (zone a parco per il gioco, lo svago, le attrezzature sportive e ricreative);
- b) Localizzare i parcheggi e delle zone di sosta negli ambiti limitrofi alle zone storiche al fine di favorire da una parte gli interventi di recupero (viabilità periferica che permetta di raggiungere la rete pedonale interna) e dall'altra la viabilità interna pedonale.
- c) Valorizzare ed incentivare dell'iniziativa privata nella fase di realizzazione e gestione dello standard.

Lo strumento generale individua un'area a verde e per attrezzature sportive-ricreative-collettive a fianco dell'abitato di Spriana sulla strada di ingresso al paese.

È un'area scoperta caratterizzata da un declivio naturale a limitata pendenza con rocce e massi affioranti (crap) a particolare valenza paesaggistica.

In quest'area potrà essere organizzata (anche a costi limitati di realizzazione e di gestione) una rete di percorsi e sentieri che si incrociano con quelli già esistenti ed evidenziati come "percorsi storici", ed attrezzata con "luoghi di aggregazione" (terrazzi belvedere) chioschi, piazzette e spazi sportivi (palestra di roccia), percorsi "vita", aree di gioco per bimbi...

Tale spazio organizzato e di corollario alla attigua zone edificata si caratterizzerà come "Parco dei massi ciclopici" e si legherà alle attrezzature esistenti (campo gioco tennis, spogliatoi) ed agli edifici ad uso collettivo (municipio, chiesa).

In particolare in quest'area si realizzeranno prioritariamente:

- Sistemazioni a verde con interventi di rinaturalizzazione anche con impianto di specie vegetali autoctone e secondo modelli appropriati all'ambiente di riferimento.
- Opere di stabilizzazione dei versanti con ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica e curando il miglior inserimento dal punto di vista ambientale – paesistico.



- Percorsi pedonali e ciclabili (mountain bike) ed equestri da realizzare senza utilizzazione di pavimentazioni impermeabilizzanti (tipo conglomerato bituminoso).

Con uguale valenza pubblica è stata ipotizzata l'area a verde sita nella zona inferiore del centro storico di Marveggia. Tale "cintura" a verde permetterà una sicura "perimetrazione inedita" della zona tutelata, ed assieme uno spazio organizzato di aggregazione sociale.

Questa zona andrà ad integrarsi con la nuova rete del verde e della viabilità pedonale organizzata all'interno delle zone "A". L'ipotesi è di creare dei percorsi integrati al verde, spazi di sosta nelle aree limitrofe al centro storico e luoghi interni organizzati e finalizzati al recupero ed alla rivitalizzazione degli ambiti storici stessi.

Il piano propone inoltre un'area organizzata a parcheggio a fianco della strada provinciale per la Valmalenco. Sarà un'area (anch'essa attuabile a limitati costi) organizzata per la sosta ed il parcheggio veicolare attiguo al nucleo storico di Scilirioni. Detto nucleo caratterizzato storicamente da un edificato con manufatti addossati e di rilevante pregio per l'architettura del sito abbisogna di spazi di parcheggio esterni alla zona "A" ma ugualmente di estrema vicinanza.

In relazione all'articolo 24 comma 2 punto b) del P.T.P.R. il presente P.G.T. con valenza paesistica individua ambiti del territorio comunale con precise prescrizioni paesistiche di dettaglio.

Dette zone specifiche sono individuate come:

- Zona di espansione residenziale (Ambito A.T.R. A) in località Marveggia;
- Zona residenziale, artigianale (Ambito A.T.R. B) in località Spriana.

Essendo gli ambiti in oggetto in zone di incidenza paesistica e visuale sull'intorno si sono disciplinati gli interventi edilizi sia sotto il profilo urbanistico che quello edilizio, al fine di consentire trasformazioni compatibili nei confronti delle "risorse paesaggistiche" meritevoli di tutela.

La normativa specifica "tipologico – costruttiva – ambientale" a cui sono sottoposte queste due aree si prefigge lo scopo di acconsentire uno "sviluppo edilizio" controllato, tale da organizzare un modello di organizzazione spaziale e funzionale che non interferisca con l'impatto puntuale del luogo e con l'impatto strutturale (impatto visivo verso e da visuali ad elevata sensibilità).

Le prescrizioni tipologico costruttive di riferimento per queste due zone sono:

### **Zona "residenziale":**

- ◆ Morfologia edilizia: forma semplice e ben identificabile;
- ◆ Copertura: a 2 falde inclinate in direzione Torre – Spriana o unica falda inclinata lato monte (+alta) valle (+bassa).
- ◆ Struttura copertura: in legno con gronde a vista, sporgenza massima cm. 60 più canale a sezione circolare in lamiera di rame;
- ◆ Muratura d'ambito: pietrame e malta, intonaco raso a pietra, intonaco rustico, intonaco civile, tinteggiato con colori in "pasta" (gamma cromatica: ocra, nocciola, bianco sporco, grigio malta vecchia);
- ◆ Balconi: struttura lignea o in pietra, aggetto massimo cm. 100, parapetto ligneo o metallico a disegno semplice; composizione dei balconi rettilinei privi di risvolti sugli angoli, dimensionati con il rapporto pieni-vuoti e con tipologia alpina;
- ◆ Sistemazioni esterne: aree scoperte pavimentate in lastre di pietra o porfido, muretti in pietrame e malta a vista, recinzioni lignee o metalliche a disegno semplice.

### **Zona "artigianale":**

- ◆ Morfologia edilizia: forma semplice e ben identificabile;
- ◆ Copertura: ad unica falda inclinata lato monte (h.superiore) lato valle (h. minore);.

- ◆ Struttura copertura: portante in elementi di legno lamellare copertura in lamiera grecata di rame, oggetto massimo di cm. 150 (compresa canale di gronda);
- ◆ Muratura d'ambito: escluso il cemento armato, pannelli in cls, granigliati o similari, consentite murature intonacate e tinteggiate, intonaco rustico, rivestimento ligneo ecc...;
- ◆ Aperture: sul lato strada portoni carrabili rivestiti in legno, sui rimanenti lati finestre;
- ◆ Tipologia aperture: finestre non a "nastro";
- ◆ Sistemazioni esterne: muri di confine altezza massima cm. 120 in pietrame e malta o cls con rinzafo (strollatura) in malta di cemento.

Recinzioni metalliche a disegno semplice o in tondelli di legno. Per le aree scoperte è preferibile la pavimentazione in masselli di cls con finitura a spacco o bocciardata, per le aree a verde attrezzate con messa a dimora di alberature di alto fusto e formanti cortine lungo i lati delle recinzioni visibili da spazi pubblici.

#### 8.10 NORME TIPOLOGICHE AMBIENTALI PER L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALI

Per gli insediamenti commerciali occorre prestare particolare attenzione alla qualità progettuale dell'intervento; a tal fine occorre che il progetto sia qualitativamente apprezzabile in relazione agli aspetti sia di carattere edilizio, sia di correlazione con l'intorno; tali aspetti sia di carattere edilizio, sia di correlazione con l'intorno; tali aspetti di qualità progettuale vengono opportunamente valutati dalla Commissione Edilizia in sede di parere per il rilascio dei necessari atti abilitativi.

Al fine di favorire la riqualificazione urbana ed ambientale, è ammessa la realizzazione di opere di arredo urbano, da intendere quale progettazione coordinata delle pavimentazioni, dell'illuminazione, della segnaletica, di altre attrezzature quali panchine, fioriere, contenitori per rifiuti, fontanelle, pensiline e sedili per l'attesa dei mezzi pubblici di trasporto, chioschi, cabine telefoniche, insegne e simili e delle sistemazioni del verde pubblico, da parte dell'operatore o dei soggetti privati interessati a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione .

Deve essere sempre predisposto lo studio degli spazi aperti pedonali, di quelli per la sosta e la mobilità degli automezzi dell'utenza e per l'espletamento delle operazioni di carico-scarico delle merci; i posti auto sono prevalentemente ricavati nell'ambito interrato del sedime commerciale; i parcheggi a raso, dotati di opportune alberature, sono comunque localizzati e disegnati in modo da evitare la configurazione di edifici isolati in un grande parcheggio.

Per quanto possibile deve essere preservata l'unitarietà morfologica e tipologica del centro storico; gli interventi di carattere commerciale non devono alterare i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto storico meritevoli di conservazione.

Il riadattamento funzionale di unità edilizie esistenti deve essere coerente con gli elementi tipomorfologici e strutturali dell'organismo edilizio da trasformare.

Il rapporto tra l'organismo commerciale, gli spazi pubblici circostanti e il contesto urbano viene calibrato in modo tale da preservare le peculiarità identificative del luogo storico, evitando l'eccessiva caratterizzazione commerciale mediante insegne pubblicitarie di forte impatto, arredi urbani omologati, cromatismi eccessivi o estranei al contesto.

Il P.R.G. comunale favorisce la conservazione, nonchè l'insediamento di nuovi esercizi di vicinato, capaci di valorizzare particolari percorsi e luoghi tradizionali del centro storico, individuando contestualmente idonee misure per l'accessibilità e la fruibilità dei medesimi, quali parcheggi, zone pedonali, arredi urbani e simili.

## ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI

In tutto il territorio comunale, i progetti che "incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi" e degli "edifici" sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto.

L'esame paesistico comporta due fasi:

- a) Preliminare, nell'ambito della quale si accerta quali atti di natura progettuale e/o pianificatoria superino la soglia critica di impatto paesistico che giustifica lo specifico giudizio di impatto paesistico, applicato dal progettista stesso;
- b) Di verifica, nell'ambito della quale si esprime un giudizio sulla natura e l'entità degli effetti e quindi sull'ammissibilità sotto il profilo paesistico di ciascun atto di natura progettuale e/o pianificatoria della quale sia stata riconosciuta la criticità.

La fase a) è un giudizio critico qualitativo che dovrà redigere l'estensore del progetto. Il progettista contemporaneamente all'elaborazione del progetto provvede all'elaborazione dell'impatto paesistico come meglio specificato successivamente.

La fase b) è un giudizio critico – qualitativo di verifica del progetto da parte degli organi incaricati dalla pubblica Amministrazione.

Pertanto i committenti ed i progettisti degli interventi ammessi e degli strumenti pianificatori sono tenuti al rispetto del contesto paesistico ed ambientale, nonché a garantire la coerenza delle opere e delle previsioni dei piani con i contenuti del presente articolo e con gli indirizzi del Piano territoriale paesistico Regionale.

A tal fine i predetti progettisti fanno riferimento, per quanto applicabili a:

- Indirizzi di tutela, contenuti nel presente P.T.P.R.;
- Manuale di ingegneria naturalistica, assunto dalla Regione Lombardia come testo di riferimento con d.g.r. 4 aprile 1994, n. 50989;
- Quaderno delle opere tipo, allegato al piano per la difesa del suolo ed il riassetto idrogeologico della Valtellina e successivi aggiornamenti;
- Piani di sistema, di cui all'art. 11, comma 4, lettera b);
- Criteri per l'esercizio della subdelega delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni ambientali previsti dall'articolo 3 della l.r. 18/1997, assunti con d.g.r. n. 30194 del 25 luglio 1997.
- Norme tecniche ed indirizzi tipologico-costruttivi del presente studio.

### Valutazione dell'impatto paesistico degli interventi edilizi e di trasformazione territoriale

1. Al fine di rendere sempre evidenti le relazioni degli interventi di trasformazione del territorio con le caratteristiche paesistiche del contesto in cui si collocano, per tutti i progetti soggetti a concessione edilizia, ancorchè interessanti aree non paesaggisticamente vincolate, è necessario valutare la loro incidenza paesistica e la loro compatibilità con il contesto, verificandone l'accettabilità, inserendo, se del caso, modifiche progettuali tali da renderli coerenti con le finalità di tutela paesistica.

2. Ai fini di cui al precedente comma il progettista, in fase di elaborazione del progetto, e gli uffici tecnici degli Enti locali competenti ad assentire le trasformazioni territoriali, in fase di verifica tecnica del progetto stesso, considerano preliminarmente la sensibilità paesistica del sito e il grado di incidenza del progetto.

3. Al fine di valutare la sensibilità paesistica dei luoghi, sono considerate significative componenti di giudizio quelle legate a:

- a) interferenza con un punto di vista o un percorso panoramico nonché inclusione in una veduta panoramica;

- b) ubicazione in ambiti o aree territoriali di interesse naturalistico-ambientale, storico-architettonico, relazionale;
- c) rapporti visuali con il sistema delle infrastrutture per la mobilità;
- d) presenza di valori e beni ambientali.

4. Al fine di individuare l'incidenza di un intervento sull'assetto paesistico del contesto, devono essere prese in considerazione quali componenti di giudizio quelle legate alla dimensione dell'intervento e agli elementi progettuali determinanti contrasto o integrazione con il contesto stesso.

5. Il controllo paesistico ai sensi dei precedenti commi non sostituisce, nelle aree paesaggisticamente vincolate, la autorizzazione di cui all'art. 7 della legge 1497/1939 ma costituisce, comunque, elemento integrativo di valutazione nell'istruttoria relativa al procedimento di rilascio (o diniego) dell'autorizzazione paesistica.

#### Fase preliminare di controllo paesistico

1. La fase preliminare del controllo paesistico consiste nella predisposizione di una relazione tecnica che espliciti le valutazioni paesaggistiche in relazione alla sensibilità del sito ed alla incidenza.
2. I criteri e gli strumenti di seguito indicati costituiscono, comunque, riferimento metodologico per gli interventi di trasformazione territoriale, indipendentemente dal loro assoggettamento al controllo paesistico.

#### Criteri per la determinazione della sensibilità paesistica del sito

1. Si definisce "sito" interessato da un progetto, in termini paesistici, l'insieme costituito dal sedime interessato materialmente dalle opere progettate e dal contesto che interagisce percettivamente con il sedime stesso.
2. La sensibilità di ciascun sito è determinata in rapporto ai criteri di valutazione vedutistico, sistemico, dinamico, locale.
3. Ai fini della determinazione della classe di sensibilità del sito, da utilizzare per la determinazione dell'impatto del progetto, si assume il valore più elevato tra quelli risultanti dalla compilazione di cui sopra.
4. Il progettista identifica e delimita il sito e ne definisce i valori di sensibilità, argomentando tale definizione sulla base degli atti di pianificazione e dei materiali analitici in quel momento disponibili, nonché di eventuali analisi ad hoc.
5. Alla determinazione della sensibilità paesistica dei luoghi concorrono gli atti costituenti il Piano del Paesaggio Lombardo, ciascuno secondo il livello di definizione che gli è proprio (P.T.P.R. ed analisi locale del P.R.G.).
6. Il tecnico comunale responsabile del procedimento accerta la rispondenza delle valutazioni del progettista allo stato dei luoghi.

#### Criteri per la determinazione dell'incidenza paesistica di un progetto

1. Si definisce incidenza paesistica di un progetto l'entità e la natura del condizionamento che questo esercita sull'assetto paesistico del contesto, in ragione delle dimensioni geometriche di ingombro planimetrico e di altezza, del linguaggio architettonico con il quale si esprime, della natura delle attività che è destinato a ospitare.
2. L'incidenza:

vi sono prima due criteri che valgono per tutti i progetti.

Il primo riguarda la posizione rispetto all'edificazione esistente: si considera minima l'incidenza di un progetto che si colloca entro il tessuto edificato, massima quella di un progetto isolato nello spazio aperto.

Il secondo riguarda il contributo delle attività che occuperanno l'edificio, al disagio ambientale dell'intorno, in termini di traffico, rumore, emissioni. Questo fattore viene considerato, perché paesaggio non è soltanto ciò che si vede, ma anche ciò che si ascolta e si annusa e la tranquillità. A questo punto, a seconda che si tratti di un intervento (edificio o complesso o quant'altro) a sé stante, ovvero di un intervento entro un tessuto urbano organizzato, o ancora di un intervento che si colloca in un contesto di edilizia aperta, si usano parametri di lettura diversi.

Nel caso di edificio isolato, le dimensioni assolute (in pianta e in elevazione), il rapporto con il terreno, il rapporto con i "tracciati guida" presenti sul suolo (strade, canali, margini), il trattamento degli spazi circostanti, il linguaggio architettonico (colore, materiali, disegno).

Rispetto a tutti questi criteri si assegna un punteggio quantitativo.

Per l'edificio, l'incidenza non è data dal valore più elevato, ma da un giudizio di sintesi che tiene conto della media dei valori e dell'importanza, in ciascun caso, dei diversi fattori considerati. Si tratta di un giudizio in qualche misura sintetico e qualitativo, anche se basato su una serie di punteggi.

Nel caso di un edificio che debba sorgere entro un tessuto urbano organizzato, si valutano i rapporti con l'intorno: non l'altezza assoluta, ma quella relativa, e così via per tutti gli altri parametri, che vengono considerati sempre in rapporto al contesto. Ad esempio, per la tipologia si valuta la "riconoscibilità", ovvero la riferibilità a modelli già presenti nel contesto. Per le coperture, si considera l'affinità o meno, in termini di geometria e di materiali, con quelle degli edifici vicini. Qualora il contesto presenti, rispetto a questo elemento, caratteri fortemente eterogenei, si registrerà la non applicabilità del criterio, che sarà omissis.

Analogamente si procede per l'edificio in un contesto di edilizia aperta.

In sostanza, l'incidenza dell'edificio è funzione inversa della facilità con la quale esso può essere integrato al contesto. In questo giudizio, hanno peso le considerazioni relative al linguaggio architettonico. Si deve però notare che questo sistema obbliga i progettisti a dichiarare in anticipo scelte linguistiche che spesso non sono indicate nel progetto "da concessione": ad esempio, il colore dei prospetti.

3. Non è ammesso frazionare artificiosamente un progetto unitario al fine di ridurre l'incidenza.

4. Il progettista certifica la classe d'incidenza del progetto in base alla relazione tecnica.

5. Il tecnico comunale responsabile del procedimento accerta la rispondenza della valutazione del progettista, in merito alla classe di incidenza del progetto, ai criteri del presente articolo.

#### Criteri per la determinazione dell'impatto paesistico

1. L'impatto paesistico esprime l'entità dei prevedibili effetti sul paesaggio conseguenti alla realizzazione dell'intervento progettato.

2. Ai fini delle presenti norme, l'impatto paesistico viene valutato come combinazione della sensibilità del sito e della incidenza del progetto (impatto paesistico = sensibilità x incidenza).
3. I progetti, il cui impatto non superi la soglia critica di rilevanza in relazione alla sensibilità del sito, si intendono automaticamente approvabili se conformi alla normativa vigente.
4. I progetti il cui impatto superi la soglia critica di rilevanza, ma rimanga sotto il valore di tolleranza, sono soggetti alla specifica verifica paesistica.
5. I progetti il cui impatto superi la soglia di tolleranza, sono di norma dichiarati a priori inaccettabili, ancorché conformi alla disciplina urbanistico-edilizia, a meno di modificazioni che ne riducano l'impatto entro i limiti di tolleranza.
6. Nei casi di cui al comma precedente, qualora nella determinazione della classe d'impatto abbiano pesato considerazioni attinenti al linguaggio architettonico, quali design, materiali, colore, il Comune, in accordo con il proponente, può incaricare, a spese del proponente stesso, un esperto che effettui un'approfondita verifica paesistica, che tenga conto degli elementi progettuali innovativi e del loro impatto paesistico, al fine di evitare che progetti che presentano aspetti architettonici innovativi vengano inopportunamente penalizzati, in contrasto con le presenti norme.

#### Fase di verifica paesistica

1. La fase di verifica paesistica è il procedimento attraverso il quale il soggetto competente al rilascio della concessione edilizia, sulla base della relazione tecnica, eventualmente integrata da ulteriori verifiche e studi, assegna l'intervento progettato a una delle seguenti categorie di impatto:

a) impatto positivo, quando l'intervento progettato contribuisce a conseguire le finalità della pianificazione paesistica, ovvero quando migliora il quadro paesistico e/o la fruizione paesistica del contesto (quindi crea nuove risorse paesistiche);

b) impatto neutro, quando l'intervento progettato, pur non essendo migliorativo, non distrugge risorse paesistiche non riproducibili e non porta disordine e banalizzazione nel contesto là dove ci sono elementi di ordine e qualità;

c) impatto negativo, quando l'intervento progettato distrugge risorse paesistiche non riproducibili e introduce disordine e banalizzazione nel contesto;

d) impatto fortemente negativo se l'intervento progettato compromette le risorse paesistiche che sono specificamente individuate come meritevoli di tutela nel Quadro di Riferimento Paesistico, negli atti del Piano del Paesaggio Lombardo a maggiore definizione e nei relativi repertori.

2. Il giudizio di accettabilità paesistica è espresso contestualmente al rilascio o al diniego della concessione edilizia o dell'autorizzazione paesistica nel caso di interventi in ambiti assoggettati alla tutela della l. 1497/1939.

3. I progetti il cui impatto è valutato negativo sono di norma respinti, a meno che non sussistano preminenti interessi pubblici, da esplicitare, che ne consiglino l'approvazione; in tal caso, può essere ugualmente rilasciata la concessione edilizia, previa convocazione della Conferenza di servizio. Detta conferenza esplicita le ragioni di rilevante interesse pubblico che determinano la decisione.

4. I progetti il cui impatto è valutato fortemente negativo sono respinti.

5. Nel caso di progetti di particolare rilevanza pubblica, per il sito interessato o per la natura dell'intervento, l'Amministrazione comunale indice una Conferenza pubblica tra i soggetti territorialmente interessati; a tale Conferenza sono invitate le associazioni riconosciute ai sensi dell'art. 13 della legge 08/07/1986 n. 349, al fine di valutare l'opportunità di realizzare l'intervento, o per individuare specifiche forme di mitigazione e/o modalità di inserimento paesistico.

6. Qualora il sito interessato, si estenda nel territorio di più comuni, l'amministrazione responsabile del rilascio della concessione interpella i Comuni interessati.

7. Il progettista correda, se del caso, il progetto, oltre che della relazione tecnica, delle documentazioni e argomentazioni che ritiene utili al fine di sostenere l'accettabilità dell'intervento, sotto i diversi profili paesisticamente rilevanti.

8. In sede di verifica paesistica possono essere formulate le prescrizioni e le condizioni necessarie affinché il progetto contribuisca alla migliore qualificazione paesistica del sito interessato.

9. In presenza di una disciplina paesistica di estremo dettaglio, contenente prescrizioni direttamente incidenti sulla progettazione edilizia, la verifica paesistica si intende positivamente esperita qualora il progetto si attenga a tali prescrizioni di dettaglio.

10. Si considerano disciplina paesistica di estremo dettaglio anche gli strumenti urbanistici attuativi ai quali sia stata esplicitamente riconosciuta, in sede di approvazione, valenza paesistica.

#### L'impatto paesistico

Disponendo di un "voto" per la sensibilità del sito (definito a priori dalle tavole di P.G.T.) e di uno per l'incidenza del manufatto, si può procedere alla determinazione dell'impatto.

Il valore dell'impatto è dato dal prodotto dei due valori prima calcolati, e va da un minimo di 1 (edificio di minima incidenza in contesto di minima sensibilità) a un massimo di 6.

Attraverso un procedimento di taratura empirico, si è ritenuto di indicare nel valore di impatto 3 la soglia critica, oltre la quale (a partire da 4) scatta l'esigenza di sottoporre il progetto a specifica verifica paesistica.

Gli interventi che registrano un valore d'impatto inferiore a 3 sono considerati accettabili senza ulteriori accertamenti (di natura paesistica). Quelli tra 4 e 6 sono interventi presumibilmente accettabili, ma rispetto ai quali è necessario compiere un esame più approfondito, che potrebbe portare a richiedere modifiche o a porre condizioni.

Oltre i 6 punti (a partire da 8) si entra invece in una fascia di presumibile "intolleranza" del contesto nei confronti del progetto.

Pertanto gli interventi che ricadono in questa fascia sono di massima considerati paesisticamente inaccettabili.

Si può osservare che nei luoghi a minima sensibilità meritano la valutazione paesistica soltanto gli edifici con incidenza 4, che sono soltanto quelli decisamente "fuori scala" o "fuori norma". Tutti gli altri sono sotto la soglia critica.

Al contrario, nei luoghi a massima sensibilità (siti di grande naturalità o valore urbanistico, vedute ammiratissime e simili) già gli interventi a minima incidenza richiedono tale valutazione, mentre tutti gli altri (dal livello 2 in su) sono oltre la soglia di tolleranza, quindi tendenzialmente esclusi.

È previsto che sia il progettista stesso a determinare il livello di sensibilità del sito e quello di incidenza del progetto. Tali valutazioni saranno riscontrate dal responsabile del procedimento. Il coinvolgimento del progettista in questa fase è importante, poiché gli consente di valutare in corso d'opera l'impatto e quindi di apportare, se lo ritiene opportuno, le necessarie modifiche al progetto.

Il progettista è invitato a corredare il progetto delle documentazioni e argomentazioni che ritiene utili al fine di sostenere l'accettabilità dell'intervento, sotto i diversi profili paesisticamente rilevanti.

In ogni caso, la soglia di tolleranza è indicativa. Infatti, in linea di principio, l'impatto non è necessariamente negativo, quindi anche un forte impatto può essere valutato positivamente.

### 8.11 DISCIPLINA DEI SERVIZI

Le superfici e le aree per attrezzature pubbliche sono definite dal Piano dei servizi e dal piano delle Regole. A livello generale le superfici da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche sono localizzate dal piano delle regole, dal documento di piano per gli ambiti pubblici strategici, e nei piani attuativi, anche con riferimento alle schede contenute nelle norme di attuazione e nelle indicazioni degli ambiti di trasformazione.

In generale ogni intervento previsto negli ambiti di trasformazione e nelle zone già assoggettate a pianificazione attuativa, negli ambiti del tessuto di completamento (P.A. e P.L.C. in essere) deve garantire una quantità minima di superfici da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche così definita:

- per le funzioni residenziali= 40% della S.L.P. realizzabile .
- per gli usi commerciali (esercizi di vicinato) =100% della S.L.P. realizzabile.
- per gli usi produttivi = 20% della Superficie Territoriale.
- per gli usi alberghieri=100% della s.l.p.

Le quantità di superficie da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche, come sopra definito, devono essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale. Il piano delle regole ed il piano dei servizi definiranno quando è consentita la monetizzazione, parziale o totale, della superficie da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche.

La previsione cartografica di aree a servizi, eventualmente già inserita nelle tavole di piano, potrà essere modificata, a livello attuativo, in ragione di un migliore assetto paesistico e ambientale e di funzionalità urbanistica, fermo restando il rispetto della dotazione minima.

In caso di mutamento d'uso della destinazione in atto a destinazioni che prevedono un maggior carico urbanistico, con opere di edifici o parti di esse, all'interno del tessuto di completamento e del tessuto consolidato, è fatto obbligo corrispondere o monetizzare le aree per servizi da calcolarsi sulla base delle funzioni sopra descritte.

Negli ambiti di completamento, gli interventi di incremento della S.L.P. in funzione dell'applicazione di misure di perequazione, compensazione ed incentivazione, non sono soggetti alla corresponsione della dotazione minima di aree per servizi.

### 8.12 INDICAZIONI GENERALI DEL RAPPORTO AMBIENTALE

Sulla base delle informazioni relative allo stato di fatto, (informazioni territoriali, urbanistiche, ambientali, naturalistiche, idrogeologiche etc.) rielaborate nelle tavole della V.A.S. e negli eventuali pareri che gli Enti forniranno durante la fase preliminare del confronto ambientale, si definirà il rapporto ambientale definitivo, sulla base delle proposte urbanistiche definite nel Documento di Piano.

In particolare detto rapporto finale verificherà:

-la coerenza interna del Piano (scelte rispetto agli obiettivi di sostenibilità) e la coerenza esterna (obiettivi di Piano con quelli di sostenibilità degli strumenti di Pianificazione e programmazione



Sovraordinati ed in particolare Piano Paesaggistico Regionale e Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale).

-Descriverà e valuterà le misure per ridurre e compensare gli eventuali effetti negativi che l'attuazione del piano potrebbero avere sull'ambiente, indicando altresì gli indicatori del sistema di monitoraggio atti a verificare l'effettiva concretizzazione degli interventi di compensazione ambientali previsti.

-Prevederà il monitoraggio degli effetti ambientali di Piano.

### 8.13 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DELLA SENSIBILITA' PAESAGGISTICA E CRITERI DI VALUTAZIONE DEI PROGETTI.

Il Documento di Piano fornirà, sulla base degli elaborati di sintesi ambientali, territoriali, geologici, una valutazione ai fini della "sensibilità paesaggistica dei luoghi" utile e necessaria per le valutazioni paesaggistiche e di incidenza preliminari. Il territorio Comunale sarà quindi classificato in macro-ambiti geografici per classi di sensibilità (molto elevata, elevata, media, bassa). Tale distinzione è propedeutica alla definizione finale dei progetti e del loro impatto paesistico (ottenuto moltiplicando la classe di sensibilità del sito -stato dei luoghi- per l'incidenza del progetto.

Il progetto a questo punto, come valutazione preliminare potrà attestarsi sotto la soglia di rilevanza, sopra la stessa ma sotto quella di tolleranza, oppure sopra la fase di tolleranza.

### 8.14 VINCOLI E TUTELE

Le aree e gli immobili soggetti a vincolo sono individuati negli elaborati grafici di sintesi allegati al documento di piano.

Ai vincoli individuati nelle tavole sopra elencate si aggiungono quelli derivanti da:

-studio idrico minore e regolamento di polizia Idraulica.

Lo studio geologico-sismico redatto dal Dott. Danilo Grossi sono parte integrante di tutto il Piano di Governo del Territorio, ed in particolare del Documento di Piano.

-studio naturalistico-ambientale ed incidenza nei S.I.C. e nelle zone di protezione speciale.

Lo studio specialistico redatto dal Dott. Naturalista Maria Grazia Cicardi di Sondrio sono parte integrante di tutto il Piano di Governo del Territorio, ed in particolare del Documento di Piano.

-studio particolareggiato delle zone del tessuto storico e degli ambiti rurali redatto ed allegato al P.G.T. dal Dott. Architetto Massimo Palladini di Sondrio, sono parte integrante di tutto il Piano di Governo del Territorio, ed in particolare del Documento di Piano.

#### VINCOLI GEOLOGICI ED IDROGEOLOGICI:

Vincoli derivanti dallo studio geologico Comunale: le disposizioni normative sull'assetto geologico ed idrogeologico sono contenute nello studio geologico e sismico che fa quindi parte integrante del Piano di Governo del Territorio.

Tale studio integra quello idraulico sulle fasce fluviali del Piano di Assetto Idrogeologico del Fiume Po (PAI), recepito con D.G.R. 22-08-2002 n° 202, lo studio del reticolo minore, lo studio di settore relativo alle zone di fondovalle a tergo della fascia B/C del PAI stesso.

Vincoli di Polizia Idraulica: per il reticolo idrico principale valgono le prescrizioni della normativa vigente in materia e le disposizioni di cui al Regio Decreto n° 523 del 25-07-1904. Per il reticolo idrico minore valgono le norme contenute nello studio comunale ai sensi delle DGR 25-01-2002 n° 7/7868 e 01-08-20032 n° 7/13950.

Aree assoggettate a vincolo P.A.I.: nelle aree di vicolo di cui al P.A.I. approvato con D.P.C.M. 24-05-2011, gli interventi ammessi, fermo restando le destinazioni d'uso previste e le norme specifiche ad esse relative, sono soggetti alla normativa del PAI stesso.

VINCOLI DERIVANTI DALL'APPLICAZIONE DIRETTA DI DISPOSIZIONI NATURALI:

Vincolo idrogeologico: tale vincolo interessa le aree oggetto di specifico provvedimento di tutela ai sensi del R.D.L. 30-12-1923 n° 3267, nelle quali qualsiasi attività comportante la trasformazione o il mutamento di destinazione d'uso è subordinato ad apposita autorizzazione.

Bellezze d'insieme: Per tali aree valgono le disposizioni del D.Lgs. 42/2004, nonché le specifiche di cui alla D.G.R. 22-12-2011 n° IX/2727.

Bellezze individue: Per tali aree valgono le disposizioni del D.Lgs. 42/2004, nonché le specifiche di cui alla D.G.R. 22-12-2011 n° IX/2727.

Territori Alpini: Per tali aree valgono le disposizioni del D.Lgs. 42/2004, nonché le specifiche di cui alla D.G.R. 22-12-2011 n° IX/2727.

Territori contermini ai laghi: Per tali aree valgono le disposizioni del D.Lgs. 42/2004, nonché le specifiche di cui alla D.G.R. 22-12-2011 n° IX/2727.

Fascia di rispetto dei fiumi e dei corsi d'acqua: Per tali aree valgono le disposizioni del D.Lgs. 42/2004, nonché le specifiche di cui alla D.G.R. 22-12-2011 n° IX/2727.

Aree boscate: Per tali aree valgono le disposizioni del D.Lgs. 42/2004, nonché le specifiche di cui alla D.G.R. 22-12-2011 n° IX/2727.

Immobili sottoposti alla disciplina del D.Lgs. 42/2004.

Presenze Archeologiche: Nelle zone ove in passato sono stati rinvenuti reperti archeologici e nelle zone del centro storico, nei nuclei di antica formazione ed all'interno e in prossimità di chiese e di edifici di culto, vige l'obbligo (per gli interventi comportanti scavi) di fare eseguire una valutazione del rischio in fase di progettazione preliminare. Per i lavori che comportino scavi, asportazioni di terreno etc. ogni progetto dovrà essere corredato da necessaria autorizzazione ed integrato con opportune rappresentazioni grafiche che evidenzino superfici e volumi di terreno interessati dall'intervento, relazione sulle modalità operative e dell'entità delle opere previste. Il Comune provvederà a trasmettere tale documentazione alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia per garantire un efficace monitoraggio ed uno scambio di informazioni.

Interventi in aree già interessate dalla presenza di entità produttive e nuovi interventi produttivi: in caso di interventi in aree già interessate da attività produttive dovrà essere svolta un'indagine ambientale preliminare e, in caso di presenza di contaminazioni, dovrà essere attivato l'iter tecnico-amministrativo di bonifica previsto dal D.Lgs. 152/2006. La costruzione di nuove strutture sulle aree oggetto di bonifica dovrà essere subordinata al completamento delle opere di risanamento ed alla classificazione di salubrità dell'area da parte dell'autorità competente.

Nel caso di nuova costruzione dovrà essere valutata la presenza di radon nel sottosuolo e, in tal caso, dovrà essere previsto l'isolamento ermetico dell'edificio dalle sue fondazioni, la posa di appositi tubi di drenaggio e/o membrane impermeabili al radon stesso, ovvero adozione di sistemi tecnici per l'espulsione continua dell'aria contenete radon.

Fermo restando che ogni intervento dovrà essere conforme alle indicazioni legislative vigenti, in sede di predisposizione dei piani attuativi e/o dei successivi permessi di costruire e/o D.I.A. (o di altri titoli abilitativi) dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni:

-relativamente alla riduzione delle portate meteoriche convogliate in pubblica fognatura deve essere recepito quanto previsto dall'appendice G) della DGR 29-03-2006 n° 8/2244.

-relativamente all'eventuale inquinamento delle acque di seconda pioggia, nei casi previsti dall'articolo 2 dell'allegato A) alla DGR 21-06-2006 n° 8/2772, deve essere recepito quanto indicato dai successivi art.li 3 e 4.

Relativamente alla superficie drenante dovrà essere rispettato lo standard minimo così come stabilito dal Regolamento di Igiene Tipo della Regione Lombardia (DGR 25-07-1989 n° /45266).

Relativamente al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica devono essere recepite le disposizioni contenute nell'art. 6 del regolamento regionale n° 2/2006.

Deve essere predisposta la documentazione prevista per il rispetto della normativa in materia di inquinamento acustico.

Vincoli derivanti dal Piano Territoriale Regionale (D.C.R. 19-01-2010 n° 951) e dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Vincoli da Piano Territoriale Regionale

Ambiti di elevata naturalità: valgono le disposizioni dell'articolo 17 del Piano Paesaggistico Regionale.

Geositi: valgono le disposizioni dell'articolo 22 del Piano Paesaggistico Regionale.

Vincoli da Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Terrazzamenti: per le aree individuate e classificate come terrazzamenti degli ambiti di versante valgono le norme di tutela contenute nel Documento di Piano, oltre alle norme generali dettate dall'Ente Provinciale.

Ambiti agricoli strategici: per le aree individuate e classificate come ambiti agricoli strategici valgono le disposizioni generali dettate dall'Ente Provinciale.

Ambiti di naturalità fluviale: per le aree individuate e classificate come ambiti di fondovalle del Fiume Adda valgono le norme di tutela contenute nel Documento di Piano, oltre alle norme generali dettate dall'Ente Provinciale.

Varchi inedificabili: le aree classificate come varchi inedificabili, inserite nella cartografia del Documento di Piano, non sono trasformabili. Tali aree derivano dalla perimetrazione del Piano Provinciale di Coordinamento, con modifiche dettate dalla scala di dettaglio dello strumento Comunale.

Vincoli derivanti dalla Legislazione Nazionale ed aventi relazioni dirette con il territorio Comunale.

Fascia di rispetto degli elettrodotti e dei metanodotti: per gli interventi di nuova costruzione all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti come determinate dall'ente gestore dello stesso, il relativo titolo abilitativo è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione dell'ente gestore, secondo le disposizioni vigenti in materia (Decreto del 29-05-2008). La presenza di elettrodotti pone vincoli sull'uso del suolo sottostante, secondo le fasce di rispetto di cui alla Legge 36-2011 e dal DPCM 8 luglio 2003.

Per gli interventi edilizi da realizzare all'interno della fascia determinata dalla distanza di prima approssimazione di linee elettriche con tensione superiore ad 1 Kv (con esclusione di quelle indicate al paragrafo 3.2 dell'allegato al D.M. 29-05-2008) e di cabine primarie è obbligatoria la verifica della fascia di rispetto come disposto dall'articolo 6 del DPCM 8 luglio 2003 e con la metodologia di calcolo approvata con il DM 29-05-2008.

Lungo i tracciati dei metanodotti devono essere rispettate le fasce di in edificabilità previste dal DM 24-11-1984.

Impianti per la telecomunicazione e la radio televisione: per i nuovi edifici in cui è prevista la permanenza di persone superiore a 4 ore giornaliere e da realizzare in prossimità di impianti per la telecomunicazione e la radio-televisione dovrà essere verificato che gli edifici stessi non ricadano nel volume di rispetto calcolato dal gestore degli impianti in sede autorizzativa. Ai sensi della LR 11/2001 non è possibile l'installazione degli impianti per la telecomunicazione e la radiotelevisione negli ambiti del tessuto costruito e delle zone potenzialmente edificabili graficamente definite nel Documento di Piano.

Captazioni idriche sotterranee: sono le aree dei pozzi dell'acquedotto comunale. Sulle aree circostanti i pozzi si applicano le norme di cui agli articoli 4,5 (zone di tutela assoluta), 6 (Zone di rispetto) e 7 (Zone di protezione) del D.P.R. 24-05-1988 n° 236. Le tavole di piano individuano le aree specifiche delle captazioni idriche; lo studio geologico del PGT, fornisce ulteriori indicazioni e costituisce pertanto parte integrante del PGT stesso.

Fasce di rispetto della discarica: alle discariche in uso si applicano fasce di rispetto pari a :  
-150 metri qualora trattasi di discariche per soli rifiuti secchi, o comunque non putrescibili;  
-250 metri negli altri casi.

Tali distanze vengono misurate dal perimetro dell'area autorizzata nel rispetto ed in osservanza di quanto previsto dal D.Lgs. 13-01-2003 n° 36. LA fascia di rispetto della discarica si estingue automaticamente con la certificazione da parte della Provincia del termine del periodo di "gestione post-operativa" senza procedere ad una variante del P.G.T.

Fasce di rispetto stradali: Fermo restando l'inedificabilità delle fasce di rispetto stradale , si rimanda al D.Lgs 285/192 ed al Regolamento Attuativo di cui al D.P.R. 495/1992 specifico per ogni disposizione sovraordinata a tutela della pubblica viabilità.

Gli edifici esistenti all'interno di tali fasce potranno essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e opere di demolizione con ricostruzione per migliorare le condizioni di visibilità (a tal proposito si rende indispensabile il parere dell'Ente gestore) e di accesso ai fondi. Qualora le fasce di rispetto ricadono in zona edificabile, la relativa superficie può essere computata ai fini del calcolo delle superfici e dei volumi edificabili sulle aree limitrofe a quelle ricadenti nelle fasce in considerazione o anche , con i criteri di compensazione e perequazione, in altre zone edificabili del P.G.T. Le fasce di rispetto rimangono di proprietà dei privati sino alla loro eventuale acquisizione per i necessari ampliamenti. I privati proprietari sono tenuti a curarne la manutenzione ed a conservarne la pulizia ed il decoro pubblico.

Fasce di rispetto ferroviarie: Per gli interventi di nuova costruzione all'interno delle fasce di rispetto ferroviario come determinate dall'Ente gestore dello stesso, il relativo titolo abilitativo è subordinato all'acquisizione preliminare dell'Autorizzazione dell'Ente gestore, secondo le disposizioni vigenti in materia e secondo quanto definito dal D.P.R. 11-07-1980 n° 753.

Il progettista del P.G.T.  
**Dott. Arch. Massimo Palladini**

Sondrio, lì 31 maggio 2012