

COMUNE DI GEROLA ALTA
PROVINCIA DI SONDRIO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



PGT
2013

PIANO DEI SERVIZI

DATA: agosto 2013

AGG.:

SCALA:

TAVOLA: PdS.03/c

OGGETTO TAVOLA:

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

APPROVAZIONI:

DELIBERA DI ADOZIONE
N. DEL

DELIBERA DI APPROVAZIONE
N. DEL

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

PROGETTISTA:

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

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

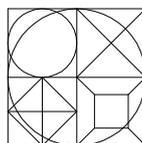
ESTENSORE VAS: MONTANA S.P.A MILANO
STUDIO GEO3 - SONDRIO

SFERA
ARCHITETTURA E INGEGNERIA
Progettazione Integrata

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

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

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



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

Schede di analisi dei servizi di interesse comune

PIANA DI FENILE – PESCEGALLO – AREE SCIABILI

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

TOTALE COMPLESSIVO		17,00	17,00		
---------------------------	--	--------------	--------------	--	--

SCHEMA DI ANALISI Ic n° 1

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



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DIMENSIONALI:

stato di consistenza: unico corpo di fabbrica disposto su un unico piano con un area verde antistante.

superficie lorda di pavimento: 17,00 mq.

n. piani: piano unico con ingresso a quota del terreno antistante

stato di conservazione: cattivo mediocre discreto buono ottimo

grado di utilizzo: utilizzato parzialmente utilizzato dismesso

bacino di utenza e modalità di fruizione: il servizio è rivolto alla popolazione residente nel comune, è aperto al pubblico in orari prestabiliti.

proprietà, gestione: il fabbricato è di proprietà della parrocchia di Gerola.

VALUTAZIONE DELLA QUALITÀ, ACCESSIBILITÀ, FRUIBILITÀ, CRITICITÀ:

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

interazione spaziale: bassa media alta

qualità: bassa media alta

grado di integrazione con il contesto: basso medio alto

compatibilità con il contesto: bassa media alta

fruibilità: bassa media alta

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

criticità: nessuna.

Adeguatezza della struttura: insufficiente bassa media alta

Schede di analisi dei servizi di interesse turistico

PIANA DI FENILE – PESCEGALLO – AREE SCIABILI

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

SCHEMA DI ANALISI It n° 1

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



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DIMENSIONALI:

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

superficie lorda di pavimento: 136,00 mq.

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

stato di conservazione: cattivo mediocre discreto buono ottimo

grado di utilizzo: utilizzato parzialmente utilizzato dismesso

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

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

VALUTAZIONE DELLA QUALITÀ, ACCESSIBILITÀ, FRUIBILITÀ, CRITICITÀ:

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

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

grado di integrazione con il contesto: basso medio alto

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

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

criticità: nessuna.

Adeguatezza della struttura: insufficiente bassa media alta

Schede di analisi attrezzature sportive ed aree a verde

PIANA DI FENILE – PESCEGALLO – AREE SCIABILI

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

SCHEMA DI ANALISI n. 1

area tematica: ATTREZZATURE SPORTIVE
ED AREE A VERDE

denominazione: AREA ATTREZZATA

localizzazione: Frazione PESCEGALLO

superficie del lotto: 6.094,00mq



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DIMENSIONALI:

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

superficie lorda di pavimento: 6.094,00mq.

n. piani: unico piano a quota della strada.

stato di conservazione: cattivo mediocre discreto buono ottimo

grado di utilizzo: utilizzato parzialmente utilizzato dismesso

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

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

VALUTAZIONE DELLA QUALITÀ, ACCESSIBILITÀ, FRUIBILITÀ, CRITICITÀ:

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

interazione spaziale: bassa media alta

qualità: bassa media alta

grado di integrazione con il contesto: basso medio alto

compatibilità con il contesto: bassa media alta

fruibilità : bassa media alta

accessibilità: pedonale mezzo privato mezzo pubblico area di sosta parcheggi

bassa

media

alta

criticità: nessuna.

Adeguatezza della struttura : insufficiente bassa media alta

Schede di analisi dei servizi di mobilità e sosta

PIANA DI FENILE – PESCEGALLO – AREE SCIABILI

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

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

TOTALE COMPLESSIVO			5.492,00		
--------------------	--	--	----------	--	--

SCHEMA DI ANALISI Pkn°1

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



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DIMENSIONALI:

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

VALUTAZIONE DELLA QUALITÀ, ACCESSIBILITÀ, FRUIBILITÀ, CRITICITÀ:

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

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

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

SCHEMA DI ANALISI PKN° 2

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



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DIMENSIONALI:

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

VALUTAZIONE DELLA QUALITÀ, ACCESSIBILITÀ, FRUIBILITÀ, CRITICITÀ:

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

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

grado di integrazione con il contesto: basso medio alto

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

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

criticità: mancanza segnaletica verticale.

Adeguatezza della struttura : insufficiente bassa media alta

SCHEMA DI ANALISI Pkn° 3

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



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DIMENSIONALI:

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

VALUTAZIONE DELLA QUALITÀ, ACCESSIBILITÀ, FRUIBILITÀ, CRITICITÀ:

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

interazione spaziale: bassa media alta qualità: bassa media alta

grado di integrazione con il contesto: basso medio alto

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

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

criticità: mancanza segnaletica verticale e orizzontale.

Adeguatezza della struttura: insufficiente bassa media alta

SCHEMA DI ANALISI PKn° 4

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



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DIMENSIONALI:

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

VALUTAZIONE DELLA QUALITÀ, ACCESSIBILITÀ, FRUIBILITÀ, CRITICITÀ:

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

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

grado di integrazione con il contesto: basso medio alto

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

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

criticità: mancanza segnaletica verticale e orizzontale.

Adeguatezza della struttura : insufficiente bassa media alta

SCHEDA DI ANALISI PKn° 5

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



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DIMENSIONALI:

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

VALUTAZIONE DELLA QUALITÀ, ACCESSIBILITÀ, FRUIBILITÀ, CRITICITÀ:

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

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

grado di integrazione con il contesto: basso medio alto

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

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

criticità: mancanza segnaletica verticale e orizzontale.

Adeguatezza della struttura : insufficiente bassa media alta