



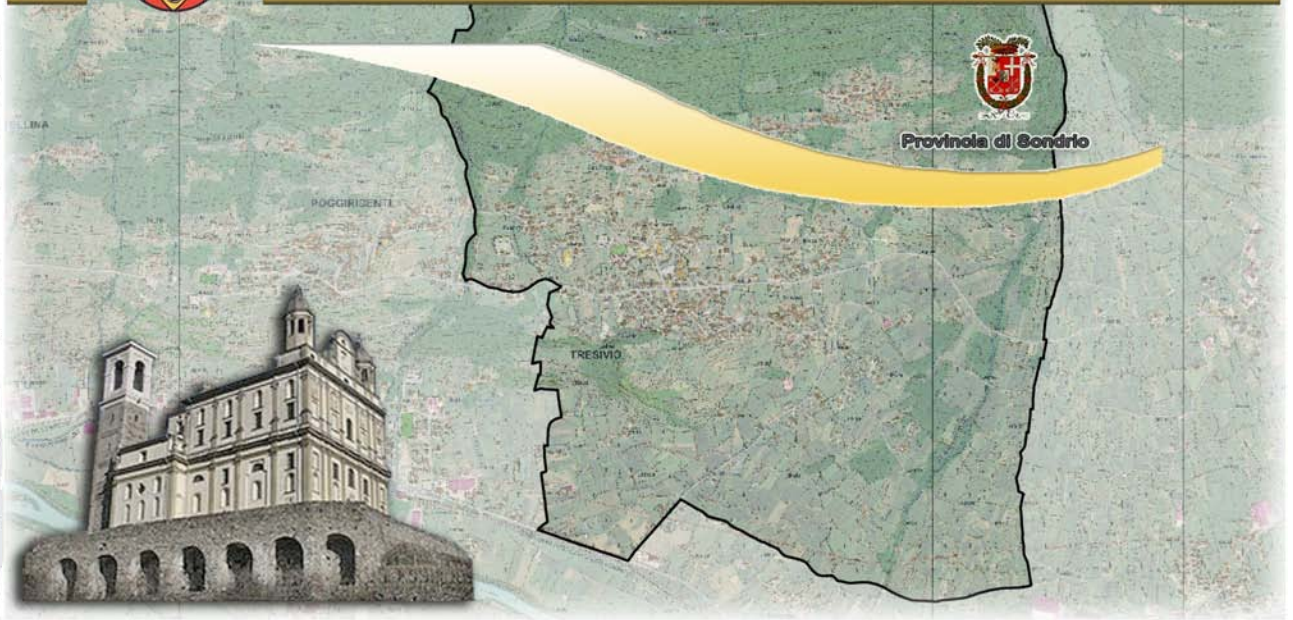
Regione Lombardia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

STUDIOQUATTRO



Comune di Tresivio



Provincia di Sondrio

- APPROVATO -

ARCHITETTI: ENZO BONAZZOLA - BRUNO COMI - LUIGI CONCA - SILVANO MOLINETTI

ARCHITETTURA
URBANISTICA
INTERNI



Progettista:

Sindaco:

Segretario:

ARCHITETTI
Enzo Bonazzola
Bruno Comi
Luigi Conca
Silvano Molinetti

23022 Chiavenna (SO)
P.zza Bertacchi, 6
Tel. 0343.32835
Fax 0343.35257
E-mail: infoch@studioquattro.it

22015 Gravedona (CO)
Viale Stampa, 4
Tel. 0344.85769
Fax 0344.89240
E-mail: infoqr@studioquattro.it
P.IVA 00145020145

Adottato dal C.C. con delibera

n° 15 del 30/11/2011

Provvedimento di compatibilità con il PTCP

n° 55 del 03/04/2012

Approvato dal C.C. con delibera

n° 06 del 24/05/2012

- PIANO DELLE REGOLE -

RELAZIONE TECNICA

commessa:		309/CH				allegato:		C1	
Nome File:	Data:	Fase di lavoro:	Redatto:	Verif.:	Approv.:	Rev.:			
COPERTINE	Novembre '11	ADOZIONE	SM	SM	SM	0			
COPERTINE	Maggio'12	APPROVAZIONE	SM	SM	SM	1			

INDICE

A – IL PIANO DELLE REGOLE.....	2
A.1 - PREMESSA	2
A.2 - RECEPIMENTO DELLE NORME SOVRAORDINATE	3
A.3 - INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI SOGGETTI A SPECIFICA DISCIPLINA	3
– Ambiti del tessuto urbano consolidato	3
– Ambiti destinati all’esercizio dell’attività agricola	3
– Aree non soggette a interventi di trasformazione urbanistica	3
B. TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO	4
B.1 - IMPIANTO URBANISTICO E TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO.....	4
B.2 - PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	5
C – LE PREVISIONI DEL PIANO DELLE REGOLE	8
D - IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO.....	12
D.1 - SUPERFICI TERRITORIALI.....	12
D.2 - POPOLAZIONE DA INSEDIARE	13

A – IL PIANO DELLE REGOLE

A.1 - PREMESSA

Il Piano delle Regole è lo strumento del PGT che controlla la qualità urbana e territoriale, considera e disciplina con specifiche norme ed indicazioni cartografiche le trasformazioni del territorio comunale in atto e di futura realizzazione.

E' lo strumento che attua parte degli obiettivi generali e strategici indicati dal Documento di Piano per quel che riguarda gli aspetti insediativi, tipologici e morfologici, anche in coordinamento con i contenuti del Piano dei Servizi.

Ai sensi dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, il Piano delle Regole definisce all'interno del territorio comunale gli ambiti del tessuto urbano consolidato, nei quali individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali, storico-artistici e monumentali oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

In questi ambiti, il Piano delle Regole definisce le caratteristiche fisico-morfologiche del patrimonio edilizio esistente, nonché le modalità di intervento mediante la pianificazione attuativa o con il Permesso di Costruire.

All'interno del tessuto urbano consolidato il Piano delle Regole identifica i seguenti parametri edilizi:

- a- *caratteristiche tipologiche, allineamenti e orientamenti*
- b- *consistenza volumetrica o slp di pavimento esistenti o di progetto*
- c- *rapporto di copertura esistenti e previsti*
- d- *altezze minime e massime*
- e- *modalità insediative che consentano la continuità degli elementi di verde e del reticolo idrografico superficiale*
- f- *destinazioni d'uso non ammissibili*
- g- *interventi di integrazione paesistica per gli ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico*
- h- *requisiti qualitativi degli interventi*
- i- *requisiti di efficienza energetica*

Per quanto riguarda gli ambiti destinati all'agricoltura, il Piano delle Regole detta la disciplina d'uso di valorizzazione e di salvaguardia e recepisce i contenuti dei PIF vigenti, oltre che stabilire la normativa di intervento per gli edifici non più adibiti ad uso agricolo.

Infine, nelle aree di valore paesaggistico ed ambientale, detta ulteriori regole di salvaguardia e valorizzazione in sintonia con quanto contenuto nelle pianificazioni sovraordinate.

A.2 - RECEPIMENTO DELLE NORME SOVRAORDINATE

Il Piano delle Regole recepisce i contenuti prescrittivi del PTCP e del PTPR, individuando e disciplinando le aree e gli immobili tutelati dalle disposizioni vigenti.

In accordo con la pianificazione geologica, adeguata alle disposizioni ed ai criteri ed indirizzi di cui all'art. 57 della Legge Regionale n.12/05, individua i vincoli in materia geologica, idrogeologica e idraulica inerenti il territorio.

Compete al Piano delle Regole il recepimento dei siti di interesse comunitario (SIC), nonché delle Zone di Protezione Speciale (ZPS), ove esistenti.

A.3 - INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI SOGGETTI A SPECIFICA DISCIPLINA

Il Piano delle Regole, in riferimento al quadro conoscitivo del Documento di Piano, individua gli ambiti e le aree da assoggettare a specifica disciplina nelle seguenti aree:

– Ambiti del tessuto urbano consolidato

- *NA Nucleo di antica formazione*
- *T0 Tessuto urbano di non recente formazione*
- *T1 Tessuto urbano saturo*
- *T2 Tessuto urbano di completamento*
- *T3 Tessuto urbano degli ex sanatori di Prasomaso*
- *T4 Tessuto turistico ricettivo esistente e di completamento*
- *T5 Aree di interesse paesistico*
- *ST1 Attrezzature pubbliche di interesse comune*
- *ST2 Attrezzature private di interesse comune*

– Ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola

- *AG1 Ambiti agricoli strategici*
- *AG2 Aree agricole comunali*
- *AG3 Aree agricole di versante*

– Aree non soggette a interventi di trasformazione urbanistica

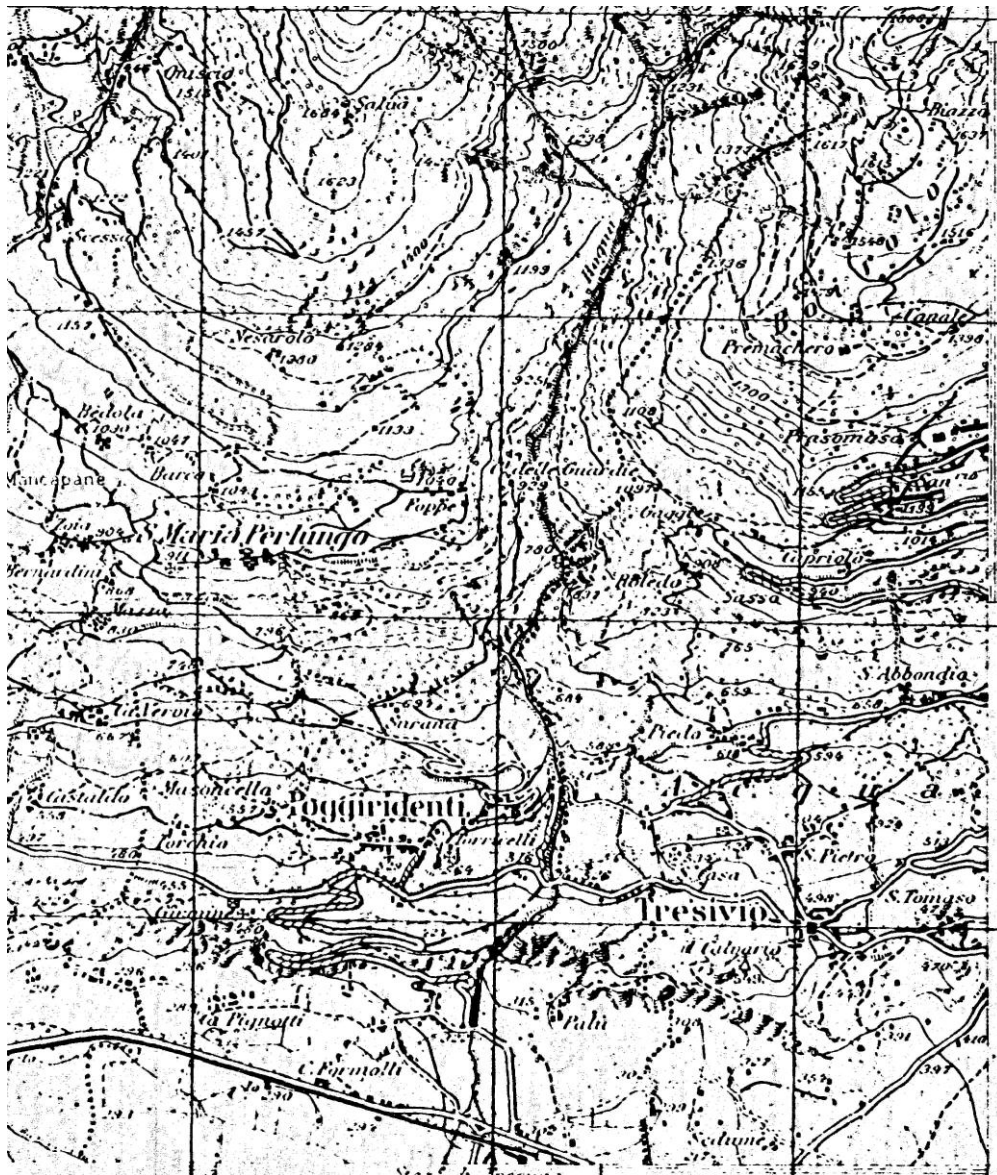
- *RC Rispetto cimiteriale*

Sulle basi cartografiche di dettaglio sono inoltre individuati i vincoli e le classi di fattibilità delle azioni di piano, per la definizione della componente geologica idrogeologica e sismica del PGT, le previsioni degli strumenti di pianificazione sovraordinati e tutti i vincoli che gravano sul territorio.

B. TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO

B.1 - IMPIANTO URBANISTICO E TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO

L'impianto urbanistico originario del Comune di Tresivio, rilevabile anche dalla carta di fine 800 (prima levata dell'I.G.M.), evidenzia la presenza degli ambiti abitati costituenti i primi insediamenti del territorio.



Estratto tavoletta IGM 1ma levatura

Dalla cartografia si rileva la presenza di nuclei distinti che nel novecento si sono in parte unificati a seguito dell'espansione edilizia.

Nella carta IGM sono presenti i seguenti nuclei:

- *Tresivio, S. Tomaso, S. Pietro, Piedo, S. Abbondio, S. Antonio, Rodola, Prasomaso*

Le trasformazioni avvenute nel corso del '900 ed in particolare nella seconda metà del secolo, hanno notevolmente incrementato la presenza di insediamenti antropici nella parte pianeggiante posta dietro l'emergenza geomorfologica del "Calvario" ed in parte negli ambiti collocati in fregio alla strada che raggiunge le frazioni di S. Abbondio e S. Antonio.

B.2 - PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

L'analisi del patrimonio edilizio esistente nei nuclei storici, effettuata nel quadro conoscitivo del Documento di Piano con la schedatura completa dei fabbricati, ha messo in luce le caratteristiche tipologico architettoniche dell'edilizia storica del comune di Tresivio, con lo scopo di conoscere le caratteristiche di ogni singolo immobile, relativamente alle destinazioni d'uso, allo stato di conservazione ed in genere alle caratteristiche architettoniche, con la sottolineatura degli elementi di valore e degli elementi di contrasto.

L'analisi ha permesso di conoscere tra l'altro i dati relativi ai seguenti elementi:

- *Stato di conservazione complessivo e delle singole parti.*
- *Destinazione d'uso dei fabbricati.*
- *Grado di utilizzazione.*
- *Valenze architettoniche, tipologiche ed ambientali.*
- *Dotazione di impianti e servizi.*
- *Caratteristiche costruttive.*

Il Piano delle Regole, tenendo conto degli elementi rilevati nella schedatura dei singoli fabbricati, della qualità delle architetture esistenti, nonché del bisogno di intervento di manutenzione dettato dallo stato di conservazione degli edifici, propone una suddivisione della zona "NA-Nucleo di Antica Formazione" in categorie di intervento, per le quali le Norme Tecniche di Attuazione definiscono una puntuale modalità di intervento tesa a facilitare le modalità di recupero, con una contemporanea attenzione alle valenze architettoniche esistenti.

Le categorie identificate sono le seguenti:

1) Restauro - Categoria C1

La categoria d'intervento interessa **edifici e manufatti aventi un significativo interesse storico, architettonico ed ambientale che hanno mantenuto inalterati nel tempo gli elementi tipologici, strutturali e morfologici dell'impianto originario.**

Le modalità di intervento prevedono il mantenimento ed il ripristino dei valori originali e devono essere effettuati con il metodo del restauro scientifico; la destinazione d'uso deve essere uguale o compatibile con quella esistente.

2) Risanamento conservativo - Categoria C2

La categoria d'intervento interessa quegli edifici e manufatti edilizi **caratterizzati da una particolare valenza architettonica ed ambientale che, grazie alla propria tipologia compositiva e costruttiva, contribuiscono a conservare l'aspetto originario del contesto territoriale.**

Gli interventi devono prevedere l'eliminazione delle superfetazioni esistenti, e salvaguardare gli aspetti tipologici e costruttivi del manufatto edilizio originario. In questa categoria non sono consentiti incrementi volumetrici e la norma dettaglia le modalità di intervento rispetto agli elementi costitutivi del fabbricato.

3) Ristrutturazione conservativa - Categoria C3

La categoria d'intervento interessa gli edifici ed i manufatti **che hanno conservato, almeno in parte, l'impianto ed i materiali costruttivi tradizionali, costituenti elementi di valore ambientale, paesaggistico e/o tipologico.**

In questa categoria è consentito un intervento di maggiore entità rispetto alle precedenti, con attenzione alla conservazione degli elementi di interesse architettonico riguardanti l'impianto del fabbricato.

E' consentito il cambio di destinazione d'uso e la norma dettaglia le modalità di intervento rispetto agli elementi costitutivi del fabbricato.

4) Ristrutturazione edilizia - Categoria C4

La categoria d'intervento interessa edifici e manufatti edilizi **che non presentano particolari valori storico ambientali** e che necessitano di interventi di ristrutturazione a causa dello stato di conservazione in cui vengono a trovarsi.

I fabbricati classificati in questa categoria sono privi di interesse storico ed architettonico avendo perso i caratteri tipologici, strutturali e morfologici originari e quindi gli interventi consentiti riguardano anche un rifacimento sostanziale.

5) Ristrutturazione urbanistica - Categoria C5

La categoria d'intervento interessa edifici e manufatti **privi di valori architettonici ed ambientali** in quanto in condizione di degrado totale o poiché aventi caratteristiche morfologiche in contrasto con l'ambiente circostante.

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole fissano parametri edilizi ed indicazioni materiche di supporto alla progettazione degli interventi di recupero nei centri storici, adattate alle tipologie edilizie riscontrabili nelle categorie di intervento sopra indicate.

Per consentire una buona qualità dei progetti di intervento, la norma prevede che gli interventi debbano rispettare gli elementi architettonici e decorativi esistenti, tipici delle architetture dei luoghi ed in particolare:

- balconi in pietra o in legno
- affreschi, decorazioni
- tipologia delle aperture
- tipologia dei serramenti
- ringhiere in ferro
- muratura in pietra o in rasopietra
- struttura del tetto in legno
- orditura gronde in legno
- giardini e/o piante di alto fusto
- portali in pietra

I progetti dovranno essere corredati da rilievi dettagliati e da documentazione fotografica, che permettono di comprendere le caratteristiche particolari degli elementi rilevati, nonché le modalità di recupero e restauro degli stessi.

E' prevista anche particolare attenzione all'arredo urbano ed agli interventi sulle pavimentazioni esterne, sulle vie e sulle piazze, per garantire interventi di riqualificazione realizzati con attenzione alla ricerca storico filologica, con l'impiego dei materiali idonei al contesto storico e paesistico.

C – LE PREVISIONI DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole trasferisce nelle tavole di progetto e nelle Norme Tecniche di Attuazione lo sviluppo degli obiettivi strategici di Piano, declinando su tutto il territorio comunale le scelte territoriali di carattere generale contenute nel Documento di Piano.

Gli obiettivi individuati nel Documento di Piano hanno orientato la progettazione urbanistica alla tutela ed alla conservazione delle caratteristiche geografiche e geomorfologiche del territorio ed alla loro valorizzazione quali elementi di interesse economico e sociale.

Le previsioni di sviluppo del Comune sono state valutate con la stessa metodologia per tutti i comuni della Valtellina che hanno partecipato alla pianificazione congiunta, con l'obiettivo di razionalizzare l'uso del suolo.

Le scelte progettuali del Piano delle Regole sintetizzano le riflessioni di ordine generale contenute negli altri documenti del Piano di Governo del Territorio e applicano all'insieme del territorio strumenti operativi che consentono un governo effettivo delle trasformazioni territoriali previste dal piano.

Tra gli obiettivi generali di sviluppo definiti nei Documenti di Piano, riveste particolare importanza la valorizzazione delle caratteristiche territoriali, paesaggistiche, storico culturali del comune.

Tra queste si evidenzia l'importanza della tutela del paesaggio dei terrazzamenti, quale elemento di architettura del paesaggio di particolare interesse dal punto di vista paesaggistico e storico insediativo, nonché del recupero dei nuclei di antica formazione presenti nel comune sia sotto il profilo storico culturale che rispetto a quello insediativo. L'obiettivo di razionalizzare l'uso delle risorse territoriali riducendo il consumo di suolo è applicato mediante l'individuazione di nuove aree residenziali prioritariamente negli ambiti urbanizzati, con il massimo utilizzo delle aree interstiziali e dei vuoti urbani, contenendo lo sviluppo in prossimità dei nuclei abitati ed evitando saldature tra i nuclei originari.

Questa azione permette una buona conservazione delle aree agricole strategiche e di quelle dedicate alla coltivazione della vite e delle mele, che rivestono particolare importanza sia dal punto di vista economico che riguardo agli aspetti paesaggistici e di manutenzione del territorio.

Le scelte progettuali hanno inoltre tenuto conto della particolare situazione urbana consolidata nella quale l'abitato del Comune si sviluppa in sistematica relazione con il paesaggio dei vigneti e meleti; le scelte del P.G.T. hanno conseguentemente favorito la conservazione di questa forma di paesaggio, riducendo il peso antropico in prossimità delle

coltivazioni, mantenendo l'integrazione tra gli insediamenti residenziali ed il paesaggio agrario.

Il territorio del Comune presenta una situazione insediativa articolata in due parti, la prima riguarda l'insediamento posto nel nucleo di Tresivio, sviluppatosi nelle aree pianeggianti poste dietro la "Rupe del Calvario", dove è presente l'insediamento storico urbano di maggior rilievo, nonché gli edifici di maggiore interesse storico monumentale. La seconda parte dell'insediamento riguarda i nuclei di Piedo, s. Abbondio, Masotti, S. Antonio, posti nel paesaggio acclive, saldatisi tra di loro a seguito dello sviluppo degli ultimi decenni avvenuto lungo il tracciato stradale che da Tresivio raggiunge le frazioni.

Il Piano di Governo del territorio prende atto della situazione pregressa confermando il sistema insediativo esistente, cercando attraverso le scelte progettuali un completamento dell'abitato che razionalizzi l'uso del suolo in atto.

Tessuto residenziale

La situazione insediativa del comune ha consentito scelte progettuali che, in applicazione agli obiettivi di razionalizzazione dell'uso del suolo e di previsioni di uno sviluppo urbano sostenibile, sono state orientate innanzitutto al recupero del patrimonio edilizio esistente ed alla riduzione del consumo di suolo destinato a insediamenti residenziali.

Per quanto attiene alle problematiche del recupero si è già illustrato in precedenza quali sono le modalità operative previste dal Piano delle Regole, attraverso le quali favorire gli interventi.

Riguardo alle nuove previsioni, è stata innanzitutto prevista la conferma delle aree già destinate dallo strumento urbanistico vigente a zona residenziale, valutando inoltre le richieste pervenute alla luce dei criteri generali e degli obiettivi indicati nel Documento di Piano.

Ne è scaturita una previsione che garantisce lo sviluppo sostenibile del territorio senza alterare le caratteristiche paesaggistiche esistenti.

Il Piano delle Regole prevede quattro tessuti residenziali all'interno del Tessuto urbano consolidato e più precisamente:

TO – Tessuto urbano di non recente formazione – Si tratta di costruzioni poste nei nuclei dell'Alpe Boirollo, dove sono presenti edificazioni realizzate negli ultimi decenni, prive di interesse storico insediativo sia dal punto di vista paesistico che ambientale. La normativa consente interventi sui fabbricati esistenti.

T1 – Tessuto urbano saturo – Ambiti posti prevalentemente in prossimità dei nuclei di antica formazione che presentano una densità fondiaria elevata, all'interno dei quali prevale l'intervento sui fabbricati esistenti ed è attribuito ai lotti liberi un indice fondiario pari a 1,2 mc/mq.

T2 – Tessuto urbano di completamento – Ambiti riguardanti la maggior parte delle zone residenziali del comune, collocate in un tessuto urbano di più recente formazione, contraddistinto da linguaggi architettonici eterogenei, nei quali è prevista la possibilità di nuova edificazione con un indice fondiario pari a 1 mc/mq.

T3 – Tessuto urbano degli ex sanatori di Prasomaso – Si tratta degli ambiti riguardanti gli ex sanatori di Prasomaso e le costruzioni limitrofe, ambiti nei quali è prevista la possibilità di recupero dei fabbricati esistenti. L'intera proprietà dell'ex sanatorio Umberto I e i fabbricati ad esso collegati è identificata in uno specifico Piano Attuativo, per il quale la normativa prevede la possibilità di recupero attraverso destinazioni d'uso diversificate, ~~prevedendo inoltre~~ con l'obbligo di mantenimento delle caratteristiche architettoniche dei fabbricati di maggior pregio.

Il Piano delle Regole classifica gli ambiti del Tessuto turistico nella seguente zona:

T4 – Tessuto turistico ricettivo esistente e di completamento – Si tratta degli ambiti dove sono già insediate strutture turistico ricettive, nelle quali la normativa di piano consente un potenziamento.

Aree a prevalente valore naturale

Il Piano delle Regole, in attuazione alle previsioni strategiche contenute nel Documento di Piano ed alle previsioni contenute nella pianificazione provinciale, individua aree di interesse paesistico collocate in fregio agli ambiti di maggiore interesse oltre che aree a destinazione agricola differenziate in tre macro categorie.

T5 – Aree di interesse paesistico – Si tratta delle aree situate in prossimità della Santa Casa e della Rupe del calvario, poste a salvaguardia delle emergenze storiche e geomorfologiche di maggiore interesse.

Per quanto attiene alle aree agricole la suddivisione nelle categorie di intervento è la seguente:

AG1 – Ambiti agricoli strategici – Si tratta degli ambiti così definiti dal PTCP della Provincia di Sondrio e confermati dal PGT sia nel Documento di Piano che nel Piano delle Regole, adattati alle effettive risultanze cartografiche derivanti dalla maggior definizione della scala di intervento.

Riguardano prevalentemente i vigneti posti ad est della rupe del Calvario e i meleti collocati nella conoide del Comune in continuità con il territorio in comune di Ponte in Valtellina.

AG2 – Aree agricole comunali – Sono le aree agricole non identificate “strategiche” nella pianificazione sovraordinata, spesso poste in prossimità degli ambiti del tessuto urbano consolidato, prevalentemente destinate, nel paesaggio di versante, alla coltivazione della vite o riguardanti zone incolte.

AG3 – Aree agricole di versante – Riguardano tutto il territorio di versante del Comune di Tresivio che dal fondovalle raggiunge le quote superiori delle montagne.

Si tratta della maggior parte del territorio comunale, coperto in gran parte dal bosco produttivo e protettivo.

Sulle tavole di progetto sono inoltre riportati i “*varchi inedificabili*” già individuati nel PTCP della Provincia di Sondrio

Le normative di riferimento definiscono le modalità di intervento nelle diverse zone agricole riguardanti sia gli interventi diretti da parte delle aziende agricole che le modalità di intervento relativamente ai fabbricati esistenti.

D - IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

D.1 - SUPERFICI TERRITORIALI

Le superfici complessive delle aree nelle quali il Piano delle Regole del P.G.T. del Comune di Tresivio suddivide il territorio comunale sono le seguenti:

SUPERFICI TERRITORIALI	MQ.
NA - Nucleo di antica formazione	61.277
T0 - Tessuto urbano di non recente formazione	166.790
T1 - Tessuto urbano saturo	233.952
T2 - Tessuto urbano di completamento	271.044
T3 - Tessuto urbano degli ex sanatori di Prasomaso	110.813
T4 - Tessuto turistico ricettivo esistente e di completamento	5.505
T5 - Aree di interesse paesistico	53.378
ST1 - Attrezzature pubbliche di interesse comune	35.000
ST2 - Attrezzature private di interesse comune	12.100
AG1 - Ambiti agricoli strategici	1.337.322
AG2 - Aree agricole comunali	1.303.300
AG3 - Aree agricole di versante	11.188.930
RC - Rispetto cimiteriale	3.0250

D.2 - POPOLAZIONE DA INSEDIARE

Il Piano dei Servizi prevede la seguente classificazione relativamente alla popolazione da insediare:

a) Popolazione stabilmente residente:

- Abitanti residenti al 31.12.2010 ab. 2.024

b) Popolazione da insediare secondo le previsioni del Piano delle Regole e Documento di Piano:

Lotti liberi – mq.72.665 x 1.0 \equiv mc. 72.665

mc. 72665 / 150 = abitanti 484

ab. 484

Totale abitanti

ab. 2508

Totale numero di utenti dei servizi del P.G.T.

ab. 2508