

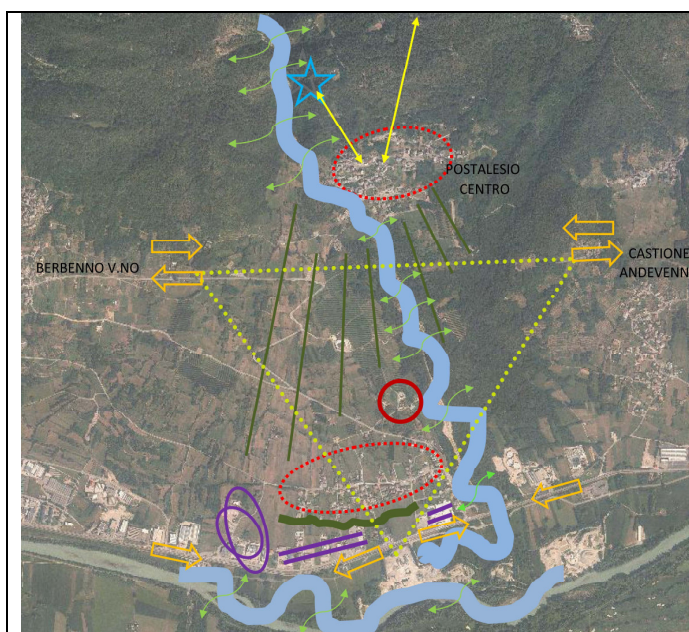


COMUNE DI  
**POSTALESIO**  
 PROVINCIA DI SONDRIO



# PGT

## Piano di Governo del Territorio



**DOCUMENTO  
 DI PIANO**

**DdP 01**

**RELAZIONE  
 INQUADRAMENTO  
 OBIETTIVI - STRATEGIE**

ANNO 2014 – aggiornato 2015

<b>Adozione</b>	Deliberazione C.C. n° 33 del 11.09.2014
<b>Approvazione</b>	Deliberazione C.C. n° 03 del 20.02.2015
<b>Pubblicazione</b>	B.U.R.L. n° del

<i>Il Sindaco</i>  <b>GEOM    FEDERICO BONINI</b>	<i>Il Segretario Comunale</i>  <b>DOTT.    FRANCO GUSMEROLI</b>	<i>I Progettisti</i>  <b>ARCH.    GIANLUIGI BORROMINI</b>  <b>ARCH.    LUCIANA LUZZI</b>
---	---	--

## RELAZIONE - DOCUMENTO DI PIANO

---



## Indice

Cap. 1	Contenuti del Documento di Piano .....	7
Cap. 2	Analisi Pianificazione Sovracomunale .....	10
	Analisi indicazioni PTR – PPR - PRMC	
	Analisi indicazioni PTCP	
	Analisi indicazioni PIF – COMUNITA' MONTANA VALTELLINA SONDRIO	
Cap. 3	Inquadramento territoriale Comunale .....	26
Cap. 4	Rete Ecologica Comunale.....	45
Cap. 5	Enunciazione obiettivi primari di PGT .....	49
Cap. 6	Criteri di compensazione.....	57
Cap. 7	Criteri di Perequazione e incentivazione .....	58
	7.1 – Equità del piano.....	58
	7.2 - Incentivazione .....	60
	7.3 – Standard qualitativo.....	61
Cap. 8	Valenza paesistica del PGT .....	63
Cap. 9	Effetti del Documento di Piano .....	72
	9.1 – Strumenti di attuazione .....	72
	9.2 – Ambiti di trasformazione .....	73
	9.2a – AT sottoposti a pianificazione attuativa.....	74
	9.2b – AT non sottoposti a pianificazione attuativa.....	75
Cap.10	Indirizzi per sviluppo Ambiti di Trasformazione non sottoposti a P.A. ....	75
	10.1 - ATR 1-2-3-4-5-6-7 .....	75
	10.2 - ATR 8/a-b-c San Colombano .....	78
Cap.11	Indirizzi per sviluppo Ambiti di Trasformazione sottoposti a P.A. ....	81
	11.1 – ATPC 1.....	81
	11.2 – ATPC 2.....	85
Cap.12	Dimensionamento Residenziale .....	93
Cap.13	Dimensionamento settore Commerciale- Produttivo.....	95
Cap.14	Monitoraggio attuazione del PGT .....	97



## CAP. 1 - CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO

La legge urbanistica regionale 12/2005, individua tre strumenti che costituiscono il PGT: Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole. Il primo è lo strumento che definisce gli scenari, gli obiettivi di sviluppo del territorio, è il documento guida dei due strumenti operativi PdS e PdR.

Con la L.R. 4/2008, in variante alla L.R. 12/2005 (art. 10 bis), è stata introdotta la possibilità per i piccoli comuni di unificare i tre strumenti in un solo atto.

Il Comune di Postalesio rientra fra i piccoli comuni della Lombardia: avendo una popolazione residente inferiore a 2.000 abitanti, trovano applicazione - quanto alla normativa di PGT - le disposizioni speciali introdotte dall'art. 10 bis della L.R. 12/2005.

Il Pgt viene a comporsi di tre documenti unificati in un solo atto:

- Documento di Piano (al fine di elencare obiettivi e strategie adottate, definizione della sensibilità paesaggistica, regole per gli ambiti di trasformazione);
- Piano delle Regole (si riportano le norme tecniche negli ambiti insediativi ed agricoli, gli indici di edificabilità);
- Piano dei Servizi (si programmano i servizi necessari allo sviluppo del paese, si riportano le modalità di intervento nelle aree adibite a servizio).

Il Documento di Piano è lo strumento col quale l'Amministrazione Comunale può costruire un quadro strategico di sviluppo socio-economico e infrastrutturale nella salvaguardia delle risorse ambientali, paesaggistiche e culturali.

Il DdP è sempre modificabile, indica politiche di intervento ed obiettivi che possono essere rivisti in funzione delle effettive trasformazioni del territorio in continuo mutamento.

Essendo il DdP lo strumento guida, dello sviluppo comunale, deve costruire il quadro conoscitivo del territorio, analizzando e ricostruendo:

- le linee di programmazione degli atti pianificatori di livello superiore;
- il contesto socio-economico;
- le relazioni in atto nell'ambito geografico di riferimento;
- le opportunità e i vincoli di sviluppo.

Dall'analisi dei dati conoscitivi, il DdP individua:

- gli obiettivi di valore strategico;
- gli obiettivi di conservazione e sviluppo nonchè i limiti affinché gli interventi risultino sostenibili e compatibili sia con l'ambiente ed il paesaggio sia con le risorse economiche attivabili dalla pubblica Amministrazione;

- gli ambiti ed elementi del paesaggio da tutelare;
- gli ambiti di trasformazione, definendo i relativi criteri di intervento, quantitativi, funzionali, morfologici, infrastrutturali;
- i criteri di compensazione, perequazione e incentivazione.

#### Percorso di formazione del Documento di Piano

Il quadro ricognitivo è stato costruito attraverso l'esame:

- della pianificazione sovraordinata:
  - o Piano Territoriale Regionale (PTR), approvato con Delibera Giunta Regionale n. 954 del 19/01/2010, dal quale sono stati tratti gli obiettivi guida generali e settoriali del Sistema della Montagna in cui è compreso Postalesio;
  - o Piano Territoriale Paesistico Regionale (PPR), vigente dal 06.03.2001 ed aggiornato dal PTR nella seduta di approvazione della giunta (D.G.R. 954/2010), con efficacia immediata, in cui si ritrova il comune di Postalesio nella Tav. A - Ambiti Geografici e Unità Tipologica nella "*fascia alpina*" unità tipologica "*paesaggi delle valli e dei versanti*" con verifica dei sistemi e dei livelli della Rete Ecologica Regionale;
  - o Piano Regionale della Mobilità Ciclistica (PRMC) approvato con Delibera di Giunta n. X/1657 del 11/04/2014 che pone l'obiettivo di favorire ed incentivare approcci sostenibili negli spostamenti. Il piano individua il sistema ciclabile a scala regionale mirando a connetterlo ed integrarlo con sistemi provinciali e comunali. In Valtellina è evidenziato il percorso PCIR N.3 ADDA che coincide con la ciclovia Nazionale Bicalta N.17 e meglio conosciuta in Valtellina, per la parte entro il territorio provinciale come "Sentiero Valtellina".
  - o PTCP, approvato dal Consiglio della Provincia di Sondrio il 25.01.2010 con efficacia dalla pubblicazione sul BURL Serie Inserzioni e Concorsi n. 14 del 07/04/2010, dal quale sono stati ripresi ed approfonditi molti aspetti (varchi inedificabili, ambiti agricoli strategici, corridoi ecologici);
  - o Verifica della presenza di SIC – ZPS delle Reti ecologiche Natura 2000: che *risultano assenti nel territorio comunale in esame*;
  - o Geosito PIRAMIDI DI POSTALESIO – Geosito Sasso Bianco;
  - o Piano di Indirizzo Forestale redatto dalla Comunità Montana Valtellina di Sondrio, la cui normativa entro il suo ambito di competenza è prevalente su tutti i documenti del PGT. Nella stesura del piano sono state verificate le scelte urbanistiche al fine del rispetto delle aree a bosco non trasformabile e delle ulteriori indicazioni riportate nel PIF;

- del quadro dei vincoli e rispetti derivanti da leggi nazionali e regionali (vincolo idrogeologico R.D. 326/1923 – L. 431/85 e Dlgs 42/2004 – fasce PAI );
- del piano geologico comunale, che è stato lo strumento guida per le scelte urbanistiche, oltre a disciplinare gli interventi diretti sul territorio. Il piano geologico di supporto alla stesura al PGT, è parte integrante del Documento di Piano, è richiamato e riportato nel Piano delle Regole e richiamato nel Piano dei Servizi.



## CAP. 2 – ANALISI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

La pianificazione sovra comunale di maggior incidenza e rapporto/confronto per indirizzi guida e vincoli determinanti nella stesura del PGT è rappresentata dagli strumenti di pianificazione territoriale/paesaggistica/ambientale di livello Regionale e Provinciale con tutte le componenti che li costituiscono e riferimenti a diverse normative Nazionali e Comunitarie.

Tali strumenti sono il Piano Territoriale Regionale con Piano Paesaggistico, il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale ed il Piano di Indirizzo Forestale redatto dalla Comunità Montana Valtellina di Sondrio.

Sulla cartografia allegata al presente documento vengono riportati gli elementi estratti da detti strumenti, fra i quali:

- Destinazione d'uso dei suoli agricoli e forestali (DUSAF)
- Riserve Naturali (Riserva Naturale Piramidi di Postalesio)
- Geositi ((Piramidi di Postalesio – Sasso Bianco)
- Alberi Monumentali
- Dlgs 42/2004 art. 136 lettera b) e c) BI - Bellezze Individue
- Dlgs 42/2004 art. 136 lettera c) e d) BA Bellezze d'Insieme
- Dlgs 42/2004 art. 142 lettera b) territori contermini ai laghi – art. 19 PPR
- Dlgs 42/2004 art. 142 lettera c) Fiumi Torrenti Corsi d'acqua
- Dlgs 42/2004 art. 142 lettera d) Territori alpini - oltre i mt 1600 s.l.m.
- Dlgs 42/2004 art. 142 lettera g) territori coperti da foreste e da boschi

### *2.1 – Piano Territoriale Regionale (PTR) – Piano Paesaggio Regionale (PPR)*

---

Dal Piano Territoriale Regionale (PTR) sono stati tratti gli obiettivi guida generali e settoriali del Sistema Territoriale della Montagna in cui è compreso Postalesio.

Rientra nelle Zone di preservazione e salvaguardia ambientale, nel territorio comunale sono individuati 2 Geositi: "Piramidi di Postalesio" e "Sasso Bianco" (DdP Tav. 2 - del PTR).

Nel DdP Tav. 3 del PTR in cui è individuata la RER è nell'ambito Alpino e Prealpino – Area per la biodiversità in Lombardia. Nel territorio non risultano presenti siti Rete Natura 2000.

---

Negli strumenti Operativi del PTR, Postalesio rientra fra i Comuni interessati da "Obiettivi prioritari per il sistema della mobilità" per l'intervento relativo alla SS38 – Variante Tartano-Sondrio. E' inserito un corridoio di rispetto al fine di garantire la realizzazione dell'opera in conformità alla DGR 03 dicembre 2008 – N. 8/8579 – Determinazione in merito alla salvaguardia delle infrastrutture per la mobilità e dei territori interessati.

Nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (PPR), il Comune di Postalesio è evidente nelle tavole del piano come di seguito specificato:

- *Tav. A - nell'Ambiti Geografici e Unità Tipologiche del Paesaggio*

nell'ambito "1. Valtellina" e nell'Unità Tipologica del Paesaggio della "Fascia alpina" con la parte di fondovalle e mezza costa entro i "Paesaggi delle valli e dei versanti" e la parte a quota superiore nei "Paesaggi delle energie di rilievo".

- *Tav. B – Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico*

nell'Ambito di Rilevanza Regionale della Montagna con la presenza di un Geosito di interesse Regionale (Piramidi).

- *Tav. C - Istituzione per la tutela della Natura*

si riscontra l'individuazione della Riserva Naturale delle Piramidi ed i due Geositi "Piramidi di Postalesio" e "Sasso Bianco", mentre non è interessato da Siti Rete Natura 2000.

- *Tav. D - Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale*

per la tutela paesaggistica sono evidenti gli ambiti di elevata naturalità definiti all'art.17 della Normativa di Piano ed i Geositi di cui all'art. 22 comma 3 (n. 227 Piramidi di Postalesio) e comma 4 (228 Sasso Bianco) della Normativa di Piano.

- *Tav. E - Viabilità di rilevanza paesaggistica*

non sono individuate strade Panoramiche a Postalesio, si segnalano nei territori comunali limitrofi i tratti di strada n. 104 e n. 97 (art. 26 comma 9), e i tracciati guida paesaggistici n. 12 (art. 26 comma 10) ed in quota il percorso n. 1.

- *Tav. F – Riqualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale*

si denotano le aree ed ambiti di degrado paesistico provocato da processi di urbanizzazione, infrastrutturazione pratiche e usi urbani, nel particolare il fondovalle di Postalesio rientra nel corridoio dell'asta della SS38 in cui sono evidenziate le Conurbazioni lineari di fondovalle (par. 2.2).

- *Tav. G – Contenimento dei processi di degrado e qualificazione paesaggistica: ambienti ed aree di attenzione regionale*

è indicata la presenza di Interventi di grande viabilità programmata, oltre ad esservi indicati situazioni di Pascoli ed ambiti agricoli, di versante e fondovalle, in abbandono.

Nell' "Abaco delle principali informazioni articolato per Comuni" – Vol. 1 – PTR – Piano Paesaggistico 3 sono evidenziate le aree con le disposizioni immediatamente operative del PPR e al codice Comune 14053 – Postalesio è segnato l'art. 17 (Ambiti di elevata naturalità oltre i 1600 mt) Fasce Fascia Alpina – Riserve Naturali "Piramidi di Postalesio".

Nell' "Abaco delle principali informazioni articolato per Comuni" – Vol. 2 - "Presenza di elementi connotativi rilevanti" – PTR – Piano Paesaggistico, non si riscontrano segnalazioni particolari, sono comunque da approfondire le descrizioni paesistiche contenute nell'elaborato di piano "Paesaggi della Lombardia: ambiti e caratteri tipologici".

Oltre a quanto sopra riportato e comunque alle disposizioni contenute nel PTR, sia di tipo prescrittivo che di indirizzo, si sottolineano le seguenti indicazioni, (PPR 3 - Normativa):

- art.20 – "Rete idrografica naturale"

*"La Regione riconosce il valore paesaggistico dell'idrografia naturale superficiale quale struttura fondamentale della morfologia del paesaggio lombardo e riferimento prioritario per la costruzione della rete verde regionale".*

Sono da applicare le disposizioni delle Fasce A – B e C come individuate dal PAI applicando le rispettive limitazioni all'edificazione e le indicazioni di ricollocazione degli insediamenti contenute nella parte seconda delle Norme di attuazione per le fasce fluviali del PAI.

- art. 24 – "Rete verde regionale"

*"Il presente piano riconosce il valore strategico della rete verde regionale, quale sistema integrato di boschi e spazi verdi, ai fini della qualificazione e ricomposizione paesaggistica dei contesti urbani e rurali, della tutela dei valori ecologici e naturali del territorio, del contenimento del consumo di suolo e della promozione di una migliore fruizione dei paesaggi di Lombardia".*

La rete verde regionale di relazione con lo Schema direttore della rete ecologica regionale.

- art. 34 – "Indirizzi per la pianificazione comunale e criteri per l'approvazione del PGT"

*"I comuni nella redazione dei PGT impostano le scelte di sviluppo urbanistico locale in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesaggistica contenuti nel Piano del Paesaggio..."*

Nel Piano Regionale della Mobilità Ciclistica (PRMC), il Comune di Postalesio non è interessato dal passaggio di nessun percorso, nei comuni confinanti transita il percorso PCIR N. 3 Adda al quale ogni intervento di mobilità ciclistica dovrà verificare come interagire.

*Estratto dal PRMC – CARTOGRAFIA PCIR N.3*

## Percorso Ciclabile di Interesse Regionale **03 Adda**



**Lunghezza:** 290 Km

**Territori provinciali attraversati:**

- Sondrio
- Como
- Lecco
- Monza Brianza
- Milano
- Lodi
- Cremona

**Collegamenti con:**

- la Svizzera dalla loc. Tirano (SO) e da Bormio (SO)
- l'Alto Adige dal Passo Stelvio - Bormio (SO)
- altri percorsi ciclabili regionali

### *2.2 – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)*

Il PTCP individua gli ambiti ad elevata valenza ambientale (aree naturali protette, Parchi, Riserve, Monumenti naturali), gli elementi costituenti la Rete Ecologica, le aree

assoggettate a vincoli paesistici e alle disposizioni dell'art. 17 del PPR, le eccellenze territoriali fra cui:

- Terrazzamenti
- Viste passive ed attive, statiche e dinamiche
- Centri storici e edifici e manufatti di valore storico culturale
- Itinerari di interesse paesistico, turistico e storico
- Aree di particolare interesse geomorfologico (PIRAMIDI DI TERRA)
- Conoide di deiezione

Tali elementi sono stati analizzati e riportati sulle cartografie estratte dal PTCP (Tav. DdP05 - DdP07) e riprese nelle tavole di determinazione degli indirizzi guida del PGT. Nel particolare nel Comune di Postalesio si evince la presenza di due Geositi, uno completamente insistente sul territorio comunale che riguarda l'area delle "Piramidi di Terra" su cui è istituita la "Riserva Naturale delle Piramidi di Postalesio" ed il secondo "Sasso Bianco" che interessa la sommità del territorio comunale.

Il PTCP suddivide il territorio Provinciale in Unità Tipologiche del Paesaggio secondo criteri di omogeneità per caratteristiche peculiari ed identitarie, morfologiche e storico-culturali, introducendo così 5 Macrounità territoriali a loro volta suddivise in Unità Paesaggistiche.

Nello specifico il territorio comunale di Postalesio risulta interessato da 3 Macrounità:

Macrounità 1 – Paesaggio delle energie di rilievo

Macrounità 2 – Paesaggio di fondovalle

Macrounità 3 – Paesaggio di versante

### MACROUNITA' 1

#### PAESAGGIO DELLE ENERGIE DI RILIEVO

La parte del territorio comunale di Postalesio, posta circa alla quota superiore ai mt 1800, si estende in parte entro l'"Unità Tipologica delle Energie di rilievo e paesaggio delle sommità" definita dal PTCP.

In tale macrounità si riconosce la dorsale del versante delle Alpi Retiche ed è in parte interessata dalla presenza del Geosito Sasso Bianco.

Negli indirizzi per la pianificazione viene indicata la difesa della naturalità dei luoghi, il mantenimento e salvaguardia del paesaggio sommitale con il divieto di installazione di sistemi tecnologici per l'utilizzo di energie, in contrasto con la percezione del

paesaggio ed il mantenimento e salvaguardia delle attività economiche e degli insediamenti antropici esistenti.

## MACROUNITA' 2

### PAESAGGIO DI FONDOVALLE

La parte del territorio comunale di fondovalle con la definizione di tre unità tipologiche: "Paesaggio di Fondovalle a prevalente struttura agraria" – "Paesaggio del sistema insediativo consolidato" e "Paesaggio delle criticità".

Nell'unità denominata "Paesaggio di Fondovalle a prevalente struttura agraria" è compresa l'area agricola a sud della SS38 e della Ferrovia, fino al fiume Adda, e la vasta area agricola presente nel conoide del torrente Caldenno.

Entro detta Unità Tipologica sono individuati ambiti agricoli strategici di fondovalle, varchi inedificabili a sud della Ferrovia ed ambiti di naturalità fluviale in prossimità del fiume Adda, piana alluvionale, e del torrente Caldenno.

Gli indirizzi di tutele e per la pianificazione sono volti al mantenimento delle caratteristiche identitarie e alla conservazione dei valori costitutivi del paesaggio agrario tradizionale, favorendo il rapporto fra aree agricole e rete ecologica, introducendo norme atte ad assicurare la conservazione degli elementi che caratterizzano il paesaggio quali fossi, sentieri e strade interpoderali, filari alberati.

Nell'unità denominata "Paesaggio del sistema insediativo consolidato" è compreso il nucleo abitato di Spinedi dove si riscontra la presenza di piccole unità di antica formazione, anche se non individuate fra i centri storici già nel PRG comunale, e costruzioni di recente realizzazione.

Negli indirizzi di tutela si indica la riduzione del consumo di suolo evitando espansioni che determinano la saldatura fra i diversi nuclei.

Negli indirizzi per la pianificazione comunale si chiede la definizione degli interventi volti alla riqualificazione del tessuto urbanizzato e del patrimonio abitativo, al recupero dei beni di interesse storico culturale, al riordino urbanistico ed edilizio.

L'ultima unità è denominata "Paesaggio delle criticità", in essa sono comprese, in modo indistinto, le aree commerciali, artigianali e produttive per lo più attestate sulla SS38, in parte completata ed in parte in corso di realizzazione.

All'interno dell'unità è stata evidenziata l'area interessata da deposito di inerti con strutture di trasformazione, betonaggio, deposito di mezzi di trasporto.

### MACROUNITA' 3

#### PAESAGGIO DI VERSANTE

Parte del territorio comunale di Postalesio ricade nella - Macrounità 3 "Paesaggio di versante" del PTCP, suddivisa in quattro unità tipologiche:

"Bosco Produttivo e protettivo, alpeggi e paesaggi pastorali" – Paesaggio del sistema insediativo consolidato e dei nuclei sparsi" – "Paesaggio dei terrazzamenti" – "Paesaggio delle criticità".

Nell'unità denominata "Bosco Produttivo e protettivo, alpeggi e paesaggi pastorali" è compresa la "Riserva Naturale delle Piramidi di Postalesio", l'alpeggio di Colina con il caratteristico nucleo abitato, lo stallone ed il rifugio, l'omonimo laghetto alpino, i boschi.

Nell'unità denominata "Paesaggio del sistema insediativo consolidato e dei nuclei sparsi" si ritrova compreso il nucleo abitato di Postalesio Centro ed i nuclei a residenza non permanente di Moroni – Pra Lone fino all'alpeggio di Colina.

Negli indirizzi di tutela si indica la riduzione del consumo di suolo evitando espansioni che determinano la saldatura fra i diversi nuclei.

Negli indirizzi per la pianificazione comunale si chiede la definizione degli interventi volti alla riqualificazione del tessuto urbanizzato e del patrimonio abitativo, al recupero dei beni di interesse storico culturale, al riordino urbanistico ed edilizio, prevedere modalità di intervento volte al recupero delle architetture presenti nei nuclei sparsi, valorizzandone l'immagine e l'utilizzo anche ai fini turistici.

Nell'unità denominata "Paesaggio dei terrazzamenti" sono per l'appunto individuati gli ambiti terrazzati, e dal paragrafo 4 delle norme di attuazione si riprende:

*"4.1 Indirizzi di tutela - Il PTCP persegue la tutela assoluta del paesaggio terrazzato che costituisce una peculiarità del paesaggio Valtellinese, favorendo il mantenimento delle attività agricole ed in particolare di quelle relative alla coltivazione dei vigneti, e ricercando il mantenimento del sistema dei tradizionali muri di sostegno in pietrame."*

*“ 4.2 Indirizzi per la pianificazione comunale – I comuni nella predisposizione dei PGT, analizzano con maggior dettaglio il paesaggio terrazzato provvedendo ad una migliore definizione dell'unità tipologica e definendo una specifica normativa di interventi ....”*

Il PTCP individua nel territorio comunale ampie aree terrazzate che nella fase di analisi ed approfondimento per la stesura del PGT si andranno a valutare e definire, nella consapevolezza di quanto riporta l'art. 17 delle norme del piano Provinciale.

Persegue la tutela dei terrazzamenti, siano essi vitati o meno, proponendo il mantenimento dei tradizionali muri di sostegno in pietrame e preferibilmente la coltivazione della vite con i filari in senso ortogonale al pendio, consentendo in alternativa la coltivazione di piccoli frutti, erbe aromatiche e piante da frutto.

#### Analisi tavole del PTCP

Di seguito si riportano gli estratti delle tavole del PTCP – Tav. 4 “Elementi Paesistici e Rete Ecologica” e Tav. 6 “Previsioni progettuali strategiche” da cui si riprendono vincoli, prescrizioni ed indirizzi guida per la definizione del PGT comunale.

Il territorio Comunale rientra in due quadri di suddivisione delle tavole del Piano Provinciale e precisamente nei quadranti 5 e 4, il 5 comprende tutto il fondovalle e gran parte del versante, nel quadrante 4 è compresa la parte della sommità. Maggiormente significativa o per lo meno maggiori indicazioni sono riportate nelle tavole 4-5 e 6-5.

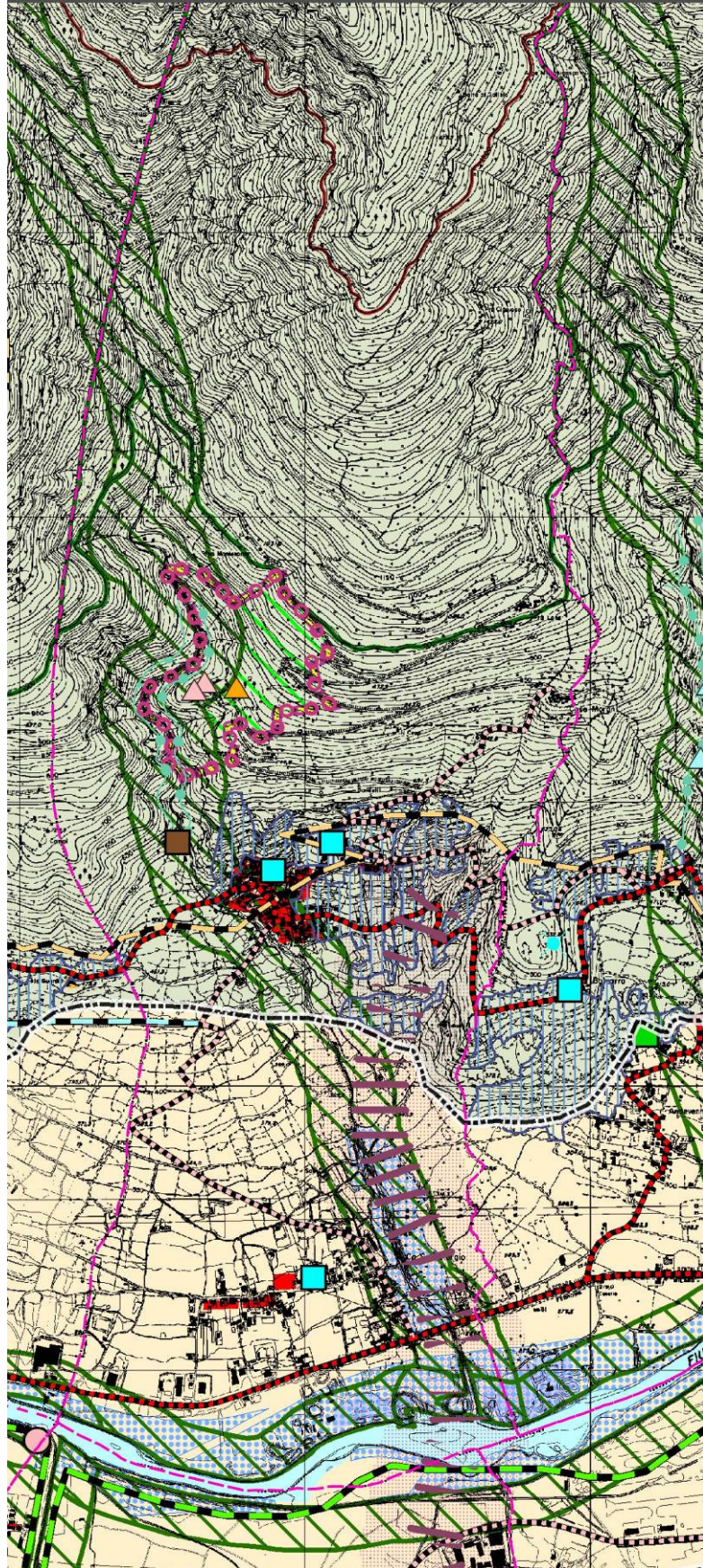


ESTRATTO  
TAVOLA 4-05 PTCP  
Elementi Paesistici e  
Rete ecologica




Letture della tavola

Nella tavola si rileva:

- la lettura dei due principali nuclei abitati – P. Centro e Spinedi;
- gli elementi di architettura religiosa e civile;
- l'ampia area individuata a tutela dei terrazzamenti;
- le aree di naturalità fluviale in prossimità dell'Adda e del Caldenno;
- un'importante fascia di connessione fra i due versanti;
- l'area del geosito delle Piramidi coincidente con l'area della "Riserva Naturale delle Piramidi di Postalesio" al cui interno è segnalata la presenza delle piramidi di terra e massi erratici ed una area di gole e forre lungo il Caldenno – è nodo della REP;
- Vie storiche e tracciati principali quali la SS38 e la strada provinciale che collega i paesi di mezzacosta Berbenno V.-Postalesio-Castione A.;
- Via storica secondaria la strada che sale dalla SS38 a Postalesio Centro e in località Moroni;
- le quote dei 1000 slm "Ambiti di elevata naturalità art. 17 PPR" e quota 1600 mt "Fascia Alpina" art. 142 lettera d) dlgs 42/2004.



# LEGENDA:

-  Confine provinciale
-  Confine di Comunità Montana
-  Confine comunale






## Valenze e degrado

### Presenze archeologiche

-   Presenze archeologiche L.U.-3.2.1



### Rilevanze di interesse storico, architettonico

-  Vie storiche: tracciati principali L.U.-3.2.4
-  Vie storiche: tracciati secondari L.U.-3.2.4
-  Centri storici e nuclei antichi L.U.-3.2.5

### Beni puntuali esterni ai centri storici L.U.-3.2.6

-  Architettura religiosa
-  Architettura militare
-  Architettura civile
-  Architettura produttiva
-  Manufatti connessi alle infrastrutture









### Elementi tradizionali

-  Malghe e cascine L.U.-3.2.3
-  Siti di importanti avvenimenti storici L.U.-3.3.1

-  Siti di fama leggendaria L.U.-5.1.1

-  Terrazzamenti L.U.-3.2.3

### Aree di particolare interesse geomorfologico [art.19]

-  Piramidi di terra L.U.-3.1.1
-  Rocce montonate L.U.-3.1.1
-  Massi erratici L.U.-3.1.1
-  Marmitte L.U.-3.1.1
-  Doline L.U.-3.1.1
-  Dossi montonati L.U.-3.1.1
-  Zone paludose L.U.-3.1.1
-  Superfici rocciose ondulate da modellamento glaciale L.U.-3.1.1

### Laghi e specchi lacuali [art.22bis]

-  Laghi e alvei fluviali L.U.-3.1.2

### Cascate [art.22]

-  Cascate L.U.-3.1.1










### Forre [art.21]

-   Orridi, gole e forre L.U.-3.1.1



### Geositi [art.10]

-    Geositi L.U.-3.1.3


## Vincoli [art.7]

-  Bellezze d'insieme L.U.-6.1.4
-  Bellezze individue L.U.-6.1.3
-   Ambiti di particolare interesse ambientale L.U.-6.1.7 e L.U.-6.3.1
-  Territori alpini L.U.-6.1.7
-  Territori contermini ai laghi L.U.-6.1.5
-  Ghiacciai L.U.-6.1.8
-  Territori contermini ai fiumi L.U.-6.1.6
-  Zone umide L.U.-6.1.12



## Rete natura 2000 [art.9]

-  Siti di interesse comunitario (SIC) L.U.-6.2.1
-  Zone a protezione speciale (ZPS) L.U.-6.2.3

## Elementi della rete ecologica [art.11]

-  Nodi (Parchi: nazionale e regionale Riserve; SIC, ZPS e PLIS Aree di interesse naturalistico) L.U.-5.3.2

## Corridoi ecologici

-  Aree di naturalità fluviale L.U.-5.1.1
-  Fasce di connessione tra opposti versanti L.U.-5.3.3

**Are di particolare interesse naturalistico-paesistico [art.8]**



Are di particolare interesse naturalistico-paesistico L.U.-5.1.1

**Rilevanze estetico visuali e fruibili**



Monumenti arborei L.U.-3.1.4



Punti panoramici L.U.-3.4.3



Viste attive L.U.-3.4.3



Viste passive L.U.-3.4.3



Tratti di strade panoramiche L.U.-3.4.2



Sentieri di interesse provinciale L.U.-3.4.1



Rete Verde Europea: itinerario della Valtellina L.U.-3.4.1

**Degrado del suolo**



Cave e miniere attive L.U.-4.1.2



Cave e miniere dismesse L.U.-4.1.4



Discariche L.U.-4.1.2

**Degrado del patrimonio edilizio e dei manufatti**



Nuclei abbandonati L.U.-4.1.4



Manufatti che arrecano danno al paesaggio L.U.-4.1.2

**Aree naturali protette [art.6]**



Parco nazionale istituito L.U.-6.1.9



Parco regionale istituito L.U.-6.1.9



Parchi locali di interesse sovracomunale istituiti L.U.-6.1.9



Parchi locali di interesse sovracomunale proposti L.U.-6.1.9



Riserve e monumenti naturali L.U.-6.1.9

**Unità tipologiche di paesaggio**



Macrounità 1 - Paesaggio delle energie di rilievo L.U.-2.1



Macrounità 2 - Paesaggio di fondovalle L.U.-2.2.1



Macrounità 3 - Paesaggio di versante L.U.-2.2.2



Macrounità 4 - Paesaggio dei laghi insubrici L.U.-2.5

I codici numerici indicati con la sigla L.U.-XXX fanno riferimento alle categorie della "Legenda Unificata" di cui alla D.G.R. 27 DICEMBRE 2007 - N°8/6421

ESTRATTO

TAVOLA 6-05

PTCP

Previsioni

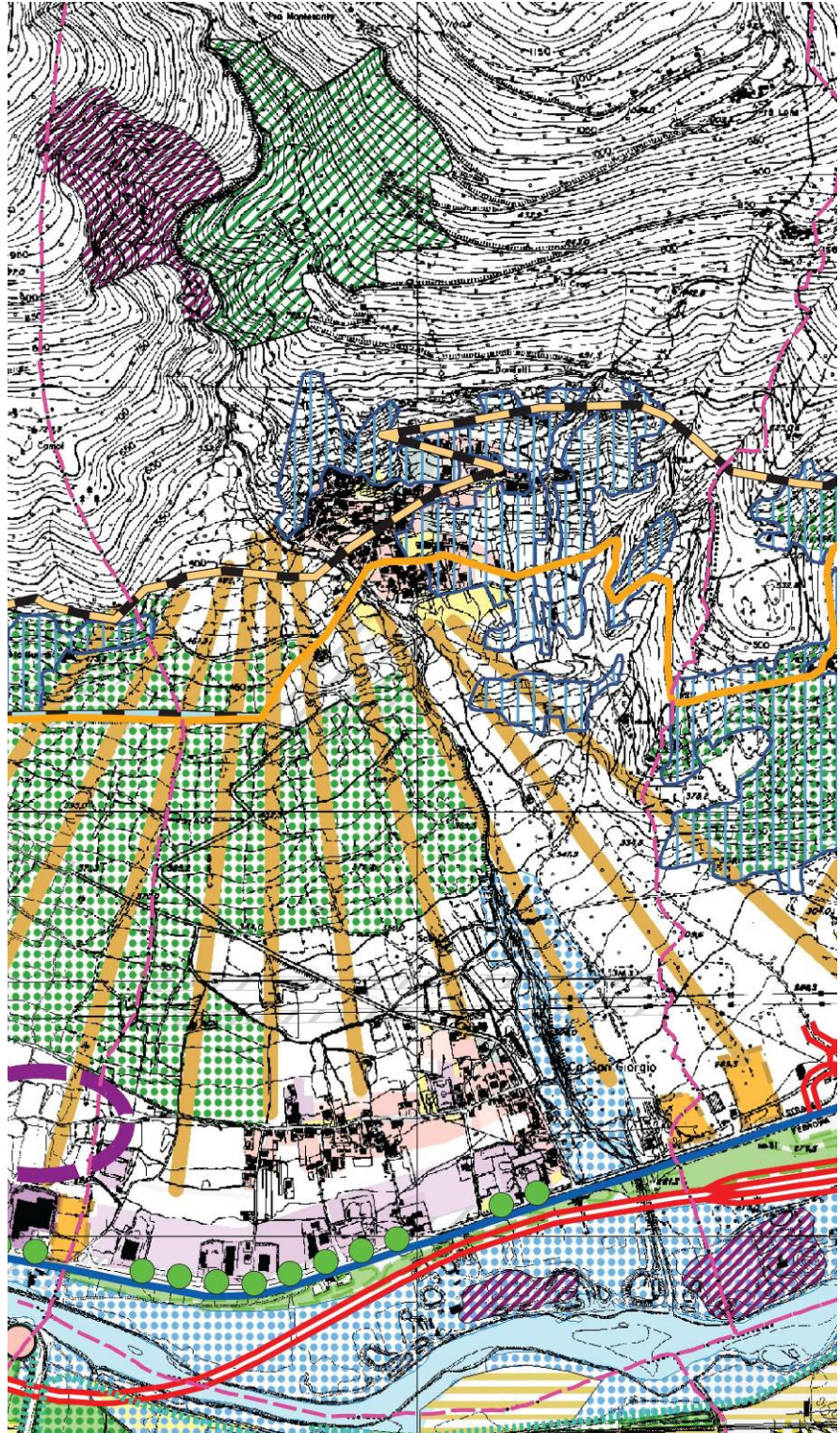
progettuali

strategiche




Letture della tavola

Nella tavola si rileva:

- la lettura dei due principali nuclei abitati con l'area commerciale-produttiva attestata lungo la SS38 e l'individuazione dell'area sovracomunale di possibile sviluppo fra Postalesio e Berbenno V.;
- la vasta area agricola strategica sulla parte bassa del conoide e lo stesso conoide;
- le aree terrazzate; l'area della Riserva delle Piramidi;
- le aree di naturalità fluviale in prossimità dell'Adda e del Caldenno;
- i varchi inedificabili e sud della SS38 e FFSS;
- le aree di degrado, soprattutto poste sull'ambito di deposito inerti esistente in fascia fluviale;
- il sentiero di interesse provinciale;
- la previsione della nuova SS338.








# LEGENDA:

-  Confine provinciale
-  Confine di Comunità Montana
-  Confine comunale



## L'ambiente ed il paesaggio

### [art.6] Aree naturali protette

-  Parco nazionale istituito *L.U.-6.1.9*
-  Parco regionale istituito *L.U.-6.1.9*
-  Riserve e monumenti naturali istituiti e proposti *L.U.-6.1.9*
-  Parchi locali di interesse sovracomunale istituiti *L.U.-6.1.9*
-  Parchi locali di interesse sovracomunale proposti *L.U.-6.1.9*

### [art.43] Ambiti agricoli strategici

### [art.12] Varchi inedificabili *L.U.-5.3.4*

### [art.12] Varchi consigliati *L.U.-5.3.4*

### [art.13] Aree di naturalità fluviale *L.U.-5.1.1*

### [art.17] Terrazzamenti *L.U.-5.1.1*

### [art.20] Conoidi *L.U.-3.1.1*

### [art.22] Cascate *L.U.-3.1.1*

### [art.8] Aree di particolare interesse naturalistico e paesistico *L.U.-5.1.1*

### [art.14] Viste attive *L.U.-3.4.3*

### [art.14] Viste passive *L.U.-3.4.3*

### [art.14] Tratti di strade panoramiche *L.U.-3.4.2*







### [art.29] Aree di degrado *L.U.-4.1.1 e L.U.-4.1.2*

## Le infrastrutture a rete

### [art.50] Strade (tracciati SS 36 e SS 38 della progettazione regionale):




-  Fuori terra
-  Galleria
-  Sottopassi
-  Nuovi tracciati proposti

### [art.50] Ferrovie

-  Esistente
-  Nuovo tracciato proposto fuori terra
-  Nuovo tracciato proposto in galleria
-  Nuovo tracciato proposto su viadotto
-  Stazione/Scalo esistenti
-  Stazione/Scalo previsti
-  Scalo merci previsto

### [art.53] Aeroporto di Sondrio

### [art.57] Rete dei sentieri e delle piste ciclabili


-  Sentieri di interesse provinciale *L.U.-3.4.1*
-  Pista ciclabile esistente *L.U.-3.4.1*
-  Pista ciclabile da integrare *L.U.-3.4.1*


### [art.48] Allevamenti intensivi esistenti *L.U.-4.1.3*

[art.29]  Interventi di schermatura


**Gli insediamenti ed i servizi**


[art.18] **Itinerari di interesse paesistico-turistico-storico**


 Strada panoramica del terziere inferiore esistente L.U.-3.4.2


 Strada panoramica del terziere inferiore di progetto L.U.-3.4.2


[art.63] **Industria ed artigianato di espansione di livello sovracomunale**

 Aree di espansione


 Ambiti indicativi

[art.9]  Siti di interesse comunitario (SIC) L.U.-6.2.1

[art.9]  Zone a protezione speciale (ZPS) L.U.-6.2.3

[art.7]  Bellezze d'insieme L.U.-6.1.4

[art.65] **Servizi di livello intercomunale**

 Aree o edifici destinati ad importanti nuove localizzazioni


**IS** Istruzione superiore


**H** Ospedale


**T** Tribunale


**Previsioni urbanistiche**


 Residenziale esistente


 Residenziale espansione


 Produttivo esistente

 Produttivo espansione


 Polifunzionale


 Commerciale/Direzionale


 Turistico/Ricettivo


 Verde privato

 Servizi pubblici

 Servizi pubblici sovracomunali

 Infrastrutture

 Fasce e aree di rispetto

[art.66]  Aree sciistiche L.U.-4.1.2

**2.3 – Piano di Indirizzo Forestale (PIF) - CMVS**

Con Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 12 del 29/03/2012 è stato approvato il Piano di Indirizzo Forestale della Comunità Montana Valtellina di Sondrio.

Il piano ha validità per il periodo 2010-2015.

*“La finalità principale ... - espressa nella relazione del PIF - ... consiste nella definizione delle politiche di sviluppo, capaci di riattivare il sistema agro-silvo-pastorale, per una più concreta gestione economica e sociale delle risorse forestali e del sistema del verde in generale, compatibilmente con il mantenimento di elevati livelli di qualità paesaggistico-ambientale e di efficienza ecologica.”*

Il PIF, in quanto Piano di settore del PTCP, fra i suoi obiettivi, si propone di:

- contribuire a qualificare, riordinare e potenziare il “verde di fondovalle” ed in particolare la rete ecologica longitudinale (Est-Ovest) e trasversale (Nord-Sud);
- favorire una coerente integrazione tra le politiche di gestione degli spazi urbanizzati, le risorse silvo-pastorali, ambientali e paesaggistiche.

Nel territorio comunale di Postalesio vengono individuate ampie aree boscate non trasformabili.

Nella parte relativa al fondovalle i boschi non trasformabili sono ritenuti di “importanza naturalistica” e corrispondono con le fasce di bosco lungo il torrente Caldenno, in parte sulla sponda destra e soprattutto sulla sponda sinistra dove si estende oltre il confine comunale interessando anche il comune di Castione Andevenno. La macchia boscata scende fino a interagire con il bosco in prossimità del fiume Adda. Queste specifiche aree nella tavola delle Azioni di Piano (Tav. 10\_Settore 8 del PIF) si denota vanno a costituire la “Rete Ecologica di fondovalle” con l’indicazione di “Miglioramento e ricostituzione delle Rete ecologica di fondovalle” interagendo con la Fasce ripariali del fondovalle con l’indicazione di “Valorizzazione delle fasce ripariali del fondovalle”.

Salendo sul versante sono individuate zone a bosco non trasformabili per importanza paesaggistico-fruitiva, questi corrispondono all’area entro la Riserva delle Piramidi di Postalesio, in parte previsti anche per interventi compensativi. Nelle azioni di piano parte della suddetta area è interessata dall’indicazione di “Interventi di ripristino delle pinete di Pino silvestre degradate” e da “Interventi colturali per la ricostituzione dei boschi e la prevenzione dagli incendi”.

Sono invece ritenuti boschi non trasformabili per importanza protettiva l’ampia fascia in destra del Caldenno in prossimità dell’area delle Piramidi.

Il PIF segnala la presenza della Riserva naturale delle “Piramidi di Postalesio”.

Nella presentazione è riportato *“Alcune porzioni di terreno, però, resistono all’azione erosiva, protette dalla presenza di massi che esercitano sugli strati sottostanti del terreno una pressione compattante. Si assiste così alla “nascita” di queste colonne sormontate da massi di diverse dimensioni. Questo processo è tutt’oggi attivo, infatti, accanto a quelle esistenti, si possono scorgere alcune formazioni allo stadio iniziale. L’esistenza delle vallecole scavate tra le piramidi crea un particolare microclima che permette lo sviluppo di un fitto bosco con la presenza contemporanea di specie di climi*

*freddi, tra cui larice, abete rosso, abete bianco, pino silvestre; accanto a specie che prediligono climi più caldi.”*

Per quanto riguarda la VASP, nel Comune è presente una buona rete di collegamenti che garantisce la fruibilità degli alpeggi. Nella TAV. 5b – Piano della Viabilità Agro-Silvo-Pastorale (VASP) è individuata la viabilità esistente di tipo Regolamentare coincidente con la n. 33 che parte a monte dell’abitato e collega l’are delle Piramidi e sale fin oltre l’alpeggio di Colina. Essa presenta varie diramazioni e sono individuati alcuni tratti in progetto sempre in diramazione dalla 33:

tratto n. 1 – prolungamento della diramazione 33\_5;

tratto n. 2 – prolungamento della diramazione 33\_7;

tratto n. 3 – diramazione lungo il tratto 33\_0;

tratto n. 4 – diramazione sul tratto 33\_1;

tratto n. 5 – diramazione sul tratto 33\_1.

Due interventi in progetto sono il tratto n. 114 che insiste in parte su Postalesio ed in parte nel Comune di Castione Andevenno.



### CAP. 3 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE COMUNALE

POSTALESIO è un tipico comune del versante Retico della Provincia di Sondrio, individuato nel PTR nel Sistema Territoriale della Montagna, come tutto il territorio Valtellinese.

Il Comune è sito nella media Valtellina, nel comprensorio della Comunità Montana Valtellina di Sondrio, in destra idrografica dell'Adda sul versante delle Alpi Retiche.

Confina a nord con Torre Santa Maria, ad est con Castione Andevenno, a sud con Caiolo, Cedrasco, Fusine, infine ad ovest con Berbenno Valtellino.

Il territorio Comunale ha un'estensione di 10.58 Km<sup>2</sup> con un andamento altimetrico compreso in una fascia tra i 275 e i 2.669 metri sul livello del mare.

Il limite superiore è rappresentato dal crinale del monte Caldenno (vertice nord-ovest m.266) al Sasso Bianco (vertice di nord-est m 2490).

Il nucleo centrale si trova, ad una quota di poco superiore ai 500 metri, in un lungo terrazzamento naturale di mezza costa, a monte del conoide di deiezione formato dal torrente Caldenno che scende dalla valle di Postalesio, ad ovest del paese.

A monte dell'abitato si sviluppa un ampio dosso, delimitato ad ovest dalla valle di Postalesio e ad est dalla valle del Bocco, che scende dal monte Caldenno. Si tratta di un territorio di modeste dimensioni che presenta moltissimi aspetti di interesse etnografico, naturalistico ed escursionistico. Si articola in due nuclei urbani principali che sono Postalesio Centro e Spinedi.

Ha una buona qualità ambientale, ampie zone a copertura forestale ed un notevole patrimonio agricolo-culturale. Gli insediamenti sono a densità abitativa ridotta e le attività commerciali, artigianali ed industriale sono in buona parte concentrate nel fondovalle in fregio alla strada statale 38, dove si sono insediate, per lo più, nell'ultimo ventennio.

Il rimanente territorio comunale, nella fattispecie la fascia più a nord, è un tipico territorio montano valtellinese caratterizzato da boschi di latifoglie e aghifoglie con alcuni nuclei di antica formazione per lo più posti nelle zone a pascolo in quanto un tempo legati all'attività agricola come Cà Moroni, Pra Lone, Alpe Colina.

L'aspetto naturalistico più rilevante presente nel territorio comunale è sicuramente rappresentato dalle Piramidi di erosione, sulla cui area di riferimento è stata costituita la "Riserva naturale delle Piramidi di Postalesio". L'ambito è circoscritto dal Geosito di rilevanza Regionale identificato nel n. 17 della Provincia di Sondrio denominato per

l'appunto "Piramidi di Postalesio", ed è motivo di interesse scientifico primario *geomorfologico* e di motivo secondario *paesistico*.

Il Comune ha istituito la Riserva delle Piramidi di Postalesio con atto definitivo a seguito di DCR n. III/1797 del 15.11.1984 pubblicato sul BURL – 1° supplemento ordinario al n. 8 – 20 febbraio 1985 la Riserva delle Piramidi di Postalesio.

### *3.1 - Il sistema paesistico – ambientale*

---

Nel territorio comunale sono presenti numerosi elementi di interesse naturalistico, paesaggistico, etnografico ed escursionistico.

La lettura della struttura territoriale del comune e le interpretazioni dei dati emergenti dal quadro ricognitivo e conoscitivo hanno consentito di evidenziare tutte queste emergenze.

Il territorio comunale presenta una serie di ecosistemi legati alle fasce altimetriche.

L'ambiente fluviale è costituito principalmente dall'Adda e dal torrente Caldenno.

Lungo i corsi d'acqua si trova la tipica vegetazione spontanea ripariale con querce, tigli, acero, nocciolo e rubinia.

Nella parte di fondovalle più bassa del territorio, in sponda destra del fiume Adda, è presente una vasta area golenale racchiusa fra il fiume e la ferrovia.

A Nord della ferrovia e della strada Statale, si sviluppa il conoide di Postalesio, oggi a monte dell'area produttiva, è prevalente la coltivazione a prato.

La parte montana poco sopra il nucleo centrale è coperta fino alla quota di 1200 mt. circa da latifoglie dalle prime macchie con castagno, carpino nero, orniello si sale ai boschi di castagno e rovere.

All'interno di questi boschi si trovano delle aree prative destinate al maggengo, con tipiche costruzioni rurali.

La parte montana fra i 1200-1400 mt è coperta da aghifoglie con predominanza dell'abete rosso frammisto a pino silvestre e abete bianco, oltre i 1400 mt si trova il faggio.

Dai 1800 ai 2000 mt sono presenti i pascoli dell'Alpe Colina.

La sommità del territorio comunale è interessata dal geosito " SASSO BIANCO".

Poco sopra l'abitato di Postalesio sono presenti alcuni esempi delle cosiddette "Piramidi di terra". Questo particolare fenomeno è dovuto all'azione degli agenti atmosferici che, nel corso dei secoli, hanno eroso il terreno circostante a grossi massi,

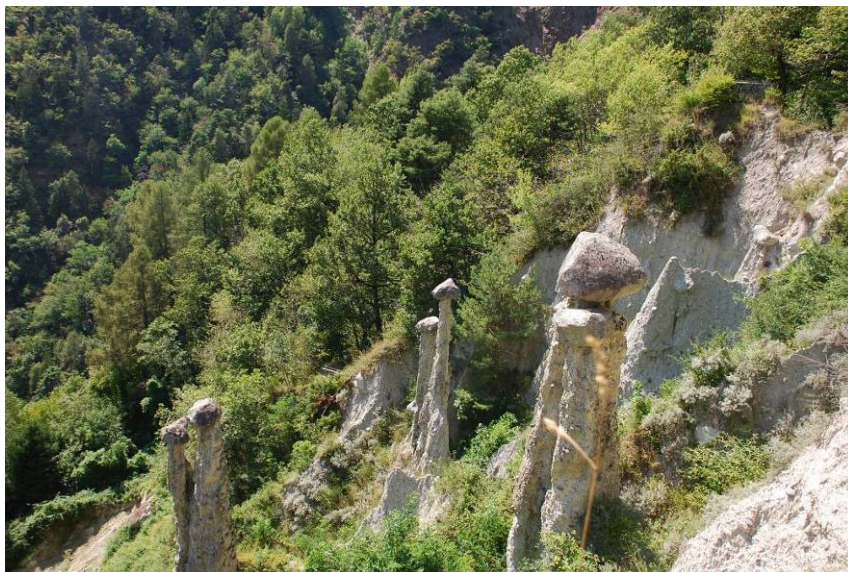
---

che fanno da "cappello" al terreno al di sotto di essi, che pertanto non rimane interessato all'erosione. Così, dopo centinaia di anni, si sono formate delle alte colonne costituite da terra e ghiaia e sormontate da un masso.

Le Piramidi rivestono anche importanza storico-locale, infatti sono nate leggende in merito alle spiegazioni della formazione di questi elementi e sono ben diverse da quelle scientifiche, riportano storie fantastiche ed immaginarie, importanti però da raccontare e ricordare. Gli abitanti le chiamano "pilun", forma dialettale per indicare pilastri, colonne, altro nomignolo comune è stato e anche "Dum de Milan" per la loro forma di guglia.



Piramidi di terra



Di interesse storico-paesistico-culturale, oltre alla Chiesa Parrocchiale di S. Antonio Abate, situata nel cuore del paese, vi sono l'antica chiesetta di S. Colombano in località Spinedi, recentemente restaurata, la chiesetta medioevale di S. Martino, che risale al 1250 e che fu la prima chiesa parrocchiale.

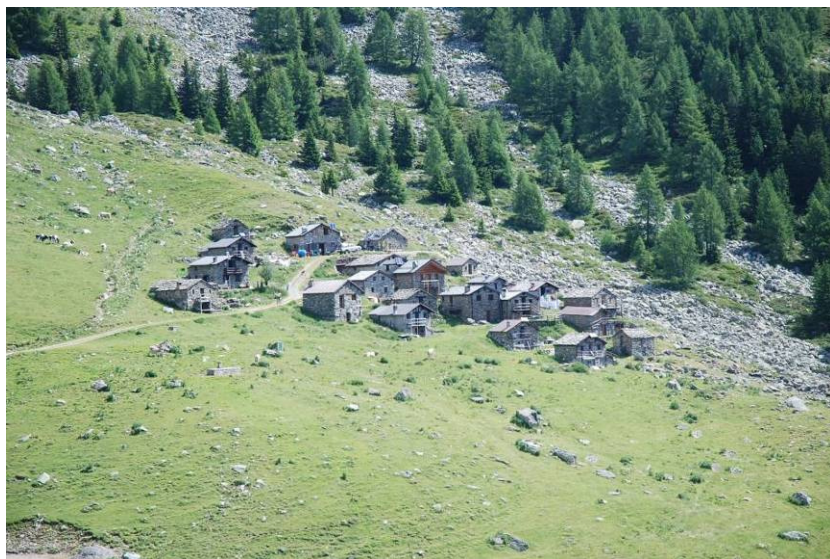
Oltre al nucleo principale, caratterizzato da diversi edifici di interesse storico-paesistico, si evidenzia il nucleo di Case Moroni, ubicato a monte del nucleo principale, a circa 800 m s.l.m.

Altre località di interesse paesistico-ambientale sono Pra Lone, maggengo di media montagna, posto a quota 1028, sopra Postalesio, sul largo dosso che dal monte Caldenno (m. 2668) scende fino all'ampio conoide di deiezione sul quale è posto il paese, l'Alpe Colina (m. 1900-2000), dalla posizione particolarmente panoramica ed esempio di insediamento in quota tra i più significativi del versante retico della media Valtellina, ed il laghetto di Colina (m. 2076).

<u>Maggenghi e località in quota</u>	<u>Alpeggi</u>
Ca' Moroni – m. 832 Pra Lone – m. 1028 Pra Montesanto – m. 1027 Pra Cigolosa – m. 1422 Baita di Galibio – m. 1704	Alpe Ciaz (Alpe Mangingasco) – m. 1500 Alpe Colina – m. 1900

### Alpeggio di Colina





### Lago di Colina



### Edifici importanti e caratteristici

Nel territorio si individuano i seguenti edifici o elementi significativi:

Chiesa Parrocchiale di San Antonio; ex Chiesa di San Colombano; Chiesa di San Martino; due case private con ampio giardino in Centro.

San Colombano: E' un edificio, databile tra il XIII e il XIV sec., a navata unica coperta da un tetto a doppio spiovente ligneo; il pavimento è rivestito da cristalli, sorretto da travi in acciaio, per lasciare vedere, ad una quota di 80 cm sotto, l'originaria pavimentazione in pietra emersa durante la campagna di scavi condotta nel 1999-2000 durante i primi lavori di restauro. Da poco sono terminati ulteriori lavori di miglioria

comprendenti il rifacimento del sagrato, la realizzazione dei servizi igienici e la realizzazione di un'area destinata a parcheggio.

Chiesa di S.Martino: risale al XIII sec., è nel centro storico di Postalesio, presenta campanile a pianta quadrata con quattro monofore archiacute nella cella campanaria che si conclude con una cuspide piramidale tronca. Pochi mesi orsono è stata sistemata la strada comunale che corre in fregio alla chiesa pavimentandola in pietra.

Chiesa di San Antonio: risalente al 1465 e sorta come chiesa dell'antico castello della famiglia Greco di Como ed in seguito passato alla famiglia Dusdei di Sondrio.

Affreschi: All' interno della chiesa di San Colombano, a seguito dei lavori di restauro, fu ritrovato a livello di fondazione, l' antico semicerchio absidale inglobato all' interno del successivo perimetro rettangolare. Un dipinto con scene agricole inerenti al ciclo dei Mesi orna ancora lo zoccolo dell'abside. Si tratta, a detti degli esperti, di una delle più importanti scoperte avvenute in Valtellina.

#### Chiesa di San Colombano





Vista interna

San Colombano. Affreschi medioevale sulla parete dell'abside



Visuali del campanile della Chiesa di San Martino e del paesaggio circostante



### Alberi monumentali

La Provincia di Sondrio ha condotto un'indagine su tutto il proprio territorio, per censire tutti gli esemplari arborei che per la loro dimensione, interesse scientifico e storia, rivestono carattere monumentale.

Il lavoro si inserisce in un programma regionale di ricerca degli alberi monumentali mirato a conoscere e salvaguardare le emergenze naturali del territorio lombardo.

Gli esemplari arborei sono stati valutati mediante l'assegnazione di un punteggio ottenuto secondo i parametri riassunti a seguire e suddivisi in tre categorie, per meglio valorizzare i singoli monumenti arborei e guidare gli indirizzi di tutela e salvaguardia.

Sulla base del punteggio finale sono state definite tre soglie di monumentalità corrispondenti a tre diverse categorie d'importanza entro cui ricadono tutte le piante:

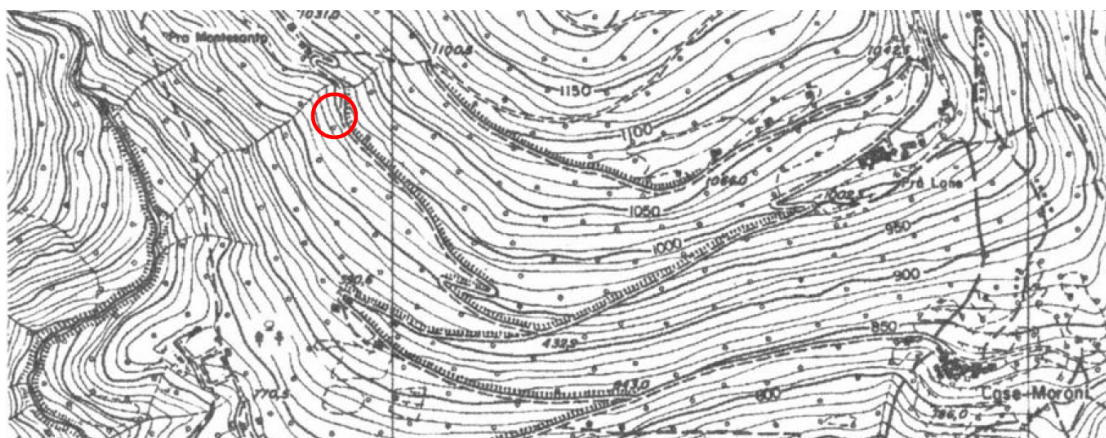
- alberi con punteggio uguale e/o inferiore a 8 - **CATEGORIA II°**
- alberi con punteggio superiore a 8 e uguali e/o inferiori a 10 - **CATEGORIA I°**
- alberi con punteggio superiore a 10 o con valori ambientali elevati - **CATEGORIA I° élite.**

La presenza di tali esemplari sul territorio può costituire un'importante risorsa, per l'interesse storico ed ambientale che rivestono, nell'ottica di uno sviluppo turistico eco-compatibile del Comune.

In Comune di Postalesio, in località Pra Montesanto, è presente un albero monumentale, di I categoria, il cui punteggio è riportato nella seguente tabella:

N.	Specie	1	2	3	4	5	6	7	Punteggio totale	Categoria
46	Pino silvestre	1	0,5	1	1	2	1	2	8,5	I°

#### Estratto scheda albero 46 in Comune di Postalesio (base CTR - C3C2).





<p><i>Albero n.</i> <b>46</b>      <i>Categoria:</i> <b>I</b></p> <p><i>Specie:</i> <b>Pino silvestre</b> <b>(<i>Pinus sylvestris</i> L.)</b></p> <p><i>Circonferenza cm:</i> <b>230</b></p> <p><i>Altezza m:</i> <b>23,5</b></p> <p><i>Condizioni fitosanitarie:</i> <b>buone</b></p> <p><b><u>MOTIVI DI INTERESSE</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>portamento e forma</i>      <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- <i>rarietà botanica</i>      <input type="checkbox"/></li> <li>- <i>valore storico</i>      <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- <i>valore paesaggistico</i>      <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- <i>valore architettonico</i>      <input type="checkbox"/></li> </ul> <p><b><u>UBICAZIONE</u></b></p> <p><i>Comune:</i> <b>Postalesio</b></p> <p><i>Località:</i> <b>Pra' Montesanto</b></p> <p><i>Quota m:</i> <b>1000</b></p>	 <p>Denominata localmente "il maschio".</p>
---	--

### 3.2 - Sistema ambientale

Non sono presenti all'interno del territorio comunale di Postalesio aree della Rete Natura 2000 (SIC e ZPS), mentre sono presenti due Geositi "Piramidi di Postalesio" e "Sasso Bianco", nell'area delle Piramidi è stata istituita una Riserva Naturale, costituita nel 1984 e gestita dal Comune.

L'area protetta ha una superficie di 6,18 ettari ed è costituita da un piccolo deposito morenico con detriti di diversa dimensione, dove si manifesta il fenomeno delle piramidi di terra. Si tratta di sette piramidi di terra, con altezza variabile da 3 a 12 metri, sormontate da grossi massi di roccia del peso di diverse tonnellate.

La loro origine risale all'ultima glaciazione che, durante la fase di regresso, ha lasciato nelle valli alpine consistenti depositi morenici. Successivamente, l'acqua piovana ha eroso il deposito morenico lasciando in evidenza i massi e le colonne sottostanti. Il fenomeno è ancora attivo: infatti si possono osservare esempi di stadi iniziali, che preludono alla formazione di altre piramidi, ed ancora numerosi grossi blocchi affioranti nel terreno.

La presenza di vallecole scavate tra le piramidi crea un particolare microclima che permette lo sviluppo di un fitto bosco con la presenza contemporanea di specie di climi freddi, tra cui larice, abete rosso, abete bianco, pino silvestre; accanto a specie che prediligono climi più caldi.

Le piramidi di Postalesio rappresentano un fenomeno di grande interesse naturalistico, l'erosione dell'acqua è stata facilitata nelle zone di terreno scarsamente coeso e più difficile nei terreni più compatti. Da questo si evidenzia il fenomeno delle piramidi di terra, l'azione erosiva dell'acqua ha creato dei solchi nei terreni facili e ha continuato a scavare generando queste alte colonne fra i solchi.

Parte della sommità del territorio Comunale è compresa nel Geosito "Sasso Bianco". Esso interessa la conca del laghetto alpino di Colina, la cui conca modellata dai ghiacciai ospita tuttora un rock-glacier o ghiaccio di roccia. Alla sommità del Sasso Bianco si trovano affioranti marmi di colore bianco e rosato. Il geosito interessa una piccola area del territorio Comunale di Postalesio, esso va ad estendersi maggiormente sui Comuni di Castione Andevenno e Torre Santa Maria. Da questo sito è ben osservabile il Gruppo del Disgrazia.

### *3.3 - Sistema agricolo*

---

Il comune di Postalesio come la maggior parte dei comuni valtellinesi dal dopoguerra in poi ha subito il progressivo abbandono delle attività agricole quindi dei terrazzamenti e dei pascoli posti a media alta quota. Questo fenomeno ha ridotto la presenza umana sul territorio con la conseguente riduzione della manutenzione di vaste aree terrazzate e montane.

Negli ultimi anni si nota una timida inversione di tendenza.

Il territorio in quota si caratterizza per la presenza del bosco, che come il resto del territorio agricolo ha perso il ruolo economico che rivestiva un tempo e non riesce a costituire un sistema produttivo anche a causa della frammentazione della proprietà .

Le aree coperte dalle foreste rivestono grande importanza per la funzione ambientale, per la conservazione della biodiversità per la tutela idrogeologica, visto che svolgono un importante ruolo con la protezione dal dilavamento.

Questa fondamentale funzione perde gran parte del proprio ruolo se non accompagnata da una continua manutenzione.

---

La mancanza del presidio umano che salvaguarda ed effettua la pulizia del bosco (taglio alberi ammalorati, ramaglie secche e sottobosco) può generare situazioni di pericolo come gli incendi o la mancata azione di drenaggio dell'acqua piovana.

Il settore zootecnico è presente solo in poche piccole aziende alle quali va riconosciuto il merito di operare in un territorio che presenta notevoli problematiche. Queste aziende nei periodi estivi portano il bestiame sugli alpeggi andando quindi a presidiare il territorio in quota e mantenendo un aspetto storico-culturale di notevole importanza .

La monticazione avviene grazie ad imprenditori agricoli che prendono in affitto gli alpeggi di proprietà comunale.

Il comune di Postalesio ha un alpeggio sito in Alpe Colina, dove le strutture a servizio dell'attività sono state ristrutturare recentemente.

Il territorio di fondovalle del Comune di Postalesio è caratterizzato da un ampio conoide dalla connotazione ancora in larga parte agricola.

Lungo la S.S. 38, invece, si è sviluppata la frazione di Cà Spinedi e l'ampia area artigianale-produttiva, che hanno in parte ridotto l'estensione delle aree agricole.

Il settore primario era in passato caratterizzato da numerose piccole aziende agricole per lo più a conduzione familiare, poi il numero di aziende negli anni è andato riducendosi, affiancandosi al trend dell'interno contesto Valtellinese.

Attualmente sono presenti n. 6 aziende agricole di medie dimensioni, di cui 2 cooperative agricole.

Un tempo il sistema agricolo poteva essere interessato dalla viticoltura, oggi pochi sono i terrazzamenti ritrovabili nel territorio comunale e pochi sono coltivati con la vite.

*Immagini relative ai pochi terrazzamenti vitati ancora esistenti*



Un valore aggiunto da attribuire al settore agricolo è sicuramente il ruolo che riveste nei periodi estivi riportando il presidio sugli alpeggi e maggenghi. Il Comune, proprietario dell'alpeggio di Colina, riconoscendo l'importanza del presidio di queste aree, nel corso degli anni ha investito affinché il proprio alpeggio fosse dotato di tutte le infrastrutture ormai necessarie a garantire l'attività agricola sugli alpeggi. Colina è servito da viabilità agro-silvo-pastorale, ha un ampio stallone con rifugio (purtroppo non gestito). L'alpeggio è in buono stato e monticato grazie all'attività di un'azienda agricola locale.

*Baitone sull'Alpe Colina*



*"Muri in pietra" che segnano i pascoli di Colina*



### Impianto Biogas

In ambito agricolo di fondovalle, in località San Giorgio, in prossimità della SS38 ed in sinistra idrografica del Caldenno, è stato realizzato un impianto a biogas ai sensi dell'art. 12 del Dlgs 29 dicembre 2003 n. 387.

L'impianto per la produzione di energia elettrica, alimentato a biogas prodotto dalla digestione anaerobica di deiezione animale e altre matrici organiche di origine biologica avente una potenza di 990 Kw, è stato autorizzato dalla Provincia di Sondrio ai sensi del comma 1 lett.1<sup>bis</sup>) art. 28 L.R.26/03 smi.

L'impianto è gestito dalla Società Enerbio srl, di cui il socio di maggioranza risulta SECAM, a seguire la Cooperativa Agricola BioEnergia Valtellina e la Federazione Provinciale della Coldiretti.

L'infrastruttura pur trattandosi di un impianto tecnologico è compatibile con la zona agricola.

L'impianto è entrato in funzione nel 2013 e si estende su una superficie di circa mq. 7.000 e produce circa mc. 10.000 di biogas al giorno. La potenza nominale di energia elettrica che è in grado di generare è pari a 0,99 megawatt elettrici.

### Vista dell'Impianto di biogas



### 3.4 - Sistema turistico-ricettivo

---

Il sistema turistico-ricettivo non è sviluppato in Comune di Postalesio, con la consapevolezza che vi sono potenzialità paesistico-ambientali che offrono elementi unici di richiamo al fine della crescita di questo settore.

Nello sviluppo del piano sono da evidenziare i punti di eccellenza affinché il Comune stesso possa tutelarli e promuoverli.

La rete sentieristica, sistemata ed integrata con aree di sosta potrebbe fare da collegamento a queste importanti emergenze.

Il territorio comunale si estende dalle rive dell'Adda alla vetta del monte Caldenno con la presenza di numerose bellezze paesaggistiche. Si denota la presenza di luoghi pianeggianti con la tipica vegetazione ripariale lungo le sponde del fiume, aree coltivate a vigneto, con la presenza dei tipici terrazzamenti, aree prative sul conoide con aziende agricole e vinicole al suo interno, il nucleo principale del paese a mezza costa. Salendo si aprono grandi aree boscate, in cui a quota poco superiore all'abitato si trova la Riserva delle "Piramidi di Postalesio" e proseguendo vi sono piccole malghe, fino a raggiungere gli alpeggi in quota dove si trova il nucleo di Colina che forma un piccolo borgo a 2000 mt con costruzioni tipiche di rara bellezza e l'incantevole laghetto.

Qui il comune ha ristrutturato diversi edifici tra cui un Baitone che in particolare è destinato ai fini turistici.

Vicino alla conca del lago di Colina si trova il Geosito "Sasso Bianco".

La conca modellata dal ghiaccio ospita tuttora un rock-glacier o ghiaccio di roccia. Alla sommità del Sasso Bianco si trovano affioranti marmi di colore bianco e rosato. Da questo sito è ben osservabile il Gruppo del Disgrazia.

Creare un sistema di promozione turistica focalizzata sulla Riserva delle Piramidi e al Centro Culturale delle Piramidi, contornata dagli edifici di valore storico-culturale nonché da percorsi ciclo-pedonali con collegamento a sistemi turistici locali (sentiero Valtellina, sentiero dei vini, incisioni rupestri a Castione, ecc.) è la sfida del Comune.

Nel territorio comunale si rileva la mancanza di strutture ricettive capaci di rispondere a richieste turistiche, la ricettività deve essere garantita in Postalesio Centro o Spinedi.

Vi sono alcuni esercizi quali bar e trattorie, che hanno saputo richiamare clientela da fuori paese per la loro capacità di offrire prodotti tipici e tradizionali.

Si rileva la carenza di strutture con capacità ricettiva con possibilità di soggiorno (mancanza di camere) nel territorio comunale.

---

### 3.5 - Sistema produttivo, terziario e commerciale

---

Dal secondo dopoguerra in poi la struttura economica è cambiata in modo vistoso.

Il dato più significativo ha riguardato la riduzione di importanza del settore primario a favore di industria e commercio.

La localizzazione delle attività è stata condizionata dalla presenza della strada statale che consente facilmente la movimentazioni di mezzi pesanti. In tale senso il tratto di fondovalle fra Berbenno Valtellino e Castione Andevenno si presenta particolarmente idoneo per la presenza dei servizi e per la stretta vicinanza con Sondrio. Ancora oggi è il luogo di maggior richiesta per insediamenti produttivi e commerciali, al servizio della media Valtellina, con attività di attrazione a livello Provinciale.

Postalesio ha insediato sul proprio territorio di fondovalle un tessuto produttivo (fonte di occupazione) di buone dimensioni, attestato lungo la S.S.38, localizzazione che facilita i trasporti e l'interconnessione con il resto della Valtellina e oltre Provincia.

Il sistema produttivo è costituito da aziende di medie-grandi dimensioni, legate per lo più all'attività edilizia o di materiali inerti ed importante si rileva l'attività legata alla lavorazione del talco.

Il settore commerciale è rappresentato da negozi di prodotti alimentari, anche con piccoli esercizi di vicinato (piccoli alimentari e bar) e da medie strutture di vendita abbigliamento, arredo e materiali per edilizia, autosaloni e officine meccaniche.

Le infrastrutture al servizio di tale area sono per lo più adeguate, è da migliorare il sistema distributivo interno, strade interne al paese e adeguamento di marciapiedi.

Più difficoltoso è proporre attività di dimensioni superiori al vicinato nella zona di Postalesio Centro proprio per la mancanza di servizi di supporto, soprattutto viabilistici.

Un tempo il commercio ha determinato luoghi d'incontro per scambi e al contempo socializzazione, passando dal mercato alla bottega ed oggi al supermercato. Con le grandi attività commerciali si è perso il ruolo sopra descritto ma certo queste attività costituiscono una forza di sviluppo di una città o di un paese. Forse non sempre positiva con le peculiarità del paesaggio ma di sicuro per la parte economica. Al contempo le strutture necessitano di strade e servizi in grado di supportarle e di interagire con il contesto urbano esistente.

I piccoli negozi sono necessari soprattutto in Postalesio Centro al fine di garantire la vivibilità del paese, mentre i centri di maggiori dimensioni sono più consoni alla parte di fondovalle per servizi, capacità di attrattiva, quindi di sopravvivenza dell'attività stessa.

---

Non si promuove la previsione di Grandi Superfici di Vendita, innanzitutto in quanto non individuate nella pianificazione Regionale e, per la presenza di numerose attività commerciali, costituite anche da GSV, nel Comune confinante, Castione Andevenno.

### *3.6 - Sistema della mobilità*

---

Il Comune è servito nella porzione di fondovalle dalla S.S. 38 ad intenso traffico che lo collega al resto della Provincia e Regione.

A fianco della strada statale corre la ferrovia, che non conta stazione nel territorio comunale. Le più vicine stazioni ferroviarie sono S. Pietro Berbenno per le tratte locali, e Sondrio per le tratte regionali.

E' presente il servizio di autobus di linea da e per Postalesio centro che lo collega a Sondrio lungo la tratta Sondrio-Berbenno-Ardenno ed il servizio di autobus di linea da e per Postalesio Cà Spinedi di collegamento sia a Sondrio che a Morbegno lungo la tratta Sondrio-Morbegno-Chiavenna.

La mobilità interna al paese è costituita da strade provinciali e comunali di collegamento con il fondovalle e con i paesi contigui.

Sul versante montano è presente la Viabilità agro-silvo-pastorale per l'Alpe Colina alla quale si può accedere con "pass" rilasciato dal Comune.

Diversi sono i sentieri presenti che partono dal fondovalle, ramificandosi in tutto il territorio, fino a raggiungere la sommità del territorio comunale. E' molto importante il recupero attraverso interventi di pulizia e messa in sicurezza di questa rete affinché possa costituire una rete ciclopedonale fruibile su tutto il territorio.

Nella parte di fondovalle, fra la Ferrovia ed il fiume Adda, insiste il corridoio a garanzia della previsione del nuovo asse stradale della SS38. Il progetto rientra negli "Obiettivi prioritari per il sistema della mobilità" denominato Variante Tartano-Sondrio del PTR ed è ripreso nel PTCP. Nel territorio comunale non sono presenti svincoli i quali insistono nelle immediate vicinanze nel territorio comunale di Castione Andevenno.



### 3.7 - Assetto geologico, idrogeologico e sismico

---

L'adeguamento del 2013 dell'indagine geologica di supporto alla pianificazione comunale, ai sensi della L.R. 12/05, individua sul territorio comunale di Postalesio, 3 classi di fattibilità geologica, rispettivamente indicate come Classe 2, 3 e 4. Non sono state individuate aree appartenenti alla Classe 1.

Nella Classe 2 sono state inserite quelle porzioni di territorio caratterizzate da pendenze poco rilevanti (indicativamente  $< 20^\circ$ ) e da terreni con buone caratteristiche geotecniche, soggette ad un modesto grado di vulnerabilità geologica ed idrogeologica.

Nella Classe 3 sono state comprese aree e porzioni di versante caratterizzate da maggiore acclività (indicativamente  $> 20^\circ$ ), localmente con substrato roccioso sub-affiorante o con terreni di copertura terrazzati, potenzialmente interessate da fenomeni di dissesto e da scivolamenti superficiali impostati nei depositi di copertura; comprendono anche le "fasce di rispetto" situate al bordo superiore di ripidi versanti potenzialmente instabili. Sono inoltre compresi gli impluvi normalmente asciutti ma potenzialmente soggetti a fenomeni di deflusso superficiale in occasione di eventi meteorici prolungati e severi, le aree prossime ai tratti di corsi d'acqua intubati e/o incanalati in corrispondenza dell'abitato e le aree di conoide distanti dall'alveo ma potenzialmente esposte a fenomeni alluvionali (esondazione) di entità medio-bassa in seguito ad eventi catastrofici; si possono avere in casi eccezionali deflussi superficiali con altezze idriche ridotte e trasporto di materiali ghiaioso-sabbiosi.

In classe 3 sono stati posti anche i terreni di fondovalle che ricadono in Fascia di esondazione "C".

La classe 4 comprende aree all'interno delle quali la tipologia, l'estensione e la volumetria dei fenomeni di dissesto è tale da rendere estremamente difficoltoso o impossibile l'intervento, anche con l'impiego di opere di difesa. In particolare si tratta degli alvei dei corsi d'acqua censiti e non, di fasce di versante a notevole acclività (indicativamente  $> 45^\circ$ ), di aree morfologicamente non edificabili (forre o pareti rocciose sub-verticali), aree di conoide attiva, aree caratterizzate da franosità superficiale diffusa, aree interessate da frane attive e quiescenti, versanti caratterizzati da pericolosità potenziale legata a possibilità di innesco di colate detritiche valutate in base alla pendenza e alle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni.

---

In classe 4 rientrano altresì le aree ricadenti in Fascia di Esondazione "A" e "B" del PAI.

### 3.8 - Il sistema demografico e la distribuzione della popolazione

---

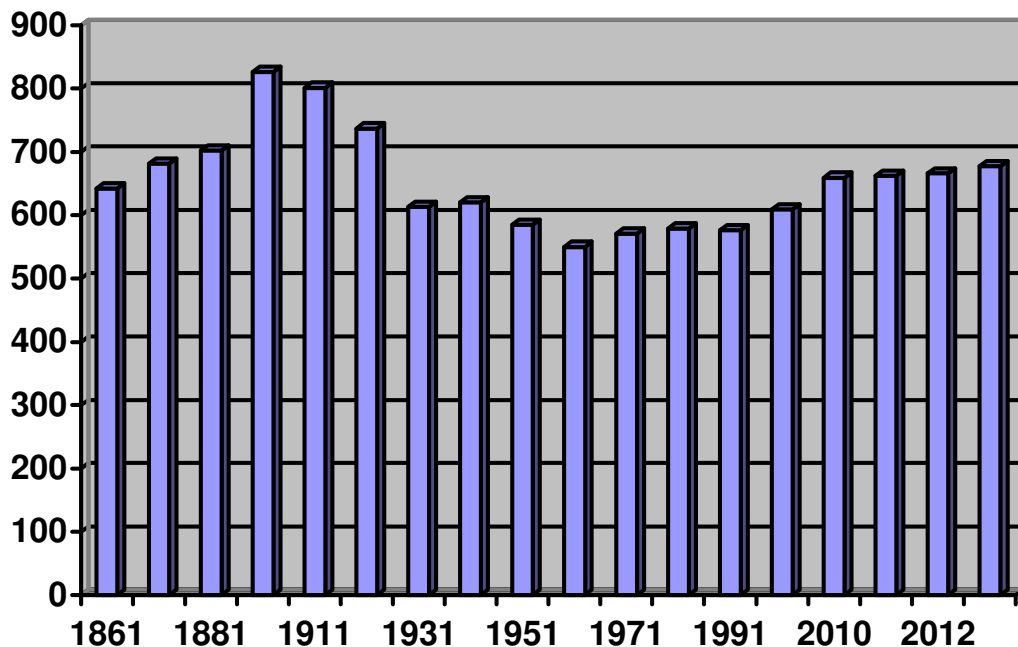
Il comune di Postalesio ha fatto registrare nel censimento del 1961 una popolazione pari a 550 abitanti, la sua minima storica (nel 1901 contava 826 abitanti), dalla cui soglia è stata registrata una continua crescita, con un trend medio del 9,5%.

Postalesio conta al 31.12.2013 n. 677 abitanti, con una densità abitativa di 62,8 abitanti per Km<sup>2</sup>.

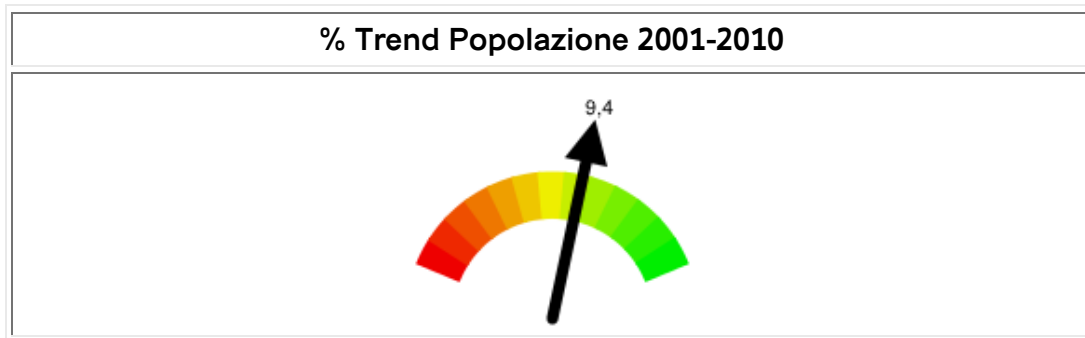
Gli abitanti sono distribuiti in 299 nuclei familiari con una media per nucleo familiare di 2,26 componenti

Dal grafico seguente si denotano le variazioni dal 1861 al 2013 (fonte Istat e ufficio anagrafe comunale).

**Evoluzione Residenti 1861-2013**



Dal grafico seguente si denota la variazione negli anni dal 2001 al 2010 (fonte Istat).



Negli ultimi decenni si riscontra un numero di residenti pressochè costante, con variazioni positive negli ultimi anni.

Dal 2010 al 2013 la crescita è di 18 abitanti.

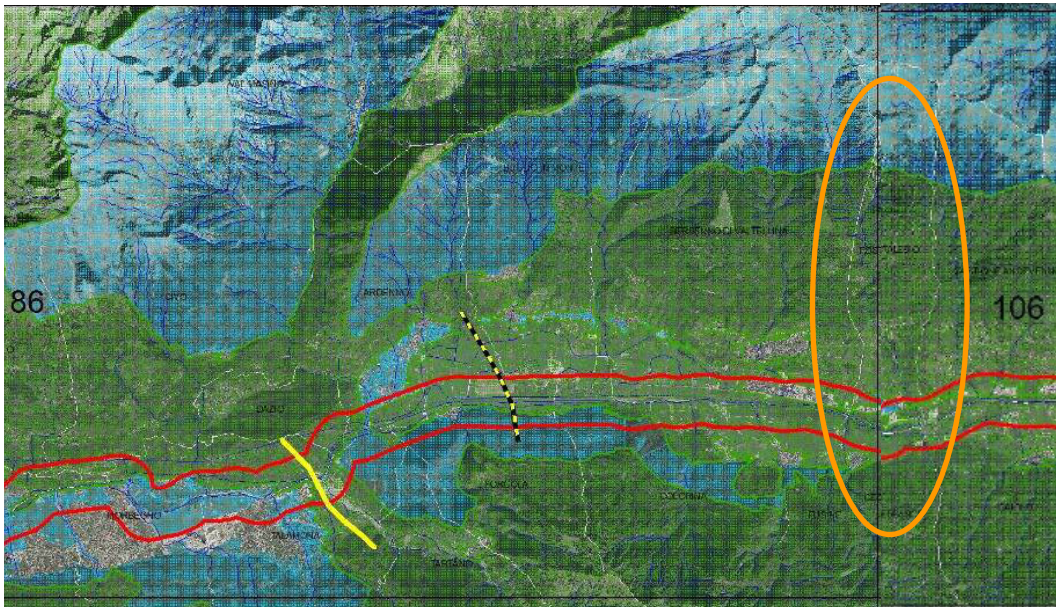
Tali incrementi sono dovuti essenzialmente al saldo migratorio più che al saldo (non sempre positivo) tra i nati ed i morti.

Concludendo il Comune risulta entro un trend di crescita.

**CAP. 4 – RETE ECOLOGICA COMUNALE**







PTR

Il PTR individua nel territorio di Postalesio elementi delle RER di primo livello (versanti boscati delle Alpi Retiche, fascia pedemontana del versante retico della Valtellina), e di secondo livello (Alpi Retiche), la parte di fondovalle rientra nel corridoio regionale primario ad alta antropizzazione (Fiume Adda di Valtellina).







Estratto cartografico della RER con indicazione del Comune di Postalesio (ovale in arancio).

**ELEMENTI PRIMARI DELLA RER**

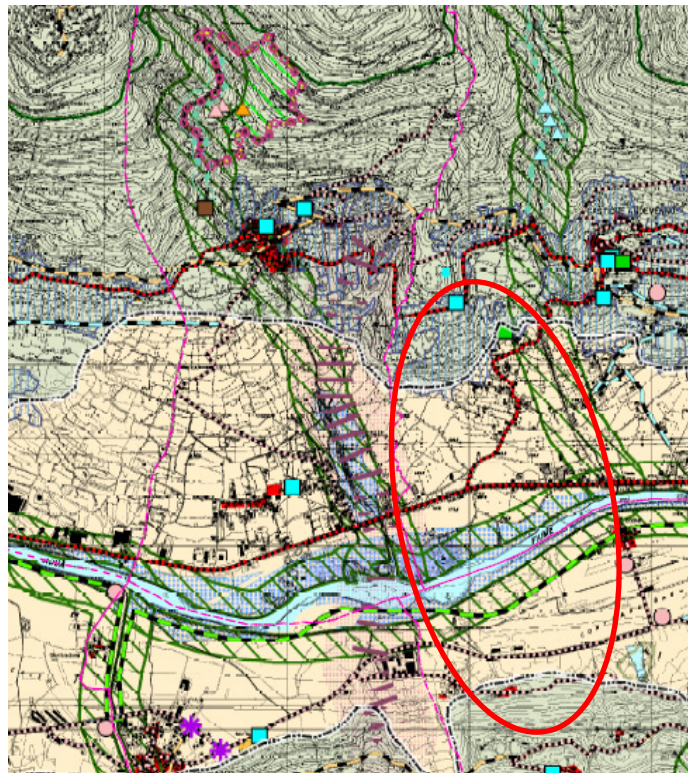
-  varco da deframmentare
-  varco da tenere
-  varco da tenere e deframmentare
-  corridoi regionali primari a bassa o moderata antropizzazione
-  corridoi regionali primari ad alta antropizzazione
-  elementi di primo livello della RER

**ALTRI ELEMENTI**

-  griglia di riferimento
-  reticolo idrografico
-  elementi di secondo livello della RER
-  comuni

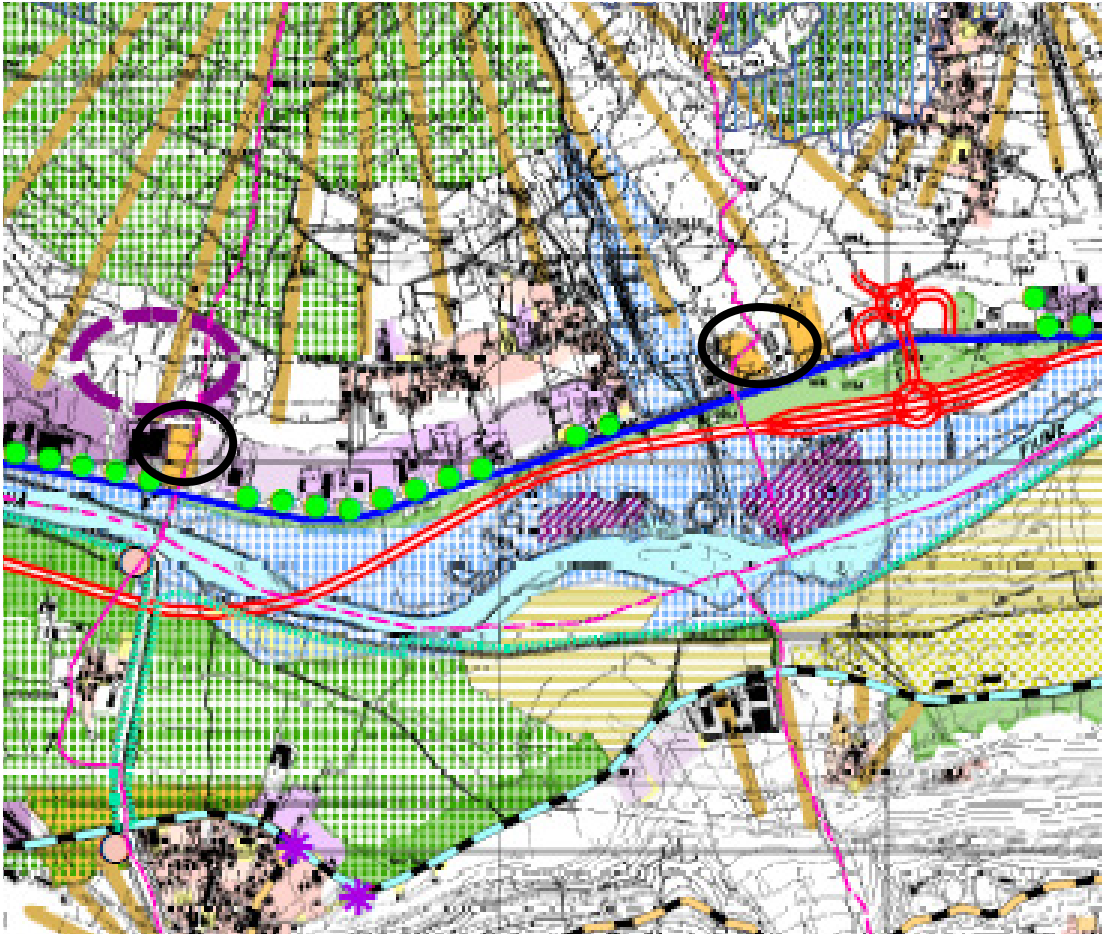
## PTCP

Il PTCP riporta gli elementi costituenti la propria rete ecologica nelle tavole 4.1-10 "Elementi paesistici e rete ecologica" nel particolare in Comune di Postalesio individua ambiti ad elevata naturalità in prossimità del Fiume Adda e del Torrente Caldenno, una fascia di connessione tra opposti versanti lungo il T. Caldenno (evidenziato dall'ovale rosso nell'immagine seguente), mentre sul versante si individuano la Riserva Naturale e Geosito Piramidi di Postalesio, nodo della REP ed i vigneti terrazzati.



Estratto PTCP

Nella tavola 6, in prossimità della ferrovia e della S.S.38, in Comune di Postalesio al confine con Berbenno e con Castione Andevenno, il PTCP individua varchi paesistico-ambientali (evidenziati dagli ovali di color nero segnati nell'immagine seguente).



Estratto PTCP

## PGT

A livello di PGT, nel Documento di Piano, grazie alle indicazioni fornite dal Rapporto Ambientale, vengono definite le linee generali per l'individuazione degli elementi costituenti la REC - Rete Ecologica Comunale, che verrà sviluppata nel Piano delle Regole.

La REC dovrà riconoscere gli elementi individuati a livello regionale e provinciale e dovrà evidenziare in scala di dettaglio gli ambiti da tutelare.

Il PGT sostiene la salvaguardia e valorizzazione degli elementi identificati dagli strumenti sovracomunali ed evidenzia in scala di dettaglio gli ambiti naturali e paesistico ambientali da tutelare.

Nella fascia fluviale in destra idrografica del fiume Adda si evidenziano delle aree di naturalità fluviale in prossimità dello stesso fiume che via via lasciano spazio al sistema

agricolo. In tale ambito, posto a sud della SS38 fino al fiume, si evidenzia la presenza di depositi e trasformazione di inerti da anni insediato. La definizione della REC dovrà comunque valutare la mitigazione delle strutture esistenti.

Il Torrente Caldenno, con le sue fasce boscate ripariali, costituisce elemento primario della Rete Ecologica Comunale.

Gli *elementi* che costituiscono la REC - Rete Ecologica Comunale sono quindi da identificare nel Fiume Adda e nella sua fascia ripariale, nella vasta area agricola di conoide, nell'area della Riserva Naturale Piramidi di Postalesio e nel versante montano con i boschi, gli alpeggi e l'area del laghetto dell'Alpe Colina; l'asta del Torrente Caldenno con la sua fascia ripariale costituisce un *elemento fondamentale di connessione*.

La Strada Statale 38 e la Ferrovia, nell'insieme, rappresentano un elemento difficilmente superabile in tutto il fondovalle valtellinese. Nel territorio Comunale di Postalesio, esattamente nella parte sud-est, è stato realizzato un sottopasso alle due infrastrutture al fine di chiudere i passaggi a livello a raso e garantire il collegamento alle attività agricole e di deposito inerti.

Il sottopasso è importante anche per gli spostamenti fra i due versanti per la fauna, è un importante punto di deframmentazione dell'asse SS38 e FFSS ed è punto di forza per il collegamento ciclo-pedonale fra il Comune di Postalesio ed il sentiero Valtellina.

Il sottopasso preferito dalla fauna è rappresentato dal corso del Caldenno per cui è da garantire la sua manutenzione ed auspicarne il miglioramento.

Superate le due infrastrutture, transitando fra le strade agricole interpoderali presenti sia nel Comune di Postalesio che di Castione Andevenno, è possibile raggiungere il ponte sull'Adda fra Castione Andevenno e Caiolo.

Questi collegamenti sono fondamentali per escursioni ciclo-pedonali: dal sentiero Valtellina percorrendo le strade agricole di fondovalle in ambito ripariale, si raggiunge Postalesio, a quel punto è possibile salire per il territorio agricolo Comunale di versante, che si alterna fra zone a prato, zone a bosco ripariale fino a raggiungere i vigneti terrazzati, all'interno del percorso è possibile ammirare elementi storico-architettonico, religiosi e testimonianze rurali, oltre l'abitato si raggiunge la Riserva delle Piramidi di Postalesio e volendo l'alpeggio sull'Alpe Colina con il tipico laghetto alpino di indubbia bellezza.

## CAP. 5 – ENUNCIAZIONE OBIETTIVI PRIMARI DI PGT

### *OBIETTIVO 1 - SISTEMA RURALE-PAESISTICO-AMBIENTALE*

---

Gli elementi della natura, in un territorio come quello valtellinese, hanno guidato tutte le attività antropiche. Il paesaggio era fonte di vita, consapevolezza che dalla relazione economica fra il benessere della comunità umana e lo stato di salute del territorio si sono generati paesaggi ed architetture di alto valore funzionale, estetico ed ecologico. Considerato che molti di questi aspetti sono ancora ben leggibili nel territorio di Postalesio, il DdP si prefigge di salvaguardare il sistema naturale, rurale e storico-ambientale, in sintonia con quanto enunciato nel Piano del Paesaggio Regionale, con un'impostazione volta a:

- evidenziare e proteggere gli ambiti naturali (Ob. 1.1);
- tutelare e proteggere l'ambiente naturale montano e specialmente il Lago di Colina (Ob. 1.2);
- salvaguardare e sostenere i sistemi rurali per l'importanza del presidio umano sulla montagna (Ob. 1.3);
- mantenere e preservare i terrazzamenti (segnalati anche nel PTCP) anche se riconvertiti ad altre colture (prato, piccoli frutti, ecc.) (Ob. 1.4);
- recepire il sistema della rete ecologica, quale obiettivo enunciato nel PTR e gli ambiti individuati nel PTCP (Ob. 1.5);
- tutelare le aree agricole in fregio al Torrente Caldenno, inserite in ambito di naturalità fluviale e nel corridoio ecologico del PTCP ed in fascia geologica 4 inedificabile (Ob. 1.6);
- programmare i territori filtro fra costruito e ambito agricolo e naturale (Ob. 1.7);
- preservare il conoide, a vocazione agricola, individuando delle visuali da tutelare dal punto di vista paesistico-ambientale (Ob. 1.8);
- tutelare e promuovere il turismo presso il Geosito e Riserva Naturale Piramidi di Postalesio, anche mediante la possibilità di realizzare, da parte del Comune, delle strutture ricettive (Ob. 1.9);
- promuovere ed incentivare il recupero di edifici rurali come rifugio / B&B / Agriturismo per forme di sviluppo turistico eco-compatibili e diffuse sul territorio (Ob. 1.10);



- introdurre nel Piano delle Regole una normativa specifica per gli interventi di manutenzione / ristrutturazione degli edifici rurali, mantenendo caratteristiche e materiali locali (Ob. 1.11);
- tutelare gli edifici, i luoghi, i percorsi d'importanza storica, anche solo a livello locale per ricorrenze particolari, che rappresentano un bene ed una risorsa peculiare che affermano l'identità di un Comune (Ob. 1.12);
- introdurre nel Piano delle Regole una normativa specifica per gli interventi di scavo, entro gli ambiti del centro storico ed ambiti con particolare rilevanza storica, affinché vengano effettuate delle valutazioni di rischio archeologico (Ob. 1.13).

L'agricoltura ha un ruolo multifunzionale per il mantenimento dei terrazzamenti, degli alpeggi e dei boschi, con riduzione del rischio idrogeologico ed è importante per lo sviluppo economico e per la promozione turistica locale in relazione al paesaggio e ai prodotti agro-alimentari. Nel piano dovrà essere salvaguardato questo paesaggio con le sue peculiarità e si dovrà cercare e creare una sinergia fra agricoltura/turismo/paesaggio/commercio.

## *OBIETTIVO 2 - EFFICIENZA ENERGETICA E SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE*

---

La sostenibilità ambientale nel settore delle costruzioni è un obiettivo sempre più importante, soprattutto per amministratori che si occupano delle necessità di sviluppo ed espansione delle attività economiche del proprio paese senza dimenticare l'importanza della qualità ambientale nel suo complesso (ambiente, paesaggio e sostenibilità ambientale legata alla produzione di materie prime).

“Lo sviluppo sostenibile è lo sviluppo che risponde alle necessità delle generazioni attuali senza compromettere la capacità di far fronte alle necessità delle generazioni future”.

Gli obiettivi ecologici e di risparmio energetico sono ormai diventati un presupposto imprescindibile per una progettazione architettonica volta allo sviluppo sostenibile.

Il tema del risparmio energetico non va valutato solo nell'immediato ritorno economico, ma di una politica di possibile comunità sostenibile, in considerazione delle necessità dell'ambiente complessivo.

Il DdP promuove l'introduzione di metodi premiali a sostegno della bioedilizia, dell'efficienza energetica e dell'inserimento paesistico-ambientale degli interventi, quale combinazione di scelte progettuali legate al luogo di intervento e volte all'impiego di tecnologie edilizie ecocompatibili e fonti di energia rinnovabili, attuando i seguenti obiettivi e strategie:

- tutelare l'identità storica, mantenimento dei caratteri storici e tipologici degli edifici oggetto di ristrutturazione (Ob. 2.1);
- ricercare una coerente relazione con il sito (Ob. 2.2);
- considerare gli spazi esterni quali parte integrante del progetto dell'edificio (Ob. 2.3);
- sfruttare energie rinnovabili (impianti solari passivi, termici e fotovoltaici, impianti geo-termici) (Ob. 2.4);
- realizzare edifici energeticamente sostenibili, "costruzione passiva" (Ob. 2.5);
- realizzare tetti verdi su edifici artigianali-produttivi e prevedere sistemi di mitigazione ambientale-paesistica (Ob. 2.6);
- reimpiegare le acque meteoriche (Ob. 2.7);
- permeabilità delle aree pertinenziali esterne (Ob. 2.8);
- escludere la localizzazione di aree per gioco, ludico sportive, con particolare attenzione alle attività con presenza di minorenni, in ambito di fascia di rispetto degli elettrodotti (Ob. 2.9).

### *OBIETTIVO 3 - SISTEMA INSEDIATIVO*

---

Il DdP si prefigge i seguenti obiettivi:

- rafforzare la riconoscibilità e l'identità dell'insediamento originario (Ob. 3.1);
- salvaguardare gli ambiti agricoli (Ob. 3.2);
- valorizzare il recupero dei centri di antica formazione, anche con sistemi premiali (Ob. 3.3);
- tutelare il sito storico della Chiesa di S. Martino prevedendo la manutenzione del verde e dei percorsi storici nelle aree limitrofe (Ob. 3.4);
- prevedere aree di espansione residenziale per soddisfare i bisogni dei cittadini definendo dei sistemi perequativi (in cambio di aree in cessione / aree da destinare a servizi pubblici) (Ob. 3.5).

#### *OBIETTIVO 4 - SISTEMA PRODUTTIVO E COMMERCIALE*

---

Per il settore commerciale, il DdP propone la salvaguardia di pochi esercizi di vicinato posti a Postalesio Centro ed il consolidamento delle attività insediate.

Attività che svolgono servizi importanti ai residenti, soprattutto a persone anziane che hanno difficoltà nello spostarsi in zone esterne all'abitato.

Nel territorio comunale si contano n. 39 attività produttive, di cui 2 industriali, 9 artigiane, 12 commerciali, 2 terziario e 10 del settore agricolo e 4 bar ristorazione.

Le attività presenti sono insediate nell'area produttiva di fondovalle, mentre piccole attività di vicinato sono localizzate nei due centri abitati, Postalesio Centro e Spinedi.

Dall'analisi delle istanze pervenute emerge l'interesse delle ditte esistenti che intendono ampliarsi o innovarsi, ditte da anni insediate, consolidate.

Le necessità derivano da sviluppo ed espansione dell'attività stessa, dall'esigenza di creare spazi vendita o piccole attività correlate all'esistente.

Il DdP non vuole bloccare lo sviluppo economico del paese, non nascondendo la preoccupazione dell'effetto negativo che si ripercuote sul sistema ambientale e paesaggistico, conseguente al consumo di suolo disordinato con strutture difficilmente recuperabili in caso di dismissione.

Il DdP si prefigge i seguenti obiettivi:

- salvaguardare i pochi esercizi di vicinato posti nel centro urbano (Ob. 4.1);
- sostenere il consolidamento ed il completamento delle attività produttive e commerciali insediate sul territorio comunale attraverso la programmazione di indirizzi guida di sviluppo (individuazione delle aree di trasformazione, volumetrie e tipologia definite, utilizzo di materiali innovativi e possibilmente ecologici, strutture facilmente rimovibili e frazionabili, sistemi di mascheramento con cortine arboree e strutture in grado di instaurare una relazione con l'abitato e di servizio allo stesso, ecc.) (Ob. 4.2).

#### *OBIETTIVO 5 - SERVIZI*

---

Il DdP individua delle linee di indirizzo, da seguire nella stesura del Piano dei Servizi, per la dotazione di servizi:

---

- utilizzare il sistema perequativo per l'acquisizione delle aree d'uso pubblico (Ob. 5.1);
- completare i servizi in località Spinedi (prolungamento marciapiede, manutenzione strade, sistemazione e completamento campo sportivo, sistemazione piazza, ecc.) (Ob. 5.2);
- ridistribuire e razionalizzare i parcheggi in Postalesio (Ob. 5.3).

## *OBIETTIVO 6 – MOBILITÀ'*

---

Nel tratto di SS38 entro il Comune di Postalesio si riscontra la presenza di un tratto di strada di arroccamento, a servizio delle attività commerciali, dal confine con Berbenno V.no fino al primo incrocio verso l'abitato. Proseguendo si riscontrano altri due innesti di strade comunali con incroci sono ben dimensionati con corsie di ingresso.

I nuclei in quota sono raggiungibili attraverso Viabilità Agro Silvo Pastorale, pertanto gli alpeggi sono ben serviti ed attrezzati.

Il DdP sostiene il miglioramento della viabilità per garantire sicurezza all'accessibilità delle aree urbane, nonché alla sicurezza pedonale, e di quelle agricole (necessarie per il raggiungimento con automezzi) imponendo il limite a strutture ad elevato impatto ambientale attraverso i seguenti obiettivi e strategie:

- mantenere la rete di sentieri e mulattiere storiche (Ob. 6.1);
- recuperare ed individuare i sentieri panoramici esistenti, mulattiere, strade vicinali, con possibilità di potenziamento, per la formazione di una rete ciclo-pedonale montana, anche per un possibile sviluppo turistico eco-compatibile (Ob. 6.2);
- adeguare di marciapiedi le strade interne al paese (sia in Centro che Spinedi);
- segnalare e promuovere il collegamento a mobilità ciclo-pedonale sul fondovalle con Castione Andevenno e con il Sentiero Valtellina (Ob. 6.3);
- confermare le previsioni di viabilità agro-silvo-pastorale della Comunità Montana Valtellina di Sondrio (Ob. 6.4).

Per gli interventi in montagna si chiede la ricerca di soluzioni rispettose del paesaggio, il recupero dei sentieri panoramici esistenti, con possibilità di potenziamento, per la formazione di una rete ciclo-pedonale importante per la fruibilità e percorribilità di ambiti ad elevato contenuto paesistico-ambientale e storico-antropico.

---

La riqualificazione della fitta rete di sentieri, mulattiere, strade vicinali deve interessare tutto il territorio agricolo ed urbano, collegamento fondovalle con la montagna.

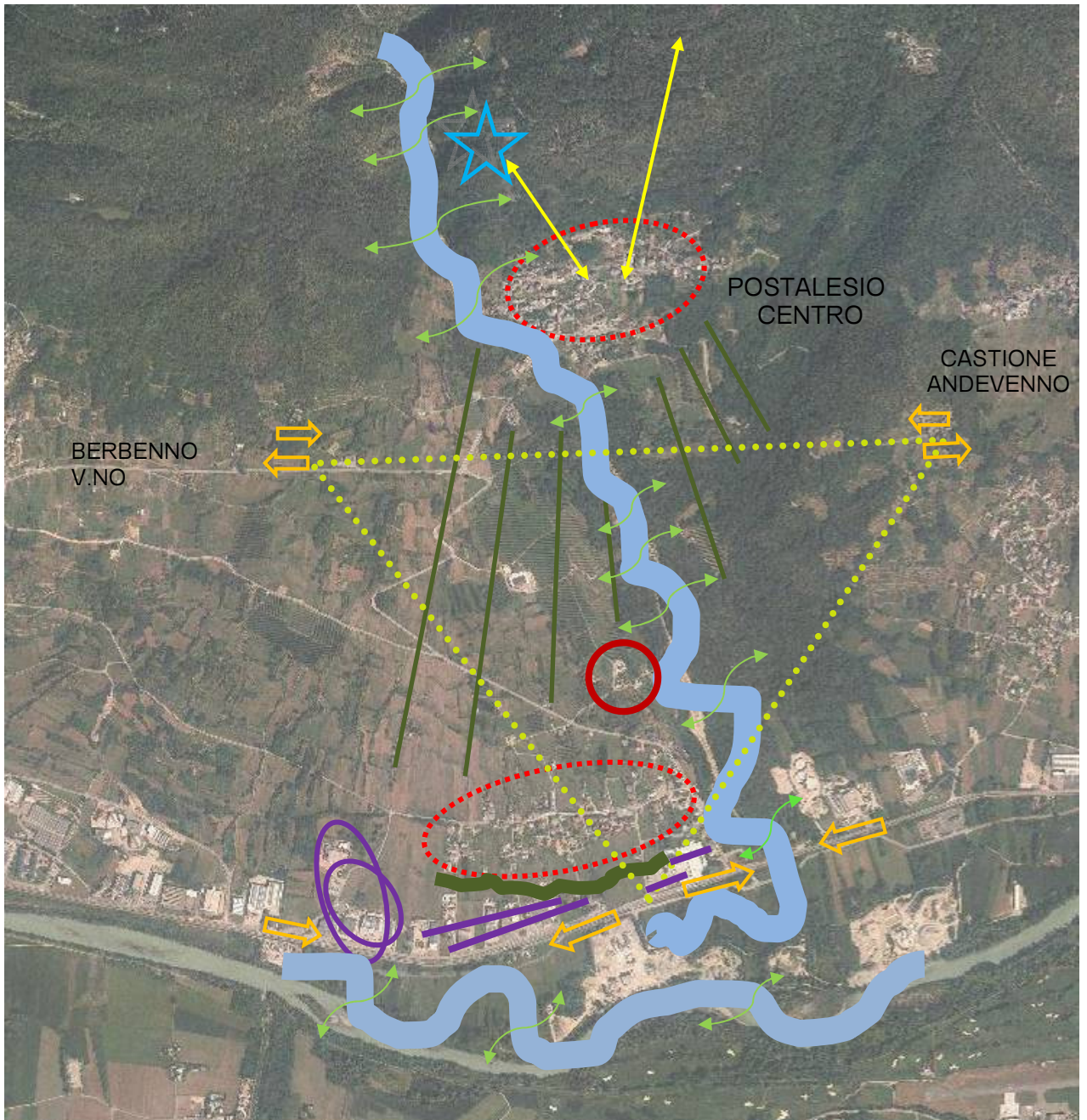
Nel fondovalle esiste la pista ciclo-pedonale "Sentiero Valtellina" (PCIR 3 – Adda) che costeggia il fiume Adda per gran parte del territorio Valtellinese. Postalesio non ha punti che consentono il facile raggiungimento di tale struttura, la possibilità è offerta dalle strade interpoderali comunali con continuità sul comune di Castione Andevenno. L'attraversamento di SS38 e Ferrovia è garantita in massima sicurezza dal sottopasso presente in prossimità del Torrente Caldenno e da un ulteriore sottopasso ciclo-pedonale in comune di Castione Andevenno.

In coerenza con il PPR si promuove l'individuazione della rete escursionistica locale al fine di inserire l'area entro più proposte di itinerari a bassa quota di fruizione paesaggistica del territorio ed in sintonia con il PRMC di realizzare una rete ciclabile con diramazione dal Sentiero Valtellina.

Interagire con la rete sentieristica presente nel paesaggio dei terrazzamenti vitati, collegare elementi di elevato interesse naturalistico, antropico e archeologico con unione Chiesa della Sassella, Sito delle incisioni Rupestri e resti di Castello a Castione Andevenno, geosito di Triangia e PLIS Sondrio-Castione, Chiesa di San Martino a Postalesio Centro, Riserva delle Piramidi di Postalesio e Chiesa di San Colombano a Spinedi. Nonché intensificare i collegamenti con la montagna fino all'Alpe Colina, con la presenza di lago, dell'alpeggio e del geosito Sasso Bianco (questo riconosciuto in territorio di Castione Andevenno e Torre Santa Maria) evidenziando lungo il percorso visuali, punti di interesse antropico e/o naturali, l'albero monumentale in località Prà Montesanto, un Pino Silvestre individuato nel censimento della Provincia di Sondrio.







Lungo tutti i percorsi dovrebbe risultare la presenza di punti di sosta e ricettivi (bar, ristoranti, agriturismi, b&b, ecc.) e punti di produzione dei prodotti tipici valtellinesi (vino, miele, mele, piccoli frutti, ecc.)

SCHEMA RIASSUNTIVO RELAZIONI E OBIETTIVI DI PIANO



LEGENDA

- ..... Centri urbani residenziali consolidati
- Centri urbani isolati
- Centri produttivi consolidati
- Polo produttivo

-  Aree agricole su conoide da tutelare
-  Zone verdi a protezione delle aree residenziali dalle produttiva
-  Aste fluviali - rispetto e relazione ambiente fluviale
-  Riserva Piramidi di Postalesio
-  Relazioni interne da promuovere ai fini turistici
-  Relazioni con l'esterno ai fini turistici e produttivi

## **CAP. 6 - CRITERI DI COMPENSAZIONE**

Nel PGT si programma la tutela e valorizzazione di molte aree agricole e verdi che costituiscono la Rete Ecologica Comunale in continuità con la Rete Ecologica Provinciale e Regionale.

Il Comune intende sostenere lo sviluppo della Rete Ecologica Comunale e non la subordina allo sviluppo di Ambiti di Trasformazione, per contro introduce lo standard qualitativo atto a sostenere la realizzazione di servizi e opere pubbliche che contribuiscono anche a migliorare la qualità e fruibilità delle aree e dei sistemi di fruizioni che compongono la Rete Ecologica Comunale (aree verdi, aree di sosta, percorsi ciclo-pedonali).



## CAP. 7 - CRITERI DI PEREQUAZIONE E INCENTIVAZIONE

### 7.1 - Equità del Piano

---

Il DdP propone di innovarsi al sistema perequativo.

Nel PGT si vuol abbandonare la pianificazione urbanistica, che disciplinava i PRG, per sostenere l'innovazione introdotta dalla LR 12/2005.

La pianificazione tradizionale, fino ad oggi attuata, attribuisce degli indici edificatori, diversificati, per zone omogenee (secondo il DM 1444/1968) e all'interno di tali zone inserisce delle aree, senza capacità edificatoria, destinate a standard (aree da acquisire e trasformare per servizi pubblici). Discriminando così i proprietari di aree a standard da quelli di aree edificabili. I primi proprietari di aree ad elevato valore economico, i secondi proprietari di aree soggette a possibile esproprio, con valore economico nullo rispetto ai primi. Distribuzione di rendimenti economici ingiusti e diffusione di aree vincolate per servizi pubblici difficilmente acquisibili dai Comuni.

A seguito di questa situazione, con forte disparità di trattamento fra proprietari di terreni posti nel medesimo comune, che si è ripercossa per molti anni nel territorio Nazionale, molte leggi regionali si sono orientate a principi di perequazione e compensazione.

Il sistema perequativo prevede che ai terreni, posti entro uno stesso ambito, venga assegnato il medesimo indice.

Su alcune aree l'indice è direttamente utilizzabile, sono edificabili a tutti gli effetti e sul terreno si può realizzare un edificio secondo i parametri stabiliti.

Su altre aree l'indice è indirettamente utilizzabile, sono le aree per servizi pubblici, le quali hanno lo stesso indice delle aree precedenti, ma non direttamente utilizzabile sul terreno. L'indice, da definire in sede del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, può essere trasferito e/o ceduto in tutto o in parte, entro ambiti di trasformazione del DdP ed entro il tessuto consolidato, a saturazione degli indici realizzabili secondo i criteri stabiliti per l'ambito su cui si effettua il trasferimento. L'A.C. si riserva la facoltà di acquisire, ove ritenuto opportuno, tale capacità edificatoria annessa alla cessione gratuita dell'area.

I trasferimenti dei diritti edificatori derivanti dalla perequazione, dalla compensazione urbanistica e dall'incentivazione volumetrica sono commerciabili e pertanto devono essere registrati.

Dopo un periodo di incertezza, riguardo a come trasferire e registrare questi passaggi, la Regione Lombardia, con LR n. 4 del 14/03/2008, ha introdotto una modifica alla LR

---

12/2005 in merito alla risoluzione della suddetta problematica. La stessa prescrive ai Comuni di istruire il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornarlo e renderlo pubblico. Il DdP prescrive che tali cessioni si annotino sui CDU rilasciati dal comune da allegare agli atti notarili di compravendita.

Il Decreto Sviluppo del 2011 (DL n.70 del 13/05/2011) ha introdotto l'obbligo di trascrizione dei trasferimenti di diritti edificatori nei registri immobiliari.

In conclusione, il trasferimento totale o parziale di un diritto edificatorio andrà registrato e trascritto nei registri immobiliari e nel registro delle cessioni dei diritti edificatori Comunale.

Il sistema perequativo compensativo introdotto dalla LR 12/2005, fin dalle prime fasi studio del piano è stato considerato in modo positivo, uno strumento da applicare. La sua definizione è avvenuta però nella parte conclusiva, pensando ai meccanismi da innescare per il miglior sviluppo del piano stesso ed il raggiungimento degli obiettivi del DdP.

Il Documento di Piano propone:

- il sistema perequativo d'ambito, da introdurre nella disciplina degli Ambiti di Trasformazione (definiti nel DdP e PdS);
- il sistema perequativo di area vasta, riferito alla possibilità di trasferimenti volumetrici e/o di superficie all'interno dello stesso tipo d'ambito ma posto in area a distanza l'uno dall'altro di Pgt (esempio da ambito residenziale consolidato 1 posto in località Spinedi ad ambito residenziale consolidato 1 o 2, in località Centro), (definiti nel PdR).
- la definizione di incentivi urbanistici da definirsi nella disciplina specifica d'ambito riportate nelle norme del PdR e negli Ambiti di Trasformazione secondo indicazioni riportate nel DdP ai fini della qualità progettuale, del risparmio energetico e per la realizzazione di opere pubbliche di particolare interesse o per la dotazione, in determinate fattispecie, di uno standard qualitativo.

*La sommatoria degli aumenti per incentivi e trasferimenti perequativi-compensativi introdotti dal PGT non potrà superare il 25% It base dell'ambito di appartenenza e per i soli incentivi non potrà essere superato il 15%.*

*Sono fatte salve altre possibilità di incentivo introdotte da leggi speciali sovraordinate.*

## 7.2 - Incentivazione

---

7.2.1. - Al fine di favorire la **qualità progettuale** negli Ambiti di Trasformazione si propone l'assegnazione di un fattore premiale di tipo urbanistico (max + 10% dell'lt base).

La qualità progettuale è valutata in funzione del livello di efficienza energetica dell'edificio, dell'impiego di prodotti e tecnologie secondo i criteri dettati dalla bioedilizia e/o ingegneria naturalistica, del rapporto di sinergia e relazione fra progetto e paesaggio ed inserimento paesaggistico.

Il fattore è da richiedere all'atto di stipula della convenzione o in fase di presentazione del titolo abilitativo.

L'intervento dovrà avere le caratteristiche di seguito specificate:

- *sostenibile*: per riduzione produzione di rifiuti, impiego materiali riciclati e di provenienza preferibilmente locale;
- *materico*: impiego materie naturali, rinnovabili e locali, legno, studio di tetto verde;
- *efficienza idrica* recupero dell'acqua piovana per gli usi consentiti, impiego di sistemi di regolazione del flusso;
- *confort ambientale interno* progettazione degli spazi interni con parità di bilancio energetico, abbattimento acustico;
- *efficienza energetica* impiego di energia prodotta da fonti rinnovabili e contenimento dei consumi, sia per riscaldamento che raffrescamento, il raggiungimento della classe energetica A è sufficiente all'attribuzione dell'intero incentivo (+10%);
- *inserimento paesaggistico ed ambientale* il progetto dovrà dimostrare gli accorgimenti al fine dell'inserimento dell'intervento nel paesaggio, le relazioni con il verde esistente e verde di progetto, la capacità di relazionarsi con il contesto.

La qualità progettuale dovrà essere corredata da documentazione tecnica, campionatura dei materiali e certificazioni tecniche da presentare alla richiesta d'uso dell'incentivo e dovrà garantire l'abbattimento del consumo energetico rispetto a quanto richiesto dalla normativa vigente.

Il richiedente dovrà presentare una fidejussione a garanzia del rispetto nell'esecuzione delle opere con le caratteristiche descritte.

---

Al termine dei lavori il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale effettuerà sopralluogo di verifica. La classe energetica A andrà attestata e sottoscritta da tecnico abilitato. Il tutto comunque prima del rilascio del certificato di agibilità.

Qualora non dovessero sussistere i requisiti dichiarati il titolare del Permesso di Costruire o atto equiparato, dovrà ricorrere all'acquisizione dei diritti volumetrici al fine di regolarizzare quanto realizzato in difformità.

7.2.2. - L'incentivo urbanistico può essere attribuito anche per la realizzazione di particolari e significative **opere di interesse pubblico** (max + 5% dell'It base), preferibilmente dislocate all'esterno dell'ambito interessato dall'intervento di trasformazione e ad esso non correlate.

Tali opere pubbliche sono da definirsi con l'amministrazione comunale in sede di convenzione urbanistica, in funzione di quanto stabilito nel DdP e PdS.

### *7.3 - Standard qualitativo*

---

L'Amministrazione Comunale intende incentivare la realizzazione di opere di interesse per l'intera comunità e strategiche per lo sviluppo del paese.

Pensando al sistema perequativo definito dalla L.R. 12/2005, allo scopo del raggiungimento degli obiettivi sopra esposti, si è introdotto lo "standard qualitativo".

Con il termine standard qualitativo il PdS individua quelle opere pubbliche ritenute d'importanza comunale o sovracomunale e prioritaria nel periodo di validità del piano medesimo.

Lo standard qualitativo deve essere proposto dall'attuatore di:

- Ambiti di Trasformazione soggetti a pianificazione attuativa e/o a permesso di costruire convenzionato;
- interventi proposti mediante Piano Attuativo;
- interventi di programmazione negoziata (PII) conformi al PGT o - a maggior ragione - in variante allo stesso.

Il DdP non determina che uno specifico standard qualitativo competa ad un ambito di trasformazione previsto, in quanto tale individuazione è rinviata al momento della stipula della convenzione, in funzione dello stato di attuazione delle priorità stabilite dall'Amministrazione.

Trattandosi di opere che possono raggiungere costi significativi, si prevede la possibilità di frazionare le opere (standard qualitativo) in lotti funzionali, al fine di

---

attribuire l'onere economico in modo proporzionale all'entità della superficie lorda di pavimento e/o del volume realizzabile nell'Ambito di Trasformazione, con possibilità, ove convenuta con l'Amministrazione, di monetizzare il costo preventivato dello standard qualitativo di pertinenza dell'ambito stesso.

Laddove l'intervento proposto mediante programmazione negoziata si ponga in variante al PGT, il valore dello standard qualitativo dovrà non essere inferiore al 10% della valorizzazione economica delle aree ricomprese nel PII, conseguente alla variante urbanistica, calcolata, in sede di istruttoria del PII, mediante stima effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale, sentito il soggetto attuatore.

Analogo parametro dovrà applicarsi in riferimento agli ambiti di trasformazione soggetti a pianificazione attuativa e/o a permesso convenzionato previsti dal DdP, considerando in sede di stima, quale valore iniziale, quello immediatamente precedente l'adozione del PGT.

In entrambe le ipotesi sopra indicate, laddove si tratti di mero ampliamento di volumi o di superfici lorde di pavimento già realizzate, il valore dello standard qualitativo verrà quantificato in sede di convenzione urbanistica attuativa, sulla base della valorizzazione economica dell'area interessata dall'ampliamento attribuita dal PGT o dal PII in variante al PGT.

Nella convenzione urbanistica verranno altresì definiti interventi, tempi, garanzie e modalità di attuazione.

La dotazione dello standard qualitativo genera un fattore premiale sino ad un massimo del 15% dell'indice territoriale base qualora superi i parametri minimi richiesti in capo all'AT e/o eventuale PII promosso.

## **CAP. 8 - VALENZA PAESISTICA DEL PGT**

### *8.1 - Definizione della carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi*

---

La Convenzione europea per il paesaggio, ratificata dallo Stato Italiano, impone l'attenzione paesistica su tutto il territorio per aspetti naturali, antropici, culturali e sociali. Ogni intervento che trasforma il territorio è anche un intervento di trasformazione del paesaggio.

Regione Lombardia ha definito che strategie paesistiche e governo del territorio devono procedere in modo integrato verso scenari e configurazioni paesistiche condivisi.

La novità della Legge Regionale 12/2005 per la pianificazione paesaggistica è stato dare rilievo alla pianificazione comunale per la gestione del paesaggio e delle sue trasformazioni.

I piani territoriali ai vari livelli devono rapportarsi e perseguire in modo gerarchico gli indirizzi sovraordinati; con il principio di maggior definizione. Regione e Enti locali, entro le rispettive competenze, perseguono medesime finalità di tutela e riqualificazione paesistica.

Il PPR enuncia le linee guida, il quadro di indirizzo: individua i temi di rilevanza regionale e gli ambiti geografici regionale entro i quali definisce le unità tipologiche del Paesaggio (Geositi, siti riconosciuti dall'Unesco, visuali, belvedere, ecc.), i sistemi verdi e correlazione fra rete verde e rete ecologica, individuazione degli ambiti degradati, criticità ambientali.

Il PTCP ha valenza paesistica e ad esso spetta la maggior definizione e l'approfondimento degli indirizzi Regionali.

I PGT, nel rispetto degli indirizzi ed obiettivi dei due strumenti di pianificazione Regionale e Provinciale, contribuiscono alla maggior definizione dei diversi ambiti ed introducono linee e parametri al fine di indirizzare la valutazione delle trasformazioni, incidenza rispetto al sito e al progetto entro cui può muoversi la valutazione soggettiva senza poter divergere eccessivamente.

## *8.2 - Classi di sensibilità del sito da applicare nella valutazione dell'impatto paesistico dei progetti*

---

La Carta della Sensibilità Paesaggistica Comunale individua le zone territoriali con diversa classe di sensibilità paesaggistica, determinata dalla presenza di rilevanze naturali, monumentali (naturali o antropiche), archeologiche, ambientali.

Nelle zone sono compresi sia i territori assoggettati a specifica tutela paesaggistica di cui al DLGS 42/2004 sia le altre porzioni di territorio.

Come persegue il PTR, in ottemperanza alla Convenzione Europea del Paesaggio, tutto il territorio deve essere salvaguardato, sia i paesaggi che possono essere considerati eccezionali, che i paesaggi della vita quotidiana e i paesaggi degradati.

Non sempre la linea che separa una zona rispetto all'altra è marcata e chiara come sembra dalla lettura cartografica.

Un buon giudizio dovrà derivare dalla selezione di risorse, riconosciute dalla società locale, dalla memoria storica, da percezioni prospettiche o descrittive del senso affettivo oppure artistico ed estetico. La capacità di relazionare le caratteristiche fisiche, naturali con quelle antropologiche, storiche, sociali determinano la sensibilità puntuale del paesaggio.

Sono stati analizzati ed individuati gli elementi che caratterizzano il territorio comunale ed i suoi singolari aspetti paesaggistici, definibili EMERGENZE del Paesaggio.

Nel paesaggio si distinguono due tipi di emergenze: positive e negative.

Le emergenze positive sono da salvaguardare e valorizzare.

Le emergenze negative sono di disturbo, degrado del paesaggio, pertanto necessitano di interventi di recupero dell'ambiente o manufatto, oppure sono da mitigare e/o relazionare con l'intorno.

Dette emergenze, paradossalmente, possono essere elementi di valore in stato di degrado ed abbandono per cui si auspica un intervento di recupero e valorizzazione che sappia riportare il luogo fra le Emergenze Positive.

Il Piano individua sia gli ambiti ritenuti Emergenze Positive che gli ambiti ritenuti Emergenze Negative, distinguendoli all'interno delle Unità Tipologiche di Paesaggio riprese dal PTCP.

Le principali EMERGENZE POSITIVE segnalate dal DdP sono:

- Centro storico
  - Chiesa San Colombano
  - La Riserva delle Piramidi di Postalesio
-

- L'area verde che si estende a nord della SS38 quale ampliamento del varco edificabile posto dal PTCP
- I corsi d'acqua
- Le fasce verdi lungo i corsi d'acqua e la tipica vegetazione ripariale
- I Sentieri che segnano il territorio agrario fino ad inerpicarsi nei boschi
- L'albero monumentale – Pino Silvestre
- I boschi
- Gli alpeggi, con la puntualizzazione del “Laghetto alpino” all’Alpe “Colina”;

Gli interventi entro tali ambiti, o in prossimità di detti elementi, dovranno riservare massima attenzione al rispetto del sito, al rapporto del progetto con il luogo e/o gli elementi prossimi, evitando situazioni di conflitto estetico, mascherature, predominio del nuovo sull'esistente.

Le principali EMERGENZE NEGATIVE segnalate dal DdP sono:

- Edifici in abbandono e stato di degrado
- Edifici produttivi di elevata estensione
- Ambito produttivo con assenza di verde di mitigazione

Nel caso di interventi in presenza o entro ambiti di emergenze negative, il nuovo intervento dovrà proporre soluzioni migliorative, di mitigazione dell'elemento di disturbo. Le soluzioni possono essere sul manufatto stesso per un intervento di recupero, o dell'area esterna.

Nel caso di edifici entro il centro storico si dovrà intervenire in modo attento affinché vengano recuperati quegli elementi architettonici e tipologici singolari e di cucitura con la tessitura urbana ed edilizia del nucleo. Anche in questo caso le soluzioni possono essere sul manufatto singolo con intervento di recupero o con coinvolgimento di un'area più ampia.

Nella carta di sensibilità del paesaggio si denotano aree con una medesima classe di sensibilità ma con caratteristiche ben diverse. Questo avviene proprio per i motivi sopra descritti determinati dalle emergenze positive e negative. Nella valutazione del progetto, alla commissione del paesaggio di competenza spetterà la lettura del sistema paesaggistico, determinando la valenza della classe e l'incidenza dell'intervento (incidenza negativa o positiva dell'intervento sul luogo).



Gli interventi entro le diverse classi dovranno riservare massima attenzione al rispetto del sito, al rapporto del progetto con il luogo e/o l'elemento (naturale o antropico) di interesse particolare o all'intero sistema relazionale esistente, evitando situazioni di conflitto estetico, mascherature, riduzione delle visuali panoramiche, predominio del nuovo sull'esistente, rottura dei rapporti esistenti di unicità.

Si prescrive per **ogni intervento**, a cui conseguono modifiche esterne, di predisporre la pratica edilizia correlata di apposita scheda e relazione di "Determinazione dell'Impatto paesistico dei progetti" contenuta nei criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della L.R. 12/2005 applicando, nella definizione della matrice, le classi di sensibilità individuata per la zona oggetto di intervento.

Le classi e le modalità di identificazione sono di seguito meglio specificate relazionandole con i sistemi definiti dal PTCP.

### **MACROUNITA' 1**

#### **PAESAGGIO DELLE ENERGIE DI RILIEVO**

La parte del territorio comunale di Postalesio, posta circa alla quota superiore ai mt 1800, si estende in parte entro l'"Unità Tipologica delle Energie di rilievo e paesaggio delle sommità" definita dal PTCP.

In tale macrounità si riconosce la dorsale del versante delle Alpi Retiche.

L'ambito territoriale è caratterizzato da un'elevata naturalità unici segni antropici sono determinati dalla presenza di sentieri incisi nel terreno quali collegamenti pedonali in sintonia con l'ambiente. Importanti sono le visuali dal crinale sia sul versante della Val Malenco che sul fondovalle Valtellinese e versante delle prealpi Orobie.

E' un paesaggio ad elevata sensibilità e fragilità, l'indirizzo è volto alla tutela dell'ambiente, del sistema delle acque superficiali (dalle sorgenti ai piccoli corsi che iniziano a formarsi) e di tutte le componenti dalla flora alla fauna che lo caratterizzano.

Gli interventi ammessi sono volti al recupero dei sentieri a livello escursionistico.

Il Documento di Piano individua all'interno di tale macrounità, individuata dal PTCP, un'unica classe di sensibilità da applicare a qualsiasi intervento:

**ZONA UNICA – Classe di sensibilità 5 – Elevata**

## MACROUNITA' 2

### PAESAGGIO DI FONDOVALLE

La parte del territorio comunale di Postalesio, posto nella parte del fondovalle valtellinese, è definito dal PTCP nella Macrounità 2 "Paesaggio di fondovalle" con la definizione di tre unità tipologiche: "Paesaggio di Fondovalle a prevalente struttura agraria" – "Paesaggio del sistema insediativo consolidato" e "Paesaggio delle criticità".

Nell'unità denominata "Paesaggio di Fondovalle a prevalente struttura agraria" è compresa l'area agricola a sud della SS38 e della Ferrovia, fino al fiume Adda, e le aree agricole ancora presenti a nord delle stesse fino al pendio della montagna.

Entro detta Unità Tipologica si riconoscono gli ambiti agricoli strategici di fondovalle riconosciuti dal PTCP, i varchi inedificabili, i punti di visuale presenti lungo la SS38 che si aprono sul versante Retico.

Il PGT individua in scala di dettaglio l'area a nord-ovest dell'unità, quale ambito agricolo da salvaguardare, rimarcando la previsione del PTCP di ambito agricolo strategico.

La parte di territorio più a sud dell'unità è incisa dal fiume Adda che rappresenta l'elemento naturale di maggior rilievo che caratterizza ed ha determinato il paesaggio esistente, sia nelle forme positive che negative. Lungo la sponda destra del fiume si apre un'area agricola frammista a piccoli boschi ripariali, segnata da strade agricole di servizio che si snodano al suo interno, rappresentanti gli elementi paesaggistici positivi che si contrappongono a quelli negativi rappresentati dai depositi di inerti.

Nell'unità denominata "Paesaggio del sistema insediativo consolidato" è compreso il nucleo abitato di Spinedi dove si riscontra la presenza di piccoli unità di antica formazione e le restanti, la maggior parte del centro, sono costruzioni di recente realizzazione.

Ultima unità della Macrounità 2 è denominata "Paesaggio delle criticità".

In essa sono comprese, in modo indistinto, le aree commerciali, artigianali e produttive per lo più attestate sulla SS38, in parte completata ed in parte in corso di realizzazione.

Nell'area compresa fra il fiume Adda e la ferrovia si rileva la presenza di depositi di inerti con strutture di trasformazione, betonaggio, deposito di mezzi di trasporto. Saranno sicuramente da valutare gli interventi di manutenzione e mitigazione della zona.

Il Documento di Piano individua, all'interno di tale macrounità, varie classi di sensibilità paesaggistica, cogliendo gli indirizzi stilati nello stesso Piano Provinciale.

ZONA 1 – Classe di sensibilità 5 – Elevata

ZONA 2 – Classe di sensibilità 4 – Alta

ZONA 3 – Classe di sensibilità 3 – Media

ZONA 4 – Classe di sensibilità 2 – Medio Bassa

Nella **ZONA 2** - *Classe di sensibilità 4 – Alta*

si riconosce l'ambito prossimo ai fiumi e promosso fra gli elementi della rete ecologica, l'ambito agricolo non edificabile.

Nella **ZONA 3** - *Classe di sensibilità 3 – Media*

si riconosce l'ambito di trasformazione e l'area circostante la Chiesa di San Colombano, il Centro di Postalesio, l'ambito agricolo edificabile, l'area filtro fra zona artigianale e residenziale infine la zona con deposito inerti,

Nella **ZONA 4** - *Classe di sensibilità 2 – Medio Bassa*

si riconosce la restante parte del territorio entro tale Unità.

### MACROUNITA' 3

#### PAESAGGIO DI VERSANTE

Parte del territorio comunale di Postalesio ricade nella - Macrounità 3 "Paesaggio di versante" del PTCP, la cui macrounità si suddivide in quattro unità tipologiche:

"Bosco Produttivo e protettivo, alpeggi e paesaggi pastorali" – Paesaggio del sistema insediativo consolidato e dei nuclei sparsi" – "Paesaggio dei terrazzamenti" – "Paesaggio delle criticità"

Nell'unità denominata "Bosco Produttivo e protettivo, alpeggi e paesaggi pastorali" è compresa la "Riserva delle Piramidi di Postalesio", l'alpeggio di Colina con il caratteristico nucleo abitato, lo stallone ed il rifugio, l'omonimo laghetto alpino, i boschi e l'albero Monumentale.

Negli interventi entro tale Unità tipologica si deve prestare massima attenzione al rispetto dell'ambiente naturale circostante, alla salvaguardia degli elementi singolari che caratterizzano il paesaggio, nonché dei manufatti tipici del territorio valtellinese a queste quote (vedasi i muri in pietra -"muracche"- che determinano degli appezzamenti di alpeggio – i manufatti per la lavorazione del latte – in nucleo delle abitazioni di Colina – l'area del lago di Colina).

Nell'unità denominata "Paesaggio del sistema insediativo consolidato e dei nuclei sparsi" si ritrova compreso il nucleo abitato di Postalesio Centro e vi sono compresi i nuclei non a residenza permanente di Moroni – Pra Lone fino all'alpeggio di Colina.

A Postalesio Centro vi sono edifici storici di tipo signorile residenziale ed edifici rurali di valore tradizionale, in località Moroni si riscontrano edifici ormai completamente ristrutturati per edilizia stagionale (estiva) che hanno per lo più stravolto la tipologia architettonica originaria.

Nell'unità denominata "Paesaggio dei terrazzamenti" comprende gli ambiti terrazzati.

Nel PTCP sono state individuate ampie aree terrazzate che da sopralluogo non si riscontra corrispondenza. Alcune aree indicate a terrazzamento sono dei pianori che sicuramente non sono mai stati terrazzati, altri appezzamenti in cui non si riscontra la presenza di muretti forse sono stati eliminati per rendere meno difficoltoso il taglio dell'erba, infine vi sono zone ormai boscate in cui sicuramente un tempo vi sono stati terrazzamenti ma oggi in condizioni ormai irrecuperabili.

Pochi sono i terrazzamenti coltivati a vigneto, per i quali si auspica la salvaguardia ed il mantenimento anche se sono comprensibili le difficoltà. Non essendoci estensioni per cui risulta sostenibile economicamente la coltivazione spesso non vi sono imprenditori agricoli che se ne assumono l'onere.

Nel PGT sono stati perimetrati gli appezzamenti dei terrazzamenti vitati ancora esistenti e le aree boscate nelle quali è ancora riscontrabile la presenza del terrazzamento, spesso sono rilevabili elementi che testimoniano la presenza dei muretti, quali ammassi di pietra, muretti crollati. La loro conservazione è auspicabile dal punto di vista paesaggistico, ma le condizioni attuali sono più allo stato di insostenibilità rispetto alla messa in sicurezza del versante.

Le classi di sensibilità che si distinguono entro tale unità sono 4:

ZONA 1 – Classe di sensibilità 5 - Elevata

ZONA 2 – Classe di sensibilità 4 – Alta

ZONA 3 – Classe di sensibilità 3 – Medio Alta

ZONA 4 – Classe di sensibilità 4 – Medio Bassa

Nella **ZONA 1** - *Classe di Sensibilità 5 – Elevata*

Sono state rimarcate l'area della Riserva delle Piramidi e l'area contermina al lago di Colina.

Nella **ZONA 2** - *Classe di sensibilità 4 – Alta*

Comprende le poche aree terrazzate e coltivate a vigneto, l'area contermina alla Chiesa di San Martino, gli edifici significativi di tutela e valorizzazione, il nucleo abitato di Colina e tutto l'Alpeggio.

Nella **ZONA 3** - *Classe di sensibilità 3 – Medio Alta*

In questa classe è individuato il nucleo più antico di Postalesio Centro, il nucleo di Moroni, l'area di rispetto fluviale e l'area agricola.

Nella **ZONA 4** - *Classe di sensibilità 2 – Medio Bassa*

In questa classe è individuata la parte abitata consolidata e di espansione di Postalesio Centro.

### *8.3 - Grado di incidenza paesistica del progetto*

---

I progetti avranno invece un grado più elevato in relazione al cambiamento che si apporta sull'edificio esistente, sul territorio, sull'ambiente e in modo più complesso sul paesaggio.

La valutazione va effettuata riprendendo le "Linee Guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla D.G.R. 8 novembre 2002 – N.7/II045.

Un edificio nuovo avrà un elevato grado di incidenza che potrà essere diminuito in funzione della sostenibilità ambientale: impiego di materiali eco-compatibili; impiego di

---

fonti di energia rinnovabile incluse nella struttura, tetto verde, nonché con manto in “piode selvatiche”, inserimento di un edificio nell’andamento naturale del terreno.

L’intervento entro una zona degradata avrà minor impatto in funzione della capacità di miglioramento della situazione esistente, per contro un intervento che non determina miglioramenti alla zona avrà un impatto elevato e potrà essere oggetto di richieste di miglioramento o di ridefinizione progettuale.

Negli ambiti produttivi, per qualsiasi intervento, dovrà essere definita la sistemazione delle aree pertinenziali esterne, parcheggi e aree verdi. Per il comparto, di nuova formazione, posto a nord della Strada Statale, i confini delle singole aree di pertinenza ad impianti produttivi, dovranno essere definiti con siepi, arbusti e alberature, creando delle macchie verdi quale elemento di interazione fra l’ambito agricolo ed il costruito oltre ad essere una soluzione di mascheramento.

In prossimità di punti panoramici il progetto dovrà dimostrare la verifica di salvaguardia del cono di visuale, così come in prossimità di elementi ad elevata naturalità o storica emergenza dovrà essere dimostrata la non compromissione dell’elemento o manufatto da rispettare.

In alcune parti del territorio si sono verificate delle sovrapposizioni della classe di sensibilità paesaggistica, pertanto è stata determinata la classe in funzione dell’aspetto predominante. In tali casi sarà l’analisi dell’incidenza del progetto a valutare il rispetto dell’emergenza positiva presente nell’intorno.

Tali valori andranno comunque valutati e definiti in modo concreto per ogni progetto.

Tale giudizio viene rimandato alla sensibilità paesistica di progettisti e Responsabile del Servizio Tecnico Ambientale e della Commissione paesaggio Comunale con riferimento ai parametri espressi nelle “Linee guida per l’esame paesistico dei progetti”.

Si ribadisce quanto prescritto nel Piano del Paesaggio Regionale “Non è ammesso frazionare artificialmente un progetto unitario al fine di ridurre l’incidenza”.

## CAP. 9 - EFFETTI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Il DdP, definito strumento strategico operativo degli atti del PGT, esprime delle direttive, delle strategie da trasformare in prescrizioni nelle componenti costituite dal Piano dei Servizi, Piano delle Regole e negli atti di pianificazione attuativa degli ambiti di trasformazione (*Disciplina Ambiti di Trasformazione*).

### 9.1 - Strumenti di attuazione.

---

Il DdP individua gli ambiti di trasformazione che corrispondono a quelle aree che subiscono una variazione di destinazione d'uso rispetto a quanto previsto nel previgente PRG.

Gli interventi previsti dal PdR non necessitano, di regola, di preventiva pianificazione attuativa e sono ammessi con titolo abilitativo edilizio espresso o tacito, rispettivamente corredato, nei casi indicati dalle N.T.A. del PdR, da convenzione o da atto d'obbligo unilaterale.

I soggetti privati intenzionati a procedere allo sviluppo di un programma integrato di intervento, comunicano la loro volontà per iscritto al Responsabile del Servizio competente del Comune. Gli uffici rilasciano la documentazione e le informazioni disponibili riguardo all'area d'intervento.

L'operatore interessato presenta un'istanza preliminare di P.I.I. affinché l'Amministrazione Comunale possa esprimere un parere in merito.

A seguito di parere favorevole, in coerenza alle strategie del DdP, si avvia la negoziazione che andrà confrontando:

- contenuti di interesse privato;
- contenuti di interesse pubblico;
- valutazione della proposta economica.

La negoziazione, orientata alla condivisione della valutazione economica dell'iniziativa, dovrà dimostrare la sussistenza dell'equilibrio tra interessi privati e interessi pubblici. Dovrà documentare e quantificare il vantaggio pubblico integrativo "dovuto" dal proponente alla collettività.

---

In caso di esito positivo della fase di negoziazione il comune promuove il PII e gli interessati depositano presso gli uffici comunali gli elaborati previsti dall'art. 7 della circolare approvata con DGR 9 luglio 1999 n. VI/44161; da tale data decorrono i termini per adozione ed approvazione del PII secondo le procedure dell'art. 92 LR 12/2005.

I PII sono soggetti alla compatibilità rispetto ai disposti del Piano dei Servizi, Piano delle Regole ed eventuali PII previsti nelle aree limitrofe o relazionabili all'area dell'intervento.

Il PGT non prevede PII, pertanto l'eventuale interesse a promuovere un PII, deriva dalla necessità di apportare variante al PGT. Essi sono soggetti a verifica VAS e alla verifica di compatibilità col PTCP e dovranno prevedere la realizzazione, integrale o parziale, dello standard qualitativo indicato dall'Amministrazione Comunale in sede di negoziazione, o la monetizzazione del medesimo, con le modalità precedentemente indicate.

## *9.2 - Ambiti di Trasformazione*

---

Gli ambiti di trasformazione sono evidenziati nella tavola della "Disciplinare delle aree" del Documento di Piano (tavola DdP 14) e Ambiti di Trasformazione (tavola DdP 16).

Al fine di assicurare efficienza, efficacia e flessibilità nell'azione di governo del territorio, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno assoggettare a pianificazione attuativa solo gli ambiti di trasformazione a valenza commerciale o produttiva, in quanto costituenti i soli contesti urbani richiedenti, per le ragioni indicate in prosieguo, una preventiva pianificazione di dettaglio.

I restanti ambiti di trasformazione, essendo di fatto già collegati alla maglia della viabilità comunale nonchè alle reti urbanizzative principali, sono stati assoggettati a permesso di costruire convenzionato (con obbligo di cessione/monetizzazione delle aree per servizi e di realizzazione, a scomputo oneri, delle opere di urbanizzazione primaria carenti e di dotazione di standard qualitativo), anche in considerazione dell'alto grado di frazionamento del relativo assetto proprietario, che avrebbe reso estremamente difficoltoso il ricorso alla pianificazione attuativa.

Gli ambiti a trasformazione individuati risultano in zone compatibili con le previsioni degli strumenti di Pianificazione sovracomunale (PTR-PTCP-PIF) e alla componente geologica comunale.

---



### 9.2 a - Ambiti di Trasformazione sottoposti a pianificazione attuativa

---

La presentazione di un progetto di piano attuativo negli Ambiti di Trasformazione deve essere preceduta da “Domanda di avvio della Procedura” nella quale dovrà essere esplicitato:

- il tipo di intervento in progetto e la conformità alle disciplina dell'ambito;
- il bonus urbanistico che si intende richiedere;
- la proposta di aree in cessione ed opere pubbliche;
- relazione tecnica paesistica del grado di qualità dell'intervento, di relazione col verde e/o comparti limitrofi, riqualificazione dell'area, rispetto degli elementi sensibili del paesaggio;
- intervento compensativo, qualora vi fosse incidenza negativa su visuali o elementi naturalistici e/o paesaggistici del contesto;
- dotazione di standard qualitativo, la proposta di individuazione dello stesso, o della relativa eventuale monetizzazione, con le modalità indicate al precedente cap. 7.3.;
- un contributo di compensazione ambientale da utilizzare per lo sviluppo di interventi entro la RETE ECOLOGICA COMUNALE, onere da calcolare con un aumento del 10% della quota sul costo di costruzione dovuta.

Ad ogni ambito di trasformazione sottoposto a pianificazione attuativa è attribuito un indice base, non utilizzabile in quanto per poter trasformare l'ambito si deve raggiungere l'edificabilità secondo l'indice minimo, raggiungibile mediante l'impiego di bonus dovuti a requisiti rientranti nei parametri per incentivo o dall'acquisizione di diritti edificatori.

All'interno degli Ambiti di Trasformazione si può intervenire anche per sub-comparti, o unità minime di intervento, stipulando una convenzione proporzionale alla SLP prevista e assumendosi l'impegno nel realizzare le opere di urbanizzazione necessarie alla funzionalità del sub-comparto promosso a trasformazione.

Il DdP individua i seguenti ambiti di trasformazione da assoggettare a pianificazione attuativa: ATPC 1 – ATCP 2. Sono Ambiti di Trasformazione con destinazione d'uso a prevalenza Commerciale e Produttiva.

Nel comparto commerciale e produttivo si evidenzia la presenza nel territorio comunale di aziende insediate da anni che richiedono la possibilità di ampliamento,

---

essendo attività consolidate, si vuol rispondere in modo positivo per l'economia non solo Comunale ma Valtellinese.

L'intervento edilizio per strutture produttive e/o commerciali ha incidenze maggiori, per impatto, influenza negativa sulle visuali e consumo di suolo, rispetto ad un edilizia residenziale per lo più unifamiliare.

Per questo le aree di trasformazione commerciali e produttive sono sottoposte a pianificazione attuativa.

A compensazione dell'incremento di carico urbanistico si prevedono adeguate misure compensative di natura urbanizzativa, nonché l'obbligo di dotazione dello standard qualitativo, con le modalità di cui al precedente cap. 7.3.

Le modalità di attuazione e le specifiche di utilizzo di detti ambiti sono riportate nel successivo "Capitolo 11 - Disciplina Ambiti di Trasformazione assoggettati a pianificazione attuativa", le cui singole schede d'ambito riportano indicazioni orientative e prescrittive per la loro trasformazione.

Nelle singole schede d'ambito vengono riportati indici e parametri urbanistici specifici; per ulteriori definizioni si rimanda al Piano delle Regole.

#### *9.2 b - Ambiti di trasformazione **non** sottoposti a pianificazione attuativa*

---

Per tutti gli interventi riguardanti le aree residenziali inserite in ambito di trasformazione non assoggettato a pianificazione attuativa, il permesso di costruire verrà rilasciato contestualmente alla stipula di una convenzione, da trascriversi sui Registri Immobiliari, che dovrà prevedere:

- la cessione gratuita al Comune delle aree eventualmente necessarie per la viabilità, ivi compresi gli allargamenti delle sedi stradali, i percorsi ciclo-pedonali, i marciapiedi;
  - accordo per la realizzazione delle infrastrutture a servizio dell'intero comparto (strade, acquedotto, fognatura, illuminazione, rete telefonica, gas), da realizzarsi anche in tempi diversi ma funzionali rispetto allo sviluppo dei singoli lotti;
  - la cessione gratuita al Comune o l'asservimento a servitù perpetua di uso pubblico delle aree per parcheggi, secondo la dotazione richiesta dallo specifico articolo delle NTA del PdR oltre ai parcheggi pertinenziali; in caso di impossibilità di reperimento, in tutto o in parte, della dotazione richiesta, o qualora la proposta
-

- ubicazione dei parcheggi dovesse risultare inopportuna dal punto di vista dell'interesse pubblico, la dotazione mancante o incongrua potrà essere monetizzata, a discrezione dell'Amministrazione;
- la realizzazione, sulle aree come sopra reperite, dei parcheggi richiesti, possibilmente creando delle aree comuni poste all'esterno delle singole recinzioni di proprietà;
  - è significato proporre aree a verde pubblico nel comparto, da destinare ad attrezzature gioco per bambini;
  - congrue garanzie finanziarie;
  - la tempistica di realizzazione delle opere sopra indicate, che comunque dovranno essere ultimate prima della richiesta di agibilità del fabbricato assentito con il PdC convenzionato;
  - l'indicazione dei parametri urbanistici dell'intervento oggetto di permesso convenzionato, con specificazione delle eventuali misure premiali (bonus) utilizzate ai fini del calcolo della volumetria edificabile;
  - dotazione di standard qualitativo, la proposta di individuazione dello stesso, o della relativa eventuale monetizzazione, con le modalità indicate al precedente cap. 7.3.;
  - un contributo di compensazione ambientale da utilizzare per lo sviluppo di interventi entro la RETE ECOLOGICA COMUNALE, onere da calcolare con un aumento del 10% della quota sul costo di costruzione dovuta.

Le modalità di attuazione e le normative d'indirizzo specifiche per detti ambiti sono riportate nel successivo "Capitolo 10 - Disciplina Ambiti di Trasformazione non assoggettati a pianificazione attuativa", le cui singole schede d'ambito riportano indicazioni orientative e prescrittive per la loro trasformazione.

Nelle singole schede d'ambito vengono riportati indici e parametri urbanistici specifici; per ulteriori definizioni si rimanda al Piano delle Regole.

## CAPITOLO 10 - DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE NON SOTTOPOSTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

L'edificazione in ogni ambito dovrà essere autorizzata con Permesso di Costruire Convenzionato secondo quanto disposto al precedente Cap. 9 Punto 9.2b.

### *10.1 – Ambiti di trasformazione residenziali n. 1-2-3-4-5-6-7*

---

#### Indici e parametri

Negli ambiti di trasformazione residenziale non sottoposti a pianificazione attuativa sopra indicati si applicano i seguenti indici e parametri, per i quali valgono le indicazioni particolari di cui al paragrafo relativo agli ambiti residenziali di cui alle NTA del PdR.

Gli indici di riferimento per la progettazione esecutiva subordinata a convenzione sono:

If 1 (indice d'ambito):	0,80 mc/mq;
If 2 (indice massimo):	1,20 mc/mq raggiungibile attraverso il ricorso a premiabilità (max+15%) e trasferimento/acquisizione diritti edificatori;
H (altezza massima):	9,00 mt – max 3 piani abitabili;
Rc (rapporto di copertura):	40%;
Sd (Superficie drenante):	40%;
Dc (Distanza dai confini):	mt. 5,00;
De (Distanza tra edifici):	mt. 10,00 o $H_e/D_e = 1/1$
Ds (Distanza da strade):	mt. 5.00 - per strade di larghezza inferiore a mt. 7.00 mt. 7.50 - per strade di larghezza tra mt. 7.00 e mt. 15.00 mt. 10.00 - per strade di larghezza superiore a mt. 15.00

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso, si rinvia al relativo paragrafo riportato nelle NTA del PdR nello specifico rispetto all'ambito funzionale residenziale.

#### Prescrizioni

Negli ambiti posti in zona "Centro" (1-2-3) la progettazione dell'impianto planivolumetrico dovrà rispettare l'andamento morfologico del terreno e la sistemazione esterna dovrà riprendere la tipologia dei terrazzamenti, muri di

---

contenimento in pietra. Si consiglia il rispetto della macchia boscata presente nell'ambito 2 e concentrare le costruzioni a sud e nord della stessa.

Negli ambiti posti su conoide (zona di Spinedi – n. 4-5-6-7) la progettazione dell'impianto planivolumetrico dovrà rispettare il suo andamento morfologico.

Le strade interne ai lotti e le aree a parcheggio comuni, sia per gli ambiti su conoide che per gli ambiti sul versante, dovranno essere previste possibilmente secondo l'andamento delle curve di livello, raccordandosi nel possibile alle pendenze naturali evitando la realizzazione di alti muri di sostegno.

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA ATR 1 - 2

*Planimetrie non in scala – sovrapposizione ortofoto – estratto mappa catastale*



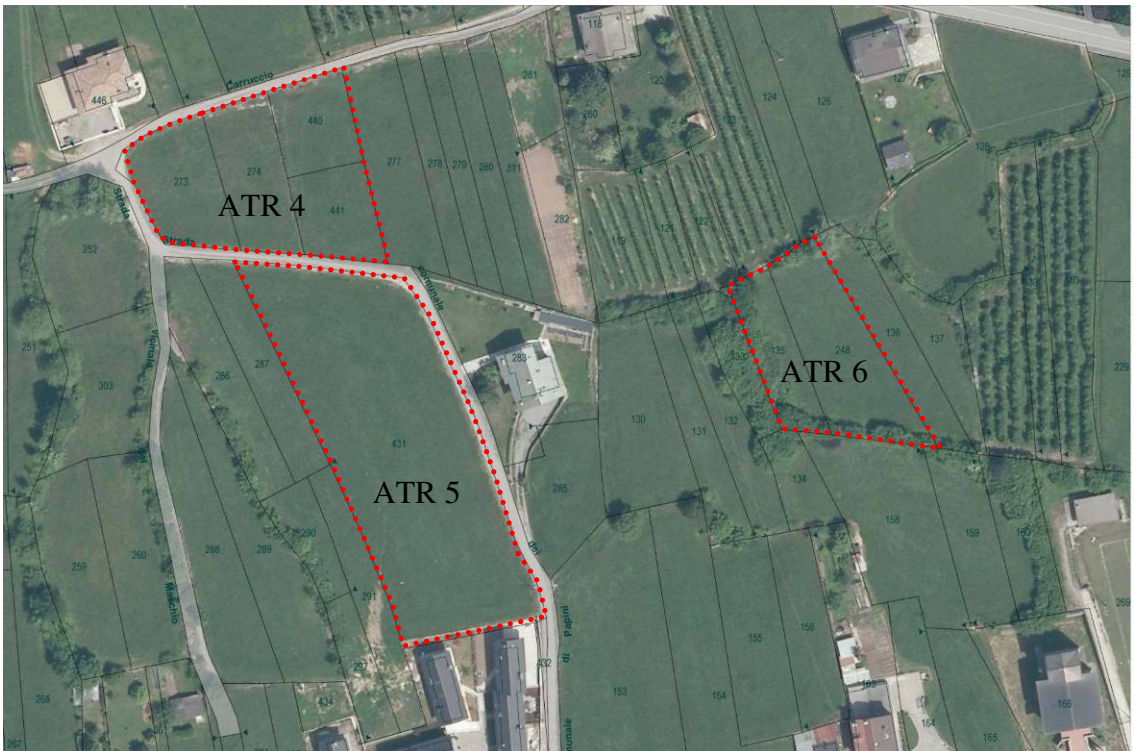
**INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA ATR 3**

*Planimetrie non in scala – sovrapposizione ortofoto – estratto mappa catastale*



**INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA ATR 4-5-6**

*Planimetrie non in scala – sovrapposizione ortofoto – estratto mappa catastale*



### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA ATR 7

*Planimetrie non in scala – sovrapposizione ortofoto – estratto mappa catastale*



#### *10.2 – Ambiti di trasformazione residenziali SAN COLOMBANO – ATR 8 a-b-c*

Il comparto è collocato in prossimità della Chiesa di San Colombano. Nell'ambito sono presenti alcuni fabbricati residenziali e fabbricati accessori.

La proposta di trasformare l'area in edificabile al fine di consentire la realizzazione di un paio di abitazioni ad uso residenziale è determinata dalla volontà di salvaguardare l'area, garantire la manutenzione delle strade, delle aree contermini alla Chiesa e creare un ampio spazio a verde e parcheggio.

La struttura dell'edificio religioso era in condizioni fatiscenti, l'intorno in stato di abbandono quando l'Amministrazione Comunale ha intrapreso il progetto di recupero e restauro dell'edificio trasformandolo in sala mostre e piccolo auditorium.

L'intervento è stato oneroso ma ha portato ad un ottimo risultato, per questo si propongono gli ambiti di trasformazione, al fine di creare un nucleo con residenti abituali capaci di garantire la vivibilità della zona e al contempo la manutenzione delle aree circostanti, evitando le precedenti situazioni di degrado.

La trasformazione viene ammessa soprattutto per recupero di edifici esistenti a cui si consente l'ampliamento, appurato che non presentano particolari caratteristiche di importanza storico testimoniale.

E' ammesso il cambio d'uso a favore della residenza.

Per il piccolo fabbricato esistente ai limiti nord dell'ambito 8/a è ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione al fine distanziarlo dalla strada e posizionarlo in zona centrale all'ambito, consento alla fase progettuale di definire un impianto funzionale.

### Indici e parametri

Negli ambiti di trasformazione residenziale non sottoposti a pianificazione attuativa si applicano i seguenti indici e parametri, per i quali valgono le indicazioni particolari di cui al paragrafo relativo agli ambiti residenziali di cui alle NTA del PdR.

Gli indici di riferimento per la progettazione esecutiva subordinata a convenzione sono:

If 1 (indice d'ambito):	1,00 mc/mq oltre alla volumetria esistente
If 2 (indice massimo):	1,15 mc/mq raggiungibile attraverso il ricorso a premiabilità (max+15%) e trasferimento/acquisizione diritti edificatori;
H (altezza massima):	7.50 mt – max 2 piani abitabili;
Rc (rapporto di copertura):	40%;
Sd (Superficie drenante):	40%;
Dc (Distanza dai confini):	mt. 5,00;
De (Distanza tra edifici):	mt. 10,00 o $H_e/D_e = 1/1$
D chiesa San Colombano:	mt. 20,00
Ds (Distanza da strade):	mt. 5.00 - per strade di larghezza inferiore a mt. 7.00 mt. 7.50 - per strade di larghezza tra mt. 7.00 e mt. 15.00 mt. 10.00 - per strade di larghezza superiore a mt. 15.00

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso, si rinvia al relativo paragrafo riportato nelle NTA del PdR nello specifico rispetto all'ambito funzionale residenziale.

### Prescrizioni

Le costruzioni nel suddetto ambito dovranno avere forma rettangolare con il lato maggiore lungo l'andamento delle curve di livello determinando il minor movimento delle terre e limitando la costruzione di muri di sostegno.

Gli edifici dovranno rispettare la tipologia edilizia locale con impiego di materiali naturali, quali legno per struttura del tetto e serramenti, murature in pietra e manto di



copertura in piodo o tetto verde. I parapetti dei terrazzi dovranno essere a disegno semplice in ferro o legno escludendo ogni tipologia prefabbricata non tipica.

Il tetto dovrà essere a due falde o piano.

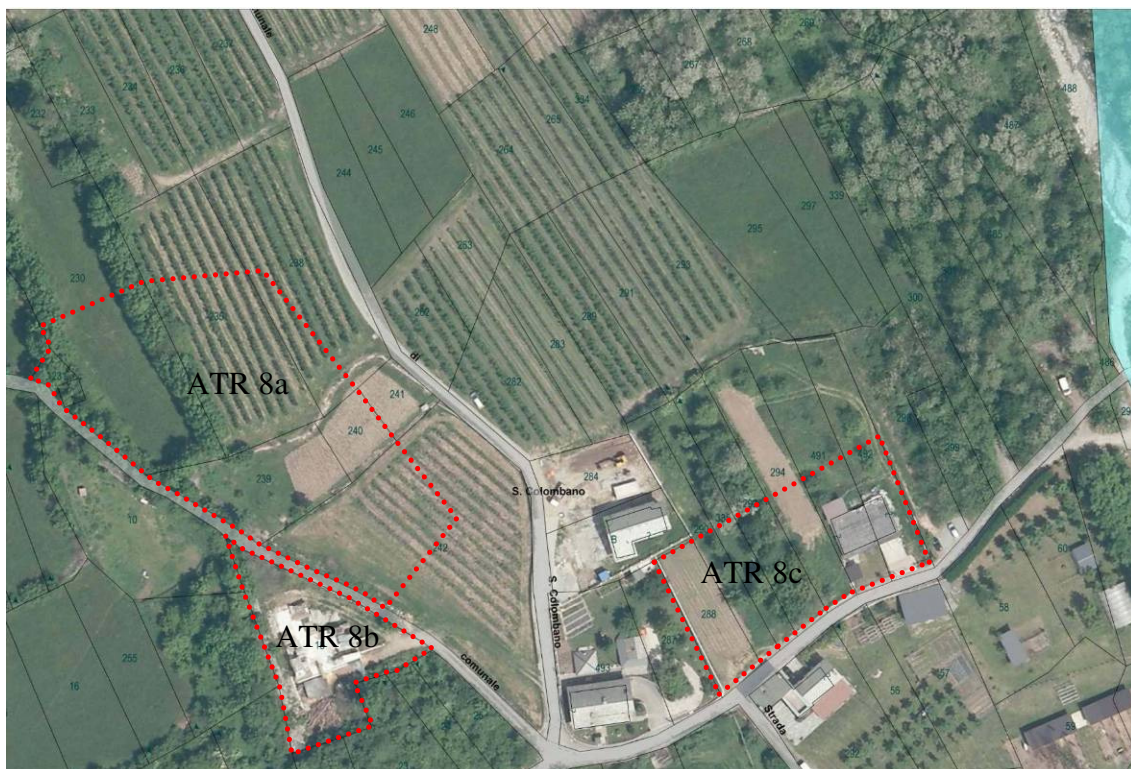
Sono ammesse anche tipologie architettoniche moderne, purchè si dimostri l'inserimento paesaggistico nel contesto, vengano escluse le tipologie con tetto a padiglione, porticati e tettucci, forme ad arco, inserimento di colonnati in granito, ecc. La forma dovrà essere lineare e senza artificiosi decori, i colori tenui.

### Obiettivi perseguiti

L'attuazione dell'Ambito di Trasformazione Residenziale persegue l'obiettivo di formazione di un piccolo nucleo a ridosso della chiesa di San Colombano recentemente restaurata. La zona era per lo più abbandonata e l'edificazione dovrebbe portare a creare dei servizi a supporto dell' ex chiesa, della manutenzione delle strade e del presidio nella zona.

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA ATR SAN COLOMBANO – ATR 8 a-b-c

*Planimetrie non in scala – sovrapposizione ortofoto – estratto mappa catastale*



## **CAPITOLO 11 – INDIRIZZI PER SVILUPPO AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOTTOPOSTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA**

### *11.1 - Ambito di Trasformazione Commerciale-Produttivo ATCP1*

---

L'ambito di trasformazione è collocato in prossimità dell'ambito produttivo commerciale a nord della Statale, a ridosso di un lotto già edificato per spazi produttivi in cui insiste l'attività che propone la possibilità di ampliamento sia dello spazio produttivo che di manovra.

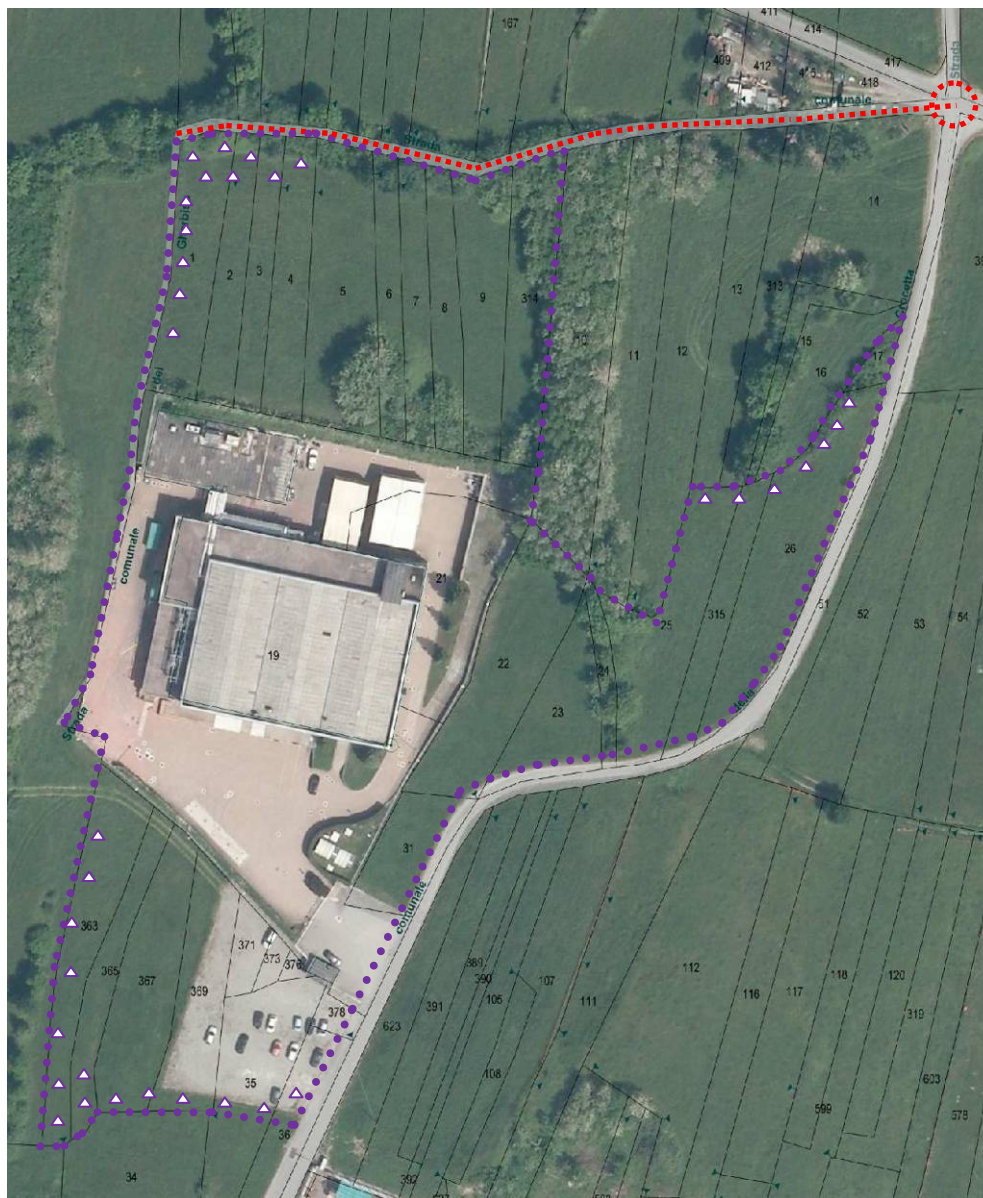
L'ambito, già previsto nel PRG quale area di salvaguardia per ampliamento di attività produttive, viene trasformato in ambito con destinazione principale commerciale-produttivo.

L'intento è di consentire all'azienda esistente, in crescita produttiva, di ampliare i propri spazi produttivi, di magazzino, manovra automezzi e parcheggio oltre ad eventuale spaccio aziendale.

Pertanto l'ambito di trasformazione che si propone è in risposta alla richiesta della struttura produttiva esistente, con ottimo andamento di crescita, di ampliare l'attività per sviluppare settori innovativi dell'attività stessa.

## Individuazione ATCP 1

## SOVRAPPOSIZIONE MAPPA A ORTOFOTO (VISTA NON IN SCALA)



- ..... Limite Ambito di trasformazione
- ..... Strada da migliorare
- △ Aree di mitigazione ambientale con alberature da prevedere nel lotto

Prescrizioni

Destinazioni d'uso ammesse: commerciale e produttivo con possibilità di residenza.

<u>Dati urbanistici:</u>	Superficie territoriale complessiva mq.	22.420,00
	Superficie territoriale di effettiva trasformazione	mq. 13.360,00
	Indice utilizzazione territoriale 1	mq/mq 1.00
	Indice utilizzazione territoriale 2	mq/mq 1.10
	Indice territoriale massimo *	mq/mq 1.20
	Rapporto di copertura	50%
	Superficie drenante	20%
	Altezza massima	mt 10.00
	Dc (Distanza dai confini):	mt. 7,50
	De (Distanza tra edifici):	mt. 15,00
	Ds (Distanza da strade):	mt. 7.50
	Possibilità di realizzare residenza per SL max mq 300.	

L'indice di Utilizzazione Territoriale 1 è applicabili senza ricorso a premiabilità o trasferimenti edificatori.

L'indice di Utilizzazione Territoriale 2 è applicabile con il raggiungimento di requisiti della qualità progettuale e/o per la realizzazione di opere di interesse pubblico.

L'Indice di utilizzazione Territoriale 2 può essere incrementato fino al raggiungimento dell'indice massimo mediante il ricorso a fattori premiali e/o perequativi quali:

- realizzazione obbligatoria di standard qualitativo o relativa monetizzazione, con le modalità di cui al precedente Capitolo 7 punto 7.3 (premiabilità max +15% dell'indice per cessione e/o realizzazione oltre i minimi richiesti);
- trasferimento di diritti edificatori afferenti ad aree per servizi oggetto di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale;
- trasferimento di diritti edificatori afferenti ad aree poste in ambiti produttivi-commerciali previa sottoscrizione di atto di asservimento.

Indicazioni per opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

La dotazione andrà definita in sede di pianificazione attuativa, in funzione delle destinazioni d'uso da insediare.

Si prescrive, a carico degli attuatori, la realizzazione di:

- tutte le opere di urbanizzazione primaria del lotto, sottoservizi, illuminazione, parcheggi pubblici o di uso pubblico secondo la dotazione richiesta allo specifico articolo delle NTA del PdR (con eventuale possibilità di monetizzazione), frammisti ad aree verdi alberate con pavimentazioni drenanti, oltre alla dotazione di parcheggi pertinenziali come da normativa vigente per destinazione d'uso;
- formazione di strada di accesso al lotto a nord-ovest con formazione di rotatoria all'innesto con la strada comunale o altra opera qualora questa fosse già realizzata all'attuazione dell'ambito.

La dotazione complessiva di aree per servizi dovrà rispettare i minimi di legge, fatta salva l'eventuale monetizzazione ove ritenuto opportuno dall'Amministrazione Comunale.

#### Intervento a Compensazione ambientale:

Si prescrive, a tutela della vasta area a verde a nord dello stesso AT, che lungo il lato nord dell'ambito venga mantenuta la vegetazione arborea esistente ed implementata ove possibile, attraverso la piantumazione di un filare ad alto fusto a fila semplice o doppia e ad impianto fitto, o attraverso la costituzione di macchie boscate con essenze arboree ed arbustive autoctone. Tale barriera verde dovrà essere il più possibile continua in modo da contenere polveri, rumori e luci.

Per le strutture, dovranno essere evitate le facciate a vetro trasparenti o riflettenti, ovvero andranno apposte su di esse idonee strutture o sagome anticollisione.

Dovranno essere evitati collegamenti a linee elettriche/telefoniche con cavi aerei sprovvisti di adeguati sistemi per renderli visibili (boe, spirali, birdflight diverters); da preferire gli allacciamenti interrati.

L'illuminazione notturna delle aree pertinenziali dovrà essere progettata in modo da contenere l'inquinamento luminoso ed evitare la dispersione verso le aree agricole, mediante l'utilizzo di lampade a basso impatto, ad esempio lampade a vapore di sodio a bassa pressione, posizionate verso il basso come previsto dalla normativa vigente in materia.

Inoltre, la progettazione dovrà essere attenta a minimizzare le superfici impermeabilizzate.

Si predilige la realizzazione di tetto verde.

### Modalità di attuazione

Piano di Lottizzazione con possibilità di modifica del perimetro per un'oscillazione massima dell'area compresa entro +/-10% (variazione consentita sia in difetto che in eccesso solo per difformità fra superfici indicate nella presente scheda di PGT e rilievo celeri metrico con restituzione computerizzata).

Le previsioni del Piano attuativo avranno carattere vincolante e produrranno gli effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

### 11.2 - Ambito di Trasformazione Commerciale ATCP 2

---

L'ambito di trasformazione è collocato in prossimità dell'ambito produttivo commerciale a nord della Statale, a ridosso di un lotto già edificato per spazi commerciali (rivendita autoveicoli) in cui insiste l'attività che propone la possibilità di ampliamento per realizzazione di attività di servizio e completamento di quella esistente (officina meccanica).

L'ambito, già previsto nel PRG quale area di salvaguardia per ampliamento di attività produttive, viene trasformato in ambito con destinazione principale artigianale-commerciale.

L'intento è di consentire all'azienda esistente, di dotarsi degli spazi necessari al completamento e miglior funzionamento dal punto di vista organizzativo, collocando tutta la propria attività nelle immediate vicinanze.

Pertanto l'ambito di trasformazione che si propone è in risposta alla richiesta della struttura commerciale esistente per ampliare l'attività e sviluppare settori di completamento ed innovativi dell'attività stessa.

Individuazione ATCP 2

SOVRAPPOSIZIONE MAPPA A ORTOFOTO (VISTA NON IN SCALA)



- ..... Limite Ambito di trasformazione
- △ Aree di mitigazione ambientale con alberature da prevedere nel lotto

Prescrizioni

Destinazioni d'uso ammesse: commerciale-artigianle con possibilità di residenza.

<u>Dati urbanistici:</u>	Superficie territoriale complessiva mq.	14.050,00
	<i>Superficie territoriale di effettiva trasformazione</i>	<i>mq. 9.420</i>
	<i>Superficie territoriale già edificabile nel PRG</i>	<i>mq. 4.630</i>
	Indice utilizzazione territoriale 1	mq/mq 1.00
	Indice utilizzazione territoriale 2	mq/mq 1.10

Indice territoriale massimo *	mq/mq	1.20
Rapporto di copertura		50%
Superficie drenante		20%
Altezza massima	mt	10.00
Dc (Distanza dai confini):	mt.	7,50
De (Distanza tra edifici):	mt.	15,00
Ds (Distanza da strade):	mt.	7.50
Possibilità di realizzare residenza per SL max mq 300		

L'indice di Utilizzazione Territoriale 1 è applicabili senza ricorso a premiabilità o trasferimenti edificatori.

L'indice di Utilizzazione Territoriale 2 è applicabile con il raggiungimento di requisiti della qualità progettuale e/o per la realizzazione di opere di interesse pubblico.

L'Indice di utilizzazione Territoriale 2 può essere incrementato fino al raggiungimento dell'indice massimo mediante il ricorso a fattori premiali e/o perequativi quali:

- realizzazione obbligatoria di standard qualitativo o relativa monetizzazione, con le modalità di cui al precedente Capitolo 7 punto 7.3 (premiabilità max +15% dell'indice per cessione e/o realizzazione oltre i minimi richiesti);
- trasferimento di diritti edificatori afferenti ad aree per servizi oggetto di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale;
- trasferimento di diritti edificatori, afferenti ad aree poste in ambito commerciale-produttivo, previa sottoscrizione di atto di asservimento.

#### Indicazioni per opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

La dotazione andrà definita in sede di pianificazione attuativa, in funzione delle destinazioni d'uso da insediare.

Si prescrive, a carico degli attuatori, la realizzazione di:

- tutte le opere di urbanizzazione primaria del lotto, sottoservizi, illuminazione, parcheggi pubblici o di uso pubblico secondo la dotazione richiesta all'apposito articolo delle NTA del PdR (con eventuale possibilità di monetizzazione), frammisti ad aree verdi alberate con pavimentazioni drenanti, oltre alla dotazione di parcheggi pertinenziali come da normativa vigente per destinazione d'uso;



La dotazione complessiva di aree per servizi dovrà rispettare i minimi di legge, fatta salva l'eventuale monetizzazione ove ritenuto opportuno dall'Amministrazione Comunale.

#### Intervento a Compensazione ambientale:

Si prescrive, a tutela della vasta area a verde a nord dello stesso AT, che lungo il lato nord dell'ambito venga mantenuta la vegetazione arborea esistente ed implementata ove possibile, attraverso la piantumazione di un filare ad alto fusto a fila semplice o doppia e ad impianto fitto, o attraverso la costituzione di macchie boscate con essenze arboree ed arbustive autoctone. Tale barriera verde dovrà essere il più possibile continua in modo da contenere polveri, rumori e luci.

Per le strutture, dovranno essere evitate le facciate a vetro trasparenti o riflettenti, ovvero andranno apposte su di esse idonee strutture o sagome anticollisione.

Dovranno essere evitati collegamenti a linee elettriche/telefoniche con cavi aerei sprovvisti di adeguati sistemi per renderli visibili (boe, spirali, birdflight diverters); da preferire gli allacciamenti interrati.

L'illuminazione notturna delle aree pertinenziali dovrà essere progettata in modo da contenere l'inquinamento luminoso ed evitare la dispersione verso le aree agricole, mediante l'utilizzo di lampade a basso impatto, ad esempio lampade a vapore di sodio a bassa pressione, posizionate verso il basso come previsto dalla normativa vigente in materia.

Inoltre, la progettazione dovrà essere attenta a minimizzare le superfici impermeabilizzate.

Si prescrive la realizzazione di tetto verde.

#### Modalità di attuazione

Piano di Lottizzazione con possibilità di modifica del perimetro per un'oscillazione massima dell'area compresa entro +/-10% (variazione consentita sia in difetto che in eccesso solo per difformità fra superfici indicate nella presente scheda di PGT e rilievo celeri metrico con restituzione computerizzata).

Le previsioni del Piano attuativo avranno carattere vincolante e produrranno gli effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

## CAPITOLO 12 – DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

### 12.1 - Stima Dimensionamento del Piano

ZONE RESIDENZIALI RESIDUE NEL PRG VIGENTE E CONFERMATE NEL PGT	SUPERFICIE TOTALE	INDICE DI ZONA	VOLUMETRIA CONSOLIDATA
CONSOLIDATO 1	9.200	1.40	12.880
CONSOLIDATO 2	26.960	1.00	26.960
<b>TOTALE di PRG</b>			<b>39.840</b>

Assunto che per ogni abitante corrispondono 150 mc, ne deriva una capacità insediativa residua di PRG pari a **265** abitanti e ripresa nel PGT. Tale edificabilità deriva da lotti liberi, lotti interstiziali e piccole variazioni delle aree esistenti in aumento o diminuzione (in accoglimento di specifiche istanze). Si precisa che alcune aree non sono edificabili a tutti gli effetti per rispetti stradali, distanze fra fabbricati, ma sono comunque state conteggiate.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE IN PGT	SUPERFICIE TOTALE	INDICE AMBITO	VOLUME
AMBITI SOGGETTI A P.d.C. CONVENZIONATO 1-2-3-4-5-6-7	17.410,00	0.80	13.928,00
AMBITI SOGGETTI A P.d.C. CONVENZIONATO 8 a-b-c San Colombano	8.893,00	1.00	8.893,00
<b>TOTALE PGT</b>			<b>22.821,00</b>

Tale aumento genera una capacità insediativa in aumento rispetto al residuo di PRG vigente di abitanti **152**.

Complessivamente la nuova capacità insediativa di Postalesio è pari a 1094 abitanti, determinata dalla sommatoria fra gli attuali residenti **677**, capacità edificatoria residua di PRG **265** e dalla capacità dei nuovi Ambiti di Trasformazione pari a **152**.

A fronte di tali considerazioni la proiezione di sviluppo nel decennio si considera non superiore al 40% delle volumetrie di PGT e relativi incentivi, generando un totale di 166 nuovi abitanti.

#### *12.2 - Verifica di Compatibilità con il PTCP - (PTCP - Rif. B.1 - NdA - artt. 61-62)*

---

Rispetto alla normativa del PTCP, Postalesio è un Comune con un numero di abitanti inferiore a 1.000, pertanto la previsione di aree edificabili oltre Mc 10.000 per crescita endogena e Mc 5.000 per crescita esogena deve essere sottoposta a parere di compatibilità della Provincia.

## CAPITOLO 13 – DIMENSIONAMENTO SETTORE COMMERCIALE-PRODUTTIVO

La stima del dimensionamento del piano per la parte produttiva-commerciale è effettuata sulla base dei diritti edificatori esprimibili dalle aree di trasformazione urbanistica con destinazione produttiva e/o commerciale.

La destinazione d'uso commerciale – produttiva è ammessa nelle area poste in prossimità dei sistemi esistenti e consolidati.

Il documento di piano ha enunciato politiche di sostegno del commercio insediato, quale risorsa economica esistente nel paese. Da tale settore derivano richieste di adeguamento delle strutture esistenti in espansione; la presenza di insediamenti commerciali con forte affluenza, rafforza l'area anche per l'inserimento di nuove attività produttivo/commerciali.

### 13.1 - Stima dimensionamento di piano

---

#### Ambiti di Trasformazione

(area di effettiva trasformazione)

ATCP 1	MQ.	13.360,00
ATCP 2	MQ.	9.420,00
<hr/>		
Sommano	MQ.	22.780,00

### 13.2 - Verifica di Compatibilità con il PTCP (Rif. PTCP - B.1 – NdA - art. 61)

---

Essendo Postalesio un Comune con numero di abitanti inferiore a 2.000, la previsione di aree edificabili deve essere inferiore ad 1 Ha per rientrare nei parametri non di interesse sovracomunale.

Il PGT prevede una possibilità edificatoria superiore ai parametri di PTCP, pertanto il Piano andrà sottoposto a verifica di compatibilità con gli indirizzi contenuti nelle norme di PTCP.

---

Nella Tav. 6 "Previsioni progettuali strategiche" del PTCP sono individuati due aree di espansione industriale e artigianale, una delle due comprende il territorio di Postalesio nella parte confinante con Berbenno Valtellino. Pur consapevoli della norma di cui all'art. 63 delle NTA del PTCP, in sintonia alle suddette previsioni si individuano due Ambiti di Trasformazione in corrispondenza del possibile polo di sviluppo.

I due ambiti sono in risposta a richieste di ampliamento e miglioramento di attività esistenti consolidate.

## **CAPITOLO 14 – MONITORAGGIO ATTUAZIONE DEL PGT**

Il Documento di Piano e le relative varianti, ai sensi della Direttiva CEE 2001/42 e della L.R. 12/2005, sono sottoposti alla valutazione ambientale per la verifica degli effetti sul territorio, conseguenti alla sua attuazione, al fine della salvaguardia del paesaggio e delle risorse del territorio.

Per tale argomentazione si rimanda al Rapporto Ambientale in cui sono individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che potrebbero incidere sul territorio, e in particolare sull'ambiente, a seguito dell'attuazione del PGT.

Nello stesso Rapporto sono riportati gli indicatori di riferimento per il sistema di monitoraggio al fine di valutare gli effetti sul sistema ambientale delle azioni in atto, conseguenti all'attuazione del Piano.

In caso di constatazione di eventuali effetti negativi, oltre ai parametri stabiliti nel Rapporto Ambientale, si dovranno proporre misure correttive.