



COMUNE DI GROSIO

Provincia di Sondrio

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DOCUMENTO DI PIANO

STUDIO ASSOCIATO MASPE



arch. GIAN ANDREA MASPE & Ing. PIETRO MASPE



Agosto 2018

AMBITI DI TRASFORMAZIONE
Prescrizioni per l'attuazione

Elaborato:

DN.03

All. B

Dicembre 2012

I SOGGETTI DELL'AMMINISTRAZIONE:Sindaco
_____Responsabile del Settore Servizi Territoriali:
_____Autorità Procedente:
_____Autorità Competente per la VAS:
_____Segretario Generale:

Estremi adozione/approvazione:

Adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 25 maggio 2012

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 15 dicembre 2012

TABELLE DI RIFERIMENTO PER L'ATTUAZIONE DEGLI ATR

Le schede di cui alle pagine successive riportano in sintesi i risultati del processo di valutazione degli ambiti di trasformazione proposti (cfr. schede di dettaglio: DA.03 Schede analitiche di valutazione comparativa degli ambiti di trasformazione proposti).

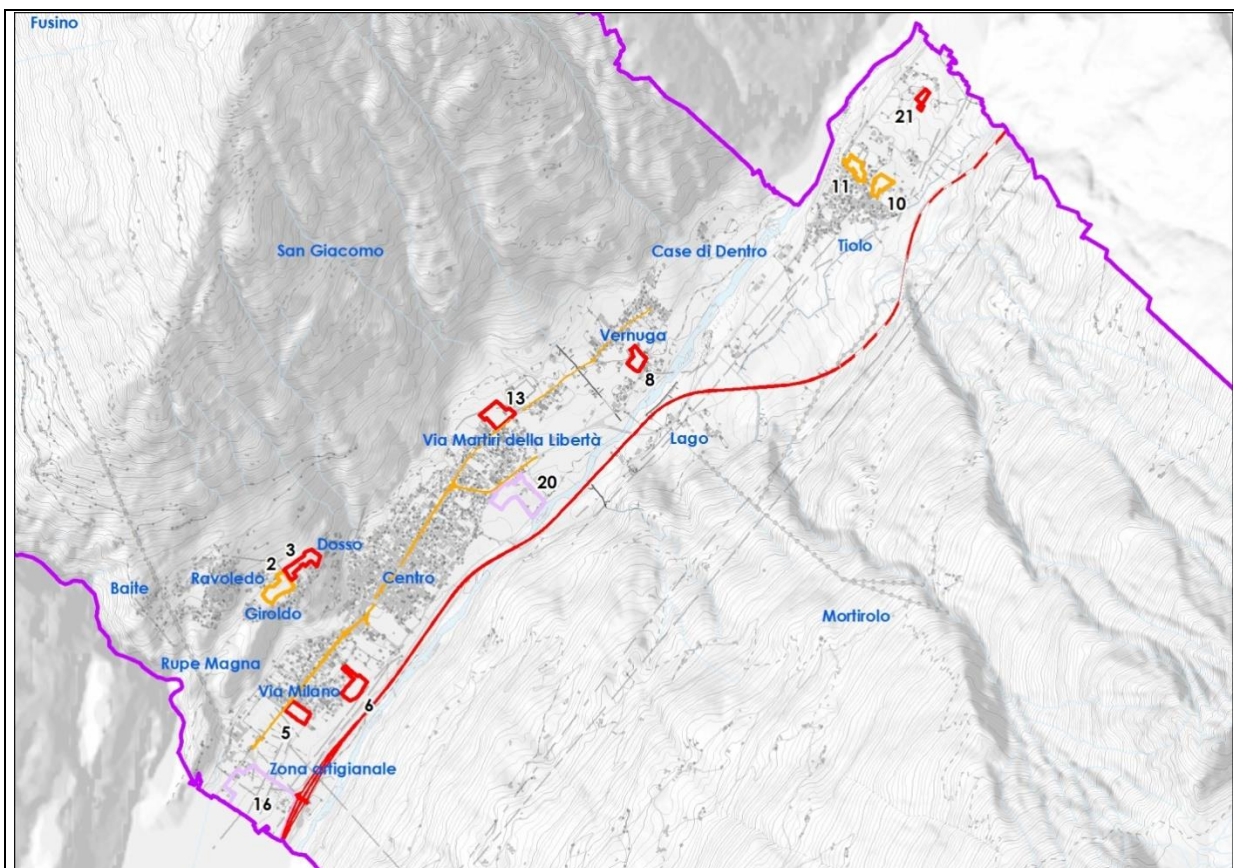


Figura 1 - individuazione ambiti di trasformazione previsti (in rosso nuove previsioni, in giallo previsioni già del PRG vigente, in violetto gli ambiti di riqualificazione paesaggistica a prevalente destinazione produttiva)

NB. La numerazione degli ambiti non è consecutiva in quanto, durante il processo di VAS alcuni sono stati soppressi. Non si è proceduto alla remunerazione in quanto il numero identificativo è stato sovente utilizzato nel processo di formazione del piano (diario di bordo) e l'operazione avrebbe ingenerato confusione.

I dati risultanti dalla valutazione comprensiva di tutti i parametri valutabili dal sistema informativo territoriale ed ambientale sul quale si è costruito il PGT, sono poi stati vagliati, tenendo conto delle informazioni graficamente non rappresentabili, determinando un livello di "priorità" espresso in una scala da 1 a 10 (1 massima priorità).

Condizioni indispensabili perché si possa passare alla fase attuativa di un comparto sono:

1. Che venga garantita una soglia di edificabilità superiore alla soglia minima (U_{\min})

- prescritta dalla scheda di ciascuno di essi, ciò al fine di evitare sprechi di suolo.
2. Che il punteggio raggiunto sia **inferiore a 4 punti** secondo le disposizioni contenute nella tabella B – soglie per l'approvazione di piani attuativi.
 3. Che vengano, ovviamente, rispettate tutte le disposizioni normative di cui a prescrizioni, criteri e indirizzi del DdP e della normativa di legge vigente.

Priorità, punteggi (a scalare) e premialità percentuali.

1	Priorità assegnata all'ambito di trasformazione (Range da 1 a 10);		
2	Organicità e unitarietà dell' intervento (Range da 0 a -2)		
2.1	Comparto sopra i 7.000 mq che non viene frazionato in più piani attuativi (unica convenzione)	-2	5,00%
2.2	PL da 4.001 a 7.000 mq che non viene frazionato in più piani attuativi (unica convenzione)	-1	2,00%
2.3	L'ambito viene frazionato oppure ha una St < 4.000 mq	0	0,00%
3	Realizzazione diretta di servizi per la collettività o di infrastrutture individuati come strategici dal Piano dei Servizi o dal programma triennale delle opere pubbliche. (range da 0 a -5) nell'ambito della facoltà di trattativa tra pubblico e privato.		
4	Cessioni al comune di porzioni di fabbricato nell'ambito dei nuclei di antica formazione (Range da 0 a -4)		
4.1	oltre 101 mq di SLP	-4	
4.2	da 51 a 100 mq di SLP	-2	
4.3	da 10 a 50 mq di SLP	-1	
4.4	nessuna	0	
Per ogni mq di SLP in edifici nei nuclei di antica formazione, si acquisisce pari diritto in SLP in ambito residenziale o ricettivo, secondo un programma di interventi che verrà stabilito annualmente con delibera della Giunta Comunale, sulla scorta delle richieste dei cittadini.			
5	Classe energetica dei fabbricati previsti (da garantirsi mediante polizza fidejussoria) - Range da 0 a -2		
5.1	Classe edificio A+	-2	5,00%
5.2	Classe edificio A	-1	2,00%
5.3	Classe edificio inferiore alla A	0	0,00%
6	Utilizzo di fonti rinnovabili (Range da 0 a -3)		
6.1	Solare termico integrato architettonicamente (nella misura di almeno 10kcal/giorno ogni mq di SLP prevista), fotovoltaico integrato architettonicamente (nella misura di almeno 1 Kw ogni 150 mq di SLP) e altra fonte alternativa tipo geotermico, biomasse, e fonti di cogenerazione (nella misura di almeno 10kcal/giorno ogni mq di SLP prevista)	-3	5,00%
6.2	Utilizzo di due sole delle fonti rinnovabili sopra citate	-2	3,00%
6.3	Utilizzo di una sola delle fonti sopra citate	-1	1,00%
6.4	Nessun utilizzo di fonti rinnovabili	0	0,00%



La tabella di cui sopra specifica i **sei criteri di assegnazione** dei punteggi ed il "Range" di valutazione entro il quale avvengono le attribuzioni

Colonna 1 numero di riferimento.

Colonna 2 Descrizione delle attribuzioni con il range massimo e minimo

Sotto colonna 1 (es. 2.1.) specifica descrittiva delle peculiarità necessarie per l'attribuzione specifica al comparto

Sotto colonna 2 Valore attribuito

Sotto colonna 3 Percentuale di incremento di SLP per comportamento virtuoso

Con un punteggio maggiore o uguale al valore minimo di **4** non viene conformato il Piano, in quanto la compatibilità urbanistica non è sufficiente per determinarne l'approvazione.

Con un punteggio compreso tra **3** e **-5** si raggiunge la qualità degli insediamenti edilizi ed urbanistici previsti, per cui gli ambiti di trasformazione vengono messi in competizione dando la precedenza a quelli che conseguono un punteggio più basso, fino al raggiungimento della quota annuale di previsione.

Con un punteggio inferiore al valore **-5** si configura la possibilità che, per effetto della sensibile riduzione dell'impatto, possano essere presi in considerazione dal comune anche approvazioni eccedenti la quota annua, purché contenuta nel massimo quinquennale.

<p>ATR conformabile; possibilità di eccedere la quota annua. Per il rispetto della quinquennale, precedenza ai punteggi più bassi.</p>										<p>ATR conformabile; precedenza agli ambiti che conseguono il punteggio più basso.</p>						<p>ATR non conformabile in quanto non compatibile con gli obiettivi del DdP e le indicazioni del processo di VAS</p>									
-15	-14	-13	-12	-11	-10	-9	-8	-7	-6	-5	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
← Premialità conseguente a comportamenti virtuosi ←															→ Priorità assegnata all'ambito →										

Livello di coerenza di indici e parametri e prescrizioni utilizzati nelle schede relative ai singoli comparti (Cfr. Art. 2.1. delle Prescrizioni, Criteri e Indirizzi del Documento di Piano)

Descrizione indici e/o parametri urbanistico-edilizi.	Indici	Prescrizione
Indice di utilizzazione territoriale di pertinenza	Ut _p	Disposizione vincolante
Indice di utilizzazione territoriale massimo	Ut _{max}	Disposizione vincolante
Indice di utilizzazione territoriale minimo	Ut _{min}	Disposizione vincolante
Altezza del fronte	Hf	Disposizione vincolante
Altezza dell'edificio	He	Disposizione vincolante
Destinazione d'uso principale		Orientamento generale
Destinazioni d'uso non ammesse		Disposizione vincolante
Tipologie edilizie		Orientamento generale
Strumento attuativo previsto		Orientamento generale
Indicazioni in merito ai servizi di uso pubblico		Orientamento generale
Norme relative all'inserimento paesaggistico-ambientale dell'intervento		Disposizione vincolante
Prescrizioni specifiche		Orientamento generale

Ambiti di trasformazione a prevalente

destinazione residenziale




Ambiti a destinazione residenziale												
AMB TRAS	Nome	Priorità	Note Priorità	Ut Pert.	Ut min	Ut max	Hf	He	Destnaz. principale	Destinazioni non ammesse	Strumento attuativo	ST
2	Giroldo	6	Ambito di trasformazione già previsto dal PRG vigente. Sito in una conca piuttosto delicata dal punto di vista paesaggistico.	0,35	0,38	0,45	7,5	10	Usi residenziali	medie e grandi strutture di vendita, usi produttivi, strutture agricole	Piano di lottizzazione	8.351
3	Dosso	4	Completamento recente di un'area edificata; non si ravvisano particolari problematiche, salvo la percezione dalla via per Ravoledo.	0,35	0,38	0,45	7,5	10	Usi residenziali	medie e grandi strutture di vendita, usi produttivi, strutture agricole	Piano di lottizzazione	7.138
5	Milano	3	Priorità alta in relazione alla possibilità di riqualificare l'ingresso del paese e di realizzare il posteggio al servizio del parco delle Incisioni Rupestri.	0,35	0,5	0,65	10,5	13	Usi residenziali	medie e grandi strutture di vendita, usi produttivi, strutture agricole	Piano di lottizzazione	5.600
6	Fojanini	7	Completamento del disegno urbano nella porzione sud-est dell'abitato; il fronte risulta particolarmente esposto rispetto alle principali infrastrutture.	0,35	0,45	0,65	10,5	13	Usi residenziali	medie e grandi strutture di vendita, usi produttivi, strutture agricole	Piano di lottizzazione	7.811
8	Casale Stanga	8	L'area sud della contrada Vernuga è stata edificata in modo piuttosto rado e disorganico; non si ritengono prioritarie ulteriori espansioni dell'edificato in questa direzione	0,35	0,5	0,65	10,5	13	Usi residenziali	medie e grandi strutture di vendita, usi produttivi, strutture agricole	Piano di lottizzazione	4.863
10	Venezia	4	Ambito di completamento di una zona già urbanizzata in contrada Tiolo, non si ravvisano particolari problematiche.	0,35	0,38	0,45	7,5	10	Usi residenziali	medie e grandi strutture di vendita, usi produttivi, strutture agricole	Piano di lottizzazione	5.241

Ambiti a destinazione residenziale												
AMB TRAS	Nome	Priorità	Note Priorità	Ut Pert.	Ut min	Ut max	Hf	He	Destnaz. principale	Destinazioni non ammesse	Strumento attuativo	ST
11	Ai prati	5	Ambito già edificabile nelle previsioni del vigente PRG. L'area risulta visibile dalla ex-SS38 dello Stelvio.	0,35	0,38	0,45	7,5	10	Usi residenziali	medie e grandi strutture di vendita, usi produttivi, strutture agricole	Piano di lottizzazione	4.979
13	Campo sportivo	1	Priorità elevata in relazione alla necessità di assegnare in tempi rapidi la capacità edificatoria compensativa delle aree ex- ISAV ed ex-Enel.	0,35	0,45	0,55	10,5	13	Usi residenziali	medie e grandi strutture di vendita, usi produttivi, strutture agricole	Piano di lottizzazione di iniziativa pubblica e/o privata.	9.299
21	Tiolo	1	Priorità elevata in relazione alla necessità di assegnare in tempi rapidi la capacità edificatoria compensativa alla cessione di una quota parte di stabile ex-ISAV.	0,01	0,3	0,45	7,5	10	Usi residenziali	medie e grandi strutture di vendita, usi produttivi	Piano di lottizzazione	2.155







Ambiti a prevalente destinazione produttiva

Ambiti di riqualificazione paesaggistica a prevalente destinazione produttiva												
AMB TRAS	Nome	Priorità	Note Priorità	RC perti.	RC max	RC min	Hf	He	Destn. Princip.	Destinazioni non ammesse	Strumento attuativo	ST
16	Area artigianale Castello	4	E' fondamentale che il fabbisogno di aree produttive sia soddisfatto da quest'ambito previsto dal vigente PRG e in parte già attuato. Massima attenzione andrà riposta nello studio dell'inserimento paesaggistico dei manufatti, in relazione alla percezione	40%	45%	40%	10	10	Attività produttive	Grandi strutture di vendita, strutture agricole	Progetto Urbano (art. 2.7 NtA)	57 749,94
20	Ambito artigianale di riqualificazione Bretella SS38	5	L'intervento risulterà attuabile solo ed esclusivamente a fronte di significativi interventi atti a mitigare l'impatto delle aziende rispetto ai principali assi viabilistici.	C.f.r. scheda di dettaglio ove è indicata la SC conferita a ciascun lotto			12	12	Attività produttive	Strutture di vendita, strutture agricole	Piano di lottizzazione	19 288,56









Legenda planimetrie d'inquadramento morfologico degli ambiti di trasformazione.**Ambiti di trasformazione**

-  Ambiti di trasformazione artigianali
-  Ambiti di trasformazione residenziali
-  Ambiti di trasformazione residenziali già da PRG



Disposizioni lineari



-  Adeguamento sezione stradale
-  Viabilità di progetto
-  Allineamento fabbricati
-  Alberature in progetto
-  Collegamenti pedonali
-  Viabilità ciclopedonale

Disposizioni areali

-  Riqualficazione paesaggistica
-  Superficie di concentrazione volumetrica
-  Parcheggi
-  Marciapiedi
-  Verde privato definizione del margine urbano
-  Schermature verdi
-  Verdi pubblici
-  Salvaguardia connessione ecologica

Piani attuativi in Area artigianale

-  PA Attuato
-  PA non Attuato

-  Lotto A dell'ambito di trasformazione n. 20
-  Lotto B dell'ambito di trasformazione n. 20

Seguono schede di dettaglio.



AMBITI DI TRASFORMAZIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE



COMUNE DI GROSIO (SO)

Piano di Governo del Territorio

Prescrizioni per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione

N° ambito

2

Area interessata mq

8.350,80

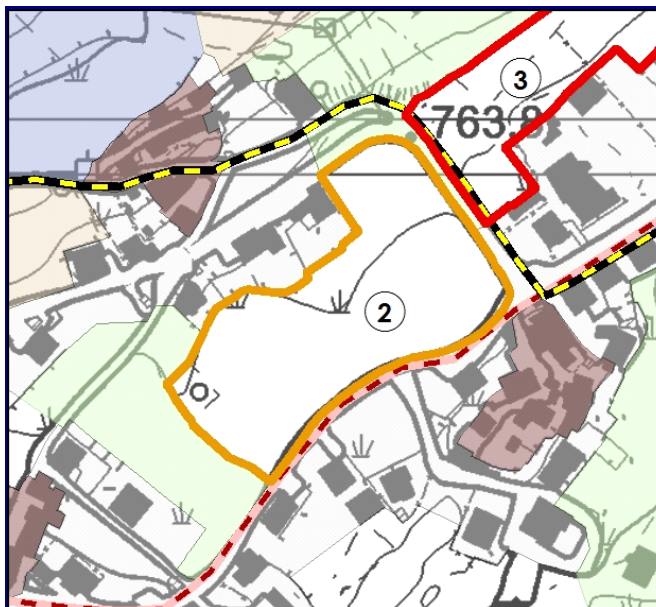
Denominazione: Giroldo

Località: Giroldo

Descrizione: Ambito già edificabile con Piano Attuativo obbligatorio nel PRG vigente

Rif. fotografico dell'ambito di trasformazione

Planimetria di riferimento - scala 1:3000



Criteria punteggio: 1 = bassa problematicità - 10 problematicità molto elevata

1. Classe georischio:		3,4
2. SIBA		0,0
3. PTCP		0,0
4. Vincoli sovraordinati:		0,0
5. Sensibilità ambientale		4,1
6. Sensibilità paesaggistica		7,7
7. Acustica		6,0
8. Frastagliatura		7,5
VALORE PONDERALE TOTALE:		4,19

Indice di utilizzazione territoriale di pertinenza:	Utp:	3500 mq/ha
Indice di utilizzazione territoriale massimo:	Ut max:	4500 mq/ha
Indice di utilizzazione territoriale minimo:	Ut min:	3800 mq/ha
Superficie drenante:	SD:	30%
Altezza del fronte:	Altezza edificio:	
Hf: 7,5 (m)	He: 10 (m)	

Livello di priorità assegnato all'ambito di trasformazione:

6

Criteria adottati nella scelta del livello di priorità:

Ambito di trasformazione già previsto dal PRG vigente. Sito in una conca piuttosto delicata dal punto di vista paesaggistico.

Destinazione d'uso principale: Usi residenziali

Destinazioni d'uso non ammesse: medie e grandi strutture di vendita, usi produttivi, strutture agricole

Tipologia strumento attuativo: Piano di lottizzazione



COMUNE DI GROSIO (SO)

Piano di Governo del Territorio

Prescrizioni per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione

N° ambito

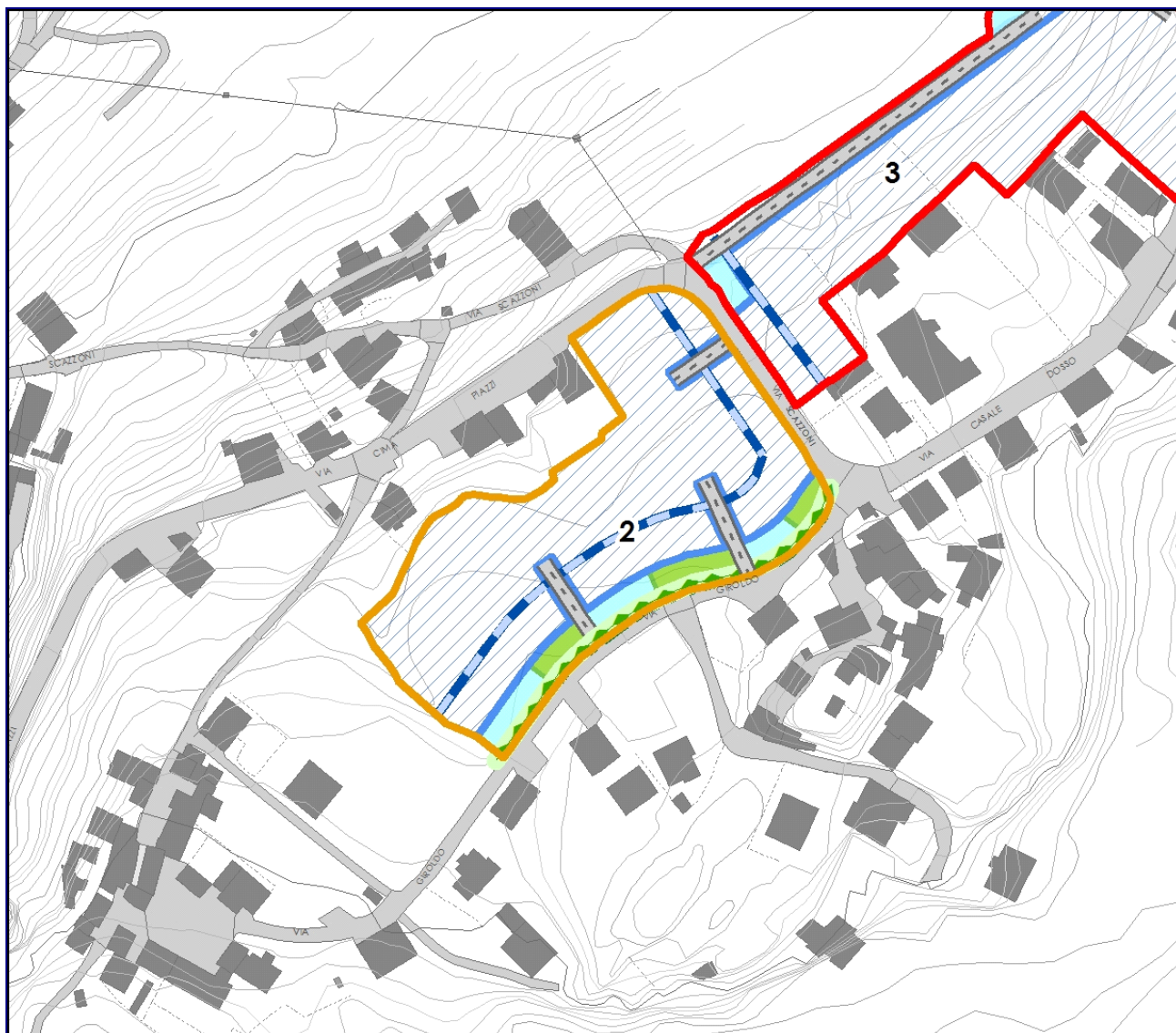
2

Area interessata mq

8.350,80

Denominazione: Giroldo

Località: Giroldo



Planimetria d'inquadramento morfo-tipologico ambito di trasformazione - Scala 1 : 2000

Indicazioni in merito ai servizi di interesse generale:

Viale alberato con marciapiede e posti macchina al servizio della frazione su via Giroldo (ad integrazione della rete di percorsi pedonali individuati sulla tavola delle strategie di piano).

Norme relative all'inserimento paesaggistico-ambientale:

Mantenere una fascia di verde privato verso sud-est; articolare gli edifici in altezza verificando le possibilità di "cannocchiali visivi" rispetto agli edifici preesistenti ed alla viabilità per Ravedo.

Prescrizioni specifiche:

Invarianza idraulica-idrologica: l'ambito è soggetto ai limiti di cui all'art. 7 comma 3 punto a) – "aree A- ad alta criticità idraulica" del RR 27/11/2017 n. 7 in forza di quanto previsto dall'art. 7 comma 5 del Regolamento stesso.



COMUNE DI GROSIO (SO)

Piano di Governo del Territorio

Prescrizioni per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione

N° ambito

3

Area interessata mq

7.174,34

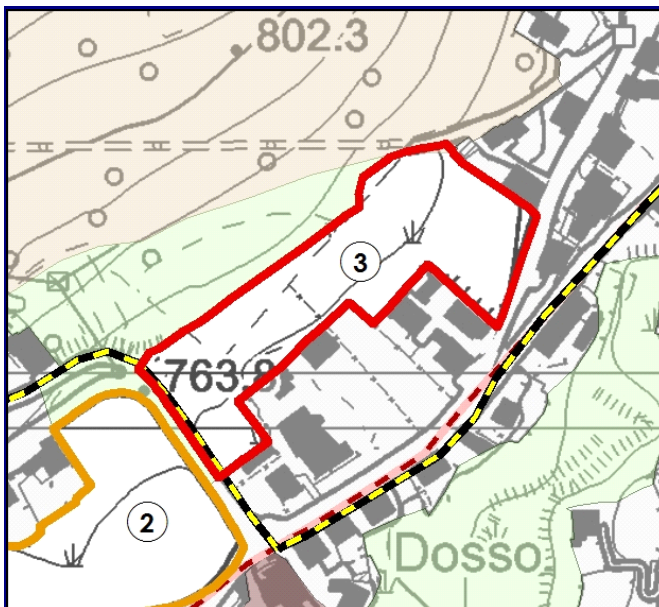
Denominazione: Dosso

Località: Dosso

Descrizione: L'area, in parte già edificabile, funge da completamento di un PA previsto dal vigente PRG e già attuato.

Rif. fotografico dell'ambito di trasformazione

Planimetria di riferimento - scala 1:3000



Criteria punteggio: 1 = bassa problematicità - 10 problematicità molto elevata

1. Classe georischio:		3,7
2. SIBA		0,0
3. PTCP		0,0
4. Vincoli sovraordinati:		0,0
5. Sensibilità ambientale		4,3
6. Sensibilità paesaggistica		8,0
7. Acustica		6,2
8. Frastagliatura		4,4
VALORE PONDERALE TOTALE:		3,93

Indice di utilizzazione territoriale di pertinenza:	Utp:	3500 mq/ha
Indice di utilizzazione territoriale massimo:	Ut max:	4500 mq/ha
Indice di utilizzazione territoriale minimo:	Ut min:	3800 mq/ha
Superficie drenante:	SD:	30%
Altezza del fronte:	Altezza edificio:	
Hf: 7,5 (m)	He: 10 (m)	

Livello di priorità assegnato all'ambito di trasformazione:

4

Criteria adottati nella scelta del livello di priorità:

Completamento recente di un'area edificata; non si ravvisano particolari problematiche, salvo la percezione dalla via per Ravoledo.

Destinazione d'uso principale: Usi residenziali

Destinazioni d'uso non ammesse: medie e grandi strutture di vendita, usi produttivi, strutture agricole

Tipologia strumento attuativo: Piano di lottizzazione



COMUNE DI GROSIO (SO)

Piano di Governo del Territorio

Prescrizioni per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione

N° ambito

5

Area interessata mq

5.600,20

Denominazione: Milano

Località: Via Milano

Descrizione: Ambito di trasformazione tra la via Milano e la via Fojanini

Rif. fotografico dell'ambito di trasformazione

Planimetria di riferimento - scala 1:3000



Criteria punteggio: 1 = bassa problematicità - 10 problematicità molto elevata

1. Classe georischio:		3,3
2. SIBA		0,0
3. PTCP		0,0
4. Vincoli sovraordinati:		0,0
5. Sensibilità ambientale		4,0
6. Sensibilità paesaggistica		6,0
7. Acustica		6,0
8. Frastagliatura		4,4
VALORE PONDERALE TOTALE:		3,48

Indice di utilizzazione territoriale di pertinenza:	Utp:	3500 mq/ha
Indice di utilizzazione territoriale massimo:	Ut max:	6500 mq/ha
Indice di utilizzazione territoriale minimo:	Ut min:	5000 mq/ha
Superficie drenante:	SD:	30%
Altezza del fronte:	Altezza edificio:	
Hf: 10,5 (m)	He: 13 (m)	

Livello di priorità assegnato all'ambito di trasformazione:

3

Criteria adottati nella scelta del livello di priorità:

Priorità alta in relazione alla possibilità di riqualificare l'ingresso del paese e di realizzare il posteggio al servizio del parco delle Incisioni Rupestri.

Destinazione d'uso principale: Usi residenziali

Destinazioni d'uso non ammesse: medie e grandi strutture di vendita, usi produttivi, strutture agricole

Tipologia strumento attuativo: Piano di lottizzazione



COMUNE DI GROSIO (SO)

Piano di Governo del Territorio

Prescrizioni per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione

N° ambito

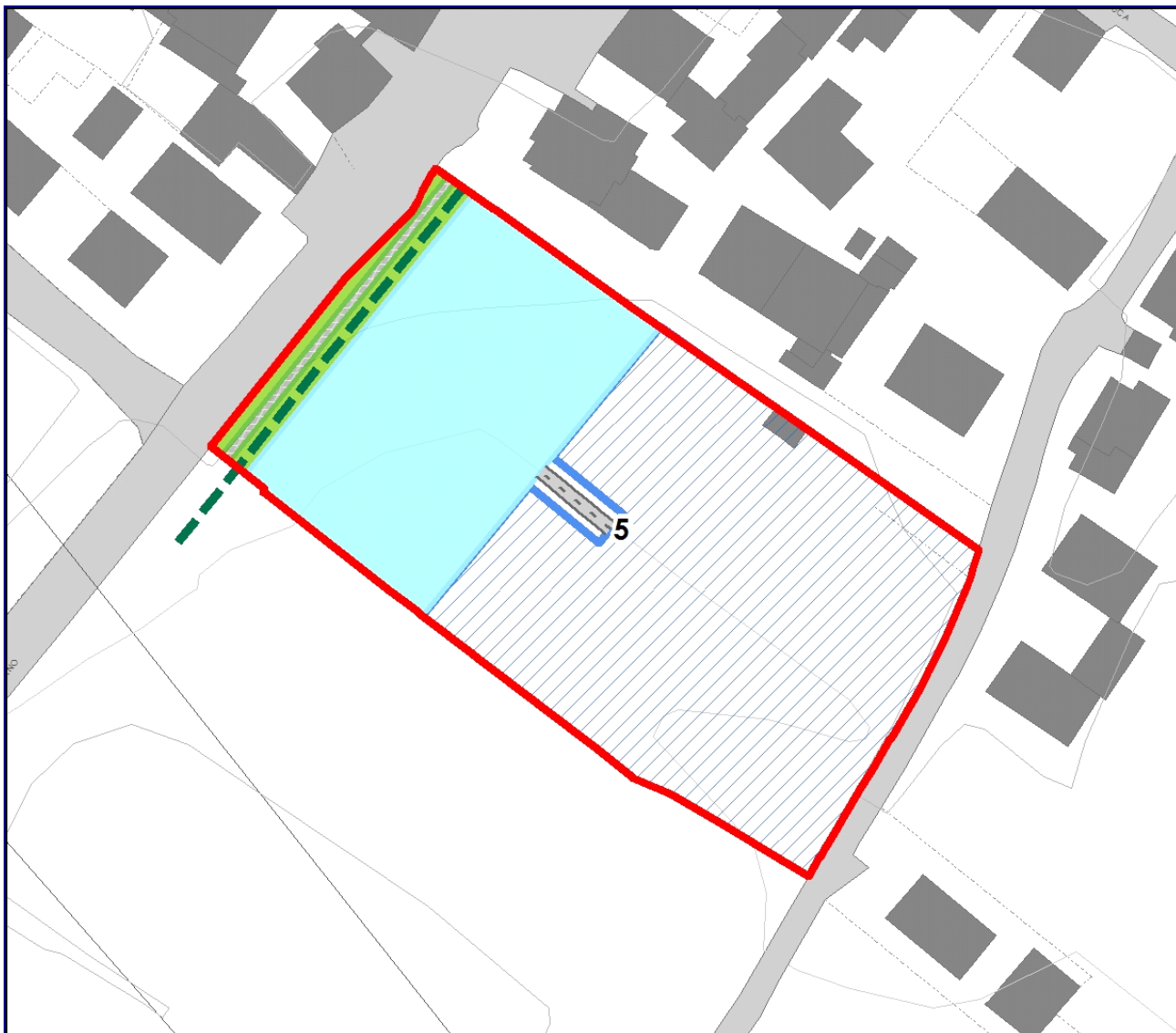
5

Area interessata mq

5.600,20

Denominazione: Milano

Località: Via Milano



Planimetria d'inquadramento morfo-tipologico ambito di trasformazione - Scala 1 : 1000

Indicazioni in merito ai servizi di interesse generale:

Realizzazione del "Viale Milano" e della porzione di pertinenza del parcheggio per i pullman turistici e le autovetture dei visitatori del Parco delle Incisioni Rupestri e del Castello.

Norme relative all'inserimento paesaggistico-ambientale:

L'ambito è particolarmente delicato dal punto di vista paesaggistico perché andrà a conformare l'ingresso del paese dalla principale via d'accesso (via Milano). Si prevede la realizzazione di uno o più edifici, preferibilmente architetture moderne che qualifichino questo ambito urbano. Il parcheggio dovrà prevedere una consistente quota di verde con alberature, panchine ed elementi di arredo urbano.

Prescrizioni specifiche:

Invarianza idraulica-idrologica: l'ambito è soggetto ai limiti di cui all'art. 7 comma 3 punto a) – "aree A- ad alta criticità idraulica" del RR 27/11/2017 n. 7 in forza di quanto previsto dall'art. 7 comma 5 del Regolamento stesso.



COMUNE DI GROSIO (SO)

Piano di Governo del Territorio

Prescrizioni per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione

N° ambito

6

Area interessata mq

7.811,34

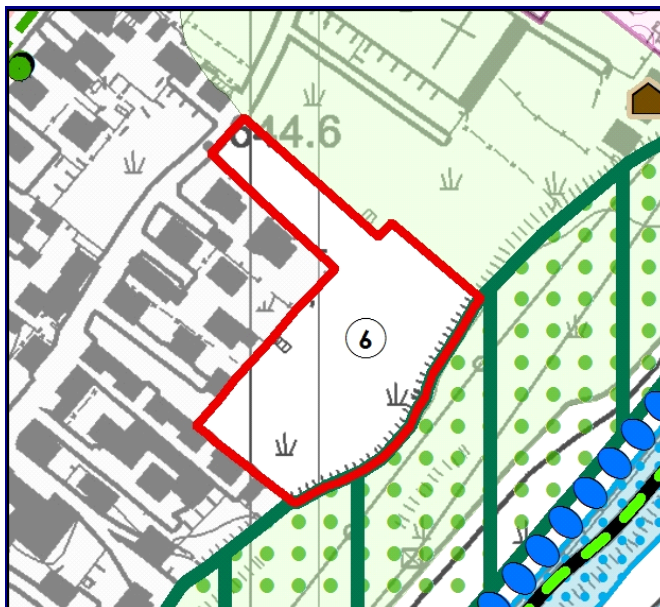
Denominazione: Fojanini

Località: Via Milano

Descrizione: Completamento di un'area già densamente edificata nella porzione meridionale dell'agglomerato.

Rif. fotografico dell'ambito di trasformazione

Planimetria di riferimento - scala 1:3000



Criteria punteggio: 1 = bassa problematicità - 10 problematicità molto elevata

1. Classe georischio:		3,4
2. SIBA		4,5
3. PTCP		0,0
4. Vincoli sovraordinati:		9,0
5. Sensibilità ambientale		4,0
6. Sensibilità paesaggistica		6,0
7. Acustica		6,0
8. Frastagliatura		5,2
VALORE PONDERALE TOTALE:		5,69

Indice di utilizzazione territoriale di pertinenza:	Utp:	3500 mq/ha
Indice di utilizzazione territoriale massimo:	Ut max:	6500 mq/ha
Indice di utilizzazione territoriale minimo:	Ut min:	4500 mq/ha
Superficie drenante:	SD:	30%
Altezza del fronte:	Altezza edificio:	
Hf: 10,5 (m)	He: 13 (m)	

Livello di priorità assegnato all'ambito di trasformazione:

7

Criteria adottati nella scelta del livello di priorità:

Completamento del disegno urbano nella porzione sud-est dell'abitato; il fronte risulta particolarmente esposto rispetto alle principali infrastrutture.

Destinazione d'uso principale: Usi residenziali

Destinazioni d'uso non ammesse: medie e grandi strutture di vendita, usi produttivi, strutture agricole

Tipologia strumento attuativo: Piano di lottizzazione



COMUNE DI GROSIO (SO)

Piano di Governo del Territorio

Prescrizioni per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione

N° ambito

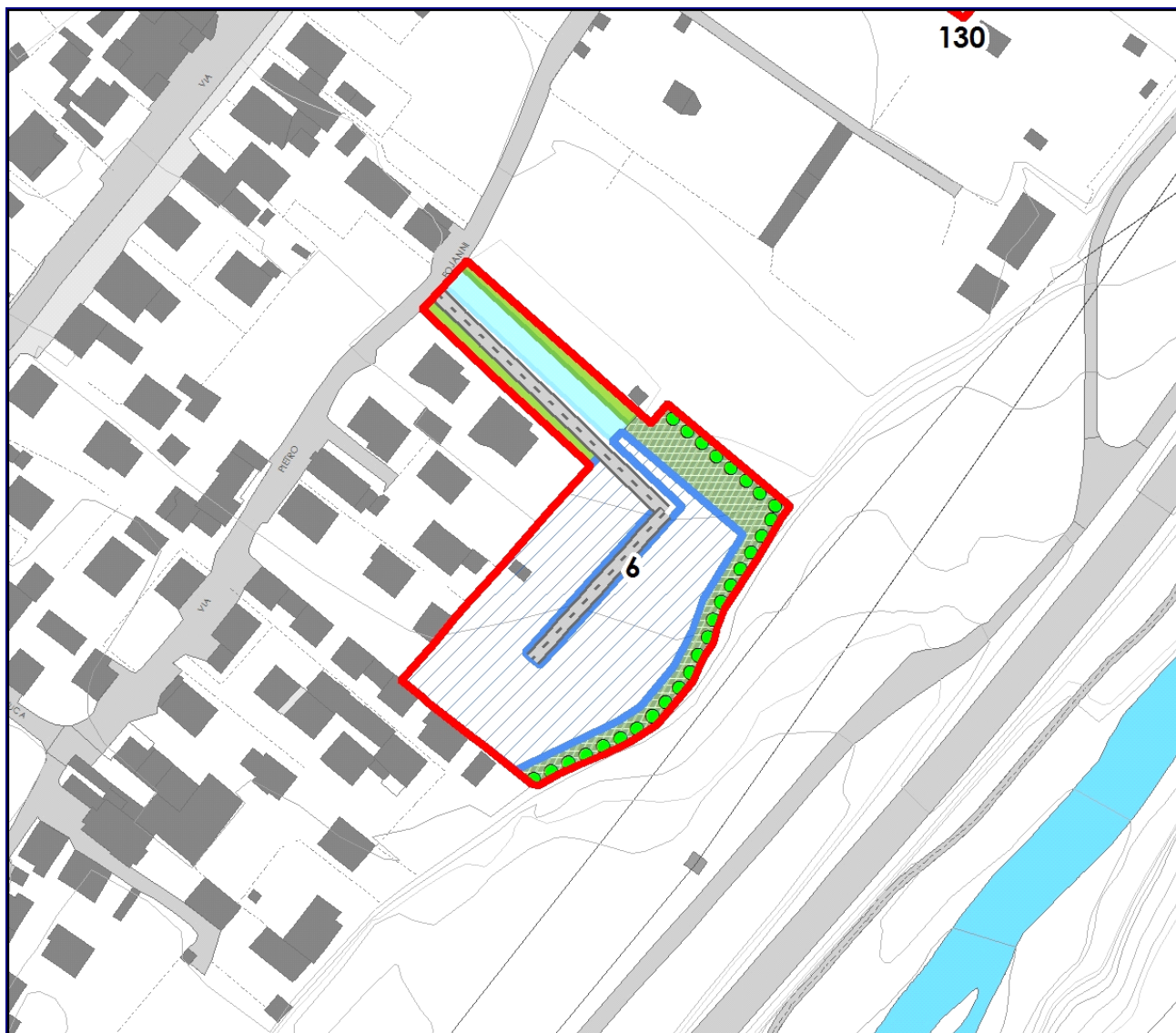
6

Area interessata mq

7.811,34

Denominazione: Fojanini

Località: Via Milano



Planimetria d'inquadramento morfo-tipologico ambito di trasformazione - Scala 1 : 2000

Indicazioni in merito ai servizi di interesse generale:

Parcheggio al servizio del quartiere di via Fojanini.

Norme relative all'inserimento paesaggistico-ambientale:

Si tratta di riconfigurare il fronte cittadino percepibile dalla Statale 38 dello Stelvio con funzione di riqualificazione urbana. Si raccomanda pertanto il mantenimento, a ridosso della scarpata ripariale, di una fascia verde alberata. La costruzione dovrà essere unitaria e costituire un fronte continuo ed articolato, sia in pianta sia negli sviluppi in altezza.

Prescrizioni specifiche:

Invarianza idraulica-idrologica: l'ambito è soggetto ai limiti di cui all'art. 7 comma 3 punto a) – “aree A- ad alta criticità idraulica” del RR 27/11/2017 n. 7 in forza di quanto previsto dall'art. 7 comma 5 del Regolamento stesso.



COMUNE DI GROSIO (SO)

Piano di Governo del Territorio

Prescrizioni per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione

N° ambito

8

Area interessata mq

4.862,54

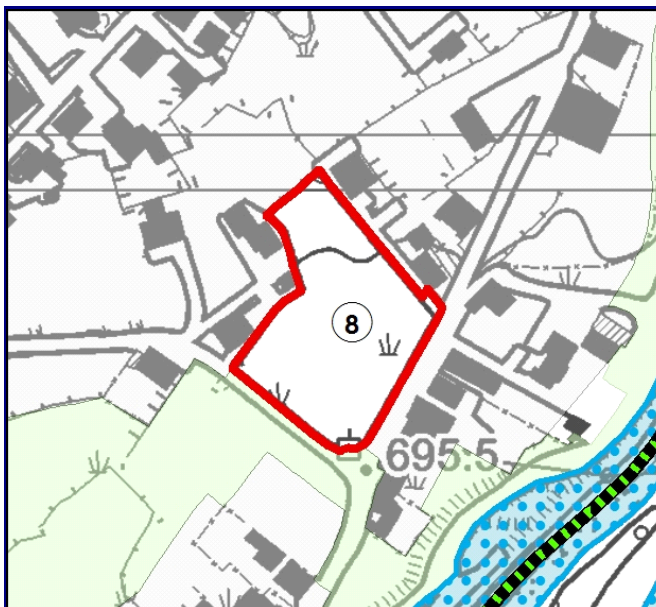
Denominazione: Casale Stanga

Località: Vernuga

Descrizione: Completamento di un ambito già urbanizzato in località Vernuga. Una porzione era già edificabile nel vigente PRG.

Rif. fotografico dell'ambito di trasformazione

Planimetria di riferimento - scala 1:3000



Criteria punteggio: 1 = bassa problematicità - 10 problematicità molto elevata

1. Classe georischio:		3,3
2. SIBA		7,4
3. PTCP		0,0
4. Vincoli sovraordinati:		0,0
5. Sensibilità ambientale		4,0
6. Sensibilità paesaggistica		6,0
7. Acustica		6,0
8. Frastagliatura		2,0
VALORE PONDERALE TOTALE:		4,13

Indice di utilizzazione territoriale di pertinenza:	Utp:	3500 mq/ha
Indice di utilizzazione territoriale massimo:	Ut max:	6500 mq/ha
Indice di utilizzazione territoriale minimo:	Ut min:	5000 mq/ha
Superficie drenante:	SD:	30%
Altezza del fronte:	Altezza edificio:	
Hf: 10,5 (m)	He: 13 (m)	

Livello di priorità assegnato all'ambito di trasformazione:

8

Criteria adottati nella scelta del livello di priorità:

L'area sud della contrada Vernuga è stata edificata in modo piuttosto rado e disorganico; non si ritengono prioritarie ulteriori espansioni dell'edificato in questa direzione

Destinazione d'uso principale: Usi residenziali

Destinazioni d'uso non ammesse: medie e grandi strutture di vendita, usi produttivi, strutture agricole

Tipologia strumento attuativo: Piano di lottizzazione



COMUNE DI GROSIO (SO)

Piano di Governo del Territorio

Prescrizioni per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione

N° ambito

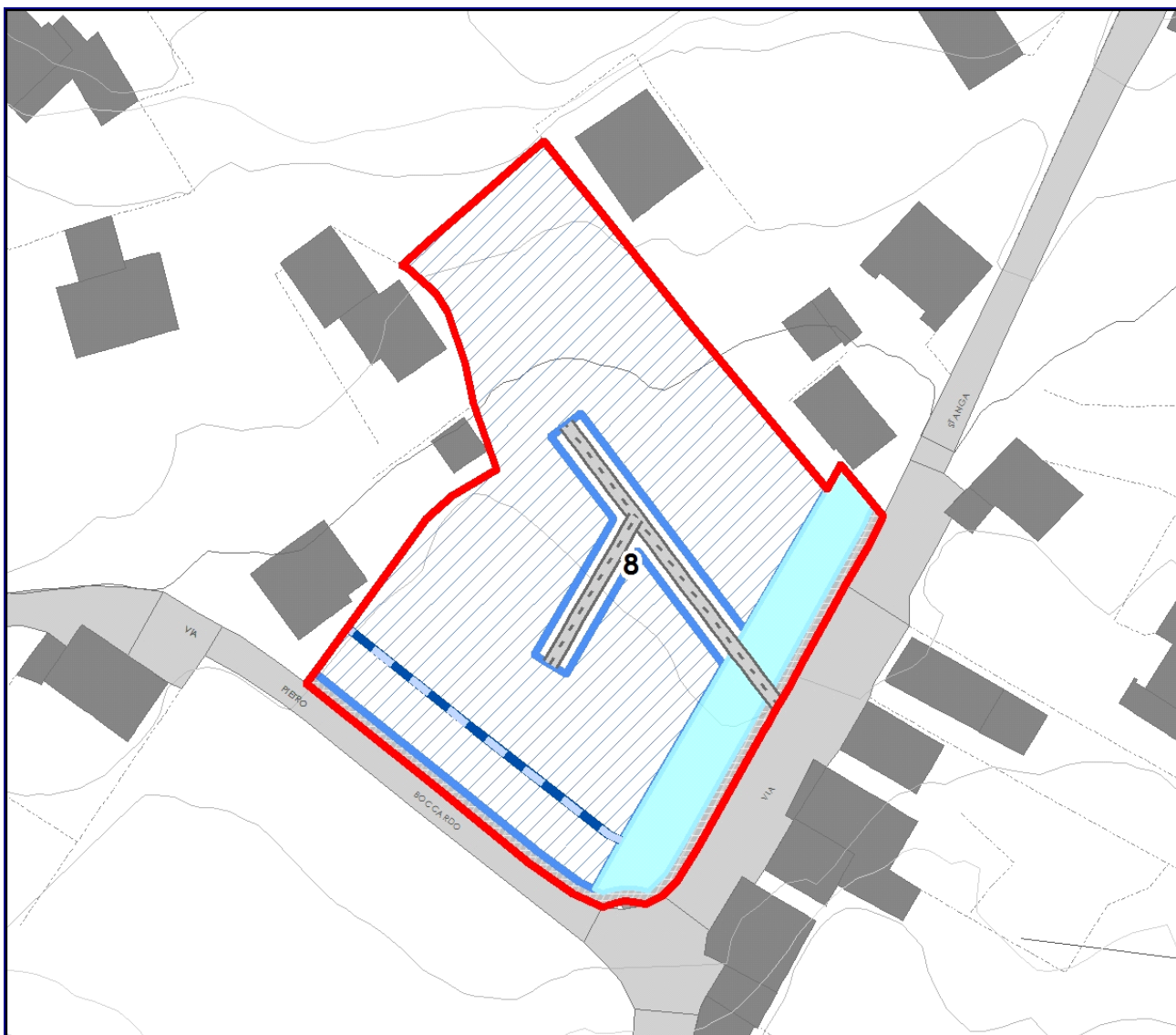
8

Area interessata mq

4.862,54

Denominazione: Casale Stanga

Località: Vernuga



Planimetria d'inquadramento morfo-tipologico ambito di trasformazione - Scala 1 : 1000

Indicazioni in merito ai servizi di interesse generale:

Cessione delle aree per la realizzazione delle infrastrutture viabilistiche in fregio ai comparti. Realizzazione di parcheggi e marciapiedi come da indicazioni del Piano dei Servizi.

Norme relative all'inserimento paesaggistico-ambientale:

Mantenere una fascia a verde privato di almeno 10 m rispetto al ciglio della via Pizzo Boccardo e gli allineamenti lungo i principali assi viabilistici.

Prescrizioni specifiche:

Invarianza idraulica-idrologica: l'ambito è soggetto ai limiti di cui all'art. 7 comma 3 punto a) – "aree A- ad alta criticità idraulica" del RR 27/11/2017 n. 7 in forza di quanto previsto dall'art. 7 comma 5 del Regolamento stesso.



COMUNE DI GROSIO (SO)

Piano di Governo del Territorio

Prescrizioni per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione

N° ambito

10

Area interessata mq

5.241,47

Denominazione: Venezia

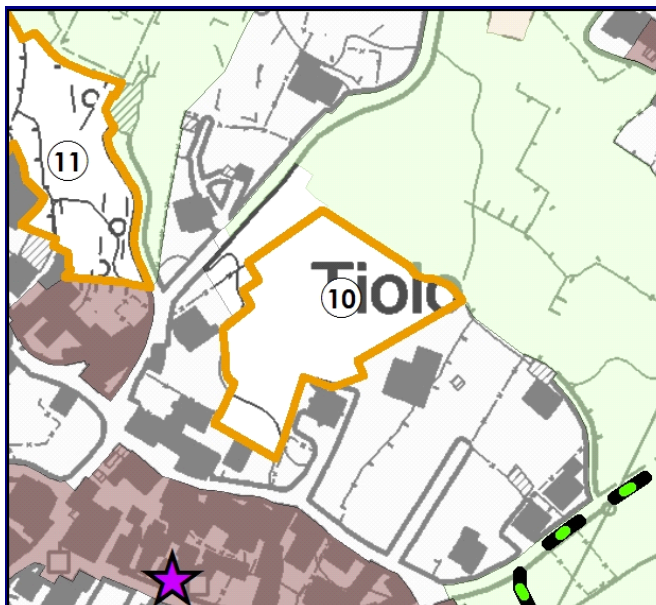
Località: Tiolo

Descrizione: Ambito già edificabile da vigente PRG.

Rif. fotografico dell'ambito di trasformazione



Planimetria di riferimento - scala 1:3000



Criteria punteggio: 1 = bassa problematicità - 10 problematicità molto elevata

1. Classe georischio:		3,3
2. SIBA		4,1
3. PTCP		0,0
4. Vincoli sovraordinati:		0,0
5. Sensibilità ambientale		4,0
6. Sensibilità paesaggistica		6,4
7. Acustica		4,4
8. Frastagliatura		3,7
VALORE PONDERALE TOTALE:		3,76

Indice di utilizzazione territoriale di pertinenza:	Utp:	3500 mq/ha
Indice di utilizzazione territoriale massimo:	Ut max:	4500 mq/ha
Indice di utilizzazione territoriale minimo:	Ut min:	3800 mq/ha
Superficie drenante:	SD:	30%
Altezza del fronte:	Altezza edificio:	
Hf: 7,5 (m)	He: 10 (m)	

Livello di priorità assegnato all'ambito di trasformazione:

4

Criteria adottati nella scelta del livello di priorità:

Ambito di completamento di una zona già urbanizzata in contrada Tiolo, non si ravvisano particolari problematiche.

Destinazione d'uso principale: Usi residenziali

Destinazioni d'uso non ammesse: medie e grandi strutture di vendita, usi produttivi, strutture agricole

Tipologia strumento attuativo: Piano di lottizzazione



COMUNE DI GROSIO (SO)

Piano di Governo del Territorio

Prescrizioni per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione

N° ambito

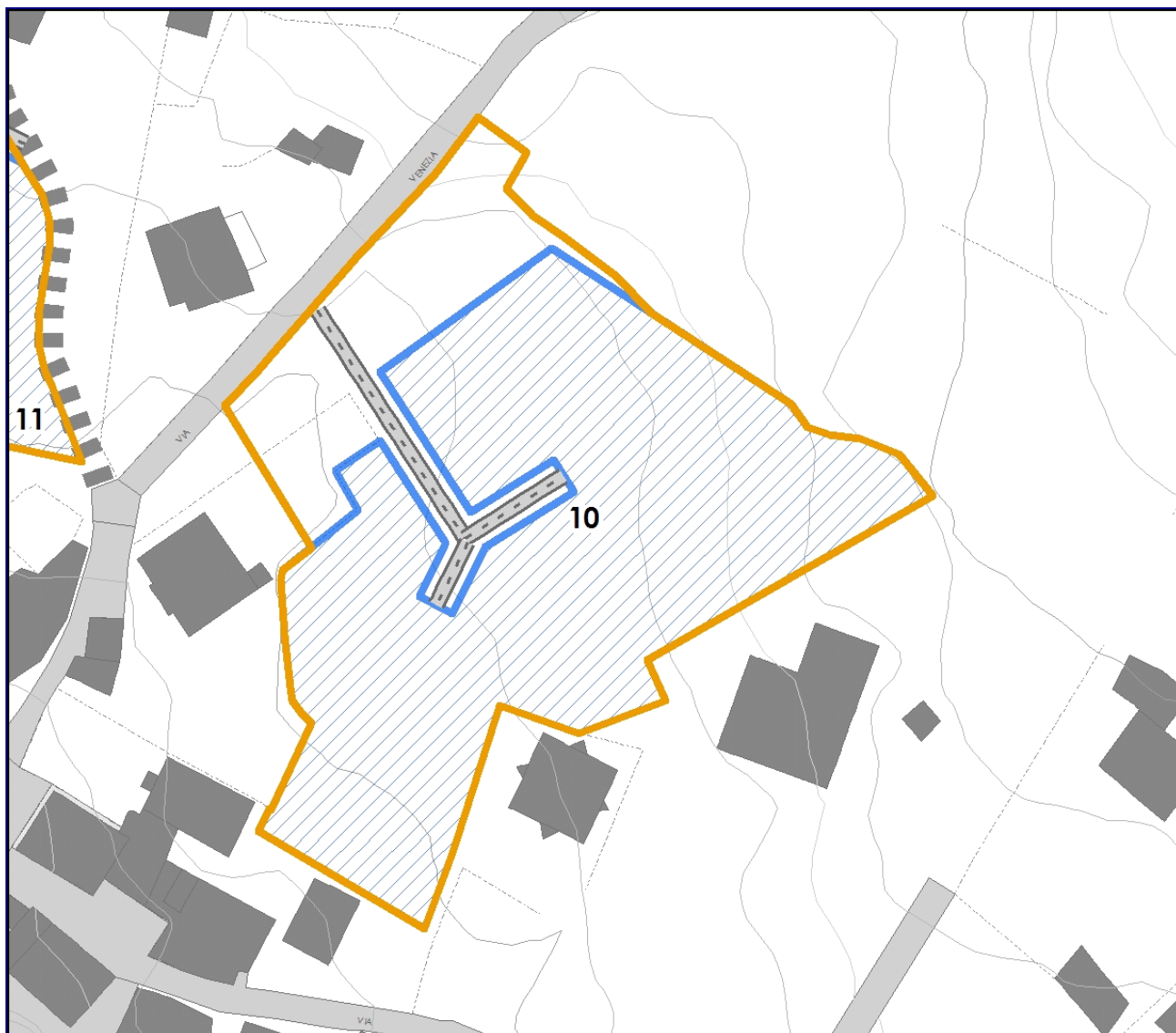
10

Area interessata mq

5.241,47

Denominazione: Venezia

Località: Tiolo



Planimetria d'inquadramento morfo-tipologico ambito di trasformazione - Scala 1 : 1000

Indicazioni in merito ai servizi di interesse generale:

Realizzazione di un parcheggio pubblico al servizio delle abitazioni insediate.

Norme relative all'inserimento paesaggistico-ambientale:

Attenersi alle caratteristiche tipologiche e di materiali delle architetture mono o bi-familiari a villetta isolata. Articolare le costruzioni attorno alla strada di accesso al PL.

Prescrizioni specifiche:

Invarianza idraulica-idrologica: l'ambito è soggetto ai limiti di cui all'art. 7 comma 3 punto a) – “aree A- ad alta criticità idraulica” del RR 27/11/2017 n. 7 in forza di quanto previsto dall'art. 7 comma 5 del Regolamento stesso.



COMUNE DI GROSIO (SO)

Piano di Governo del Territorio

Prescrizioni per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione

N° ambito

11

Area interessata mq

4.978,71

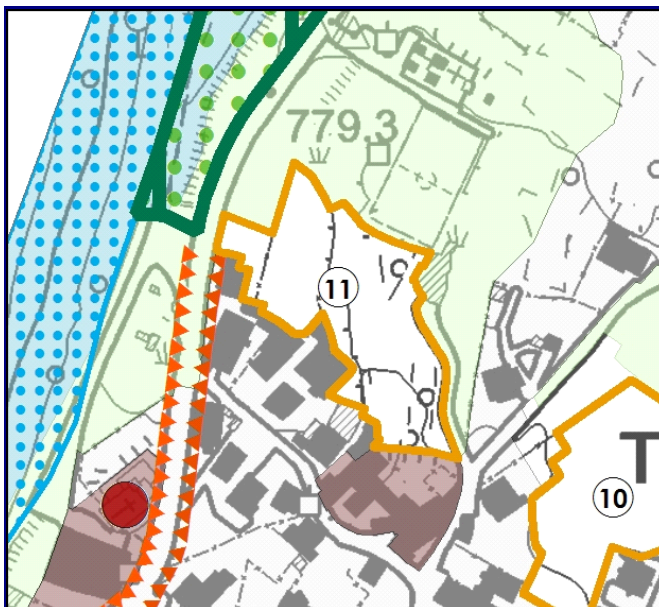
Denominazione: Ai prati

Località: Tiolo

Descrizione: Sito tra via Venezia, via Ai Prati e la via Stelvio; ambito residenziale già ricompreso nel vigente PRG.

Rif. fotografico dell'ambito di trasformazione

Planimetria di riferimento - scala 1:3000



Criteria punteggio: 1 = bassa problematicità - 10 problematicità molto elevata

1. Classe georischio:		3,3
2. SIBA		5,0
3. PTCP		0,0
4. Vincoli sovraordinati:		0,0
5. Sensibilità ambientale		4,4
6. Sensibilità paesaggistica		8,0
7. Acustica		6,0
8. Frastagliatura		5,5
VALORE PONDERALE TOTALE:		4,68

Indice di utilizzazione territoriale di pertinenza:	Utp:	3500 mq/ha
Indice di utilizzazione territoriale massimo:	Ut max:	4500 mq/ha
Indice di utilizzazione territoriale minimo:	Ut min:	3800 mq/ha
Superficie drenante:	SD:	30%
Altezza del fronte:	Altezza edificio:	
Hf: 7,5 (m)	He: 10 (m)	

Livello di priorità assegnato all'ambito di trasformazione:

5

Criteria adottati nella scelta del livello di priorità:

Ambito già edificabile nelle previsioni del vigente PRG. L'area risulta visibile dalla ex-SS38 dello Stelvio.

Destinazione d'uso principale: Usi residenziali

Destinazioni d'uso non ammesse: medie e grandi strutture di vendita, usi produttivi, strutture agricole

Tipologia strumento attuativo: Piano di lottizzazione



COMUNE DI GROSIO (SO)

Piano di Governo del Territorio

Prescrizioni per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione

N° ambito

11

Area interessata mq

4.978,71

Denominazione: Ai prati

Località: Tiolo



Planimetria d'inquadramento morfo-tipologico ambito di trasformazione - Scala 1 : 1000

Indicazioni in merito ai servizi di interesse generale:

Realizzazione di una fascia di verde pubblico di definizione del perimetro urbano con la funzione di evitare sbocchi veicolari sulla provinciale, ma atto a consentire il raccordo pedonale tra il marciapiede esistente ed il campo sportivo. Potenziamento della strada d'accesso da via Venezia

Norme relative all'inserimento paesaggistico-ambientale:

Mantenere la fascia di verde a nord nella parte indicata di rispetto della strada provinciale (20 m).

Prescrizioni specifiche:

Evitare sbocchi veicolari sulla via Stelvio. Invarianza idraulica-idrologica: l'ambito è soggetto ai limiti di cui all'art. 7 comma 3 punto a) – "aree A- ad alta criticità idraulica" del RR 27/11/2017 n. 7 in forza di quanto previsto dall'art. 7 comma 5 del Regolamento stesso.



COMUNE DI GROSIO (SO)

Piano di Governo del Territorio

Prescrizioni per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione

N° ambito

13

Area interessata mq

9.298,69

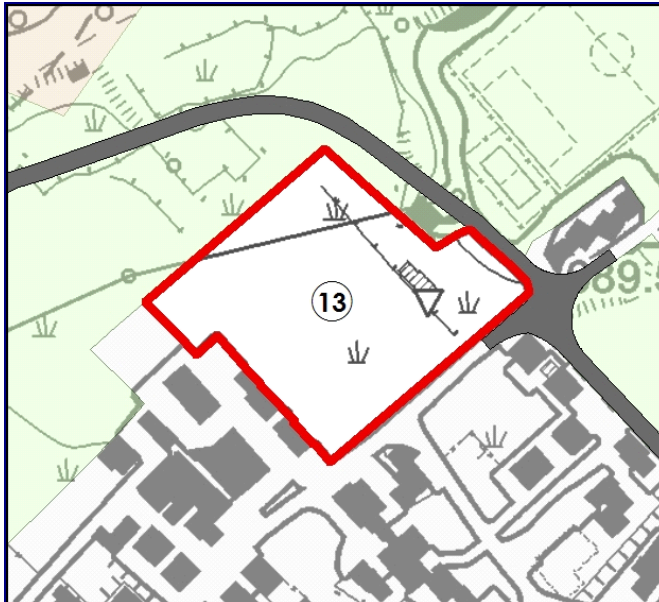
Denominazione: Campo sportivo

Località: Via Martiri della Libertà

Descrizione: Ambito di trasformazione a destinazione residenziale in via Martiri della Libertà funzionale anche all'allocazione della capacità edificatoria compensativa dell'area Ex-Enel

Rif. fotografico dell'ambito di trasformazione

Planimetria di riferimento - scala 1:3000



Criteria punteggiati: 1 = bassa problematicità - 10 problematicità molto elevata

1. Classe georischio:		5,6
2. SIBA		0,0
3. PTCP		0,0
4. Vincoli sovraordinati:		0,9
5. Sensibilità ambientale		4,0
6. Sensibilità paesaggistica		6,0
7. Acustica		4,8
8. Frastagliatura		4,8
VALORE PONDERALE TOTALE:		3,89

Indice di utilizzazione territoriale di pertinenza:	Utp:	3500 mq/ha
Indice di utilizzazione territoriale massimo:	Ut max:	5500 mq/ha
Indice di utilizzazione territoriale minimo:	Ut min:	4500 mq/ha
Superficie drenante:	SD:	30%
Altezza del fronte:	Altezza edificio:	
Hf: 10,5 (m)	He: 13 (m)	

Livello di priorità assegnato all'ambito di trasformazione:

1

Criteria adottati nella scelta del livello di priorità:

Priorità elevata in relazione alla necessità di assegnare in tempi rapidi la capacità edificatoria compensativa dell'area ex-Enel.

Destinazione d'uso principale: Usi residenziali

Destinazioni d'uso non ammesse: medie e grandi strutture di vendita, usi produttivi, strutture agricole

Tipologia strumento attuativo: Piano di lottizzazione di iniziativa pubblica e/o privata.



COMUNE DI GROSIO (SO)

Piano di Governo del Territorio

Prescrizioni per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione

N° ambito

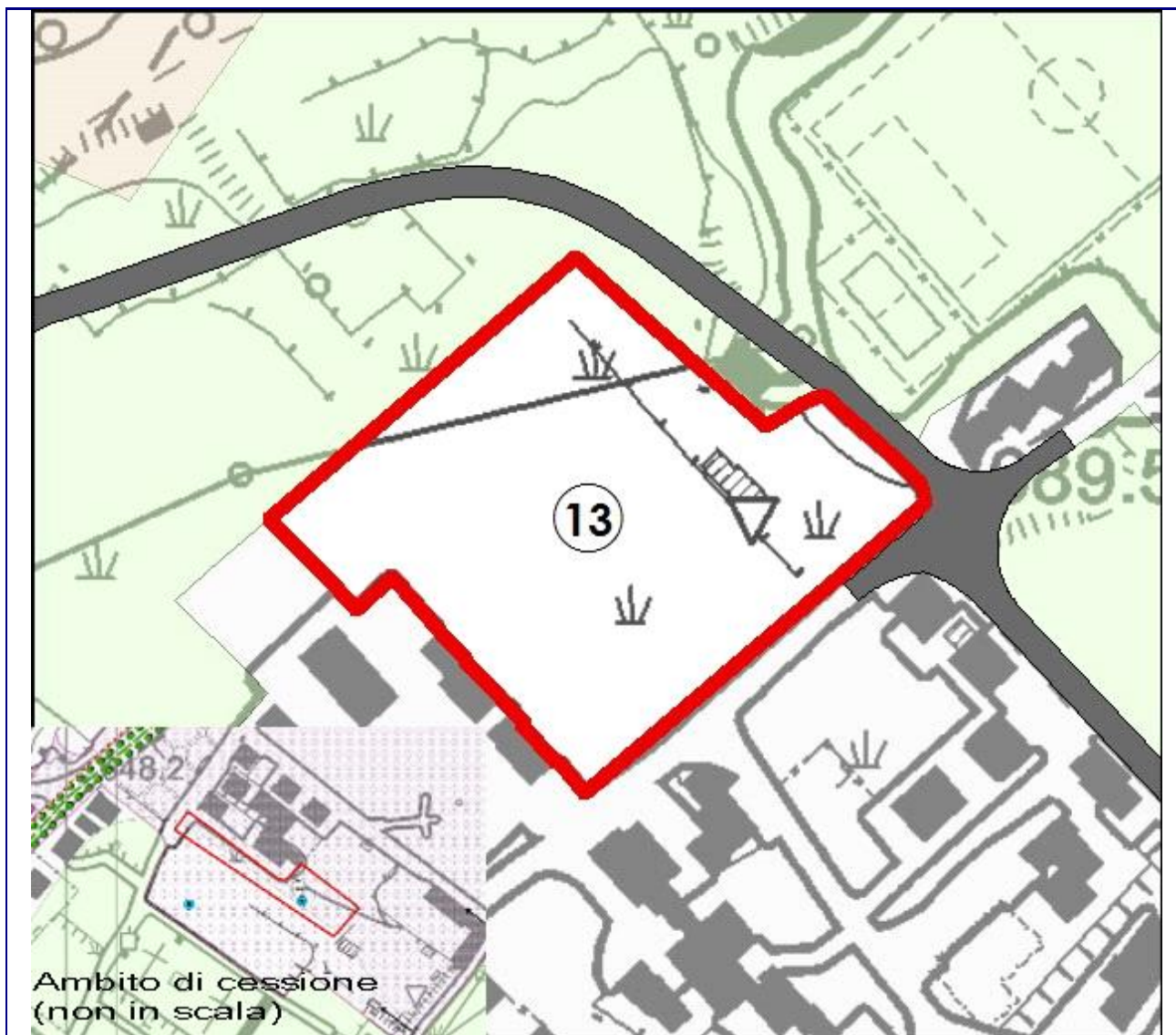
13

Area interessata mq

9.298,69

Denominazione: Campo sportivo

Località: Via Martiri della Libertà



Planimetria d'inquadramento morfo-tipologico ambito di trasformazione - Scala 1 : 2000

Indicazioni in merito ai servizi di interesse generale:

Cessione della particella 7 del foglio 70 mediante convenzione con i privati. Per quanto attiene all'area di concentrazione edificatoria, dovrà essere ceduta la fascia fronte strada per la realizzazione di marciapiede e pista ciclabile. Le cessioni di aree a verde dovranno essere disposte nell'angolo est, presso il plesso sportivo, mentre i parcheggi pubblici potranno essere affiancati ai singoli manufatti. Prioritario l'interramento della linea di media tensione incidente sul lotto. E' comunque prevista la cessione al Comune del 30% della St.

Norme relative all'inserimento paesaggistico-ambientale:

I nuovi manufatti dovranno costituire un completamento del disegno urbano rispettando preferibilmente l'allineamento lungo via Martiri della Libertà. Privilegiare edifici pluri-piano per disporre di maggiori spazi da destinare a verde.

Prescrizioni specifiche:

Le convenzioni con i privati dovranno prevedere l'assegnazione di un lotto di 1700 mq ai signori Besseghini (1164 mq sono già di proprietà) per la realizzazione della capacità edificatoria di pertinenza e di ulteriori 536 mq di SLP derivanti dalla cessione al comune della particella n° 7 del foglio 70 in zona cimitero.

Invarianza idraulica-idrologica: l'ambito è soggetto ai limiti di cui all'art. 7 comma 3 punto a) – "aree A- ad alta criticità idraulica" del RR 27/11/2017 n. 7 in forza di quanto previsto dall'art. 7 comma 5 del Regolamento stesso.



COMUNE DI GROSIO (SO)

Piano di Governo del Territorio

Prescrizioni per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione

N° ambito

21

Area interessata mq

2.155,40

Denominazione: Tiolo

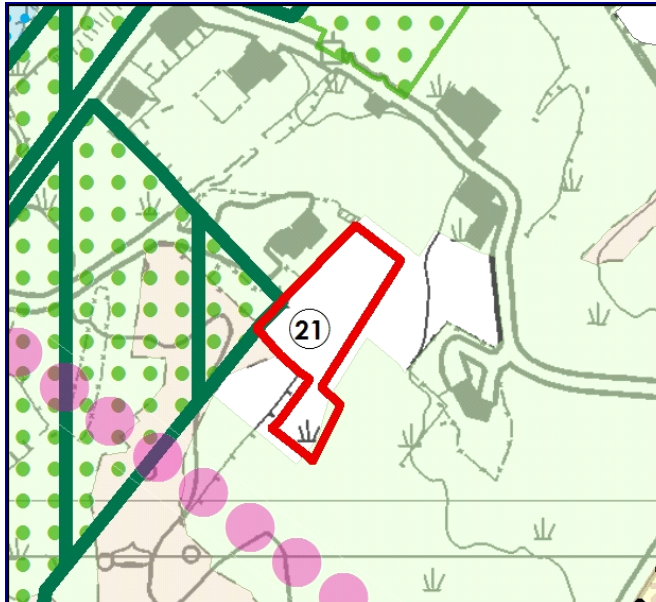
Località: Tiolo

Descrizione: Ambito presso agriturismo Moon café dove verranno concentrate le volumetrie compensativo del proprietario di parte stabile ex ISAV

Rif. fotografico dell'ambito di trasformazione



Planimetria di riferimento - scala 1:3000



Criteria punteggi: 1 = bassa problematicità - 10 problematicità molto elevata

1. Classe georischio:		3,3
2. SIBA		0,0
3. PTCP		0,0
4. Vincoli sovraordinati:		9,0
5. Sensibilità ambientale		4,0
6. Sensibilità paesaggistica		6,5
7. Acustica		4,0
8. Frastagliatura		10,0
VALORE PONDERALE TOTALE:		5,53

Indice di utilizzazione territoriale di pertinenza:	Utp:	100 mq/ha
Indice di utilizzazione territoriale massimo:	Ut max:	4500 mq/ha
Indice di utilizzazione territoriale minimo:	Ut min:	3000 mq/ha
Superficie drenante:	SD:	30%
Altezza del fronte:	Altezza edificio:	
Hf: 7,5 (m)	He: 10 (m)	

Livello di priorità assegnato all'ambito di trasformazione:

1

Criteria adottati nella scelta del livello di priorità:

Priorità elevata in relazione alla necessità di assegnare in tempi rapidi la capacità edificatoria compensativa alla cessione di una quota parte di stabile ex-ISAV.

Destinazione d'uso principale: Usi residenziali

Destinazioni d'uso non ammesse: medie e grandi strutture di vendita, usi produttivi

Tipologia strumento attuativo: Piano di lottizzazione



COMUNE DI GROSIO (SO)

Piano di Governo del Territorio

Prescrizioni per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione

N° ambito

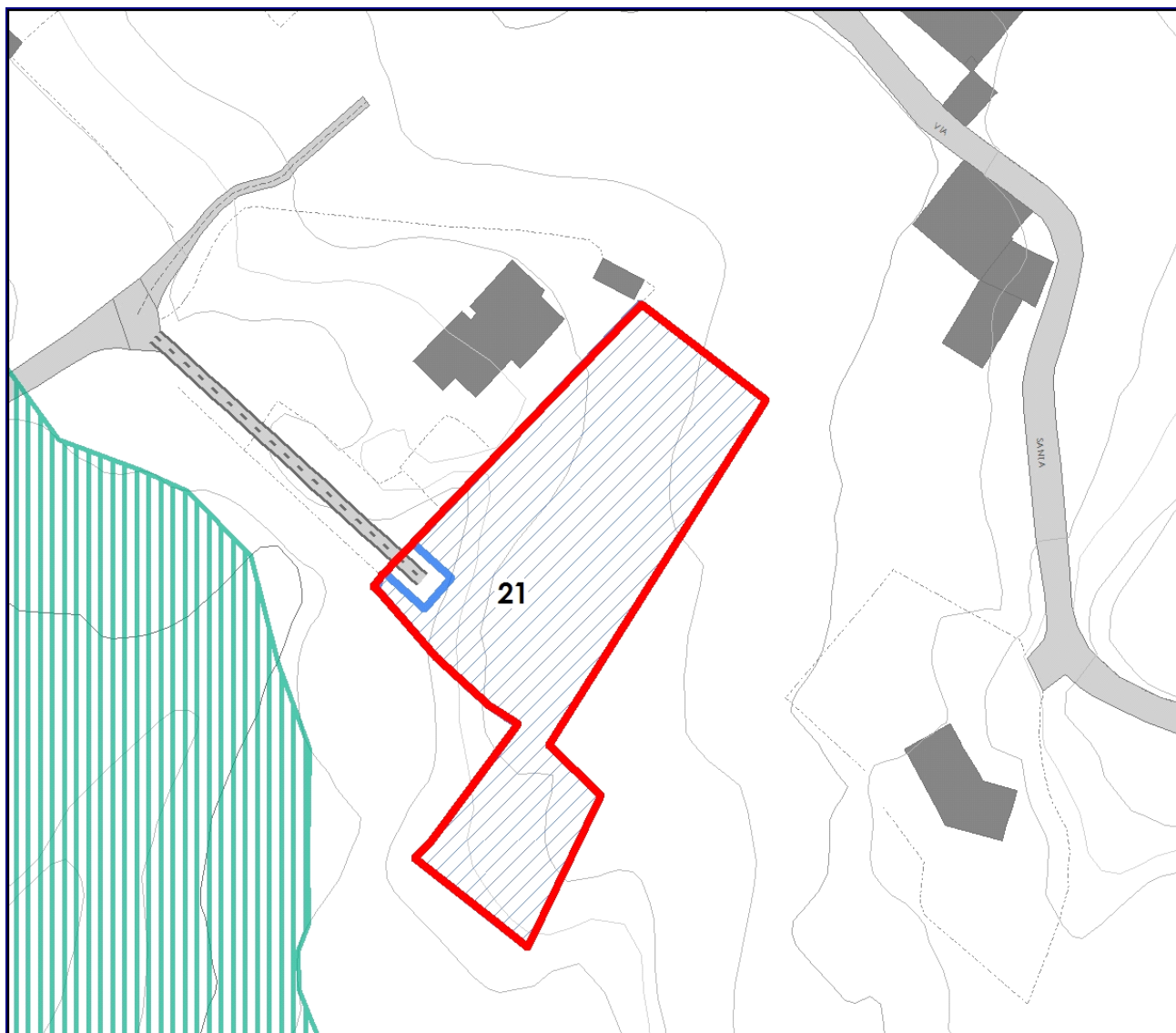
21

Area interessata mq

2.155,40

Denominazione: Tiolo

Località: Tiolo



Planimetria d'inquadramento morfo-tipologico ambito di trasformazione - Scala 1 : 1000

Indicazioni in merito ai servizi di interesse generale:

Cessione della quota parte dello stabile ex-ISAV di proprietà della società GA@VO srl.

Norme relative all'inserimento paesaggistico-ambientale:

L'accesso al lotto dovrà avvenire attraverso il lotto di proprietà sul lato ovest. Le trasformazioni dovranno riguardare esclusivamente il comparto individuato e l'ambito agricolo circostante dovrà rigorosamente mantenere la sua attuale destinazione (nessuna trasformazione per strade d'accesso, spazi pertinenziali alle abitazioni, ecc.). I manufatti dovranno adeguarsi all'andamento orografico del terreno; le altezze dovranno essere il più possibile contenute; l'allineamento dei fabbricati dovrà, preferibilmente, riferirsi a quello dell'edificio esistente.

Prescrizioni specifiche:

La capacità edificatoria per la realizzazione del comparto dovrà necessariamente derivare dalla cessione al Comune della quota parte di proprietà dello stabile ex-ISAV, quantificata in 850 mq di SLP. Privilegiare le destinazioni di tipo turistico o agrituristico.

L'acquisizione gratuita dello stabile ex ISAV, per la quale è prevista una premialità mediante cessione di diritti edificatori, derivanti dalla cessione dello stabile, dovrà avvenire, in ossequio all'applicazione del principio di cooperazione tra tutti i proprietari delle aree interessate all'applicazione della compensazione/perequazione in oggetto.

Invarianza idraulica-idrologica: l'ambito è soggetto ai limiti di cui all'art. 7 comma 3 punto a) – "aree A- ad alta criticità idraulica" del RR 27/11/2017 n. 7 in forza di quanto previsto dall'art. 7 comma 5 del Regolamento stesso.



AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE
PAESAGGISTICA A PREVALENTE
DESTINAZIONE PRODUTTIVA



COMUNE DI GROSIO (SO)

Piano di Governo del Territorio

Prescrizioni per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione

Denominazione: Area artigianale Castello

Località: Zona artigianale

N° ambito

16

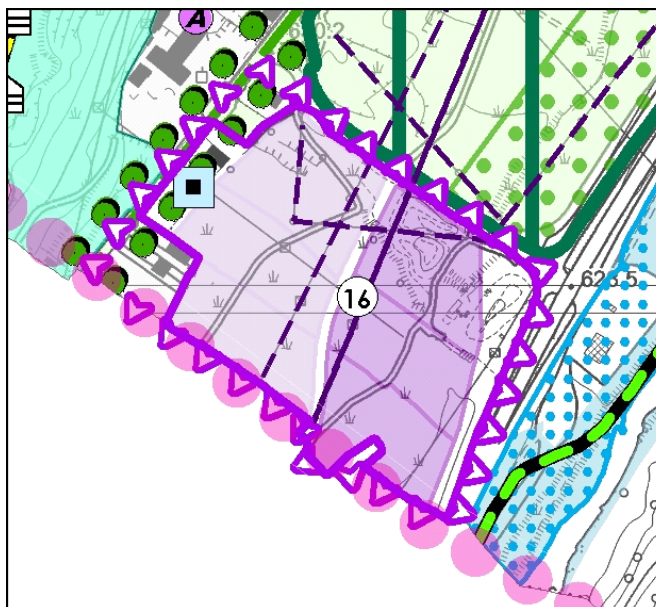
Area interessata mq

57.749,94

Descrizione: Area artigianale già prevista dal vigente PRG suddivisa in 6 distinti PL di cui due in fase di attuazione.

Rif. fotografico dell'ambito di trasformazione

Planimetria di riferimento - scala 1:6000



Criteria punteggio: 1 = bassa problematicità - 10 problematicità molto elevata

1. Classe georischio:		3,8
2. SIBA		2,0
3. PTCP		8,0
4. Vincoli sovraordinati:		5,7
5. Sensibilità ambientale		3,9
6. Sensibilità paesaggistica		6,2
7. Acustica		7,9
8. Frastagliatura		8,9
VALORE PONDERALE TOTALE:		5,66

Il rapporto di copertura non deve superare il 40% della superficie del lotto al netto di strade e urbanizzazioni. Le aree a verde perimetrale saranno realizzate dal Comune nell'ottica degli obiettivi di mitigazione paesaggistica del PGT.

Superficie drenante: SD: 30%

Altezza del fronte: Altezza edificio:

Hf: 10 (m)

He: 10 (m)

Livello di priorità assegnato all'ambito di trasformazione:

4

Criteria adottati nella scelta del livello di priorità:

E' fondamentale che il fabbisogno di aree produttive sia soddisfatto da quest'ambito previsto dal vigente PRG e in parte già attuato. Massima attenzione andrà riposta nello studio dell'inserimento paesaggistico dei manufatti, in relazione alla percezione sia dal fondovalle, sia dal versante.

Destinazione d'uso principale: Attività produttive

Destinazioni d'uso non ammesse: Grandi e medie strutture di vendita, strutture agricole

Tipologia strumento attuativo: Piano di lottizzazione



COMUNE DI GROSIO (SO)

Piano di Governo del Territorio

Prescrizioni per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione

Denominazione: Area artigianale Castello

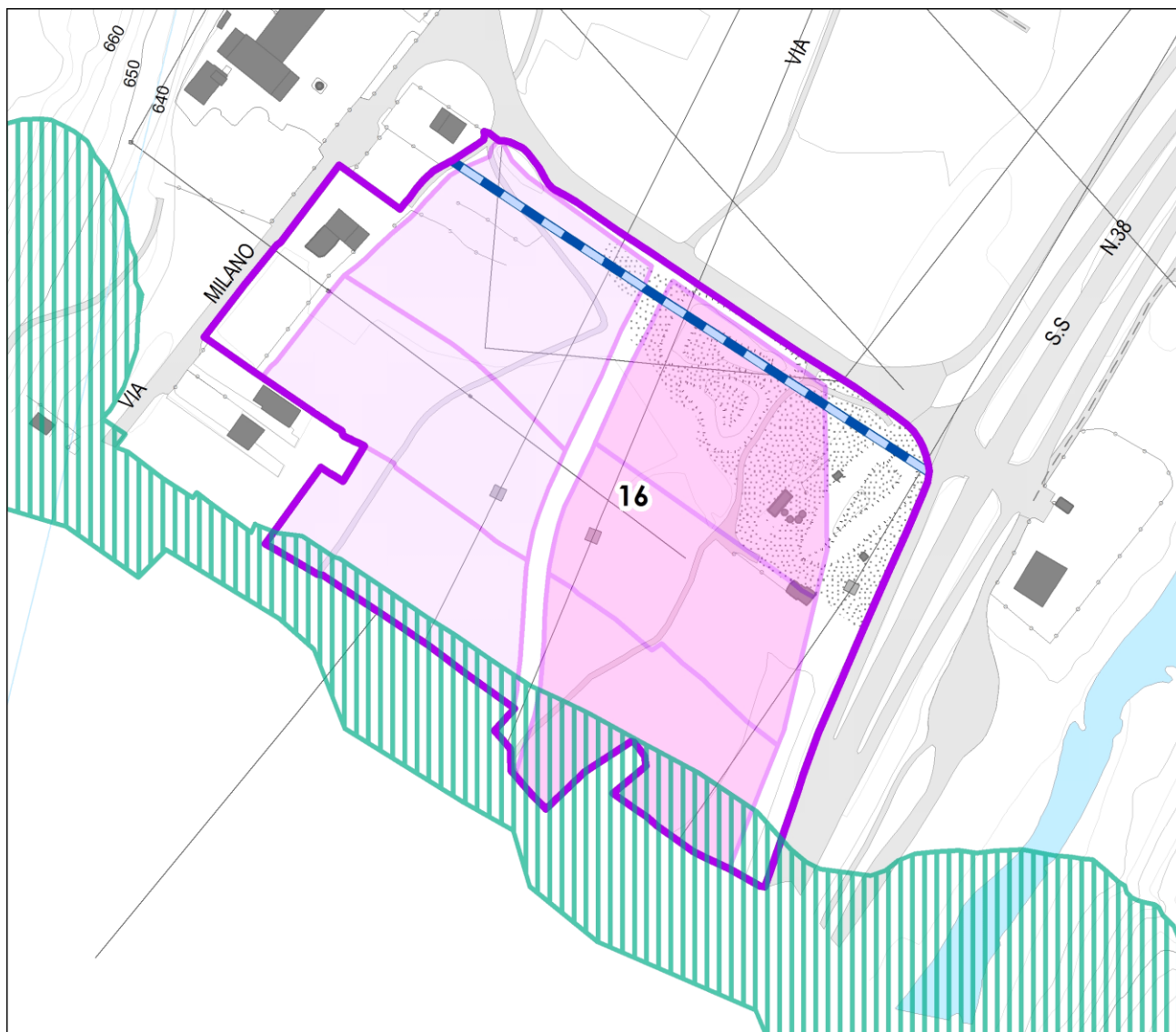
Località: Zona artigianale

N° ambito

16

Area interessata mq

57.749,94



Planimetria d'inquadramento morfo-tipologico ambito di trasformazione - Scala 1 : 3000

Indicazioni in merito ai servizi di interesse generale:

Norme relative all'inserimento paesaggistico-ambientale:

Salvaguardia della connessione ecologica prevista dal PTCP sul confine con Grosotto. Mantenere la superficie alberata prevista dal vigente PRG lungo i confini di proprietà e le pubbliche vie. E' fatto obbligo di prevedere le coperture con manto vegetale (tetto verde) per una superficie superiore all'80% della copertura. La cartellonistica, per non impattare sulle viste prospettiche verso il Castello, dovrà essere realizzata in aderenza alle costruzioni e non su strutture autonome. Mantenere arretramento indicato sullo stralcio dal ciglio della bretella di collegamento SS38 - via Milano per lasciare libero il cannocchiale di visuale vecchia centrale - Castello. Le essenze arboree disposte lungo la sopraccitata bretella, pertanto, dovranno essere di tipo arbustivo con altezza non superiore a 200 cm. Le finiture dei manufatti e delle sistemazioni esterne dovranno essere particolarmente curate a giudizio insindacabile della commissione per il Paesaggio.

Prescrizioni specifiche:

Destinazioni tipo spaccio aziendale sono eccezionalmente consentite solo nella misura e con le modalità stabilite dall'art. 5.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Sono fatti salvi, a norma di legge, i diritti acquisiti relativi ai PL approvati di cui sono già state sottoscritte le convenzioni in quanto risultano conformati dalla pianificazione attuativa in atto. Sono pertanto esonerati dal sottoscrivere le disposizioni del nuovo ambito di trasformazione, previa rinuncia alle premialità offerte.

Invarianza idraulica-idrologica: l'ambito è soggetto ai limiti di cui all'art. 7 comma 3 punto a) – "aree A- ad alta criticità idraulica" del RR 27/11/2017 n. 7 in forza di quanto previsto dall'art. 7 comma 5 del Regolamento stesso.



COMUNE DI GROSIO (SO)

Piano di Governo del Territorio

Prescrizioni per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione

Denominazione: Ambito artigianale di riqualificazione Bretella SS38 Località: Centro

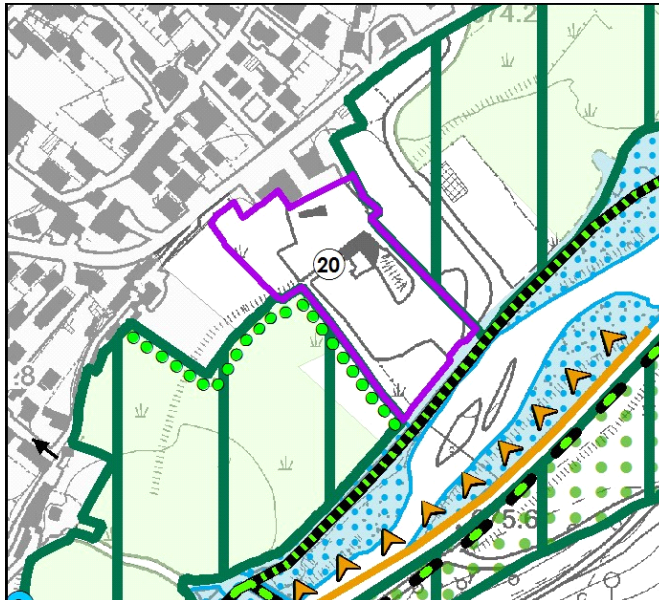
N° ambito
20
Area interessata mq
11.988,22

Descrizione: Area di forte impatto rispetto ai principali punti di visuale statici e dinamici per la presenza di mezzi e materiali accatastati in modo disperso su una vasta area tra il fiume e l'abitato. L'obiettivo prioritario del PGT è quello di riordinare la porzione di territorio anche con una compensazione in termini di realizzazioni dei manufatti artigianali funzionali al ricovero di mezzi e attrezzature. Si prevede un'ulteriore possibilità di incremento della superficie coperta di 330 metri al fine di realizzare un ampliamento dell'edificio produttivo esistente ripercorrendo il sedime di una struttura interrata.

Rif. fotografico dell'ambito di trasformazione



Planimetria di riferimento - scala 1:4000



Criteria punteggio: 1 = bassa problematicità - 10 problematicità molto elevata

1. Classe georischio:		4,8
2. SIBA		5,9
3. PTCP		0,5
4. Vincoli sovraordinati:		0,9
5. Sensibilità ambientale		3,1
6. Sensibilità paesaggistica		7,9
7. Acustica		6,4
8. Frastagliatura		6,0
VALORE PONDERALE TOTALE:		4,27

Possibilità di edificare ulteriori 330 mq di superficie coperta (SC) in ampliamento di un manufatto aziendale esistente con altezza massima He pari a 5 m.

Superficie drenante:	SD:	30%
Altezza del fronte:	Altezza edificio:	
Hf: 12 (m)	He: 12 (m)	

Livello di priorità assegnato all'ambito di trasformazione:

5

Criteria adottati nella scelta del livello di priorità:

L'intervento risulterà attuabile solo ed esclusivamente a fronte di significativi interventi atti a mitigare l'impatto delle aziende rispetto ai principali assi viabilistici.

- Destinazione d'uso principale:** Attività produttive
- Destinazioni d'uso non ammesse:** Strutture di vendita, strutture agricole
- Tipologia strumento attuativo:** Permesso di costruire convenzionato



COMUNE DI GROSIO (SO)

Piano di Governo del Territorio

Prescrizioni per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione

Denominazione: Ambito artigianale di riqualificazione Bretella SS38

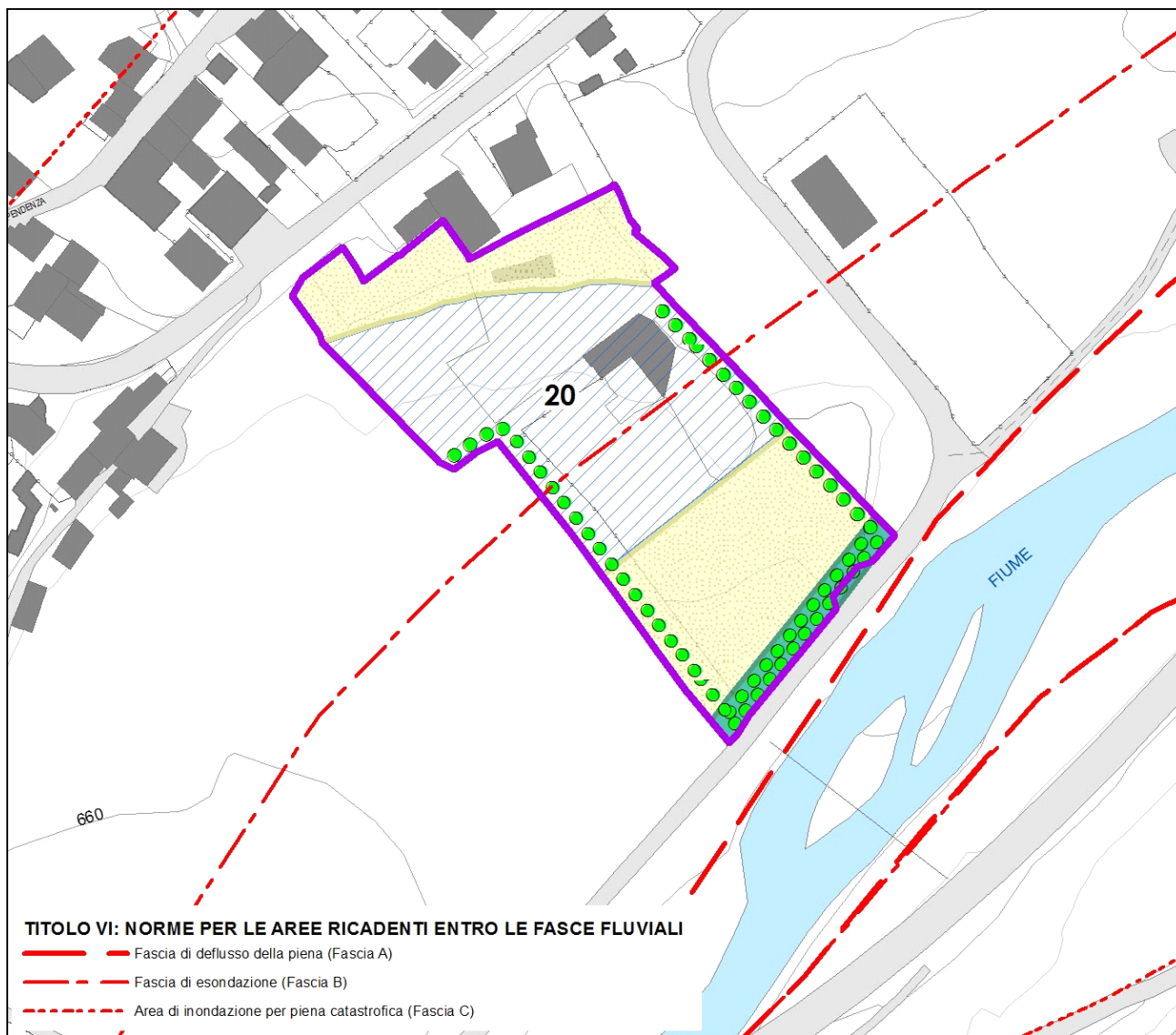
Località: Centro

N° ambito

20

Area interessata mq

11.988,22



Planimetria d'inquadramento morfo-tipologico ambito di trasformazione - Scala 1 : 2000

Indicazioni in merito ai servizi di interesse generale:

Cessione delle aree di proprietà interessate dalla bretella sul fronte sud.

Norme relative all'inserimento paesaggistico-ambientale:

Permangono tutte le prescrizioni paesaggistiche previste per l'ATR 20 del PGT per la parte non ancora attuata. Prima della stipula della nuova convenzione dovranno essere effettuati i lavori di ripristino e rivegetazione degli ambiti agricoli esterni al perimetro dell'ATR, ad eccezione della sola strada d'accesso che dovrà avere una sezione massima di 5,5 m. La convenzione sarà subordinata all'impegno di attuare uno specifico progetto di riqualificazione dell'area che dovrà concentrarsi, in special modo, nella porzione sud-est più prossima al fiume.

Al fine della salvaguardia del decoro dell'area, si chiede la predisposizione di schermature o tamponamenti che celino la vista delle superfici coperte dall'ampliamento in progetto, che dovranno avere altezza massima pari a 5 m; ciò deve valere in particolare rispetto alla vista dalla SS38 dello Stelvio e da via Roma.

Prescrizioni specifiche:

Il rispetto degli impegni definiti dalla convenzione dovrà essere garantito dalla stipula di specifica polizza fidejussoria.

Una porzione consistente dell'ambito ricade in fascia d'esondazione PAI (cfr. tav. R.01) e PGRA per cui lo studio dell'ATR dovrà tenere conto delle limitazioni e delle cautele imposte dalla norma specifica.

Invarianza idraulica-idrologica: l'ambito è soggetto ai limiti di cui all'art. 7 comma 3 punto a) – "aree A- ad alta criticità idraulica" del RR 27/11/2017 n. 7 in forza di quanto previsto dall'art. 7 comma 5 del Regolamento stesso.