

PGT**VARIANTE
GENERALE****Comune di CHIAVENNA**

Provincia di Sondrio

STUDIOQUATTRO**DOCUMENTO DI PIANO**ARCHITETTURA
URBANISTICA
INTERNIARCHITETTI
Enzo Bonazzola
Luigi Conca
Silvano Molinetti23022 **Chiavenna** (SO)
P.zza Bertacchi, 6
Tel. 0343.32835
Fax 0343.35257
E-mail: infoch@studioquattro.it22015 **Gravedona ed Uniti** (CO)
Viale Stampa, 4
Tel. 0344.85769
Fax 0344.89240
E-mail: infoqr@studioquattro.it
P.IVA 00145020145Progettista:
Arch.Silvano Molinetti

Sindaco:

Segretario:

- VARIANTE GENERALE -Variante adottata dal C.C. con delibera n° 4 del 08.02.2024
Variante approvata dal C.C. con delibera n° 44 del 30.09.2024**RELAZIONE TECNICA DI VARIANTE**

commessa:

685/CH

Allegato:

RV

Nome File:	Data:	Fase di lavoro:	Redatto:	Verif.:	Approv.:	Rev.:
All.RV_Relazione tecnica di variante.pdf	Maggio '23	VAS - Variante generale	VM	SM	SM	0
All.RV_Relazione tecnica di variante.pdf	Gennaio '24	ADOZIONE	VM	SM	SM	1
All.RV_Relazione tecnica di variante.pdf	Luglio '24	APPROVAZIONE	VM	SM	SM	2

INDICE

1. PREMESSA.....	3
1.1 L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO	3
1.2 LA SITUAZIONE URBANISTICA.....	3
1.3 LA REVISIONE DEL PGT	7
1.4 ISTANZE PERVENUTE	7
2. QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATARIO DI RIFERIMENTO.....	12
2.1 INQUADRAMENTO GEOGRAFICO E VIARIO	12
2.2 EVOLUZIONE STORICA DEL COMUNE.....	15
2.3 SITUAZIONE DEMOGRAFICA E SOCIALE.....	18
2.4 ATTIVITA' ECONOMICHE.....	21
2.5 TURISMO	26
2.6 LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA.....	31
2.6.1 Il piano territoriale regionale (PTR).....	31
2.6.2 Il piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP)	38
3. QUADRO CONOSCITIVO.....	44
3.1 IL SISTEMA URBANO INSEDIATIVO	44
3.1.1 Caratteristiche paesistiche, ambientali e territoriali del comune	44
3.1.2 Le unità di paesaggio	45
3.1.3 La sensibilità paesistica dei luoghi.....	45
3.1.4 Aree e beni di particolare rilevanza storico-paesaggistica	50
3.1.5 Il patrimonio edilizio esistente	62
3.2 IL SISTEMA INFRASTRUTTURE E MOBILITA'	67
3.3 IL SISTEMA AGRICOLO	68
4. LO SCENARIO STRATEGICO - OBIETTIVI DELLA REVISIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.....	70
4.1 OBIETTIVI E AZIONI.....	70
5. LE VARIANTI AL DOCUMENTO DI PIANO	73
5.1 LA COMPONENTE URBANISTICA.....	73
5.2 LA COMPONENTE GEOLOGICA	81
5.3 LA RETE ECOLOGICA COMUNALE	83
6. I CALCOLI RELATIVI AL CONSUMO DI SUOLO NEL PGT	84
7. L'USO DEL SUOLO NELLO STATO DI FATTO (2014).....	84
7.1 LA SUPERFICIE URBANIZZATA.....	84
7.2 LA SUPERFICIE URBANIZZABILE	85
7.3 LA SUPERFICIE AGRICOLA O NATURALE	86
7.4 LE AREE DELLA RIGENERAZIONE.....	86
7.5 DEFINIZIONE DELL'INDICE DI SUOLO UTILE NETTO	87

8. LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO	87
8.1 CALCOLI RELATIVI ALLA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO PREVISTO NELLA VARIANTE	88
9. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA.....	90
10. VARIANTI AL PIANO DELLE REGOLE, AL PIANO DEI SERVIZI E COMPONENTE GEOLOGICA.....	90
10.1 PREMESSA	90
10.2 VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE.....	90
10.3 VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI	94
10.4 DIMENSIONAMENTO INSEDIATIVO COMPLESSIVO	94
10.5 LA VARIANTE ALLA COMPONENTE GEOLOGICA	95
11. LA CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO DEL PGT	97
11.1 LA REDAZIONE DALLA CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO	97
11.2 CARTA DELLA QUALITA' DEI SUOLI LIBERI	98
11.3 CONFRONTO TRA IL CONSUMO DI SUOLO 2014 - 2024.....	98
11.4 SOGLIA COMUNALE DEL CONSUMO DI SUOLO.....	99
11.5 BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO COMPLESSIVO	100

1. PREMESSA

Il Comune di Chiavenna è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato con delibera del Consiglio comunale n.55 del 26 novembre 2011, pubblicato sul BURL "Serie Avvisi e Concorso" n.10 del 07 marzo 2012 e successiva variante approvata con delibera del 18 gennaio 2017.

Si è reso ora necessario procedere ad una variante dello strumento urbanistico avendo la necessità di una revisione e dell'aggiornamento e adeguamento alla Legge Regionale 31/2014 relativa alla riduzione del consumo di suolo oltre che alle nuove esigenze di politica amministrativa e di programmazione territoriale.

Il presente documento riporta, congiuntamente alle tavole allegate le indicazioni strategiche relative al Documento di Piano, i nuovi obiettivi e le conseguenti azioni, le analisi sull'aspetto demografico, economico e sociale e i dati relativi al consumo di suolo, utili al fine di procedere con le attività relative alla Valutazione Ambientale Strategica.

1.1 L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO

L'Amministrazione comunale di Chiavenna, rispondendo alle richieste ed ai contenuti di cui alla Legge Regionale n.12 del 2005, ha scelto di procedere alla redazione del nuovo strumento urbanistico definito Piano di Governo del Territorio.

Il procedimento di formazione del nuovo strumento di governo si è concretizzato il 12/06/2020, data in cui, con Deliberazione della giunta Comunale n.60, il Comune di Chiavenna ha scelto di dotarsi di un nuovo strumento di Pianificazione territoriale, riconoscendo in questo strumento il mezzo per una gestione più moderna e completa del territorio.

Sono stati incaricati l'Arch. Silvano Molinetti per la redazione del Piano di Governo del territorio e per la Valutazione Ambientale Strategica ed il Geol. Dott. Claudio De Poli per l'aggiornamento dello Studio Geologico di supporto alla pianificazione e per l'analisi del rischio sismico e geologico.

1.2 LA SITUAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Chiavenna è dotato di Piano Regolatore Generale approvato dalla Regione Lombardia con Delibera n.55 del 26/11/2011.

Modifiche puntuali e coerenti con i principi del Piano sono state introdotte attraverso le seguenti varianti:

- Variante al PGT (PS, PR) – Immobile di proprietà comunale in nucleo abitato di Pianazzola (ex scuole di Pianazzola) approvata con deliberazione consigliere n. 46 del 29/11/2013.
- Variante al PGT (PR) – variante per insediamento produttivo ai sensi dell'art. 8 DPR 160/2010 in Loc. Campedello approvata con deliberazione consigliere n. 17 del 15/05/2014;
- Variante al PGT (DP, CG) – ambito di trasformazione AT11 approvata con deliberazione consigliere n. 31 del 16/06/2014;

- Variante al PGT (PS, PR) – PII per realizzazione parcheggio pubblico su terreno di proprietà comunale previa cessione al soggetto privato di porzione dello stesso terreno per realizzazione parcheggi privati approvata con deliberazione consigliere n. 32 del 16/06/2014.
- Variante al PGT (PR) – Inserimento SUAP in variante al PGT ai sensi dell'art. 8 DPR 160/2010, realizzazione di insediamento produttivo agricolo in Loc. Pianazzola approvata con deliberazione consigliere n. 17 del 29/01/2016.
- Variante al PGT (DP, PS, PR, CG) – Revisione conservativa dell'impostazione originari del PGT e modifica della previsione dell'ambito di trasformazione AT 1.8 in località Campedello approvata con deliberazione consigliere n. 2 del 18/01/2017.
- Variante al PGT (DP, PS, PR) – Piano integrato di intervento per la riqualificazione della Via Mario del Grosso e ristrutturazione fabbricato di proprietà Dispotech srl approvata con deliberazione consigliere n. 34 del 15/07/2019.
- Variante al PGT (Dp, PR) – Intervento di adeguamento fabbricati artigianali ad uso lavorazione acciai per cemento armato in variante al PGT approvata con deliberazione consigliere n. 37 del 28/08/2019.

Nel giugno 2020, come anticipato nel paragrafo precedente, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di procedere all'elaborazione del Piano di Governo del Territorio, secondo i tempi ed i modi previsti dalla L.R.12/05, riconoscendo in questo strumento il mezzo per una gestione più moderna e completa del territorio.

Il PGT consente di riprendere ed aggiornare i contenuti già introdotti nel PRG, identificando gli obiettivi primari del futuro sviluppo del territorio, adottando una metodologia di gestione degli aspetti paesistici e territoriali completamente integrata al processo di pianificazione, sfruttando anche i nuovi strumenti di compensazione, di perequazione e di incentivazione urbanistica, introdotti dalla nuova legge (art.11 della L.R.23/97). Ad oggi si è reso necessario procedere ad una variante generale del PGT per l'aggiornamento e adeguamento alla legge regionale 31/2014, relativa alla riduzione del consumo di suolo oltre che alle nuove esigenze di politica amministrativa e di programmazione territoriale, concretizzata con delibera n. 60 della Giunta Comunale del 12/06/2020. Parallelamente alla predisposizione del PGT, le Amministrazioni devono predisporre gli atti e gli strumenti di pianificazione ad esso collegati, procedendo negli incarichi professionali necessari per l'attivazione delle attività di progettazione; la legislazione regionale, in questo senso, individua alcuni strumenti di pianificazione che i Comuni devono predisporre in attuazione a specifiche normative che sono in parte connessi con il Piano di Governo del Territorio.

Sinteticamente i piani correlati sono i seguenti:

Componente geologica:

La legge 12 prevede che gli studi geologici e le normative di riferimento divengano parte integrante dello strumento urbanistico generale e che gli studi geologici esistenti, redatti ai sensi della Legge 41/1997 e

successiva d.g.r. 2616/2011 debbano essere integrati con la **componente sismica**. A seguito della legge regionale 31/2014 art. 5, i comuni che sono stati riclassificati per effetto dell'aggiornamento delle zone sismiche in Regione Lombardia, approvato con dgr 11 luglio 2014, n. X/2129, devono aggiornare i contenuti relativi alla prevenzione del rischio sismico della componente geologica del PGT.

Il Comune inoltre deve procedere all' adeguamento al Regolamento Regionale n. 7/2017 in tema di **invarianza idraulica** e all' adeguamento al **Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni** (PGRA).

Al fine di attuare la completa integrazione tra gli studi geologici e lo strumento urbanistico il geologo ha operato in stretto rapporto con l'urbanista, predisponendo un aggiornamento grafico/informatico degli elaborati esistenti conseguendo così una completa integrazione con il P.G.T.

Il geologo inoltre ha partecipato, portando le proprie competenze specifiche, agli incontri previsti dal percorso di V.A.S., collaborando e verificando la coerenza delle scelte di piano effettuate.

Zonizzazione acustica:

In attuazione alla Legge 13/2001 – Norme in materia di inquinamento acustico – i comuni hanno l'obbligo di predisporre una classificazione acustica del territorio comunale secondo i contenuti della delibera della G.R. n. VII/9776 del 12 luglio 2002 e D.g.r. VIII / 11394 del 10 febbraio 2010, riguardante le modalità ed i criteri di redazione della previsione di impatto acustico e di valutazione revisionale del clima acustico. L'art. 4 della citata legge 13/2001 prevede che qualora il Comune provveda all'adozione del PGT, debba essere assicurata la coerenza tra il Piano e la classificazione acustica vigente.

Il Comune di Chiavenna ha approvato il Piano di Zonizzazione acustica con delibera C.C. n. 18 del 28/02/1996.

Piano cimiteriale:

Il Piano Cimiteriale per i comuni della Lombardia, fa riferimento in particolare a livello normativo, al Regolamento regionale 14 giugno 2022 n.4 " Regolamento di attuazione del titolo VI bis della legge regionale 30 dicembre 2009 n. 33.

Il regolamento disciplina requisiti e procedure dei servizi correlati al decesso dei cittadini, in attuazione degli articoli 9, comma 5, e 10, comma 1, della legge regionale 18 novembre 2003, n. 22 (Norme in materia di attività e servizi necroscopici, funebri e cimiteriali) come sostituito e integrato dall'art. 75 capo III della Legge Regionale 30 dicembre 2009, N. n. 33 "Testo unico delle leggi regionali in materia di sanità" (BURL n. 52, 3° suppl. ord. del 31 Dicembre 2009), e in armonia con i principi e con le finalità della medesima legge. – prevede all'art. 6 che ogni Comune debba predisporre uno o più piani cimiteriali che verifichino la possibilità di rispondere alle necessità nell'arco dei 20 anni successivi.

Il comune di Chiavenna non possiede un Piano Cimiteriale.

Regolamento edilizio tipo:

I comuni in attuazione alla d.g.r. 24 ottobre 2018 n. 695 relativa al recepimento dell'intesa stato regioni concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo, devono adeguare anche il proprio Regolamento Edilizio alle indicazioni della deliberazione sopracitata.

Contestualmente alla redazione della variante generale al PGT, il Comune procederà alla definizione di un nuovo regolamento edilizio.

Piano di indirizzo forestale:

Il 26 luglio 2018 con deliberazione dell'assemblea n. 20 del Consiglio provinciale della Provincia di Sondrio è stato approvato il Piano di Indirizzo Forestale della Comunità Montana Valchiavenna, dentro il quale ricade il comune di Chiavenna.

Il PGT recepisce così le indicazioni e le norme in esso contenute, nella tavola n° 13 del PIF riguardanti le trasformazioni ammesse n°13 e sono riportate le situazioni boschive nel comune di Chiavenna.

Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo:

Il comune possiede un Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo approvato con delibera del Consiglio Comunale n.6 il 26 marzo 2018.

1.3 LA REVISIONE DEL PGT

Lo svolgimento delle attività ha riguardato innanzitutto un'analisi dettagliata dello stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente valutando con l'Amministrazione Comunale le nuove esigenze del Comune in merito alle ipotesi di sviluppo e di conservazione del territorio, con un approccio prevalentemente green ed ecosostenibile, rilevando innanzitutto la necessità di rivedere gli obiettivi strategici sulla base dei programmi amministrativi, delle necessità future di ricondurre la città ad una smart city e delle esigenze puntuali rilevate anche a seguito delle segnalazioni pervenute dopo l'avvio del procedimento, oltre che alla riduzione del consumo di suolo.

Ne è scaturita una nuova impostazione che prevede complessivamente una semplificazione delle metodologie contenute nel PGT vigente in merito alle disposizioni attuative, visto che nel periodo trascorso dalla data di entrata in vigore del Piano, si è potuto riscontrare una difficoltà nell'attuazione delle previsioni in particolare di quelle riferite agli ambiti di trasformazione, tanto che alla data odierna nessuna delle previsioni è stata attuata.

La revisione del sistema degli ambiti di trasformazione, anche in considerazione delle novità introdotte dalla legge regionale 31/2014 e dalla l.r. 18/2019 è riassunta nell'apposito allegato che, congiuntamente alle previsioni di riduzione del consumo di suolo e di introduzione degli ambiti di rigenerazione urbana, costituiscono la parte più rilevante delle modifiche introdotte al documento di Piano.

Nei capitoli che seguono vengono descritte con maggiore dettaglio le scelte progettuali compiute in questa fase poste alla base della Valutazione Ambientale Strategica e valutate all'interno del rapporto ambientale.

1.4 ISTANZE PERVENUTE

A seguito della pubblicazione dell'avvio del procedimento sono pervenute da parte dei cittadini 67 istanze riguardanti proposte di variante al PGT, la cui sintesi è riportata nella tabella sottostante.

N.	PROT. Generale	DATA	OSSERVANTE	MAPPALI LOCALITA'	OGGETTO
1	7884	26/06/2018	Scaramella Luca	Fg. 14 mapp. 493-489 Via Paruta	Stralcio terreni dall'area edificabile di proprietà
2	13492	14/11/2018	Del Curto Eugenio	Fg. 5 mapp. 273-275-276-277-279 Bette	Inserimento strada asp - collegamento Via per Uggia
3	13494	14/11/2018	Del Curto Eugenio	Fg. 5 mapp. 273-275-276-277-279 Bette	Accessorio agricolo
4	13848	23/11/2018	Dell'Ava Fabio	Fg. 7 mapp. 339 Loreto	Modifica destinazione terreni da zona "versanti terrazzati" ad area edificabile
5	14331	04/12/2018	Zatta Rita	Fg. 14 mapp. 619-620-621 Bette	Aumentare IAC da 0,33 a 0,50
6	14371	05/12/2018	Balatti Felice - Balatti Antonietta	Fg. 22 mapp. 7-8-197 C/O campo sportivo	Stralcio dell'area di proprietà dall'AT 4.1 e inserimento in ambito consolidato (area edificabile) - In alternativa inserimento parziale in aree di interesse ambientale - In

					alternativa inserimento possibilità cambio di destinazione d'uso e ampliamento 20% slp esistente - Togliere previsione strada di collegamento via Giavere della Mera/Piazzale Leonardo da Vinci
7	14483	06/12/2018	Lucchinetti Doris	Fg. 12 mapp. 316 San Fedele	Cambio di destinazione d'uso e aumento altezza fabbricato uso crotto
8	14532	07/12/2018	Cassarino Salvatore	Fg. 16 mapp. 92-975	Modifica destinazione dall'ambito AT 2.4 e PDS a PDR (art. 4.15 tessuti residenziali di corona al centro antico)
9	14533	07/12/2018	Fustella Orlando	Fg. 16 mapp. 92-687	Modifica destinazione da PDS (zona ospedaliera) a PDR (art. 4.15 tessuti residenziali di corona al centro antico)
10	14534	07/12/2018	Circolo Legambiente Valchiavenna	Vari	Stralcio AT 4.1 - Divieto edificazione a scopo residenziale negli ambiti AT 1.4 (Loreto), 1.6 (San Carlo), 1.7-1.8 (Campedello)
11	14636	10/12/2018	Pasini Antonella	Fg. 22 mapp. 103-104	Volontà di svolgere lavori di manutenzione straordinaria (entro 5 anni) per ripristinare i fini d'uso attuali
12	14665	10/12/2018	Balatti Francesca	Fg. 17 mapp. 570	Modifica destinazione terreni da PDS ad ambito consolidato per realizzazione autorimessa
13	14667	10/12/2018	STPS	Fg. 17 mapp. 106-107-1109	Cambio di destinazione d'uso fabbricato ex capannone FS da "magazzino, deposito, rimessa" a "magazzino, deposito, rimessa, commerciale"
14	14680	10/12/2018	Melè Silvana	Fg. 8 mapp. 534-535 San Carlo	Inserimento terreni in area edificabile (da zona servizi-Aree di interesse paesaggistico a bassa trasformabilità)
15	14773	11/12/2018	Maraffio Serafino - Maraffio Aldo	Fg. 21 mapp. 188-310 Raschi	Modifica destinazione terreni da AT 4.1 ad ambito consolidato
16	14774	11/12/2018	Apicella Francesca	Fg. 8 mapp. 799-545 Loreto	Modifica destinazione terreni da AT 1.4 a versanti terrazzati
17	14883	13/12/2018	Codazzi Luca - Codazzi Lorena	Fg. 21 mapp. 503 Raschi	Inserimento terreni in area edificabile (da zona servizi)
18	14884	13/12/2018	Maraffio Attilio	Fg. 17 mapp. 175 Stazione	Stralcio dell'area di proprietà dall'AT 3.2 e inserimento in ambito consolidato (area edificabile)
19	14970	14/12/2018	Impresa Mazza SRL	Fg. 17 mapp. 858-245-504-242-248-244-505-173-600-602-496-172-601 Stazione	Stralcio dell'area di proprietà dall'AT 3.2 e inserimento in ambito consolidato (area edificabile)
20	14971	14/12/2018	Impresa Mazza SRL	Fg. 13 mapp. 708-713	Stralcio dell'area di proprietà dall'AT 1.3 (ex chiesa di San Fedele)
21	15044	17/12/2018	Il Feudo Srl	Fg. 17 mapp. 476-477-478-479-114-115 Stazione	Stralcio dell'area di proprietà dall'AT 3.2 e riconoscimento destinazioni di zona artigianale-commerciale (fino alla media struttura di vendita) -terziario-residenziale di servizio (max 20%)
22	15046	17/12/2018	Geronimi Pietro	Fg. 12 mapp. 368-508	Aggiornare fattibilità geologica a seguito interventi di difesa loc. Bette
23	15047	17/12/2018	Martocchi Davide - Martocchi Arturo - Martocchi Giuliana	Fg. 18 mapp. 4-817-818-819-206-219 Poiatengo	Inserimento terreni in area edificabile (da zona servizi)
24	15048	17/12/2018	Dellamano Athos	Fg. 11 mapp. 472-473-566-644-834-	Aumentare IAC da 0,44 a 066

				836 Bette	
25	15110	18/12/2018	Dell'Adamino Loretta	Fg. 8 mapp. 512 Loreto	Confermare la previsione attuale (AT 1.4)
26	15114	18/12/2018	Comune di Prata Camportaccio	Vari	Prevedere in PGT sottopasso SS 36 ed eliminazione cartellonistica pubblicitaria
27	15137	18/12/2018	Testori Roberta	Fg. 13 mapp. 589-592-590 San Giovanni	Modifica fattibilità geologica - estendere ambito consolidato (edificabile)
28	15141	18/12/2018	Rizzi Cristian - Mainetti Roberto - Scaramellini Alessandro - Agosti Remo - Riva Antonella	Fg. 21 mapp. 602-186-524-181-182- 600-193-660-601 Raschi	Stralcio dell'area di proprietà dall'AT 4.1 e inserimento in ambito consolidato (area edificabile)
29	15146	18/12/2018	Ass. Amici del Paradiso di Chiavenna	Vari	Mantenere l'autonomia della gestione del parco e delle aree adiacenti (Marmitte dei Giganti)
30	15186	19/12/2018	Scaramella Giovanni	Fg. 8 mapp. 353-354-723-724-350- 348-349-351-357-725- 726-358-935-937-939	Modifica destinazione urbanistica da zona Nuclei Antichi a zona di completamento in loc. San Carlo
31	15187	19/12/2018	Galli Roberta	Fg. 9 mapp. 59-846-847-848-849	Inserimento terreni in area edificabile da "aree di interesse paesaggistico a bassa trasformabilità" - In alternativa possibilità di realizzare un'autorimessa (segnala la proprietà dell'area utilizzata per allargamento stradale) in loc. Campedello
32	15188	19/12/2018	Zarucchi Patrizia	Fg. 21 mapp. 212 Fg. 22 mapp. 258 Raschi	Inglobare nell'ambito di trasformazione AT 4.1 le aree con destinazione strada - Estendere l'ambito fino al limite del mapp. 258 - Inserire il mapp. 212 in tessuto omogeneo - Il tutto nel rispetto delle fasce di rischio idrogeologico (PAI ecc.) prevedendo le necessarie opere di protezione
33	15189	19/12/2018	Gianoli Sante	Fg. 16 mapp. 714-720-50 C/O palestrone	Stralciare le aree di proprietà dall'ambito AT 2.4 in "tessuto residenziale"
34	15190	19/12/2018	Fibioli Mauro	Fg. 8 mapp. 940-943-307 San Carlo	Inserimento terreni da "aree di interesse paesaggistico a bassa trasformabilità" a "tessuto residenziale" - Possibilità di realizzare muri e recinzioni non ad uso agricolo in "aree di interesse paesaggistico a bassa trasformabilità"
35	15191	19/12/2018	De Giambattista Federico	Fg. 15 mapp. 1007 Raschi	Non variare in diminuzione l'indice di utilizzazione del suolo
36	15192	19/12/2018	Tarca Piercarlo	Fg. 8 mapp. 600-601 Loreto	Modifica destinazione terreni da PDS ad ambito consolidato per realizzazione autorimessa
37	15193	19/12/2018	Bedognetti Luciano - Bedognetti Antonio	Fg. 21 mapp. 195-197-204-205-292- 293-294-196-290-291- 400 Raschi	Inglobare nell'ambito di trasformazione AT 4.1 le aree con destinazione strada - Inserire le aree rimanenti (PdS) in tessuto omogeneo per coltivazione intensiva prodotti agricoli - Il tutto nel rispetto delle fasce di rischio idrogeologico (PAI ecc.) prevedendo le necessarie opere di protezione
38	15194	19/12/2018	Bedognetti Esther - Antonio	Fg. 21 mapp. 603-604 Raschi	Stralcio dell'area di proprietà dall'AT 4.1 e inserimento in ambito consolidato (area edificabile)
39	15195	19/12/2018	Guanella Gianmarco - Guanella Stefano - Fontana Andrea - Fontana Davide -	Fg. 22 mapp. 43-143-144-237-238- 240-239-241-247-248 Raschi	Stralcio dell'area di proprietà dall'AT 4.1 e inserimento in ambito consolidato (area edificabile) - spostamento linea di rispetto idrogeologico

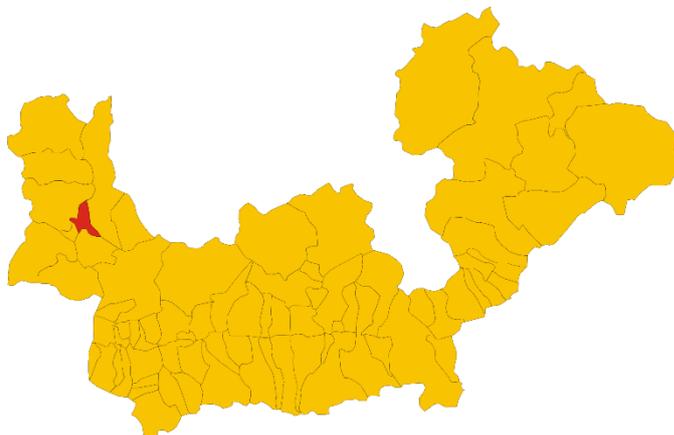
			Fontana Raffaella		
40	15210	19/12/2018	Geom. Lorenzini Lucio Snc	Fg. 21 mapp. 634-282-570 Raschi	Stralcio dell'area di proprietà dall'AT 4.1 e inserimento in ambito consolidato (area edificabile)
41	15211	19/12/2018	SIEC	Fg. 17 mapp. 306-276-406-566-448	Nell'ambito dell'AT 2.7 confermare che la società svolge un servizio pubblico - Possibilità di realizzare un magazzino interrato
42	15212	19/12/2018	SIEC	Vari	Che la norma relativa alla demolizione delle cabine elettriche dismesse possa prevedere eccezioni o deroghe sulla base di un'analisi del possibile utilizzo delle stesse per altri scopi
43	15214	19/12/2018	Dispotech Srl	Fg. 17 mapp. 306-406-566	Stante gli obblighi di farsi carico di realizzare opere per conto di un altro privato stralcio dall'ambito 2.7 dell'area di proprietà SIEC
44	15215	19/12/2018	Rossi fiorista Srl	Fg. 22 mapp. 279-280-281 Raschi	Stralcio dell'area di proprietà dall'AT 4.1 e inserimento in ambito consolidato (area edificabile)
45	15216	19/12/2018	Farovini Roberto - Persenico Ezio	Fg. 9 mapp. 691-925-926-927 Campedello	Modifica destinazione urbanistica terreni: da zona "Nuclei antichi" e da "Area a servizi" ad "Area edificabile"
46	15217	19/12/2018	Dell'Ava Natale	Fg. 13 mapp. 94 Strada per Pianazzola	In zona versanti terrazzati consentire, oltre al cambio di destinazione d'uso, la possibilità di demolizione e ricostruzione del fabbricato con aumento volumetrico (20%) e realizzazione autorimesse interrate a servizio di due unità immobiliari che si ricaveranno nel fabbricato
47	15218	19/12/2018	Martinucci Enrico - Farovini Ivana e altri - Scaramella Elio e Orlando - Bellantoni Maurizio - Bellantoni Pietro - Zuccoli Elisa e Menegazzo Giancarla - Farovini Paola - Scaramella Plinio - Scaramella Guido	Fg. 9 mapp. 396-877-879-385-398-399-807-806-296-298-299-305-303-304 Campedello	Riperimetrazione (stralcio) ambito AT 1.7 e inserimento in ambito consolidato (area edificabile)
48	15219	19/12/2018	Spazio HM Snc	Fg. 17 mapp. 412-675	Modifica destinazione urbanistica da "Tessuti commerciali" (art. 4.18 NTA) a "Tessuti residenziali" (art. 4.15)
49	15220	19/12/2018	Spataro Maria	Fg. 9 mapp. 531-532 Campedello	Stralcio dell'area di proprietà dall'AT 1.8 e inserimento in ambito consolidato (area edificabile)
50	15222	19/12/2018	Geronimi Giada	Fg. 9 mapp. 1000-338	Inserimento terreni in area edificabile da "aree di interesse paesaggistico a bassa trasformabilità" in loc. Campedello
51	15223	19/12/2018	Copes Catia	Fg. 8 mapp. 771-876-770-878-879	Inserimento terreni in area edificabile da "aree di interesse paesaggistico a bassa trasformabilità" in loc. Loreto
52	15224	19/12/2018	Pighetti Lucia	Fg. 20 mapp. 223 Uschione	Prevedere per gli edifici "Rurali antichi" la possibilità di aumento volumetrico (20%) previo piano urbanistico attuativo
53	15272	20/12/2018	Della Morte Antonio Egidio	Fg. 14 mapp. 244-595-598-726 Bette	Valutare soluzioni di maggior funzionalità del servizio stradale e di sosta di proprietà pubblica dell'intera Via Paruta in considerazione di una maggiore equità nella ripartizione di danni e benefici - Aumentare l'area edificabile dei terreni mapp. 595-598
54	15380	21/12/2018	Del Barba Carmela	Fg. 9 mapp. 395-875 Campedello	Riportare i terreni di proprietà (ora inseriti nell'ambito A.T. 7) nell'originaria destinazione agricola

55	441	11/01/2019	Pasini Antonella	Fg. 22 mapp. 103-104-105-173	Rivalutare il vincolo idrogeologico dell'area (fascia PAI) e individuarla come ambito consolidato - In alternativa consentire il cambio di destinazione d'uso e il recupero sottotetto
56	1120	28/01/2019	Melè Pietro	Fg. 7 mapp. 633-634-368 Strada per Pianazzola	Studio geologico di dettaglio per l'edificazione dei c.d. "lotti liberi" - riclassificazione geologica dell'area - conseguenti modifiche all'art. 4.13 delle NTA
57	1237	30/01/2019	Sposetti Felice	Fg. 16 mapp. 714-719-976 C/O palestrone	Stralcio dell'area di proprietà dall'A.T. 2.4 e inserimento in ambito consolidato (area edificabile)
58	1238	30/01/2019	Sciuchetti Bruno - Sposetti Giuseppina	Fg. 16 mapp. 629-977-978-979 C/O palestrone	Stralcio dell'area di proprietà dall'AT. 2.4 e inserimento in ambito consolidato (area edificabile)
59	2251	20/02/2019	Longoni Silvana	Fg. 8 mapp. 463-418	Immobile ora bassa trasformabilità inserito in zona edificabile tessuti residenziali
60	5632	29/04/2019	Herman Maurizio	Fg. 12 mapp. 564-52 Fg. 13 mapp. 1347-348-13-4-65-1103-1110	Inserimento terreni nel tessuto agricolo di versante con possibilità di svolgere attività agricole e agrituristiche
61	13615	07/11/2019	Del Curto Eugenio	Fg. 5 mapp. 206-208-210-273-274-275-276-277-278-279 Bette	Inserimento nuova area che offre un servizio con attrezzature-servizi con iniziativa e realizzazione privata, volta a svolgere attività ricreativa-naturalistica e per il tempo libero, con attrezzature private di interesse pubblico
62	15051	05/12/2019	Don Marco Maesani (opera Don Guanella)	Fg. 19 mapp. 154-155-158-190-191-192 Deserto	Inserimento della proprietà nell' area servizi per futura manutenzione e realizzazione nuove strutture commerciali, artigianali e ricreativi
63	2031	12/02/2020	Zatta Rita	Fg. 14 mapp. 619-620-621	Aumento IAC da 0,33 a 0,50 o superiore
64	2722	25/02/2020	Balatti Felice e Antonietta	Fg. 22 mapp. 8-7-197 Giavere	Stralcio mappali dall' AT 4.1 e ricondotti nelle are di interesse ambientale non trasformabili e inserito aumento 20% della S.L.P. esistente per adeguamenti tecnologici e/o igienico sanitario
65	7285	30/06/2020	Cantarelli Mariangela, Cantarelli Giancarlo	Fg. 17 mapp. 30-214-28-573-574-575-576	-Stralcio fabbricati e terreni da CA e inserimento in Tessuto residenziale di corona al centro antico O -Norma che consenta recuperare sottotetto, ristrutturazione, aumento volumetria -Cambio destinazione (anche commerciale) -Realizzo parcheggi interrati nel map. 28
66	7880	10/07/2020	Cerfaglia Giovanni	Fg. 21 mapp. 185, 307, 308	Uscita dei mappali dall' ambito di trasformazione 4.1 (raschi) per essere oggetto di intervento edificatorio
67	7885	10/07/2020	Pedroncelli Marco, Pedroncelli Davide, Pedroncelli Rossella	Fg. 8 mapp. 665	Richiesta di autorizzazione di accesso per la proprietà privata sulla quale si vuole costruire e dove adesso non c'è un vero ingresso

2. QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATARIO DI RIFERIMENTO

2.1 INQUADRAMENTO GEOGRAFICO E VIARIO

Il comune di Chiavenna è situato in provincia di Sondrio ed è compreso nel territorio della Comunità Montana della Valchiavenna e confina con i comuni di Mese, Prata Camportaccio, Piuro, San Giacomo Filippo.



Situato nel fondovalle della Valchiavenna, il centro abitato sorge a circa 330 m s.l.m. e dista poco meno di dieci chilometri dalla vicina Svizzera (Cantone dei Grigioni). Il territorio comunale si estende per circa 10.77 km² al bivio delle strade per i passi del Maloja (val Bregaglia) e dello Spluga (Val San Giacomo).

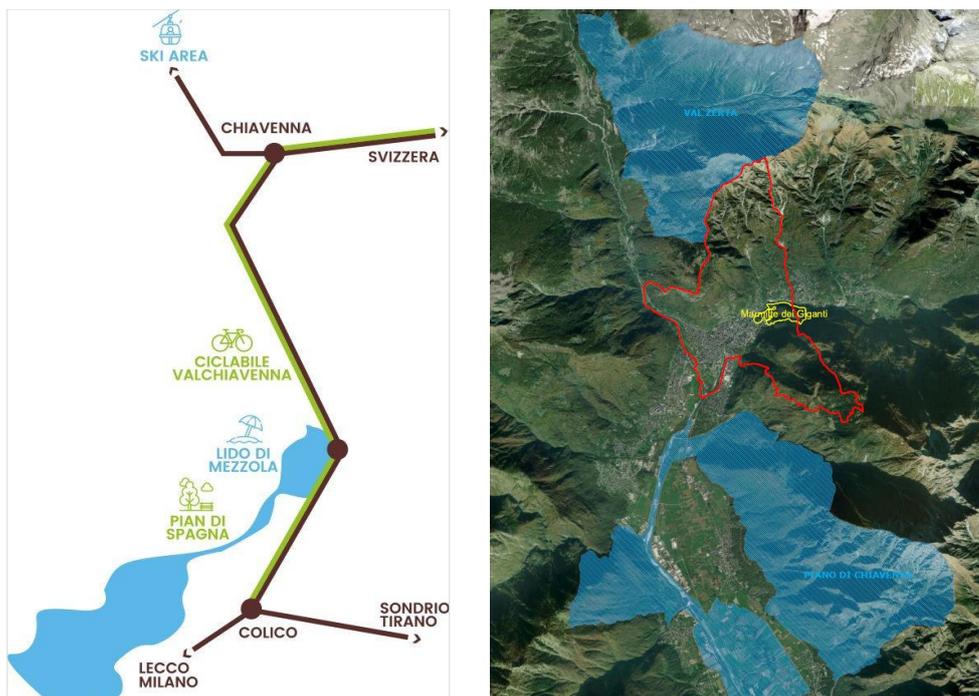
Chiavenna è collocata a nord del Lago di Como, sul fiume Mera, poco a monte della confluenza in esso del torrente Liro, al bivio delle strade per i passi dello Spluga (Val San Giacomo) e del Maloggia (Val Bregaglia). La Valchiavenna, originariamente occupata dal ramo settentrionale del Lario, si origina proprio da questo punto, prendendo il nome dal capoluogo.





La collocazione di Chiavenna, tra i due fianchi della Val Bregaglia con uno sbocco sul Piano, ha favorito la diversificazione delle attività. L'agricoltura di montagna per lungo tempo ha caratterizzato il paesaggio con i terrazzamenti sui fianchi della Val Bregaglia, per poi declinare nell'ultimo trentennio del XX secolo con lo spostamento verso valle delle popolazioni di Uschione e Pianazzola e il graduale ritorno dei boschi. La protoindustrializzazione della zona ha tratto giovamento dallo sfruttamento delle acque della Mera grazie ad un sistema di prese e mulini, che hanno consentito diverse attività prima dell'avvento dell'energia elettrica su larga scala. Il Piano di Chiavenna, soggetto a notevoli alluvioni, fu bonificato a cavallo del XIX e del XX secolo, consentendo quindi lo sfruttamento intensivo per l'agricoltura e l'allevamento di bestiame. Attualmente le uniche zone verdi in pianura rimangono quelle dei Raschi, a cavallo della confluenza di Liro e Mera. La posizione strategica del comune verso il Passo dello Spluga permette di raggiungere gli impianti della Skiarea di Madesimo con impianti sciistici attrezzati sia per i più esperti che per i bambini. Il centro abitato di Chiavenna sorse su una grande frana, staccatasi in epoca remotissima dal versante sud. I massi fermatisi sul pendio e sul piano diedero origine ai crotti. Tra gli spiragli di tali massi ("sorei") soffia una corrente d'aria a temperatura costante, sia d'estate che d'inverno, intorno agli 8°C, risultando perciò tiepida d'inverno, fresca d'estate. Queste cavità, sono ottime per la conservazione e la maturazione del vino e di altri prodotti gastronomici tipici. Attorno ai "sorei" i chiavennaschi edificarono piccole costruzioni con saletta e camino dove. Oltre 80 sono le località di crotti in Valchiavenna.

Il comune di Chiavenna è interessato indirettamente dalla presenza di elementi di pregio naturalistico quale il SIC Piano di Chiavenna, nel limitrofo comune di Prata Camportaccio, e la riserva regionale delle Marmitte dei Giganti e confina nella parte settentrionale con la ZSC della Val Zerta. Relativamente a quest'ultima area il rapporto ambientale ha verificato la non incidenza delle scelte di Piano rispetto ai contenuti della ZSC Val Zerta, in particolare tenendo conto che le attività di trasformazione avvengono in luoghi distanti dall'area di Rete natura sia dal punto di vista altimetrico che planimetriche e che le aree contermini sono classificate tra le aree di interesse ambientale non trasformabili.



Chiavenna è percorsa dal tracciato della strada statale 36, importante direttrice da Milano verso lo Spluga, nonché dalla strada statale 37 che conduce, tramite il Maloja, verso l'Engadina.

A livello ferroviario, Chiavenna è capolinea della linea Colico Chiavenna, costruita nel 1886. La conformazione della stazione ferroviaria lasciava aperta la possibilità di un prolungamento verso la Svizzera.

2.2 EVOLUZIONE STORICA DEL COMUNE

Il nome Chiavenna deriva dal XIII secolo, quando compare una chiave nello stemma, da “clavis”, cioè chiave con riferimento al fatto che il borgo è alla confluenza delle strade per il passo dello Spluga e del Settimo e Maloja. Ora però gli studiosi lo collegano a una voce mediterranea “clava” per indicare una località su un cono di deiezione, o a un tema ligure “clav”, cioè rupe sporgente, o a “claudenda”, cioè luogo da chiudere in caso di necessità.

Probabilmente i primi abitatori furono i Reti che erano della stirpe degli Etruschi scacciati dalla pianura padana dai Galli. I “Bergalei” e i “Clavennates”, erano suddivisioni particolari della popolazione reta. Una delle più antiche attività documentate è quella legata alla estrazione e tornitura della pietra ollare, com'è testimoniato dalla scritta “Salvius” sulla cava romana della Caurga, che divide le due rocche del castello. Vari sono poi i ritrovamenti nel borgo di oggetti risalenti al periodo romano.

Al tempo di Augusto fu costruita una strada che da Como giungeva a Chiavenna, dove si divideva nell'itinerario verso la Bregaglia e in quello verso la val San Giacomo. Entrambi portavano a Coira.

Al V secolo si può ipotizzare il sorgere presso l'attuale collegiata di San Lorenzo di una prima chiesa cristiana, sostituita quattro secoli dopo da un tempio più funzionale e adeguato.

Con il re longobardo Liutprando Chiavenna divenne una dogana del regno italico e un centro di transito per mercanti e pellegrini tedeschi. Nel X secolo aveva già un castello.

Con il passaggio del regno italico ai re di Germania crebbe ulteriormente la sua importanza come nodo di transito attraverso le Alpi Centrali. Essa è documentata come comune nel 1092 e fu ghibellina, parteggiando per l'imperatore Federico Barbarossa, che qui si incontrò con il duca Enrico il Leone nel marzo del 1176 per chiedergli invano aiuti militari alla vigilia della battaglia di Legnano contro i comuni lombardi.

In quegli anni Chiavenna contava sei chiese: San Giovanni Battista, sede del fonte battesimale, ricostruita nell'anno 1700 più a est; Santa Maria e San Giorgio sulla rocche del Paradiso e della Castello vero e proprio, distrutte nella prima metà del Seicento; San Pietro, sconosciuta nel 1810, dove si tenevano anche consigli comunali; San Fedele, che fu ricostruita a metà Seicento e sconosciuta nel 1848 dai soldati; infine San Giovanni evangelista, una volta detta a Pedemonte, e San Bartolomeo, dipendente dall'abbazia benedettina di Como. Nel resto della pieve di San Lorenzo, dove il primo arciprete è documentato nel 1016, c'era un'altra dozzina di chiese. Un'altra pieve in valle era quella di San Fedele o di Samolaco, che comprendeva le località del Piano, da Gordona verso sud. Sarà assorbita da quella di Chiavenna nel XIV secolo.

Bruciato dai Grigioni durante l'insurrezione del 1486, il borgo fu cinto di mura due anni dopo, sotto la direzione degli ingegneri ducali Ambrogio Ferarri e Giovanni Antonio Amadeo, per volere di Ludovico il Moro. L'abitato risorse nella fisionomia attuale a partire dal '500. Con il diffondersi della confessione protestante, abbracciata dalla maggior parte dei dominanti grigioni, Chiavenna divenne rifugio di fuorusciti italiani sospetti di essere riformati. Tra loro il letterato modenese Ludovico Castelvetro, che qui morì nel 1571.

Per la peste del 1629-1630, che mieté molte vittime fin dal giugno, furono aperti due lazzaretti alla periferia, ma furono utilizzati per i malati anche i crotti, sparsi sul pendio o al piede del monte.

Dopo l'allontanamento dei Grigioni nel 1797 e il breve dominio francese, la costruzione della prima carrozzabile dello Spluga impose alcuni interventi urbanistici in Chiavenna. Furono create piazze più ampie al "Cantr" e alla "Dogana" (attuali piazze Pestalozzi e Bertacchi) e furono rifatti più larghi i due ponti sulla Mera.

Nell'Ottocento si sviluppò pure l'industria. Ormai in crisi la lavorazione della pietra ollare e della seta., si aprì quella del cotone: prima uno svizzero aprì un'attività di ricamo di fazzoletti con una trentina di addette, poi uno stabilimento per la tessitura, divenuto successivamente filatura con 22 operai. Nel 1829 a Chiavenna erano in funzione 8500 fusi contro poco più di un terzo di dieci anni prima. Nel 1844 nel cotonificio lavoravano 230 operai. A ciò si aggiunga il sorgere di birrifici, che arrivarono fino a nove. All'acqua buona si affiancava la disponibilità dei crotti per la maturazione della birra. Poi aprirono gli ovattifici. Contemporaneamente fiorì il commercio e il passaggio di persone facoltose provenienti dal nord Europa e attratte dalle bellezze paesaggistiche e artistiche dell'Italia.

Ma, a partire dal 1871, l'apertura del traforo ferroviario del Fréjus, poi del San Gottardo e del Sempione allontanarono sempre più i traffici dalla Valchiavenna. Né valse a fermare la crisi l'apertura della ferrovia Colico-Chiavenna, anche perché – contrariamente alle intenzioni – non proseguì mai fino al raccordo con Sankt Moritz. Rimaneva il pastificio Moro che nel 1890 era il maggiore della provincia. Agli inizi del '900 furono aperte la Persenico, prima fabbrica di sci in Italia, la Confalonieri per articoli di cancelleria e la Conca per le cucine economiche. Poi i lavori idroelettrici diedero nuova occupazione.

Finite le guerre mondiali, la seconda metà del secolo ha visto anche in Valchiavenna il risveglio economico e sociale. Quasi tutte le sue aziende medio-piccole si sono trasferite fuori del borgo, in particolare nella zona industriale, destinata a tale scopo dalla Comunità montana. Chiavenna sta ora puntando sul suo ricco patrimonio naturalistico, storico, artistico e gastronomico.

Molte sono le attrattive naturalistico, storiche e artistiche. Si citano il Parco delle marmitte dei giganti tra i Comuni di Chiavenna e Piuro, il parco del Paradiso, il Tesoro di San Lorenzo con la "Pace", il fonte battesimale del 1156 con sculture, il tre-quattrocentesco palazzo Balbiani detto Castello, la barocca chiesa di Santa Maria, il settecentesco palazzo Salis, il cinquecentesco palazzo Vertemate Franchi di Piuro, ma proprietà del comune di Chiavenna e il centro storico, di origine rinascimentale con fontane, davanzali e portali in pietra ollare, questi ultimi spesso ornati da scritte religiose e dalle relative date di costruzione.



2.3 SITUAZIONE DEMOGRAFICA E SOCIALE

Si riportano qui di seguito alcuni dati relativi alla dinamica della popolazione, rilevati dalle indagini complessive effettuate e riportate all'interno del rapporto ambientale che sono parte integrante del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi e sono supporto per la definizione delle scelte strategiche della pianificazione.

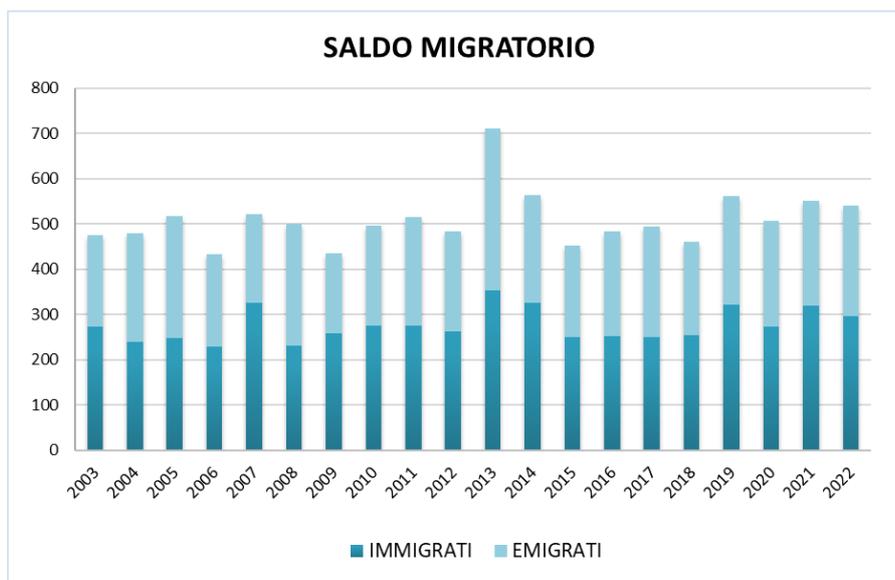
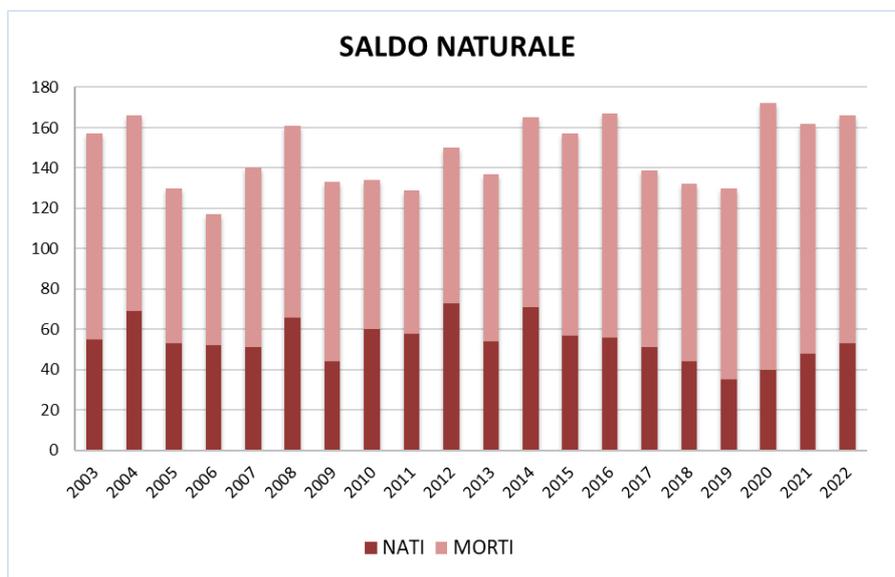
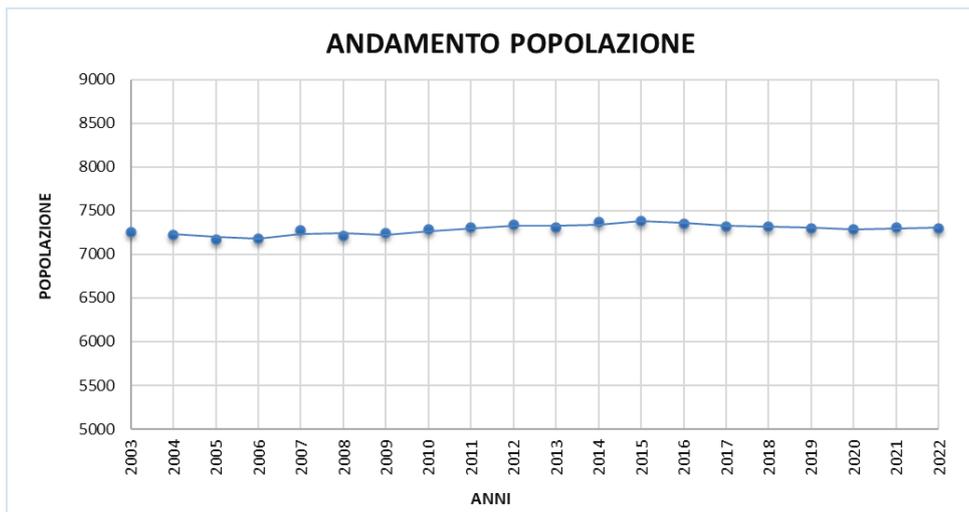
Si tratta di un aggiornamento dei dati di analisi contenuti nel PGT vigente e soprattutto di nuovi dati e analisi inserite in questa variante che consentono di valutare l'andamento della popolazione e del flusso migratorio e delle necessità insediative degli ultimi anni.

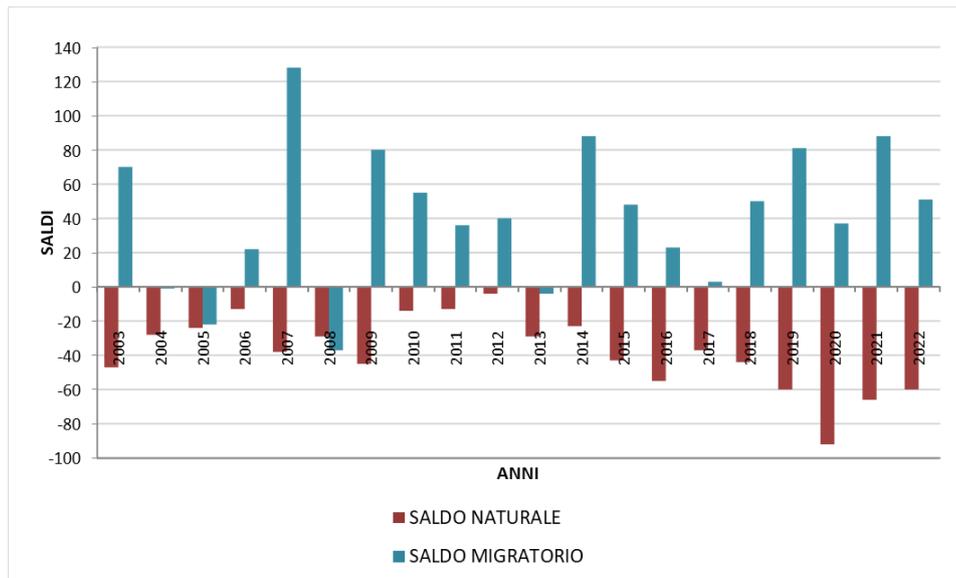
Anno	femmine	maschi	TOTALE	nati	morti	SALDO NATURALE	immigrati	emigrati	SALDO MIGRATORIO	INCREMENTO TOTALE	POPOLAZIONE TOTALE
2003	3410	3839	7226	55	102	-47	273	203	70	23	7249
2004	3412	3808	7249	69	97	-28	239	240	-1	-29	7220
2005	3401	3773	7220	53	77	-24	248	270	-22	-46	7174
2006	3389	3794	7174	52	65	-13	228	206	22	9	7183
2007	3415	3858	7183	51	89	-38	325	197	128	90	7273
2008	3376	3831	7273	66	95	-29	232	269	-37	-66	7207
2009	3383	3859	7207	44	89	-45	258	178	80	35	7242
2010	3402	3881	7242	60	74	-14	276	221	55	41	7283
2011	3421	3885	7283	58	71	-13	275	239	36	23	7306
2012	3432	3910	7306	73	77	-4	262	222	40	36	7342
2013	3409	3900	7342	54	83	-29	353	357	-4	-33	7309
2014	3435	3939	7309	71	94	-23	326	238	88	65	7374
2015	3451	3928	7374	57	100	-43	250	202	48	5	7379
2016	3449	3898	7379	56	111	-55	253	230	23	-32	7347
2017	3423	3890	7347	51	88	-37	249	246	3	-34	7313
2018	3407	3866	7313	44	88	-44	255	205	50	6	7319
2019	3462	3878	7273	35	95	-60	321	240	81	21	7294
2020	3420	3865	7340	40	132	-92	272	235	37	-55	7285
2021	3865	3420	7285	48	114	-66	319	231	88	22	7307
2022	3861	3446	7307	53	113	-60	296	245	51	-9	7298

La popolazione residente nel comune di Chiavenna al 2022 risulta essere di 7.298 abitanti e presenta un dato costante dal 2003, con un andamento relativamente altalenante generato soprattutto dal saldo migratorio, come indicato nella tabella sottostante. La densità abitativa, a Chiavenna, è di 652 abitanti/km².

Negli ultimi 20 anni il picco positivo nel si è avuto nel 2016, dovuto ad un leggero aumento delle nascite e dell'immigrazione, negli ultimi anni la popolazione è leggermente scesa dovuto ad una diminuzione delle nascite e nel 2020 anche per la pandemia da Covid-19 che ha causato un elevato numero di morti.

In generale comunque l'andamento è lineare che evidenzia la volontà anche delle nuove generazioni di rimanere nel paese ad abitare anche se l'età media come si nota dai grafici dopo rappresentati si è alzata e soprattutto da una buona qualità della vita e dei servizi, comunque migliorabile attraverso le nuove soluzioni introdotte da questa variante al piano di governo del territorio, che permette un andamento fondamentalmente positivo delle nascite.





La popolazione con cittadinanza straniera ha avuto dei picchi nel 2007 e nel 2013 e 2014 e si è poi assestata su valori più o meno costanti. Gli stranieri residenti a Chiavenna al 1° gennaio 2022 sono 468 (il 6,5% circa della popolazione residente e provengono prevalentemente dal Perù con il 15,2%, seguiti dalla Romania (13,9%) e dall’ Ucraina (11,8%). La dinamica della popolazione riportata nella tabella dimostra una forte vivacità nel saldo migratorio con ripercussioni nel saldo totale, mentre è sempre negativo il saldo naturale che è costantemente negativo con una punta massima raggiunta negli ultimi anni. Per quanto attiene al saldo migratorio, l’andamento presenta costantemente un segno positivo con l’esclusione degli anni 2002, 2004, 2005, 2008 e 2013, con numeri fortemente variabili anche sulla base della domanda di occupazione spesso generata dalla vicinanza con il confine svizzero, che attira persone provenienti da fuori comune; si nota un saldo particolarmente alto nell’ anno 2007.

Nello specifico, a fine 2022 la popolazione in età attiva (15-64 anni) rappresenta il 62,3%, mentre bambini e giovani (fino ai 14 anni) e anziani (al di sopra dei 65 anni) costituiscono rispettivamente il 11,5% e il 26,3%. Analizzando i dati sopra riportati e l’andamento dell’età della popolazione di Chiavenna, si nota come questa nel corso degli anni sia aumentata, nel 2002 l’età media era di 42,6 anni mentre dopo 20 anni nel 2022 si è alzata a 47.8 anni.



Si vuole così per questa variante generale del PGT cercare di potenziare ed aumentare i servizi e le opportunità per i giovani e i bambini con le relative famiglie.

2.4 ATTIVITA' ECONOMICHE

A testimonianza del ruolo storico che le attività commerciali rappresentano nel territorio comunale, già nel 1803 nasce proprio nella Città del Mera la Camera di Commercio, sussidiaria di quella di Como, che solo in un secondo momento è stata trasferita a Sondrio.

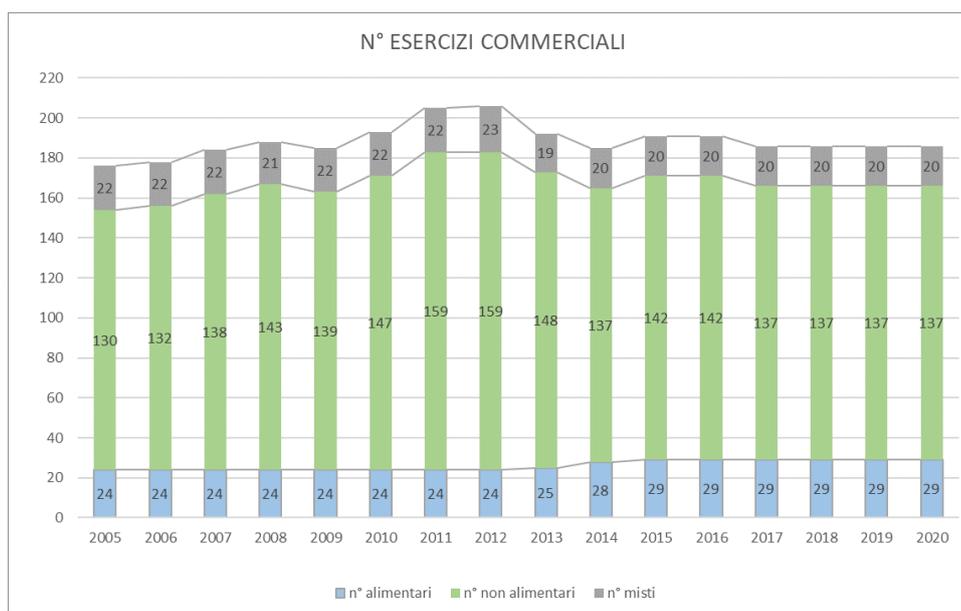
Il settore commerciale rappresenta per la città di Chiavenna un'attrazione sia per i residenti che per i turisti ed è anche a servizio dell'intera Valchiavenna dove sono residenti più di 22.000 abitanti.

Il comune di Chiavenna offre all'intera comunità valliva una presenza importante di attività commerciali alimentari e non, presentando una varietà di attività commerciali sufficienti a soddisfare le esigenze di tutte le fasce di età della popolazione, compresa la popolazione turistica a servizio della quale sono le numerose piccole attività di vendita di prodotti tipici di alta qualità che permettono al turista di acquistare i cibi della tradizione magari degustati in uno dei ristoranti o crotti della città.

Un dato importante che giustifica il dimensionamento e la qualità della struttura commerciale è anche la vicinanza con la Confederazione elvetica, in quanto sono numerose le attività commerciali che beneficiano di questa situazione che genera un flusso importante dalle località turistiche dell'Engadina.

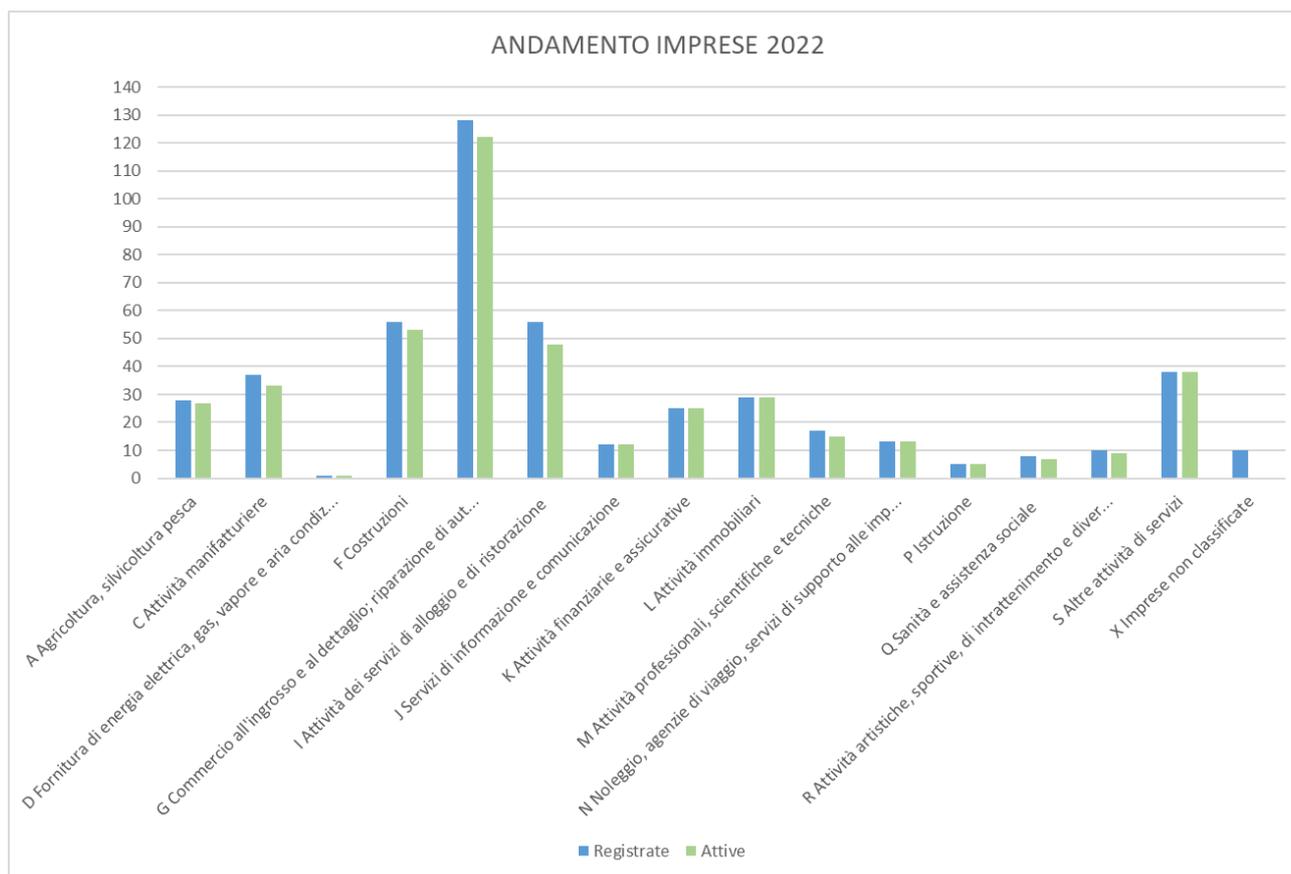
Il grafico che segue indica il numero di esercizi commerciali di media dimensione e di vicinato ovvero commercio al dettaglio su aree private con superficie che non supera i 150 mq, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti, nell'arco temporale di 16 anni.

Si nota come l'andamento è abbastanza regolare, per il settore alimentare la variazione negli anni è minima con un leggero aumento negli ultimi 5 anni, la maggiore fluttuazione rappresenta il settore dei negozi non alimentari con un picco negli anni 2012 e 2013. Andamento regolare anche per il settore degli esercizi misti.



Entrando più nel dettaglio delle attività commerciali, attraverso i dati forniti della CCIAA, è stato possibile creare una cronistoria dal 2010 al 2022 di tutte le attività registrate, attive, le iscrizioni alla CCIAA, le cessazioni e infine il saldo tra le iscrizioni e le cessazioni, suddivise per settori (Agricoltura, silvicoltura pesca - Attività manifatturiere - Fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata - Fornitura di acqua; reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento – Costruzioni - Commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di autoveicoli e motocicli - Trasporto e magazzinaggio - Attività dei servizi di alloggio e di ristorazione - Servizi di informazione e comunicazione - Attività finanziarie e assicurative - Attività immobiliari - Attività professionali, scientifiche e tecniche - Noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese – Istruzione - Sanità e assistenza sociale - Attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento - Altre attività di servizi - Imprese non classificate).

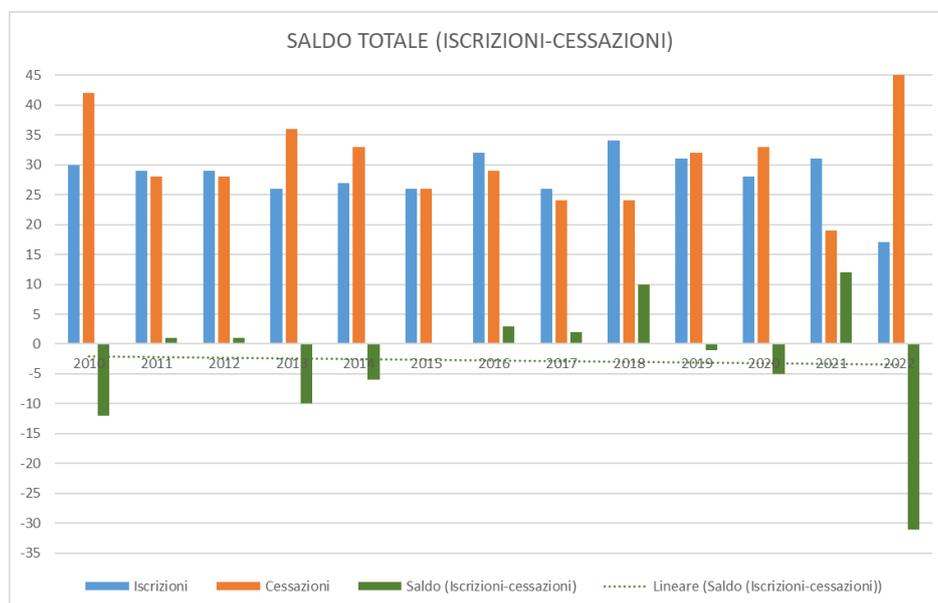
Di seguito nel primo grafico si riporta per l'anno 2022 l'andamento di tutti i settori sopra elencati, e nel secondo l'andamento storico dei vari settori economici dal 2010 al 2022.



ANDAMENTO STORICO IMPRESE ATTIVE													
Settore	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
A Agricoltura, silvicoltura pesca	29	28	31	27	27	25	27	27	29	27	27	28	27
C Attività manifatturiere	43	43	41	40	39	37	40	39	38	38	37	36	33
D Fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condiz...	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
E Fornitura di acqua; reti fognarie, attività di gestione d...	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0
F Costruzioni	75	74	68	64	57	55	53	54	52	54	55	59	53
G Commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di aut...	153	148	141	134	139	137	135	134	132	128	132	128	122
H Trasporto e magazzinaggio	3	3	3	3	4	3	2	2	2	2	0	0	0
I Attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	55	56	56	57	56	54	56	53	56	58	52	55	48
J Servizi di informazione e comunicazione	16	15	16	14	14	13	13	12	13	14	14	11	12
K Attività finanziarie e assicurative	13	14	14	17	18	19	18	17	20	18	19	22	25
L Attività immobiliari	29	29	27	28	27	27	27	25	28	28	28	29	29
M Attività professionali, scientifiche e tecniche	14	13	15	14	12	14	14	18	17	20	19	17	15
N Noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imp...	9	9	7	11	12	11	12	11	13	14	14	14	13
P Istruzione	3	3	4	4	5	6	5	5	5	4	4	4	5
Q Sanità e assistenza sociale	2	3	3	3	3	3	4	4	6	7	7	7	7
R Attività artistiche, sportive, di intrattenimento e diver...	5	5	7	8	8	8	9	9	9	9	10	10	9
S Altre attività di servizi	34	36	36	37	36	38	40	40	41	39	39	40	38
X Imprese non classificate	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
TOTALE	487	481	471	463	459	452	457	452	462	461	458	462	437

Dai due grafici si evince come il settore più presente a Chiavenna è quello del commercio all'ingrosso e al dettaglio, riparazione di autoveicoli e motocicli, in linea con il carattere commerciale che ha sempre avuto la cittadina. Si nota però come nel corso degli anni il numero totale di imprese attive nel territorio sia calato soprattutto nel settore sopra citato del commercio e delle costruzioni, mentre i settori che hanno subito un andamento positivo sono quelli delle attività finanziarie e assicurazioni, attività di noleggio e supporto alle imprese e le attività di servizi.

Altro dato importante da tenere in considerazione per lo sviluppo economico del comune è l'andamento delle attività che chiudono e che aprono nel territorio. Abbiamo fatto un'analisi nell'arco degli ultimi 13 anni dal 2010 al 2022 dalla quale risulta un andamento del saldo totale abbastanza irregolare, c'è stato un picco negativo con più chiusure nel 2010, 2013, 2014, 2020 e nell'ultimo anno con il numero più alto di chiusure e un numero basso di iscrizioni. Questo dato può essere uno strascico della pandemia Covid-19 che ha colpito molto le imprese lasciando un panorama economico poco positivo.

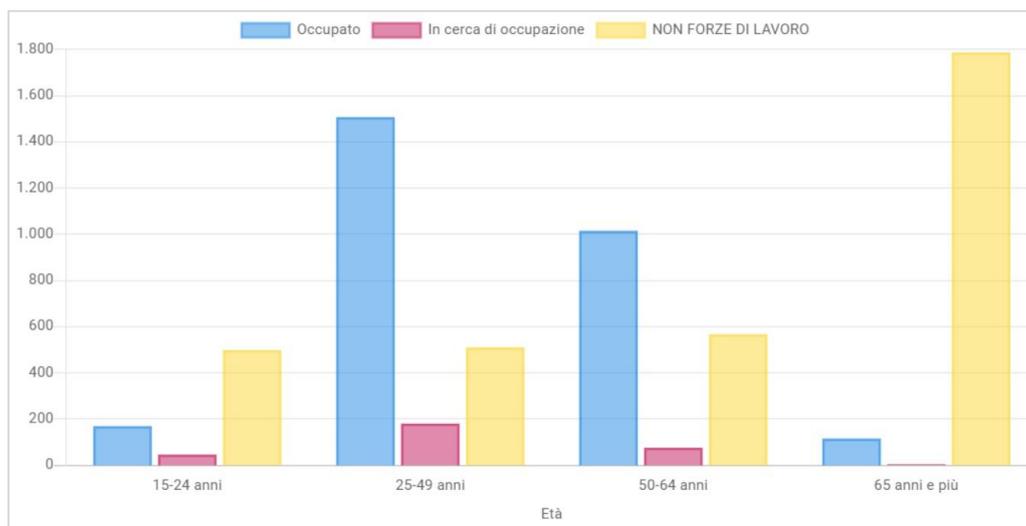


TASSO DI OCCUPAZIONE E ADDETTI

Da un'analisi estrapolata dal portale dell'ISTAT, relativa all' anno 2019 si evidenziano il numero di abitanti di Chiavenna (sia italiani che stranieri) superiori ai 15 anni divisi per forze lavoro (occupati e in cerca di occupazione) e per non forze di lavoro (percettori di sussidi, casalinghe, studenti e altra condizione) e per fasce d'età così da evidenziare il tasso di occupazione nel territorio.

Di seguito si rappresenta la tabella e il grafico relativi al 2019 della condizione professionale del comune di Chiavenna.

Età	15-24 anni	25-49 anni	50-64 anni	65 anni e più	TOTALE (15 anni e più)
Condizione professionale o non professionale					
FORZE DI LAVORO	215,0	1.687,0	1.091,0	118,0	3.111,0
Occupato	169,0	1.507,0	1.015,0	115,0	2.806,0
In cerca di occupazione	46,0	180,0	76,0	3,0	305,0
NON FORZE DI LAVORO	499,0	510,0	567,0	1.787,0	3.363,0
Percettore/rice di una o più pensioni per effetto di attività lavorativa precedente o di redditi da capitale	2,0	36,0	187,0	1.480,0	1.705,0
Studente/ssa	446,0	51,0	1,0	0,0	498,0
Casalinga/o	10,0	261,0	261,0	180,0	712,0
In altra condizione	41,0	162,0	118,0	127,0	448,0
TOTALE	714,0	2.197,0	1.658,0	1.905,0	6.474,0



Si nota subito come sul totale della popolazione considerata in condizione lavorativa le forze lavoro e le non forze lavoro siano pressoché divisi in maniera uguale, il 48% sono le forze lavoro e il 52% le non forze di lavoro. Questo numero elevato di non forze lavoro è dato principalmente dalle persone over 65 anni che quindi risultano essere in pensione o non lavorano più, quindi non rappresenta uno stato elevato di disoccupazione perché infatti le persone in età da lavoro che non hanno occupazione sono molto poche.

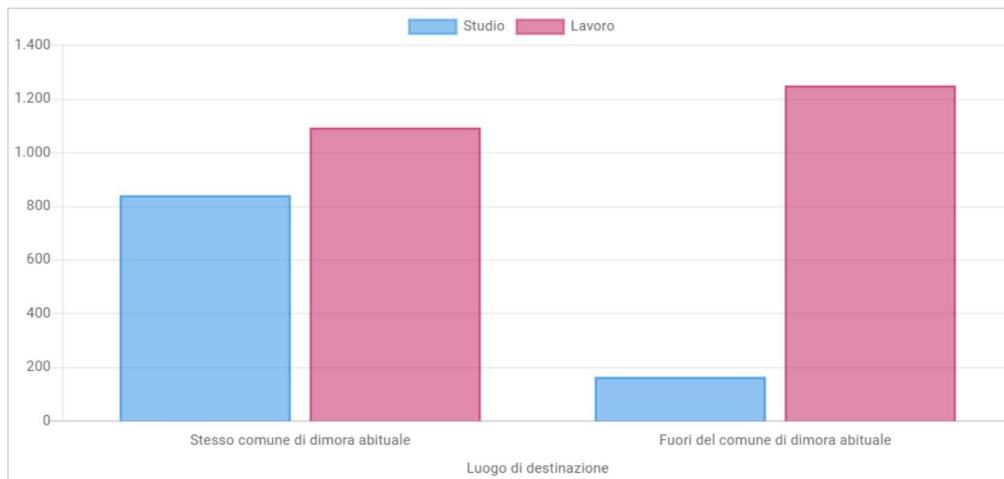
Le forze lavoro invece sono ben distribuite sulle fasce di età dai 25 ai 64 anni.

Risulta quindi che a Chiavenna c'è una buona percentuale di occupazione e quindi una buona offerta lavorativa distribuita bene in tutti i settori economici.

Tra le forze lavoro presenti nel territorio di Chiavenna, è importante capire quante persone escono dal comune giornalmente per motivi di lavoro, perché ci fa capire se il comune offre abbastanza opportunità o no alla popolazione e nel caso come migliorare e incrementare questa possibilità.

Un dato estrapolato dal portale ISTAT riferito al 2019, ci rileva come i residenti che ogni giorno vanno in altri comuni a lavorare sono leggermente superiori a quelli che stanno nel comune a lavorare, ma di un numero relativamente basso.

Luogo di destinazione	Stesso comune di dimora abituale	Fuori del comune di dimora abituale	Tutte le voci
Motivo dello spostamento			
Sesso:Maschi			
Studio	409,0	81,0	490,0
Lavoro	540,0	795,0	1.335,0
Tutte le voci	949,0	876,0	1.825,0
Sesso:Femmine			
Studio	433,0	84,0	517,0
Lavoro	554,0	456,0	1.010,0
Tutte le voci	987,0	540,0	1.527,0
Sesso:Totale			
Studio	842,0	165,0	1.007,0
Lavoro	1.094,0	1.251,0	2.345,0
Tutte le voci	1.936,0	1.416,0	3.352,0



Infatti in percentuale sul totale delle persone in età da lavoro, il 53,3% esce dal comune per lavorare e il restante 46,7% rimane nel comune. La percentuale che esce dal comune rispecchia la situazione lavorativa di molte famiglie residenti a Chiavenna, nelle quali almeno un membro si sposta verso la vicina Svizzera per lavorare, sia nel campo dell'edilizia, che della ristorazione che nei lavori domestici.

Elevato però è il numero di persone che rimangono all'interno del comune a lavorare, grazie ad una buona offerta lavorativa incentrata soprattutto nel commercio all'ingrosso e al dettaglio e nel settore meccanico come precedentemente analizzato.

2.5 TURISMO

Chiavenna è stata riconosciuta dal 2008 come **Bandiera Arancione del Touring Club Italiano**. È l'unico Comune della provincia di Sondrio ad avere ottenuto questo riconoscimento, facendo della sostenibilità ambientale e della tutela del patrimonio e del territorio alcuni dei suoi tratti fondamentali. L'attenzione per i turisti e per la qualità della vita dei suoi abitanti l'hanno portata a ottenere anche il titolo di città slow.

Dai dati rilevati, si evince come Chiavenna è un luogo ricco di turismo soprattutto nei mesi estivi. Ciò è dovuto alle numerose esperienze che il territorio offre per tutte le tipologie di turista. Grazie alla cultura e alla morfologia del suo territorio, è possibile sperimentare numerose attività in grado di arricchire il bagaglio di conoscenza del viaggiatore.

Le caratteristiche peculiari del Centro storico e dei palazzi monumentali esistenti, la qualità storico insediativa permettono alla città di offrire una variegata offerta fruitiva che riguarda anche gli aspetti enogastronomici particolarmente richiesti in questi ultimi anni.

La posizione geografica che da sempre colloca la città in posizione centrale rispetto alle vie che conducono ai passi dello Spluga e del Maloja, diviene un motivo per soggiornare visto che da Chiavenna si possono raggiungere facilmente sia le piste di sci del comprensorio Madesimo Campodolcino, che gli impianti della vicina Engadina e nello stesso tempo si raggiungono le località del lago di Como.

La città presenta inoltre un sistema di servizi sportivi, sanitari, fruitivi, che permettono di garantire un soggiorno qualificato.

Il turista che arriva a Chiavenna ha la possibilità di scoprire angoli e scorci nascosti facendo una passeggiata nel centro storico, incluso l'attraversamento del ponte sul Mera che regala uno tra gli scorci più suggestivi dell'abitato.

Meritano inoltre una visita due importanti riserve naturali: il Parco delle Marmitte dei Giganti, caratterizzato da grandi e profonde buche dalle forme più strane scavate nei sassi dall'azione erosiva dell'acqua e la Riserva del Pian di Spagna, nei comuni vicini, un'ampia area umida di interesse naturalistico con la presenza di numerose specie di uccelli migratori.

Chiavenna offre anche bellissimi palazzi storici e musei che contraddistinguono questa splendida località. Il comune, vanta alcuni dei più importanti palazzi storici della Valtellina, in particolare il suggestivo Palazzo Vertemate, una delle più prestigiose dimore cinquecentesche della Lombardia, il palazzo dei conti Balbiani (XV sec.), il palazzo Salis, il palazzo Pestalozzi e Pretorio (XVI sec.).

Storica anche la Collegiata di S. Lorenzo con la sua rinomata fonte battesimale ospita il Museo del Tesoro con la preziosa "Pace", una coperta di evangelario del XI secolo in oro sbalzato, gemme, perle e smalti, che rappresenta ancora oggi un capolavoro complesso ed affascinante. Altri musei da visitare sono la Galleria Storica dei Pompieri di Valchiavenna dove sono esposti tutti i reperti legati a questo corpo e il Mulino Moro di Bottonera, la più importante testimonianza della tradizione artigianale di Chiavenna.

La Valchiavenna, oltre a vantare una ricca tradizione gastronomica, è caratterizzata dalla presenza dei rinomati Crotti e del “sorel”, uno spiraglio naturale da cui soffia una corrente d'aria che mantiene la temperatura pressoché costante e che rende ideale la conservazione di vino, salumi e formaggi. E' proprio nei crotti che, oltre ad essere un luogo di convivialità, le persone possono degustare e apprezzare i piatti e prodotti tipici della Valchiavenna.

Come nel resto della Valtellina, anche in Valchiavenna non mancano le possibilità di attività outdoor. Per i turisti che amano il trekking, la Via Spluga è il più importante itinerario storico-culturale, da percorrere con arrivo in Svizzera, a Thusis. Percorso caratteristico anche quello che arriva Savogno e Codera, due borghi raggiungibili esclusivamente a piedi oppure di percorrere l'itinerario religioso di 120 km dedicato a Don Guanella. Per i ciclisti invece, la Ciclabile della Valchiavenna è il più importante itinerario di cicloturismo.

Il turismo rappresenta un punto importante per lo sviluppo economico di Chiavenna, confermato anche dai dati delle tabelle più avanti allegate.

Negli ultimi anni il flusso turistico è in aumento grazie al potenziamento delle strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere, come è rilevabile dai dati allegati relativi agli anni che vanno dal 2016 al 2022 (il 2020 non è un dato puramente reale vista la crisi generata dalla pandemia) che segnano un aumento generale del turismo.

Tra gli obiettivi della pianificazione emerge la necessità di incentivare le politiche a sostegno dell'attività turistica e di aumentare la qualità e la sostenibilità insediativa della città attraverso azioni che possano incrementare le attività legate alla fruizione turistica.

Di seguito si riportano i dati rilevati e forniti dall'ufficio turistico della Valchiavenna ed elaborati per ottenere un'analisi del flusso turistico negli ultimi 7 anni.

I dati sono divisi per arrivi e presenze (italiane e straniere) dal 2016 al 2022 con il relativo calcolo della permanenza media nelle strutture ricettive come si vede nella tabella e nel grafico successivo.

Come seconda analisi è stato studiato l'andamento del turismo nell'arco temporale di un anno per capire meglio quale stagione attrae di più turisti per poi andare ad analizzare un possibile potenziamento dei servizi e delle offerte nelle stagioni di basso afflusso turistico.

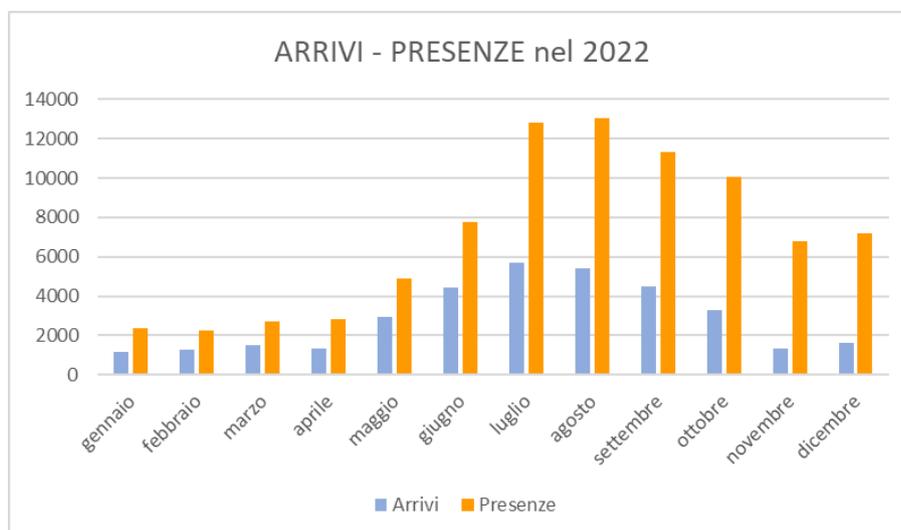
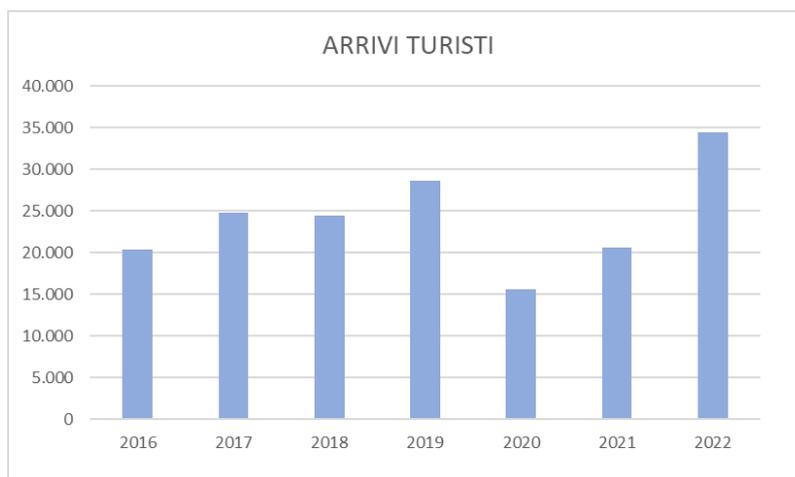
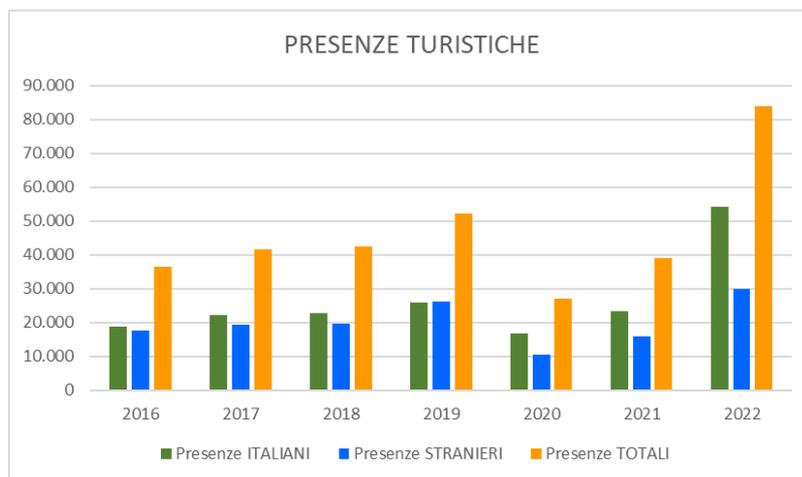
Il dato del 2020 rappresenta la pandemia mondiale dovuta al Covid-19 con un calo drastico del turismo straniero, ma comunque non rappresenta la vera realtà del flusso turistico.

Importante è una specifica sulla definizione di arrivi e presenze:

gli ARRIVI sono il numero di clienti, italiani e stranieri, ospitati negli esercizi ricettivi (alberghieri o complementari) nel periodo considerato.

le PRESENZE sono il numero delle notti trascorse dai clienti negli esercizi ricettivi (alberghieri o complementari).

Anno	ARRIVI	Presenze Italiani	Presenze Stranieri	PRESENZE	PERMANENZA MEDIA (P/A)
2016	20.346	18.769	17.663	36.432	1,79
2017	24.812	22.097	19.426	41.523	1,67
2018	24.397	22.815	19.611	42.426	1,74
2019	28.642	25.999	26.268	52.267	1,82
2020	15.604	16.664	10.421	27.085	1,74
2021	20.624	23.308	15.789	39.097	1,90
2022	34.456	54.216	29.777	83.993	2,44



I dati riportati nei grafici e nella tabella evidenziano come il turismo sia aumentato sia dal punto di vista degli arrivi che delle presenze. Per le presenze si nota come a parte il 2020 causa pandemia, il numero di italiani e di stranieri è bilanciato quasi al 50%. La permanenza media invece fa capire come il turismo a Chiavenna è un turismo del week end e di un paio di giorni, ma anche questo indice è aumentato negli ultimi anni di 0,20/0,50 punti. Si nota soprattutto come nel 2022 i numeri del flusso turistico siano aumentati di molto così come i giorni di permanenza.

Il grafico relativo all'arco temporale del 2022 mette in risalto come il periodo preferito dai turisti è l'estate e l'inizio dell'autunno con un ritorno a numeri abbastanza alti solo nel mese di dicembre per le vacanze natalizie. Chiavenna infatti è una meta che offre parecchie attività fattibili soprattutto nella stagione calda, come le camminate, percorsi ciclabili o rappresenta un punto di appoggio per poi permettere al turista di spostarsi verso l'alta montagna o verso la Svizzera. Questo suo ruolo centrale gioca molto a favore del come e con questa variante si vuole portare la polarità del comune di Chiavenna ad un livello sempre più alto.

STRUTTURE RICETTIVE

Nel comune di Chiavenna a fine 2022 sono presenti 57 strutture ricettive divise in appartamenti, case vacanze, B&B, agriturismi, alberghi, ostelli e qualche rifugio/locanda. Nella tabella seguente sono elencate le varie tipologie di strutture ricettive presenti nel territorio e i relativi posti letto sempre datati fine 2022.

	Quantità	Posti letto
Agriturismo	1	14
Alberghi	6	304
Appartamenti	25	116
Bed & Breakfast	12	48
Casa Vacanza	8	63
Foresteria lombarda	2	12
Ostello	1	34
Rifugio	1	16
Locanda	1	14
TOTALE	57	621

Negli ultimi 3 / 4 anni c'è stato un grande aumento delle strutture extra alberghiere soprattutto degli appartamenti e case come appartamenti per vacanze, che rispondono perfettamente al bisogno del turista rappresentato dal valore della permanenza media prima riportata di circa 2 giorni.

Infatti dalla tabella sopra riportata si nota come il numero di appartamenti sia circa 3 volte superiore alle altre strutture ricettive.

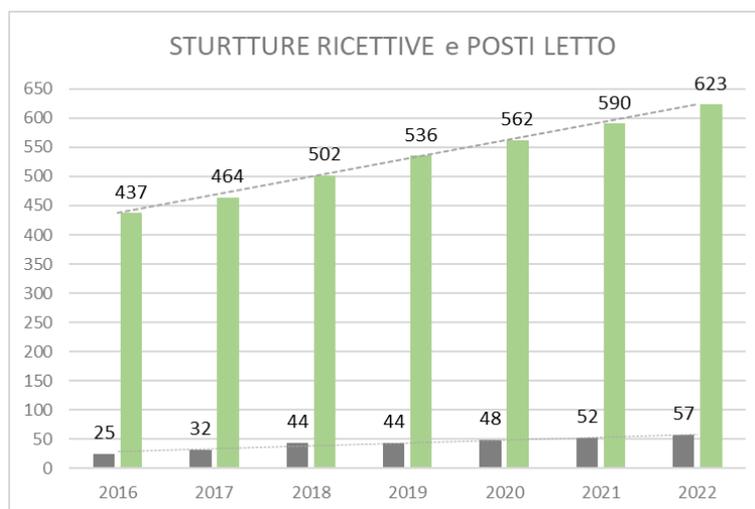
È stata fatta anche un'analisi temporale dal 2016 al 2022 del numero di strutture ricettive presenti nel territorio di Chiavenna, dalla quale si evince un aumento del numero e quindi anche un aumento del numero

di posti letto, in linea con l'aumento delle presenze e arrivi di turisti. Il numero di strutture ricettive e di posti letto all'anno, è una media del numero di strutture e posti letto in tutti i mesi dell'anno.

Come ultimi dati ci sono due indici che possono essere importanti per capire quanto una struttura è stata utilizzata in un anno e per quanto tempo. C'è la permanenza media (presenza/arrivi) che indica la durata media dei soggiorni dei clienti, in questo caso si nota come il soggiorno del week end di due/tre giorni è quello maggiormente diffuso e le presenze medie per letto (presenze/posti letto) che indica il numero medio di giorni di utilizzazione dei posti letto in un anno.

Da quest'ultimo valore si nota, non considerando il 2020 e il 2021 in quanto anni della pandemia, come siano aumentati i giorni di soggiorno annuali nelle strutture ricettive, mentre per quel che riguarda la permanenza media anche considerando gli ultimi due anni la tendenza è sempre di circa due giornate, con un aumento particolare nel 2022.

Anno	Numero strutture	Posti letto	Arrivi	Presenze	Permanenza Media (P/A=durata media dei soggiorni)	Presenze medie per letto (P/L=num. medio di giorni di utilizzazione dei letti)
2016	25	437	20.366	36.460	1,79	83,42
2017	32	464	24.812	41.523	1,67	89,52
2018	44	502	24.397	42.426	1,74	84,54
2019	44	536	28.652	52.277	1,82	97,62
2020	48	562	15.604	27.085	1,74	48,22
2021	52	590	20.624	39.097	1,90	66,22
2022	57	623	34.456	83.993	2,44	134,82



2.6 LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

2.6.1 Il piano territoriale regionale (PTR)

Il Consiglio Regionale della Lombardia, con delibera n. 951 del 19 gennaio 2010, ha approvato il Piano Territoriale Paesistico Regionale, che costituisce:

- quadro di riferimento per la costruzione del Piano del Paesaggio Lombardo
- strumento di disciplina attiva del territorio.

Il P.T.R. costituisce il primo riferimento di pianificazione sovraordinata a cui fare riferimento nella stesura del Piano di Governo del Territorio, sia per quanto attiene agli indirizzi generali di natura territoriale che per gli aspetti contenuti nel Piano Paesistico.

La pianificazione territoriale individua nel documento di Piano il sistema degli obiettivi per il territorio lombardo identificando 3 macro-obiettivi e 24 obiettivi di piano rappresentativi di una “meridiana” ideale che proietta sul territorio e nei diversi ambiti di azione l’immagine dello sviluppo cui la Lombardia vuole tendere.

I macro-obiettivi costituenti le basi delle politiche territoriali lombarde per il perseguimento delle politiche di sviluppo sostenibile sono i seguenti:

- rafforzare la competitività dei territori della Lombardia
- riequilibrare il territorio Lombardo
- proteggere e valorizzare le risorse della regione

Il Documento di Piano nella relazione e nelle tavole allegate analizza le problematiche strategiche e territoriali per le quali si evidenziano i seguenti elementi:

- **Polarità e poli di sviluppo regionali**

Il Documento di Piano del PTR evidenzia le polarità emergenti ed il policentrismo della Regione Lombardia, evidenziando le nuove polarità che hanno determinato l’attuale immagine della Lombardia. Il territorio del Comune di Chiavenna è inserito solo in una piccola parte a sud tra le polarità emergenti - La Valtellina - nella tavola 1 del Documento di piano allegata. La lettura delle caratteristiche della polarità valtellinese evidenzia le caratteristiche montuose del territorio dove è presente una bassa densità abitativa ed una sostanziale stabilità della popolazione. La residenza e le attività produttive sono concentrate nel fondovalle, che presenta quindi spesso alcune problematiche insediative tipiche dei territori di pianura.

- **Zone di preservazione e salvaguardia ambientale**

Il PTR identifica le zone di preservazione e salvaguardia ambientale, con riferimento diretto al macro obiettivo “proteggere e valorizzare le risorse della regione”. Nella tavola 2 del PTR sono riportate l’insieme

delle aree sottoposte a salvaguardia ambientale ed in particolare gli elementi costituenti “Rete Natura 2000”, il sistema delle aree protette, le zone umide della Convenzione di Ramsar, i siti Unesco, i ghiacciai e le fasce fluviali PAI.

- **Infrastrutture prioritarie per la Lombardia**

La pianificazione regionale evidenzia il sistema infrastrutturale per la mobilità nonché le infrastrutture per la produzione ed il trasporto dell’energia. Come si evince dalla tavola 3 il territorio del Comune di Chiavenna è attraversato una previsione viabilista definita come infrastrutture varie in progetto. Come indicato nell’allegato Strumenti operativi, il Comune di Chiavenna NON risulta tra quelli che devono obbligatoriamente ottenere il parere regionale sul PGT.

- **Sistemi territoriali del PTR**

Il PTR suddivide il territorio regionale lombardo in 6 grandi macro sistemi:

- Sistema metropolitano
- Montagna
- Sistema Pedemontano
- Laghi
- Pianura irrigua
- Fiume Po e grandi fiumi di pianura.

Il Territorio Comunale del Comune di Chiavenna è inserito nel sistema territoriale della montagna, fascia alpina, caratterizzato da un assetto territoriale consolidato e da una qualità ambientale di rilievo.

Per quanto riguarda il sistema territoriale della montagna, il PTR individua i seguenti obiettivi:

- ST2.1 – Tutelare gli aspetti naturalistici ambientali propri dell’ambiente montano
- ST2.2 – Tutelare gli aspetti paesaggistici, culturali architettonici ed identitari del territorio
- ST2.3 – Garantire una pianificazione territoriale attenta alla difesa del suolo, all’assetto idrogeologico ed alla gestione integrata dei rischi
- ST2.4 – Promuovere lo sviluppo rurale e produttivo rispettoso dell’ambiente
- ST2.5 – Valorizzare i caratteri del territorio a fini turistici in una prospettiva di lungo periodo, senza pregiudicarne la qualità
- ST2.6 – Programmare gli interventi infrastrutturali e dell’offerta di trasporto pubblico con riguardo all’impatto sul paesaggio e sull’ambiente naturale e all’eventuale effetto insediativo
- ST2.7 – Sostenere i comuni nell’individuazione delle diverse opportunità di finanziamento

- ST2.8 – Contenere il fenomeno dello spopolamento dei piccoli centri montani, attraverso misure volte alla permanenza della popolazione in questi territori.
- ST2.9 – Promuovere modalità innovative di fornitura dei servizi per i piccoli centri
- ST2.10 – Promuovere un equilibrio nella relazione delle diverse aree del sistema montano, che porti ad una crescita rispettosa delle caratteristiche specifiche delle aree.
- USO DEL SUOLO: Le linee di azione riferite a questo tema sono dettagliate nell' integrazione del PTR ai sensi della l.r. 31/2014 (elaborato "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo" – Allegato: "Criteri per orientare la riduzione del consumo di suolo per Ato") al quale si rimanda.

Relativamente agli obiettivi di uso del suolo il PTR dispone:

- Contenere la dispersione urbana: coerenza le esigenze di trasformazione con i trend demografici e le dinamiche territoriali in essere, impegnando solo aree direttamente legate ai ritmi effettivi del fabbisogno insediativo.
- Limitare l'impermeabilizzazione del suolo
- Limitare l'espansione urbana nel fondovalle, preservando le aree di connessione ecologica
- Favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio con conservazione degli elementi della tradizione
- Conservare i varchi liberi nei fondovalle, per le eventuali future infrastrutture
- Coordinare a livello sovra comunale l'individuazione di nuove aree produttive e di terziario/commerciale

L'insieme degli obiettivi indicati nel Documento di Piano del PTR per i sistemi territoriali dei laghi e della montagna costituiscono il primo quadro di riferimento per le scelte paesaggistiche e territoriali del comune di Chiavenna, congiuntamente alle indicazioni contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

2.6.1.1 Rapporto con il PGT del comune di Chiavenna

La pianificazione urbanistica comunale declina gli indirizzi e gli obiettivi della pianificazione sovraordinata alla scala di maggior definizione, introducendo nel documento di Piano l'indicazione delle azioni operative, rapportando le stesse con gli obiettivi generali della pianificazione regionale e riportando altresì alcuni indirizzi specifici da applicare nel Piano delle Regole.

TABELLA DI RAFFRONTO TRA GLI OBIETTIVI DEI SISTEMI TERRITORIALI DEL PTR CON LE AZIONI DEL PGT		
SISTEMA TERRITORIALE DELLA MONTAGNA		
PTR OBIETTIVI	PGT AZIONI	SCELTE OPERATIVE DEL PGT
ST2.1 – Tutelare gli aspetti naturalistici e ambientali propri dell'ambiente montano	Valorizzazione delle potenzialità ambientali e delle caratteristiche paesaggistiche del Comune	Individuazione degli aspetti naturalistici nelle tavole del PGT
	Valorizzazione delle aree agricole del comune ed in particolare delle aree boschive – Valutazione delle previsioni contenute nei seguenti strumenti: PIF	Definizione delle aree agricole con la previsione di due diverse zone omogenee. Le tavole del DdP riportano le indicazioni del PIF
	Limitare il consumo di suolo per le nuove attività e per gli insediamenti residenziali	Il PGT limita in consumo di suolo per insediamenti residenziali
ST2.2 – Tutelare gli aspetti paesaggistici, culturali architettonici ed identitari del territorio	Analizzare il territorio predisponendo una cartografia di lettura riguardante l'uso del suolo	Il PGT introduce una cartografia relativa all'uso del suolo, al paesaggio e alla rete ecologica
	Analizzare la struttura di tutti nuclei dell'edilizia rurale promuovendo le modalità di recupero	Il PdR introduce una normativa specifica a riguardo
	Favorire il recupero ed il miglioramento della qualità edilizia del patrimonio costruito negli anni del dopoguerra	Il PdR introduce una normativa specifica a riguardo
	Promuovere la schedatura sistematica di tutti i fabbricati presenti nei nuclei di antica formazione	Sono confermate e aggiornate le schede vigenti
	Garantire il mantenimento della qualità edilizia degli interventi di recupero, introdurre scelte progettuali e normative che favoriscono recupero il patrimonio storico in particolare del centro storico	Il PdR introduce una normativa specifica a riguardo
ST2.3 – Garantire una pianificazione territoriale attenta alla difesa del suolo, all'assetto idrogeologico ed alla gestione integrata dei rischi	Verificare attraverso gli studi geologici di dettaglio l'assetto idrogeologico del comune	Gli studi geologici allegati al PGT attuano le verifiche richieste
	Definire la presenza del territorio boscato utilizzando le cartografie relative all'uso del suolo ad orientamento vegetazionale, utilizzando il sistema DUSAF2	La tavola DP 1 contiene le informazioni relative all'uso del suolo ad orientamento vegetazione
ST2.4 – Promuovere lo sviluppo rurale e produttivo rispettoso dell'ambiente	Definire con il criterio della maggior definizione gli ambiti agricoli strategici previsti dal PTCP	Le aree agricole strategiche sono state riportate nelle tavole del PdR
	Definire le aree agricole di interesse	Il PGT individua le aree agricole

	comunale e localizzare gli ambiti destinati all'edificazione e quelli orientati alla sola coltivazione dei fondi	suddividendole in aree agricole comunali e di versante e le norme definiscono gli interventi possibili
	Sostenere la multifunzionalità delle attività agricole attraverso specifiche normative al riguardo	Le norme delle zone agricole prevedono la possibilità di attività multifunzionali
	Definire negli ambiti agricoli di livello comunale le modalità di integrazione con le attività turistiche	Le norme consentono l'integrazione tra le attività
	Favorire gli interventi di manutenzione del territorio e di conservazione delle caratteristiche agricole e paesaggistiche	Le norme definiscono le modalità di intervento e di conservazione
	Potenziare la fruizione e riqualificazione delle aree agricole tradizionali delle Giavere e della sponda terrazzata di Pianazzola	Sono evidenziate le possibilità di fruizione di percorsi esistenti e potenziato il sistema delle piste ciclabili nelle Giavere
	Prevedere la possibilità di realizzazione di piccole strutture di servizio con caratteristiche agrituristiche nel paesaggio agrario delle Giavere	Le norme consentono nella zona della Giavere consentono questi interventi in zona individuate con sovra simbolo
ST2.5 – Valorizzare i caratteri del territorio ai fini turistici in una prospettiva di lungo periodo, senza pregiudicarne la qualità	Valorizzare le risorse territoriali e paesaggistiche e dei servizi ai fini turistici	L'impianto del PGT in tutte le sue componenti è orientato alla valorizzazione delle risorse territoriali anche ai fini turistici
	Identificare il sistema dei sentieri esistenti nel territorio e prevedere incentivi alla manutenzione	Le tavole del Piano identificano tutta la rete sentieristica presente
	Valorizzare gli aspetti geo-morfologici	La normativa delle aree agricole prevede la conservazione degli elementi di interesse geomorfologico presenti
	Incentivare la presenza di strutture ricettive diffuse	Le norme in specifiche zone consentono la presenza di strutture ricettive diffuse
	Favorire la presenza di attività agrituristiche nel piano di Chiavenna e sul versante vallivo	La normativa favorisce gli insediamenti di attività agrituristiche
	Creare uno spazio attrezzato per l'accoglienza dei turisti in prossimità della stazione con la disponibilità di servizi per il trasporto green	Il Piano delle Regole identifica l'edificio e le norme specifiche descrivono gli interventi possibili di riqualificazione

	Classificazione e mappatura dell'area dei Crotti in funzione degli obiettivi di tutela e definizione delle modalità di intervento	Le tavole del Piano delle regole individuano puntualmente le aree dove sono presenti i crotti e la normativa di riferimento introduce modalità intervento orientate alla tutela
	Chiavenna bandiera arancione del Touring – ampliare le potenzialità in funzione delle attività economiche legate al turismo	Il PGT prende atto della dimensione del fenomeno turistico nel territorio comunale e favorisce insediamenti di attività terziarie e dei servizi legati anche alla fruizione turistica
ST2.6 – Programmare gli interventi infrastrutturali e dell'offerta di trasporto pubblico con riguardo all'impatto sul paesaggio e sull'ambiente naturale e all'eventuale effetto insediativo	Definire gli interventi di potenziamento e razionalizzazione della viabilità comunale	Il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole prevedono una soluzione a riguardo
	Valorizzare la fruibilità smart della città	Sono confermate le aree pedonali e il sistema delle piste ciclabili anche in relazione ai percorsi intercomunali e vallivi
	Ampliare i servizi relativi alla mobilità sostenibile quali ferrovia/ciclabili/percorsi pedonali in tutto il territorio comunale - Favorire la mobilità dolce	Le previsioni consentono integrazioni tra i trasporti pubblici ed i percorsi pedonali comunali anche ai fini di favorire la mobilità dolce
	Ampliare la rete di piste ciclabili e percorsi pedonali e sentieri anche in collaborazione con i comuni limitrofi	Come precedentemente segnalato si confermano i rapporti dei percorsi con i territori dei comuni contermini
	Ampliare la pedonalità di Corso Matteotti e riqualificare l'accesso al centro storico	La previsione di pedonalizzazione del Viale Matteotti sarà oggetto di interventi diretti da parte del comune
	Mantenere un elevato livello della qualità dell'aria, con particolari attenzioni al traffico veicolare valutando anche l'introduzione di nuove aree a traffico limitato	Il PGT conferma le aree a traffico limitato esistenti
	Migliorare l'accessibilità di Via Volta e di Viale Maloggia	Il Piano dei servizi prevede la possibilità realizzare alberature su via Volta.
	Prevedere un ulteriore spazio a parcheggio utilizzando l'area delle ferrovie su Viale Risorgimento anche realizzando un parcheggio interrato e riqualificando la superficie con l'introduzione di maggiori spazi verdi	Il Piano dei Servizi prevede la possibilità di realizzare il parcheggio interrato in prossimità della Stazione
ST2.7 – Sostenere i comuni nell'individuazione delle diverse opportunità di finanziamento	Nessuna azione	

<i>ST2.8 – Contenere il fenomeno dello spopolamento dei piccoli centri montani, attraverso misure volte alla permanenza della popolazione in questi territori</i>	Le azioni del PGT sono complessivamente rivolte a favorire il recupero edilizio e la disponibilità di alloggi anche di diversa tipologia. La dotazione dei servizi comunali e sovracomunale è orientata alla migliore qualità della vita della popolazione residente.	Le norme sono state impostate con l'obiettivo di favorire il recupero. Il PGT introduce norme orientate a rispondere alle esigenze del sistema dei servizi e delle attività economiche
<i>ST2.9 – Promuovere modalità innovative di fornitura dei servizi per i piccoli centri</i>	La modalità di gestione della pianificazione coordinata con gli altri comuni diviene l'azione principale orientata a garantire il coordinamento tra i comuni per il piano dei servizi	Il coordinamento è avvenuto attraverso incontri con la Comunità Montana principale ente di gestione dei servizi comuni e il PGT prevede realizzazione di nuovi servizi di livello sovracomunale
<i>ST2.10 – Promuovere un equilibrio nella relazione delle diverse aree del sistema montano, che porti ad una crescita rispettosa delle caratteristiche specifiche delle aree</i>	Garantire il mantenimento del livello dei servizi per la città e per l'intera Valchiavenna conferendolo come polo attrattore tra tutte le realtà della valle e come centro di collegamento con le altre realtà montane	Il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole identificano i servizi esistenti e di progetto confermando i servizi principali del Comune che lo rendono il polo principale della Valchiavenna
<i>Uso del suolo – Le linee di azione riferite a questo tema sono dettagliate nell'integrazione del PTR ai sensi della l.r. 31/2014 (elaborato "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo" – Allegato: "Criteri per orientare la riduzione del consumo di suolo per Ato") al quale si rimanda.</i>	Analisi degli ambiti di trasformazione e rigenerazione individuati nel PGT	Il PGT analizza gli ambiti di trasformazione esistenti
	Definire la riduzione di consumo di suolo utilizzando i parametri regionali e provinciali	Il PGT definisce la riduzione del consumo di suolo in attuazione ai contenuti della legge 31/2014 e dei criteri introdotti nel PTCP
	Redazione della carta del consumo di suolo e le quantità di riduzione	La carta del consumo di suolo è un allegato del PGT

2.6.2 Il piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP)

La Provincia di Sondrio è dotata del PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n. 4 del 25/01/2010.

Lo strumento urbanistico provinciale prevede per i PGT una serie di indicazioni e di obblighi di approfondimento e di precisazione alla scala comunale dei contenuti urbanistici e paesistici proposti.

La fase ricognitiva del PGT del Comune di Chiavenna ha preso in esame l'insieme delle informazioni contenute nella pianificazione provinciale e regionale relative agli aspetti insediativi, alla componente agricola ed alla tutela del paesaggio, declinandoli alla scala comunale in applicazione del principio di sussidiarietà e di maggior definizione contenuto nella legislazione regionale.

Nella seguente tabella è sintetizzato il confronto tra i contenuti prescrittivi ed orientativi del PTCP e le scelte operate dal Piano di Governo del Territorio.

2.6.2.1 Rapporto con il PGT del comune di Chiavenna

TABELLA DI RAFFRONTO TRA IL PTCP E LE SCELTE PROGETTUALI DEL PGT	
ARTICOLI DELLE NTA DEL PTCP presenti nel territorio comunale	SCELTE PROGETTUALI DEL PGT
Art. 7: Aree soggette a vincoli paesaggistici - Art. 17 PTR <i>Definizione degli ambiti di elevata naturalità con possibilità di modifica e migliore delimitazione degli stessi.</i>	Sono confermati i limiti contenuti nel PTCP.
Art. 8: Aree di particolare interesse naturalistico e paesistico <i>Il PGT provvede alla migliore e più dettagliata definizione dei confini delle aree, che andranno prevalentemente collocati su segni ed elementi fisici, riconoscibili sul territorio.</i>	Sono confermati i limiti contenuti nel PTCP e per il comune di Chiavenna nello specifico sono confermati i limiti dei terrazzamenti e l'area di notevole interesse geomorfologico Marmitte dei Giganti come elementi di particolare interesse naturalistico e paesistico.
Art. 10: Geositi	Il PGT conferma le informazioni contenute nella pianificazione provinciale inserendo i due geositi presenti nel territorio.
Art. 11: Sistema a rete dei collegamenti funzionali – rete ecologica <i>Il PGT può meglio precisare il limite dei corridoi ecologici e introdurre norme che vietano le barriere fisiche continue</i>	Il PGT conferma i contenuti della rete ecologica del piano Provinciale, riportati nella Tav DP 5 del Documento di Piano.
Art. 12: Varchi o corridoi paesistico-ambientali <i>Il PGT può proporre una tantum eventuali ripermetrazioni dei varchi tenendo conto delle effettive rispondenze del territorio alle cartografie del PTCP.</i>	Nel territorio del comune di Chiavenna non sono presenti varchi da PTCP.

<p>Il PGT precisa le possibilità di intervento negli edifici esistenti definendo anche l'eventuale ampliabilità degli stessi.</p> <p>Il PGT motiva eventuali modifiche dei varchi consigliati.</p>	
<p>Art. 13: Aree di naturalità fluviale</p> <p>Il PGT definisce il rapporto con gli ambiti agricoli strategici ed introduce norme relative alla rinaturalizzazione delle aree.</p> <p>Il PGT definisce le modalità di intervento ed ampliamento dei fabbricati esistenti non classificati ambiti di degrado.</p>	<p>Il PGT modifica in alcuni ambiti le aree di naturalità fluviale adattandole alle corrispondenze effettive del territorio.</p>
<p>Art. 14: Viste passive e attive, statiche dinamiche di importanza paesistica</p> <p>Il PGT recepisce le viste già indicate nel PTCP e eventualmente propone le integrazioni necessarie.</p>	<p>Il PGT recepisce le informazioni del PTCP inserendo le tre viste attive e le due viste passive presenti nel comune di Chiavenna.</p>
<p>Art. 15: Centri storici e nuclei antichi</p> <p>Il PGT identifica i nuclei di antica formazione presenti nelle tavole 6 verificando la sussistenza dei valori storici.</p> <p>Il PGT detta la disciplina per la salvaguardia dei centri storici. Il PGT predispone un abaco dei particolari costruttivi verificando anche il rischio archeologico.</p>	<p>Il PGT modifica le informazioni relative ai nuclei di antica formazione presenti nella pianificazione provinciale introducendo indicazioni più precise e puntuali in merito ai nuclei di antica formazione. Il Piano delle Regole introduce normativa specifica sulla scorta dei criteri e delle indicazioni della pianificazione sovraordinata.</p>
<p>Art. 16: Edifici e manufatti di valore storico culturale</p> <p>Il PGT individuano gli edifici di valore storico culturale prescrivendo le modalità di intervento.</p>	<p>Sono stati inseriti i dati relativi agli edifici e manufatti di interesse storico culturale presenti nel Piano di Governo del Territorio vigente.</p>
<p>Art. 17: Terrazzamenti</p> <p>Il PGT provvede alla più precisa individuazione delle aree terrazzate e ne prescrive la generale in edificabilità, introducendo norme di salvaguardia.</p>	<p>Sono stati confermati i limiti relativi ai terrazzamenti presenti nel PTCP.</p>
<p>Art. 18: Itinerari di interesse paesistico, turistico e storico</p> <p>Il PGT identifica strade e sentieri di interesse storico.</p>	<p>Il PGT riporta gli itinerari di interesse storico e turistico sovraordinati integrandoli con percorsi di carattere comunale.</p>
<p>Art. 19: Aree di particolare interesse geomorfologico</p> <p>Il PGT provvede a individuare le aree e gli oggetti di interesse geomorfologico dettando norme per la salvaguardia.</p>	<p>Il PGT ha inserito puntualmente le informazioni relative agli elementi geomorfologici presenti nel PTCP, individuando nel comune di Chiavenna le marmitte dei giganti.</p>
<p>Art. 20: Conoidi di deiezione</p> <p>Il PGT provvede a individuare gli ambiti di conoide dettando norme per la salvaguardia.</p>	<p>Nel territorio di Chiavenna non sono presenti conoidi di deiezione.</p>
<p>Art. 21: Forre</p> <p>Il PGT provvede a individuare gli ambiti delle forre dettando norme per la salvaguardia.</p>	<p>Il PGT conferma le informazioni contenute nella pianificazione provinciale.</p>
<p>Art. 22: Cascate</p> <p>Il PGT provvede a individuare gli ambiti di cascata dettando norme per la salvaguardia.</p>	<p>Nel territorio comunale non sono presenti cascate.</p>

<p>Art. 22 bis: Tutela e valorizzazione dei laghi e degli specchi lacuali Il PGT individua gli specchi lacuali e detta disposizioni di tutela e fruizione</p>	<p>Nel territorio del Comune di Chiavenna non sono presenti ambiti relativi a laghi e specchi lacuali.</p>
<p>Art. 29: Aree di degrado e frange urbane destrutturate Il PGT verifica i contenuti delle tavole 4 e 6 integrando e ridefinendo le perimetrazioni e introduce normative di recupero</p>	<p>Il PGT identifica nella tavola DP 4 Carta del paesaggio e delle unità tipologiche gli ambiti di criticità paesistica già indicati nel PTCP. Le disposizioni normative introdurranno norme relative agli interventi.</p>
<p>Art.31: Aree industriali logistiche e distretti industriali Il PGT promuove opere di mitigazione degli impatti sul paesaggio</p>	<p>Nel Comune di Chiavenna non sono presenti distretti industriali.</p>
<p>Art. 32: Ambiti sciabili esistenti</p>	<p>Nel Comune di Chiavenna non sono presenti ambiti sciabili.</p>
<p>Art. 34: Impianti di smaltimento e recupero rifiuti Il PGT individua la presenza di tali aree e programma se necessari interventi di riqualificazione</p>	<p>Nel Comune di Chiavenna è presente un'area di stoccaggio rifiuti.</p>
<p>Art. 35: Inquinamento acustico, atmosferico e luminoso Il PGT provvede a normare il divieto di emissioni sonore nei paesaggi sommitali e nelle aree di interesse faunistico.</p>	<p>Il Comune è dotato di classificazione acustica ai sensi della normativa vigente.</p>
<p>Artt. 36, 37, 38, 39, 40, 41: Unità tipologiche di paesaggio Il PGT provvede a precisare a scala di maggior dettaglio le unità di paesaggio introducendo un'ulteriore classificazione e definendo una normativa paesistica di riferimento in applicazione agli indirizzi generali contenuti nella pianificazione provinciale.</p>	<p>La Tav_DP 4_Carta del paesaggio e delle unità tipologiche di paesaggio del PGT riporta le unità di paesaggio confermando i contenuti del PTCP. Il PGT introduce norme ed indirizzi attuativi della normativa provinciale.</p>
<p>Art. 44: Aree agricole - Norme di tutela e valorizzazione Il PGT introduce norme a tutela e conservazione degli elementi costitutivi del paesaggio negli ambiti agricoli.</p>	<p>Il Piano delle Regole introdurrà norme di tutela e valorizzazione del paesaggio agrario.</p>
<p>Art. 45: Criteri per la definizione delle aree agricole comunali Il PGT definisce l'insieme delle aree agricole comunali, anche con revisione dei perimetri del PTCP relativo agli ambiti agricoli di interesse strategico.</p>	<p>Il PGT definisce le aree agricole comunali ai sensi della DGR 8/8059 del 19 settembre 2008; nel territorio comunale non sono identificati ambiti agricoli strategici.</p>
<p>Art. 48: Edificazione delle zone agricole Il PGT recepisce le norme contenute nell'articolo relativamente alle modalità di accorpamento dei diritti volumetrici e superficiali; definisce inoltre le fasce di rispetto per i nuovi insediamenti zootecnici dalle zone residenziali e individua gli allevamenti intensivi.</p>	<p>Il Piano delle Regole introdurrà una normativa per l'uso e la salvaguardia delle zone agricole in applicazione ai contenuti del PTCP.</p>
<p>Art. 51: Fasce di rispetto inedificabili Il PGT individua cartograficamente le aree di salvaguardia.</p>	<p>Il PGT introduce i tracciati stradali risultanti dalla progettazione provinciale adattando le fasce di rispetto alla versione più aggiornata dei progetti.</p>

<p>Art. 52: Cartellonistica stradale <i>Il PGT introduce norme che regolamentano la posa dei cartelloni stradali in applicazione ai contenuti del PTCP.</i></p>	<p>Il Piano delle Regole introdurrà norme sulla cartellonistica stradale.</p>
<p>Art. 57: Rete dei sentieri e delle piste ciclabili <i>Il PGT precisa i percorsi e tutela le viste attive e passive.</i></p>	<p>Il Documento di Piano introduce e modifica adattando alla cartografia di base la rete dei sentieri esistenti sul territorio comunale e inserisce la presenza delle viste attive e passive.</p>
<p>Art. 58: Impianti alberatura d'insieme <i>Il PGT detta disposizioni sulle modalità di impianto.</i></p>	<p>Nel Comune di Chiavenna non sono presenti impianti di alberature di insieme.</p>
<p>Art. 60: Contenuti minimi dei PGT <i>Il PGT deve contenere i contenuti minimi dell'art. 60.</i></p>	<p>Il PGT di Chiavenna come sintetizzato nel presente quadro di raffronto rispetta ed approfondisce le previsioni del PTCP.</p>
<p>Art. 61: Interventi di rilevanza sovracomunale e elementi qualitativi per la pianificazione comunale <i>Il PGT prevede il dimensionamento della capacità insediativa di piano in applicazione a quanto contenuto nella pianificazione provinciale, motivando le eventuali discordanze in eccesso.</i></p>	<p>Il PGT del Comune di Chiavenna rispetta i contenuti relativi alla capacità insediativa prevista dal Piano Provinciale.</p>
<p>Art. 62: Poli attrattori e aree conurbate <i>Il PGT per i comuni classificati poli attrattori o inseriti nelle zone conurbate deve prevedere la procedura indicata dal PTCP</i></p>	<p>Il Comune di Chiavenna rientra tra i poli attrattori provinciali per la presenza di funzioni e servizi sovracomunali presenti nell' art. 62.</p>
<p>Art. 63: Aree industriali ed artigianali di espansione di livello sovracomunale <i>Fino alla saturazione della capacità insediativa di dette aree è esclusa l'individuazione di altre zone industriali e artigianali di nuova formazione nel PGT ove è situata l'area di espansione e negli altri interessati dalla relativa attuazione, mentre è consentito l'ampliamento del 20% delle zone esistenti, secondo i criteri qualitativi di cui al secondo comma dell'art.61.</i></p>	<p>Nel comune di Chiavenna non sono presenti aree industriali ed artigianali di espansione di livello sovracomunale.</p>
<p>Art. 64: Il sistema distributivo commerciale <i>Il PGT determina le scelte in materia commerciale con limite ai criteri indicati nel comma 3 del PTCP.</i></p>	<p>La normativa del Piano delle Regole terrà conto delle indicazioni del PTCP.</p>
<p>Art. 65: Servizi di livello intercomunale <i>Il PGT recepisce le indicazioni del PTCP e dettaglia gli aspetti urbanistici ed operativi.</i></p>	<p>Nel comune di Chiavenna non sono presenti servizi di livello intercomunale dettagliati nell' art. 65 del PTCP.</p>
<p>Art. 66: Aree sciistiche <i>Il PGT può prevedere la realizzazione di costruzioni indispensabili all' esercizio degli impianti, al ristoro, alla sosta degli autoveicoli secondo le indicazioni presenti nell' articolo sopra riportato del PTCP. Il PGT ha cura di dettare anche le disposizioni per le piste da sci da discesa sulla base dei principi del PTCP.</i></p>	<p>Nel comune di Chiavenna non sono presenti aree sciistiche.</p>

Il sistema cartografico del PGT contiene le informazioni relative agli elementi territoriali e paesistici derivati dalla pianificazione sovraordinata nelle tavole del Documento di Piano che contiene gli elementi conoscitivi del territorio e le linee di sviluppo che l'amministrazione comunale intende perseguire nonché definisce

l'assetto geologico, idrogeologico e sismico e del Piano delle Regole nel quale sono contenuti gli aspetti regolamentativi e gli elementi di qualità della città costruita.

In particolare il PGT nel Documento di Piano riassume le informazioni paesaggistiche nelle seguenti tavole:

Tav_DP 1_Uso del suolo ad orientamento vegetazionale

Tav_DP 2_Carta di sintesi dei vincoli

Tav_DP 3_Carta della sensibilità paesistica dei luoghi

Tav_DP 4_Carta del paesaggio e delle unità tipologiche di paesaggio

Tav_DP 5_Carta della rete ecologica

Tav_DP 6_Carta delle previsioni di piano

Più dettagliatamente i contenuti delle tavole del Documento di Piano sono i seguenti:

Tav DP 6a e Tav DP 6b Carta delle previsioni di piano

Le tavole previsionali del Documento di Piano contengono le scelte progettuali urbanistiche e territoriali ed in particolare la definizione degli ambiti di trasformazione e di rigenerazione urbana del tessuto urbano consolidato, riportando altresì gli elementi di progetto del documento di piano dai quali si evince la diretta applicazione delle azioni strategiche anche in rapporto alle indicazioni contenute nella pianificazione sovraordinata.

Tav DP 5 Carta della rete ecologica

In questo elaborato si riportano innanzitutto le previsioni della rete ecologica regionale che comprendono gli elementi di primo e secondo livello ed un varco collocato in località Giavere.

La rete ecologica provinciale è riportata per intero sia riguardo i nodi che vincolano la zona della riserva naturale delle Marmitte dei Giganti, i corridoi della REP con profondità 250m che però hanno solo una piccolissima porzione nella parte alta del comune e i corridoi ecologici corrispondenti alle aree di naturalità fluviale che coprono la maggior parte delle Giavere.

Per quanto attiene alla rete ecologica comunale è stata creata un'area corrispondente alle Giavere e ad una sponda del Fiume Mera sul confine con Prata Camportaccio.

Tav DP 4 Carta del paesaggio e delle unità tipologiche di paesaggio

La tavola riporta il sistema delle unità tipologiche di paesaggio desunte dalla pianificazione provinciale, che viene sostanzialmente confermata in quanto coerente con lo stato dei luoghi valutato con il criterio della maggior definizione; le piccole modifiche riguardano l'adattamento delle previsioni provinciali alle informazioni desunte dal DB Topografico in particolare modo riguardo ai confini comunali.

La tavola individua gli ambiti del codice del paesaggio desunti dal sistema informatico SIBA che sono da considerare indicativi e non hanno carattere probatorio.

Sono presenti ali elementi del paesaggio di rilevanza storico culturale quali le aree archeologiche a rischio, i siti archeologici, i centri storici e i nuclei antichi, l'architettura religiosa e i terrazzamenti. Presenti anche le rilevanze di valore naturale come le aree di particolare interesse geomorfologico: le Marmitte dei Giganti, le forre e il geosito mineralogico a Tanno e il geosito Caurga di Chiavenna. Le rilevanze di valore fruitivo e visivo percettivo comprendono i punti panoramici, le viste attive e le viste passive, comprese le strade panoramiche e i tracciati guida paesaggistici. Nella tavola del paesaggio sono state inserite anche le aree di degrado nella parte di montagna sopra San Carlo e Campedello, le de discariche una zona campo Sportivo e l'altra verso San Giacomo e le cave cessate.

Tav DP 3 Carta della sensibilità paesistica dei luoghi

Nella tavola viene classificata anche la sensibilità paesistica del territorio comunale identificando sia gli elementi individuali che gli ambiti territoriali, utilizzando la metodologia tracciata dalla D.G.R. 7/11045 del 21/11/2002. La classificazione della sensibilità paesistica è stata effettuata tenendo conto anche di quanto riportato nel capitolo 3.1.3 della presente relazione, che contiene una classificazione puntuale dei luoghi attraverso una lettura in chiave locale e sovralocale ed una modalità di valutazione sistemica-vedutistica e simbolica.

Nell'elaborato Tav_DP 3_Carta della sensibilità paesistica dei luoghi sono stati individuati anche un insieme di ambiti e sotto-ambiti omogenei dal punto di vista paesaggistico ed esplicitati, per ciascuno di essi, gli elementi di rilevanza, integrità e criticità. Sugli elementi di rilevanza/integrità/criticità si sono costruiti degli obiettivi di qualità paesaggistica che il PGT persegue e intende raggiungere attraverso una serie di azioni.

3. QUADRO CONOSCITIVO

3.1 IL SISTEMA URBANO INSEDIATIVO

3.1.1 Caratteristiche paesistiche, ambientali e territoriali del comune

La lettura della struttura territoriale del Comune di Chiavenna e le interpretazioni dei dati emergenti dal quadro ricognitivo e conoscitivo hanno consentito di evidenziare le problematiche paesistiche ed ambientali che caratterizzano il territorio:

- Elevata sensibilità paesistica ed ambientale del territorio comunale sia in relazione alla collocazione geografica che alla presenza di elementi di naturalità caratterizzanti gli ambiti di versante e la struttura storico insediativa del Comune.
- Presenza di aree acclivi le cui caratteristiche costituiscono elementi geomorfologici di particolare rilevanza paesaggistica, quali il paesaggio terrazzato di Pianazzola ed il versante di Uschione che sovrastano l'abitato costituendo una presenza scenica di particolare interesse paesaggistico.
- Presenza di un paesaggio agrario tradizionale costituito da prati a sfalcio nelle Giavere che in particolare, in fianco al torrente Liro, costituiscono una barriera verde posta tra il fiume ed il territorio edificato e divengono parte dell'ecosistema da tutelare.
- Centro storico di Chiavenna di impianto tardo medioevale e di interesse storico di particolare pregio sia per l'insieme che per la presenza di singole realtà storico insediative rappresentative dell'architettura del XI e XVII secolo, testimoniate anche dalla numerosa presenza di immobili con vincolo monumentale (39).
- Nuclei storici delle frazioni ed in particolare di Pianazzola, Uschione, Loreto, San Carlo, Campedello dove sono presenti elementi di interesse storico, paesaggistico ed ambientale.
- Sistema dei servizi di interesse Comunale e sovracomunale, generati dal ruolo comprensoriale che il Comune riveste nel territorio vallivo che confermano Chiavenna quale centro di servizi dell'intera Valchiavenna.
- Struttura commerciale di pregio a servizio dell'intero comprensorio, sviluppatasi nei secoli anche a dalla posizione geografica che consente un forte passaggio turistico e dalla vicinanza con la Confederazione Elvetica.

Le analisi territoriali compiute anche attraverso le **Carte del Paesaggio** Tav_DP 5_Carta della rete ecologica, Tav_DP 4_Carta del paesaggio e delle unità tipologiche di paesaggio, Tav_DP 3_Carta della sensibilità paesistica dei luoghi hanno permesso una lettura sistemica e puntuale delle caratteristiche paesistiche del Comune ed una individuazione delle rilevanze storico ed architettoniche presenti.

3.1.2 Le unità di paesaggio

La lettura delle unità di paesaggio del Comune parte dai contenuti del P.T.C.P. della Provincia di Sondrio e prevede la definizione di 4 macro unità a loro volta suddivise in unità di paesaggio, le cui indicazioni relative alle scelte progettuali di progettazione e modificazione del suolo sono contenute nella normativa.

La verifica delle scelte compiute dal PTCP, attraverso la maggior definizione consentita dalle carte del Piano di Governo del Territorio, permette di confermare il sistema delle macro unità, indicate nella pianificazione sovraordinata, in quanto coerenti con il territorio in esame, tranne che per l'adattamento al sistema dei confini comunali, nel frattempo concordato tra i Comuni.

Per quanto attiene alle unità di paesaggio, nel territorio del Comune di Chiavenna sono presenti 2 tra le 4 macro unità indicate dal PTCP e più precisamente:

- *Paesaggio delle energie di rilievo*
- *Paesaggio di versante*
- *Paesaggio di fondovalle*

La suddivisione in unità di paesaggio indicate nel PTCP e presenti nel territorio di Chiavenna sono:

- *Energie di rilievo e paesaggio delle sommità*
- *Bosco produttivo e protettivo, alpeggi e paesaggi pastorali*
- *Paesaggio del sistema insediativo consolidato e dei nuclei sparsi*
- *Paesaggio del sistema insediativo consolidato*
- *Paesaggio delle criticità*
- *Paesaggio di fondovalle e prevalente struttura agraria*

In questi contesti la pianificazione provinciale fornisce indirizzi di tutela ed indirizzi per la pianificazione comunale, che sono stati puntualmente applicati nelle scelte progettuali contenute nel presente documento e nel Piano delle Regole.

Il Documento di Piano nelle Disposizioni normative introduce una norma orientata alla tutela degli ambiti di paesaggi di particolare rilevanza nonché relative alla metodologia di intervento nel paesaggio delle criticità.

Per quanto attiene agli interventi nel sistema insediativo consolidato gli elementi già introdotti nei capitoli che seguono e le normative prodotte nel Piano delle Regole, prevedono metodologie di intervento orientate alla diretta applicazione degli indirizzi per la pianificazione comunale contenuti nel PTCP.

3.1.3 La sensibilità paesistica dei luoghi

La stesura del P.G.T. è stata effettuata con una particolare attenzione agli aspetti riguardanti la tutela e la valorizzazione del paesaggio, concepito come valore ambientale ed economico.

A tale riguardo Regione Lombardia ha approvato i criteri per la redazione dell'esame paesistico dei progetti di trasformazione del territorio lombardo che riguardano la definizione delle modalità per la determinazione della classe di sensibilità paesistica del sito e il grado di incidenza paesistica del progetto (d.g.r. n. 11045 del 8 novembre 2002, pubblicata sul BURL n. 47, 2° Supplemento straordinario, del 21 novembre 2002).

Tale metodo, da utilizzare negli ambiti del territorio regionale non assoggettati a specifica tutela paesaggistica, consente di giungere alla definizione del livello di impatto paesistico del progetto che, in prima istanza, viene stimato dal proponente l'intervento e viene valutato dall'ente competente al rilascio dei titoli abilitativi edilizi.

La nuova normativa paesaggistica, nel testo approvato dal Consiglio regionale (cfr. articoli 35-39 della normativa del Piano Paesaggistico Regionale), conferma esplicitamente i criteri approvati con le Linee guida per l'esame paesistico dei progetti (Delibera n°7/11045 dell' 8/11/2002 della Giunta Regionale – ai sensi dell' art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale 2001, aggiornato e integrato con il PTR): pertanto, per tutto il territorio regionale è obbligatorio che i progetti che modificano lo stato dei luoghi e l'esteriore aspetto degli edifici siano soggetti ad una valutazione paesaggistica applicando i criteri e gli indirizzi dettati dalla soprarichiamata deliberazione regionale. Fanno eccezione gli ambiti assoggettati a specifica tutela paesaggistica, per i quali valgono le procedure dettate dal d.lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 e dalla l.r. n.12 del 2005.

La delibera sopra citata propone tre differenti modalità di valutazione per dare un giudizio complessivo circa la sensibilità di un paesaggio:

- *Sistemico (morfologico - strutturale)*
- *Vedutistico*
- *Simbolico*

L'applicazione di questi campi di valutazione, nei diversi paesaggi del Comune di Chiavenna parte dal presupposto che l'intero territorio rappresenti un insieme di valori importanti in quanto rappresentativi di "paesaggi del passato" connessi con un livello di antropizzazione concentrato nella zona intermedia del Comune posta in sistematica relazione con il paesaggio di versante.

La valutazione *sistemica* evidenzia gli aspetti geomorfologici naturalistici e storico insediativi più rilevanti sia in chiave di lettura locale che sovralocali riassunti e valutati nelle schede allegate nei quali si evidenzia la morfologia dei territori ed il rapporto tra gli stessi e le componenti storico insediativa del Comune.

La valutazione *vedutistica* coglie la percettibilità dei luoghi dalla parte pianeggiante del territorio e dalla montagna con particolare riferimento anche ai percorsi panoramici che si sviluppano nel territorio comunale.

La valutazione *simbolica* coglie il valore simbolico che le comunità locali e sovracomunali attribuiscono ad un determinato luogo.

La valutazione qualitativa e sintetica della classe di sensibilità paesistica del sito rispetto ai diversi modi di valutazione e alle diverse chiavi di lettura viene espressa utilizzando la seguente classificazione:

- sensibilità paesistica molto bassa	*
- sensibilità paesistica bassa	**
- sensibilità paesistica media	***
- sensibilità paesistica alta	****
- sensibilità paesistica molto alta	*****

La lettura degli aspetti paesaggistici del territorio, è stata supportata da una rappresentazione grafica del paesaggio su un sistema di ortofoto, con lo scopo di evidenziare visivamente la classificazione effettuata.

La Tav_DP 3_Carta della sensibilità paesistica dei luoghi riporta, su un sistema di ortofoto, gli elementi peculiari del paesaggio e gli ambiti di maggiore sensibilità paesistica sia attraverso una identificazione puntuale degli oggetti che mediante una classificazione complessiva areale relativa all'intero territorio. Queste analisi si integrano con la classificazione del paesaggio per unità omogenee e costituiscono un quadro di riferimento paesistico per le scelte progettuale e strategiche del piano.

Le analisi sotto riportate, utilizzano i modi e le chiave di lettura fornite dalle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" prima citate, per la valutazione della sensibilità paesistica dei luoghi, adattando l'articolazione esemplificativa ivi riportata alle caratteristiche del paesaggio in questione.

VALUTAZIONE DELLA SENSIBILITA' PAESISTICA DEI LUOGHI		
MODO DI VALUTAZIONE: <u>SISTEMICO</u>		
Chiave di lettura: <u>SOVRALocale</u>	Luoghi	Classificazione sensibilità paesistica
PARTECIPAZIONE A SISTEMI PAESISTICI SOVRALocali DI: • INTERESSE GEO-MORFOLOGICO (leggibilità delle forme naturali del suolo)	<i>Ambito della Valchiavenna</i>	***
	<i>Marmitte dei Giganti</i>	*****
	<i>Paesaggio acclive di versante</i>	***
• INTERESSE NATURALISTICO (presenza di reti e/o aree di rilevanza ambientale)	<i>Paesaggio di versante e boschi</i>	***
• INTERESSE STORICO-INSEDIATIVO (leggibilità dell'organizzazione spaziale e della stratificazione storico degli insediamenti e del paesaggio agrario)	<i>Nuclei antichi delle frazioni</i>	*****
	<i>Insedimento storico del centro di Chiavenna</i>	****

PARTECIPAZIONE AD UN SISTEMA DI TESTIMONIANZE DELLA CULTURA FORMALE E MATERIALE (stili, materiali, tecniche costruttive, tradizioni culturali di un particolare ambito geografico)	<i>Crotti di Chiavenna e delle frazioni</i>	****
	<i>Architettura del centro storico di Chiavenna</i>	****
Chiave di lettura: <u>LOCALE</u>	Luoghi	Classificazione sensibilità paesistica
APPARTENENZA/CONTIGUITA' A SISTEMI PAESISTICI DI LIVELLO LOCALE: • INTERESSE GEO-MORFOLOGICO	<i>Forra del torrente Liro</i>	***
	<i>Geosito mineralogico di Tanno</i>	****
	<i>Geosito Caurga di Chiavenna</i>	****
	<i>Marmitte dei Giganti</i>	****
• INTERESSE NATURALISTICO	<i>Boschi di versante</i>	***
	<i>Piana delle Giavere</i>	****
• INTERESSE STORICO AGRARIO	<i>Aree terrazzate di versante</i>	****
	<i>Piana delle Giavere</i>	***
• INTERESSE STORICO-ARTISTICO	<i>Chiesa di San Lorenzo</i>	****
	<i>Palazzo Balbiani (Castello)</i>	*****
	<i>Altri beni di interesse storico evidenziati in relazione (palazzi)</i>	****
	<i>Crotti di Chiavenna e frazioni</i>	****
• DI RELAZIONE tra elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica	<i>Via Spluga e Via Bregaglia</i>	****
	<i>Sentiero del Giubileo</i>	***

VALUTAZIONE DELLA SENSIBILITA' PAESISTICA DEI LUOGHI		
MODO DI VALUTAZIONE: <u>VEDUTISTICO</u>		
Chiave di lettura: <u>SOVRALocale</u>	Luoghi	Classificazione sensibilità paesistica
PERCEPIBILITA' DA UN AMPIO AMBITO TERRITORIALE	<i>Sistema boscato di versante</i>	****
	<i>Nuclei delle frazioni di Pianazzola- S.Carlo-Loreto-Uschione</i>	****
INTERFERENZA CON PERCORSI PANORAMICI DI INTERESSE SOVRALocale	<i>Starda Statale 37 del Maloja</i>	***
	<i>Strada Statale 36 del Lago di Como e dello Spluga</i>	***
	<i>Sentiero del Giubileo</i>	***
	<i>Via Spluga e Via Bregaglia</i>	***
INCLUSIONE IN UNA VEDUTA PANORAMICA	<i>Intero territorio comunale</i>	****
Chiave di lettura: <u>Locale</u>	Luoghi	Classificazione sensibilità paesistica
PUNTI DI VISTA PANORAMICI	<i>Belvedere di Chiavenna</i>	****
	<i>Terrazzamenti di Pianazzola</i>	****
	<i>Rocca del Paradiso</i>	*****
INTERFERENZA/CONTIGUITA' CON PERCORSI DI FRUIZIONE PAESISTICO- AMBIENTALE	<i>Sentiero del Giubileo</i>	***
	<i>Via Spluga e Via Bregaglia</i>	***

VALUTAZIONE DELLA SENSIBILITA' PAESISTICA DEI LUOGHI		
MODO DI VALUTAZIONE: <u>SIMBOLICO</u>		
Chiave di lettura: <u>SOVRALocale</u>	Luoghi	Classificazione sensibilità paesistica
APPARTENENZA AD AMBITI DI ELEVATA NOTORIETA' (richiamo turistico)	<i>Valchiavenna</i>	***

3.1.4 Aree e beni di particolare rilevanza storico-paesaggistica

Il Comune di Chiavenna conserva parte dell'impianto storico del proprio edificato; il patrimonio edilizio esistente ha mantenuto in parte i valori e le peculiarità originarie.

Le attività di analisi hanno riguardato la presenza di beni di interesse paesaggistico e di interesse storico concentrandosi in particolare, su uno studio di dettaglio relativo ai nuclei di antica formazione, la cui analisi ha consentito l'introduzione di una normativa di dettaglio orientata a favorire gli interventi di recupero ed a conservare gli aspetti tipologici ed architettonici.

Nell'apposito capitolo sono analizzati i risultati delle rilevazioni compiute sia nei centri storici che nei nuclei rurali, catalogando lo stato di conservazione del patrimonio edilizio esistente, nonché la tipologia e la destinazione dei fabbricati esistenti.

- Beni vincolati con Decreto

I beni con interesse storico, culturale e architettonico vincolati con specifico Decreto ai sensi del D.lgs. 42/2004 (ex 1089/39), sono rappresentati sulle tavole dei vincoli con simbolo e perimetro rosso.

Di seguito si fa una panoramica elencando tali beni vincolati con una breve descrizione:

<p>1- AVANZI DEL CASTELLO MEDIOEVALE</p> 	<p>I resti del castello sono situati all'interno del Parco Archeologico Botanico del Paradiso e sono conservati a rudere. Sono edificati con pietra tagliata in piccoli conci sopra uno sperone di roccia della Caurga, cava di pietra ollare, e documentato il suo utilizzo dall'epoca romana fino al sec XVII/ L'iscrizione romana reca la scritta "Salvius".</p>
<p>2- CASA CON PORTALE IN VIA P. BOSSI</p>	

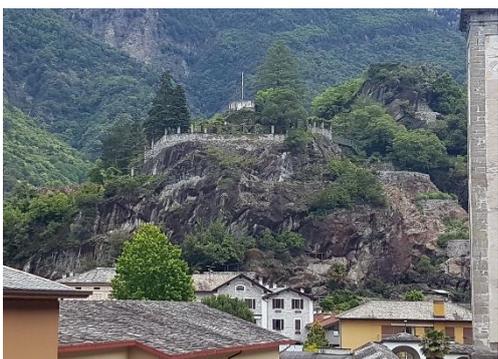
<p>3- CASA CON PORTALE IN VIA P. BOSSI 15-17 (prima 9)</p>	
<p>4- CASA CON PORTALE IN VIA C. PEDRETTI 30 (prima via Roma 30)</p>	
<p>5- CASA CON PORTALE IN VIA C. PEDRETTI 2-4-6</p> 	<p>Il Palazzo Pestalozzi è situato nella piazza Pestalozzi nel centro storico cittadina di Chiavenna. Sulla semplice facciata verso la strada richiamano l'attenzione le finestre tutte incorniciate con spalle, davanzali e architravi in pietra ollare di squisita fattura che volutamente contrastano col rude e scuro intonaco delle pareti. Quest'architettura libera è sottolineata ancora da due fatti abbastanza sintomatici: il cambiamento di inclinazione in pianta della facciata permette alla luce di riflettersi diversamente sulle pareti e sugli splendidi vetri delle finestre e, in secondo luogo, colpisce il modo in cui termina il palazzo sulla destra in alto, con una profonda spaccatura. Entrando, passato il portone principale, sotto l'atrio coperto da tre agili crociere s'aprono due porte che portano al di sopra dell'architrave due diversi stemmi: uno con il leone e le iniziali del capo famiglia, l'altro con un albero dal folto fogliame. Da qui partono due scale l'una dirimpetto all'altra, per mezzo delle quali si accede agli ampi locali superiori o alle fresche cantine. Oltre troviamo un cortiletto quasi pensile sul Mera, sul quale si affacciano le finestre interne, tra le quali si notano quelle del vano scala. Al primo piano si trovano una stüa, locale interamente rivestito in legno e un salone affrescato. Attualmente il palazzo è di proprietà del comune che ne usa un salone per mostre e manifestazioni pubbliche.</p>
<p>6- CASTELLO O PALAZZO BALBIANI</p> 	<p>Il castello di Chiavenna residenza dei conti Balbiani, feudatari della Valchiavenna, sorge al termine della vecchia "piazza Granda" a ridosso del promontorio dove sorgevano le antiche fortificazioni cittadine. L'edificio, molto rimaneggiato, risale al XIV secolo quando i conti Balbiani reggevano per conto dei Visconti e degli Sforza il Contado di Chiavenna. La dimora dei conti Balbiani fu resa inservibile al principio del Cinquecento da parte dei Grigioni e smantellato per ordine del Papa nel 1639. Si presenta come un blocco compatto in pietra, racchiuso tra due torri cilindriche; la parte centrale della fronte è ricoperta da alte finestre disposte su tre piani. Di originario conserva solo le pareti perimetrali e le torri, mentre il resto, abbattuto dai grigioni, fu ricostruito nel 1930. La cinta fu progettata da Ambrogio Ferrari, con la collaborazione di Giovanni Antonio Amadeo e forse dello stesso Leonardo. Del castello Balbiani rimase in piedi il perimetro delimitato dalle due torri cilindriche e la cantina con copertura a volta. Nella seconda metà del '700, quand'era passato in proprietà alla potente famiglia grigione dei Salis di Marschlins, presso Coira, se ne iniziò la ristrutturazione, a partire dalla facciata. In quell'occasione le finestre ad arco divennero rettangolari, come sono oggi. Ma il lavoro rimase incompiuto, perché nel 1797 i Grigioni furono allontanati dai Cisalpini di Napoleone e i loro beni confiscati. Il rudere, così modificato in facciata, è stato ricostruito tra il 1930 e l'anno successivo. Con l'intervento architettonico il palazzo divenne oggi un'abitazione privata.</p>

7- CHIESA DI S. MARIA DI LORETO

Il santuario della Madonna di Loreto, è sorto a Chiavenna nel 1618. Nel 1625 grazie a donazioni di privati venne ampliata la chiesa originaria aggiungendo una cappella a destra. Una decina di anni dopo un'altra cappella simmetrica affiancò quest' ultima e una scalinata centrale portò all' entrata principale in facciata. Fino alla fine del secolo si lavorò ad allungare le due cappelle laterali e ad aggiungere una nuova area davanti alla Santa Casa, chiudendo l'area con una facciata dotata di tre porte. Sulla sinistra si innalzò uno snello campanile, che fu accompagnato da un altro simmetrico solo nella seconda metà del secolo seguente. Iniziò anche la costruzione della balconata, che fu completata nel 1730.

**8- CHIESA PARROCCHIALE DI SAN LORENZO
CON ANNESSO ORATORIO
DELL'ADDOLORATA**

Nel V secolo si ipotizza la costruzione di una prima chiesa cristiana a Chiavenna, in concomitanza con l'evangelizzazione della zona, ma solo nel IX secolo, con l'organizzazione delle pievi in epoca carolingia, sorse un edificio più ampio e funzionale. Nel 973 la chiesa è già dedicata al protomartire san Lorenzo. Già nel 1107 sono documentati importanti lavori di ampliamento alla chiesa che subì restauri nel 1176 e nel 1179. A cavallo tra il XII e il XIII secolo compare un pronao davanti alla porta maggiore. Nel 1172 per la prima volta si parla del campanile, posto davanti alla navata di sinistra. Sarà ricostruito di fronte alla porta principale fra il 1597 e il 1603. Nel 1537 il tetto a capriate in legno di quercia andò a fuoco, per cui l'anno dopo si gettarono le volte, alzando l'edificio. Nel 1698-99 alla facciata, che fino ad allora aveva conservato le caratteristiche originarie, fu addossato il porticato, costruito come protezione attorno al cimitero, ma anche per le processioni e per ospitare le tombe nobiliari. Sul lato verso la chiesa è degno di nota un altorilievo con la Pietà, eseguito nel maggio del 1433 in pietra ollare. Per consentire il passaggio del porticato fu distrutta la chiesetta romanica di pianta ottagonale che custodiva il fonte battesimale e ricostruita con la stessa forma, ma più alta e arretrata, riportandovi l'antico fonte monolitico in pietra ollare con sculture del 1156. A metà del '600 la chiesa fu ampliata verso la parte absidale, volta a est, allungando sia il presbitero maggiore, sia le due cappelle adiacenti. Altre cappelle laterali si aprirono a sinistra. Nel 1719 la chiesa fu ristrutturata al suo interno, sostituendo ai pilastri in muratura le imponenti colonne in granito. Furono aperte due cappelle poligonali sul lato.

**9- COLLE DETTO DEL PARADISO CON GLI
AVANZI DELLE ANTICHE COSTRUZIONI**

Si trova all'interno del Parco Archeologico Botanico del Paradiso assieme al vicino colle denominato il Castellaccio. Al suo interno ci sono resti delle antiche fortificazioni medioevali e oggi si trova anche il giardino botanico.

**10- EX CHIESA DI S. ANTONIO –
CONVENTINO**

Chiesa sconsacrata nella quale ora sono presenti le onoranze funebri.

**11- PALAZZO DI VIA DOLZINO PALAZZO
SALIS**

Il Palazzo Salis è il palazzo principale tra quelli posseduti in Valchiavenna dalla potente famiglia Salis, di origine grigione. Fu costruito a metà del Settecento in stile barocchetto per volere dei Salis, su progetto forse di Pietro Solaris di Bolvedro (Como), mentre gli stucchi e gli affreschi trompe-l'oeil degli interni sono attribuiti a maestri ticinesi. Di particolare interesse è il teatrino con balconata, che richiama la sala del palazzo Sertoli a Sondrio, e l'annessa saletta veneziana a est. Nel palazzo si conservavano fino al secolo scorso anche tele della Kaufman, oggi introvabili. Mentre la facciata, rivolta verso la piazza Castello e il palazzo Balbiani, è in stile veneziano, il fianco lungo la via principale è in tutto simile alla tipologia delle altre case, esempio non casuale di rispetto dell'ambiente circostante. Nell'Ottocento il palazzo ospitò più volte l'arciduca Raineri. Negli anni Cinquanta e Sessanta di questo secolo fu sede di importanti concerti pubblici.

12- PALAZZO DI VIA DOLZINO**13- CASA DI VIA DOLZINO 103 (prima 32)**

Si trova verso metà di via Dolzino, la costruzione è del XVI secolo, la facciata principale è quella verso via Dolzino, il motivo centrale della composizione è formato dal grande portale in pietra e dal sovrastante balcone. Simmetricamente disposte altre aperture, al piano terra porte ornate da cornici curve e rette, al primo piano finestre con cornici a forte aggetto, sormontate da timpani alternamente spezzati e curvi. Al secondo piano si aprono finestre circondate da larghe cornici di piccolo spessore, maggiormente decorate rispetto a quelle del primo piano; questo particolare dimostra un successivo intervento nella parte superiore. Conclude la facciata un ampio cornicione a velette. La facciata verso il giardino (dove si notano una cancellata in ferro battuto e un'edicola del XVII secolo) al piano terra è disegnata una serliana e ai piani superiori due loggiati a triplice apertura, in asse con gli intervalli determinati dalla serliana. All'interno ci sono saloni con pavimenti lignei, i soffitti con cassettoni molto profondi dipinti sul fondo e le porte massicce ornate da disegni geometrici. Qui dimorò e morì il letterato modenese Ludovico Castelvetro, che era scappato dalla sua città per sottrarsi all'inquisizione.

<p>14- CASA DI VIA DOLZINO 66 (prima 65)</p>	
<p>15- PALAZZO DI VIA DOLZINO</p>	
<p>16- CASA DI VIA DOLZINO</p>	
<p>17- PALAZZO DI VIA M. QUADRIO</p>	

18- FONTANA DI P.ZZA S. PIETRO

La fontana è situata nella Piazza S. Pietro posta su un lato della piazza dove si affacciano Palazzo Pretorio e l'ex convento delle Agostiniane.

La fontana, da sempre definita fontana pretoriale, fu realizzata nel 1732 dal ticinese Carlo Gobbi, quand'era commissario Giovanni Lucio Guler a Weineck, com'è inciso sul bordo della vasca. Originariamente era stata collocata davanti al palazzo Pretorio nella su via dei Vescovi Giani, la stradina che collega via Dolzino a piazza San Pietro, e in seguito fu trasferita nella sede attuale. Negli ultimi anni le fontane della città, da quelle più prestigiose ai semplici lavatoi, hanno beneficiato di numerosi interventi di ristrutturazione.

È una fontana con vasca circolare e giglio al centro.

19- FONTANA DI P.ZZA CROLLALANZA

La fonata si trova in Piazza Crollalanza nel centro della principale Via Dolzino.

È una fontana con doppia vasca circolare e giglio centrale.

Negli ultimi anni le fontane della città, da quelle più prestigiose ai semplici lavatoi, hanno beneficiato di numerosi interventi di ristrutturazione. Il più "clamoroso" quello sulla fontana di piazza Crollalanza, una fontana che negli anni si era andata inclinando pericolosamente e che rischiava di sprofondare.

20- FONTANA DI P.ZZA PESTALOZZI

Fontana dalla forma ottagonale posta la centro di Piazza Pestalozzi. È una fontana in pietra ollare, sormontata da una scultura raffigurante un cervo morente in granito di San Fedelino che ricorda l'albero della libertà eretto nel 1797, la quale ha sostituito un antico obelisco monolitico, ora posto nel Parco del Paradiso.

21- TORRE DELLE MURA MEDIOEVALI

Il Torrione delle Mura, il meglio conservato del complesso di 14 torrioni costruiti da Ludovico il Moro per difendere Chiavenna dai Grigioni.

<p>22- PORTA DI S. MARIA</p> 	<p>Si tratta di un arco di trionfo eretto nel 1741 in onore del commissario grigione Ercole Salis. Attualmente delimita l'estremità sud del centro cittadino di Chiavenna nel punto in cui l'antica via da Milano giungeva nel borgo in contrada Santa Maria. La struttura snella ed elegante è decorata da affreschi barocchi e sovrastata da fiaccole scolpite in pietra ollare. Con il portone di Reguscio, quello di Santa Maria è uno degli archi d'epoca Grigione sopravvissuti dei sette un tempo esistente a Chiavenna.</p>
<p>23- CASA DI VIA PEDRETTI 40-42-44</p>	
<p>24- CASA DI VIA PEDRETTI</p>	
<p>25- CASA DI P.ZZA PESTALOZZI 22</p>	

<p>26- CASA DI VIA PEDRETTI 16</p>	
<p>27- CASA DI P.ZZA S. PIETRO EX CONVENTO DELLE AGOSTINIANE</p> 	<p>Quanto resta del convento delle agostiniane si trova nei pressi della stazione ferroviaria. Da Piazza Giovanni Bertacchi si giunge nella Via delle Agostiniane, dove sulla destra di Piazza S. Pietro; si trova l'entrata dell'ex convento. Annesso alla chiesa di San Pietro apostolo, lo stabile fu costruito nel 1642 con aggiunte fino al 1655 e nel 1725. Fu soppresso nel 1798 in conformità alle disposizioni delle leggi napoleoniche. Divenuto proprietà dello Stato, fu infine venduto a privati. Nel portico, sorretto da grosse colonne in pietra ollare, si trova un affresco di Sant'Agostino, mentre un secondo dipinto che raffigura la Sacra Famiglia si trova in quello che una volta era il refettorio. Alcuni elementi del monastero vennero riutilizzati: ad esempio nel 1863 la parrocchia di Prosto acquistò dal Comune di Chiavenna una campana di 200 kg fusa nel 1616, che proveniva dal soppresso convento delle suore agostiniane. Nel 1863 la parrocchia di Prosto acquistò dal Comune di Chiavenna una campanella di 200 kg. fusa nel 1616, proveniente dal soppresso convento delle suore agostiniane.</p>
<p>28- CASA DI P.ZZA S. PIETRO - PALAZZO PRETORIO</p> 	<p>Il Palazzo è situato nella contrada di S. Pietro, posto di fronte all'ex-Convento delle Agostiniane, in una zona appartata, in passato semirurale, come tutta parte di Chiavenna retrostante la via Dolzino notoriamente centrale e commerciale. L'edificio può essere attribuito al 500, forse ai secoli precedenti, se fosse stato risparmiato dall'incendio del 1486 ad opera dei Grigioni. Comunque nella stessa zona, dal XII secolo, aveva sede il Palazzo comunale, probabilmente lì si incontrò l'imperatore Federico Barbarossa con il suo vassallo Enrico il Leone, Duca di Baviera e di Sassonia, ai primi di marzo del 1176. Durante la dominazione dei Grigioni il Palazzo divenne sede del Commissario, che ivi esercitava le funzioni di giustizia. Interessante è lo stemma di Chiavenna in pietra ollare (del 1619) sopra il portale con epigrafe settecentesca. Sulle pareti esterne, come all'interno, sono stati recuperati parte degli affreschi che ricordavano vari commissari grigioni ed i loro collaboratori. Attualmente è sede destinata a suggestiva sede museale del Comune di Chiavenna.</p>
<p>29- CASA DI VIA PEDRETTI 10</p>	

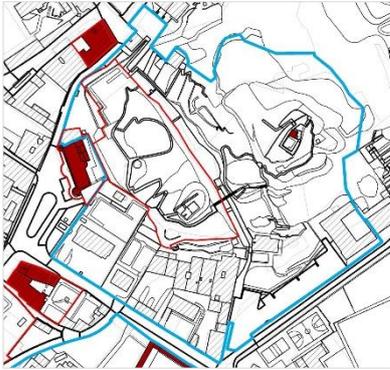
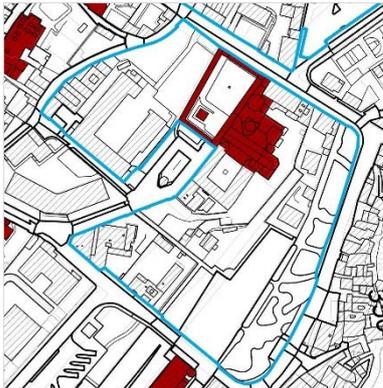
<p>30- CASA DI VIA DOLZINO 75-77 (prima 58) (FACCIATA SETTECENTESCA)</p>	
<p>31- CASA CON PORTALE IN VIA BOSSI 13 (prima 7)</p>	
<p>32- FACCIATE TARDO CINQUECENTESCHE DELL'EDIFICIO</p>	
<p>33- CASA RINASCIMENTALE DI VIA PEDRETTI 7 + PORTALE</p>	
<p>34- PALAZZO SEC. XVIII VIA DOLZINO 27 (prima 124)</p>	

<p>35- CASA PEREGO- AUREGGI GIÀ STAMPA VIA DOLZINO 62 - P.ZZA CROLLALANZA</p>	
<p>36- CHIESA ED ANNESSI CONVENTO CAPPUCCINI</p> 	<p>Il convento fu edificato tra il 1640 e il 1643, anno in cui i frati Cappuccini fecero il loro ingresso nella struttura religiosa. Gli ampi spazi delle sue sale, la pace e la tranquillità che si respirano in questo luogo, agevolarono nel corso dei secoli lo sviluppo di varie iniziative e attività intellettuali, sia in chiave spirituale che produttiva: da convento a scuola, diventò un'industria di articoli per disegno agli inizi degli anni '90 e 60 anni dopo spazio per progetti legati ad attività scolastiche e formative.</p> <p>Oggi, ospita la biblioteca comunale della città di Chiavenna.</p>
	
<p>37- EDIFICIO P.ZZA PESTALOZZI 16</p> 	<p>La casa si trova nella piazza Pestalozzi parte centrale insieme a Piazza Bertacchi della città. Le case come quella vincolata in esame sono state costruite direttamente sulle mura volute alla fine del Quattrocento da Ludovico Sforza per difendere la città dalla minaccia dei Grigioni. Infatti si affacciano con una facciata direttamente sul fiume Mera e con l'altra facciata sulla piazza.</p>
<p>38- EDIFICIO VIA LENA PERPENTI 8-10 (prima 32-33)</p>	

<p>39 – SCALO FERROVIARIO DI CHIAVENNA</p>	  
<p>40 – CASA CON FACCIATA DIPINTA (facciata risalente al XV secolo)</p>	
<p>41 – CROTTO PARROCHIALE (Località Pianazzola)</p>	

- Zone di rispetto vincolati con Decreto

Oltre ai beni nel comune di Chiavenna sono presenti anche fasce di rispetto vincolate con specifico Decreto ai sensi del D.lgs. 42/2004 (ex 1089/39) artt. 45-46-47 e sono rappresentati sulle tavole dei vincoli con perimetro azzurro. Di seguito si fa l'elenco delle tre fasce di rispetto con una breve descrizione:

<p>AREA DI RISPETTO CASTELLO DI CHIAVENNA (42) (Via M. Quadrio, Piazza Castello, Corso D.G.B. Picchi, Strada del Cimitero):</p> 	<p>Area di rispetto detta anche del Paradiso comprende tutta un'area attorno al castello di Chiavenna e al parco paradiso, delimitata per tutelare l'aspetto ambientale, storico e architettonico della zona.</p>
<p>AREA DI RISPETTO AL TORRIONE E AI RESTI DI MURA QUATTROCENTESCHI (43) (Vicolo Saliceto, Via Vanossi, Viale Matteotti, Via Lena Perpente, Via Matteo Vanossi, Via del Rinascimento):</p> 	<p>Area di rispetto situata vicino alla stazione ferroviaria di Chiavenna e comprende tutta un'area residenziale e la torre delle mura medioevali delimitata per tutelare l'aspetto ambientale, storico e architettonico della zona.</p>
<p>AREA DI RISPETTO DELLA CHIESA DI SAN LORENZO (44)</p> 	<p>Area di rispetto situata attorno alla collegiata di San Lorenzo e comprende anche le attorno di Pratogiano e la scuola vicina per tutelare l'aspetto ambientale, storico e architettonico della zona.</p>

3.1.5 Il patrimonio edilizio esistente

Nella redazione del quadro conoscitivo relativo al Comune di Chiavenna è importante il patrimonio edilizio esistente, sia per quel che riguarda gli ambiti di interesse e valore storico e paesaggistico, sia per le aree deputate agli insediamenti residenziali più recenti. Per quanto attiene ai dati complessivi relativi alle indagini effettuate sul patrimonio edilizio del Comune attraverso soprattutto dati catastali, le risultanze sono riassunte nella tabella e nei grafici che seguono.

Di seguito si riporta la tabella con la divisione delle Unità Immobiliari Urbane esistenti a gennaio 2023 relative agli edifici utilizzati per categoria catastale.

IMMOBILI CATEGORIA "A"	
TOTALE CATEGORIA "A6" (abitazioni rurali)	14
TOTALE CATEGORIA "A1/A2/A3/A4/A5/A7" (abitazioni civili)	5.049
TOTALE CATEGORIA "A11" (abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi)	5
TOTALE	5.068
TOTALE CATEGORIA "A10" (uffici e studi privati)	145
TOTALE	5.231

IMMOBILI CATEGORIA "B"	
TOTALE CATEGORIA "B1" (Collegi e convitti, educandati; ricoveri; orfanotrofi; ospizi; conventi; seminari; caserme)	16
TOTALE CATEGORIA "B2" (Case di cura ed ospedali – senza fine di lucro)	4
TOTALE CATEGORIA "B3" (Prigioni e riformatori)	1
TOTALE CATEGORIA "B4" (Uffici Pubblici)	5
TOTALE CATEGORIA "B5" (Scuole e laboratori scientifici)	19
TOTALE CATEGORIA "B8" (Magazzini sotterranei per depositi di derrate)	13
TOTALE	58

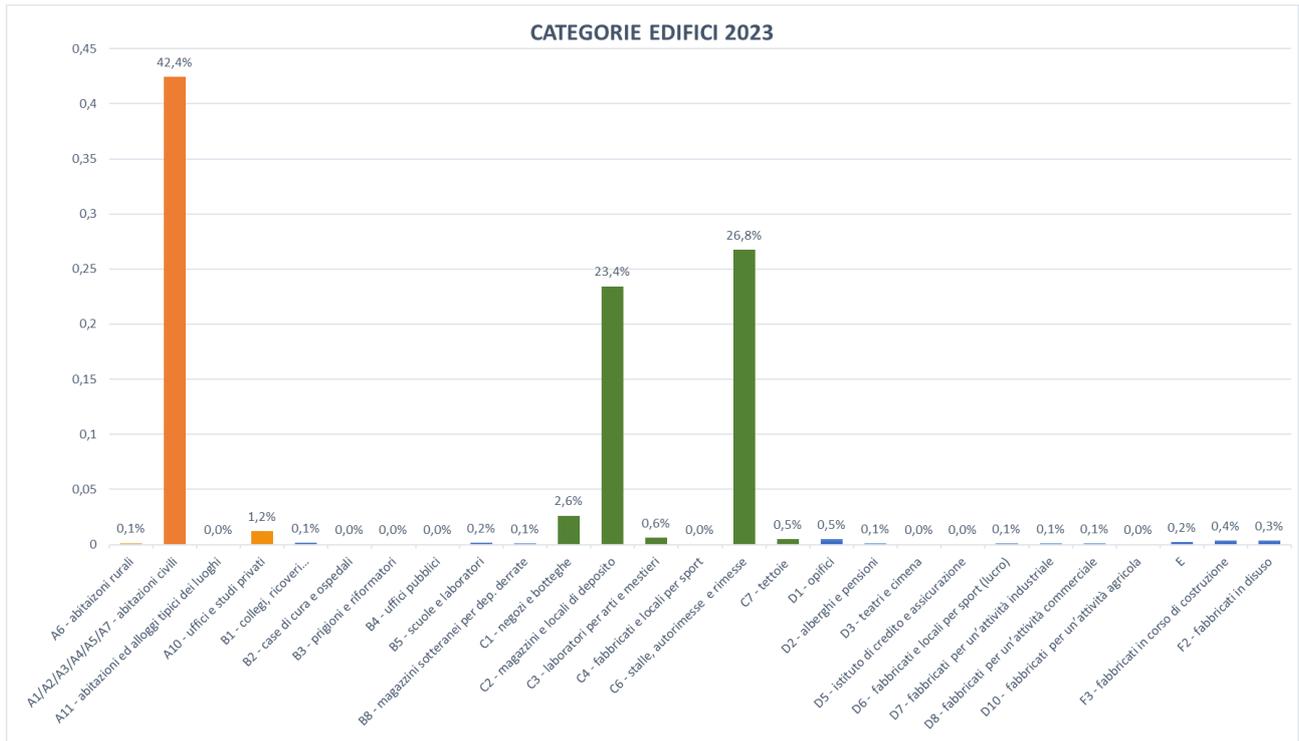
IMMOBILI CATEGORIA "C"	
TOTALE CATEGORIA "C1" (negozi e botteghe)	311
TOTALE CATEGORIA "C2" (magazzini e locali di deposito)	2.788
TOTALE CATEGORIA "C3" (laboratori per arti e mestieri)	72
TOTALE CATEGORIA "C4" (fabbricati e locali per esercizi sportive – senza fine di lucro)	1
TOTALE CATEGORIA "C6" (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – senza fine di lucro)	3.184
TOTALE CATEGORIA "C7" (tettoie chiuse o aperte)	55
TOTALE	6.411

IMMOBILI CATEGORIA "D"	
TOTALE CATEGORIA "D1" (opifici)	58
TOTALE CATEGORIA "D2" (alberghi e pensioni – con fine di lucro)	8
TOTALE CATEGORIA "D3" (teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili – con fine di lucro)	3
TOTALE CATEGORIA "D5" (istituto di credito, cambio e assicurazione – con fine di lucro)	3
TOTALE CATEGORIA "D6" (fabbricati e locali per esercizi sportive – con fine di lucro)	8
TOTALE CATEGORIA "D7" (fabbricati costruiti per la speciale esigenza di un'attività industriale)	11
TOTALE CATEGORIA "D8" (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni)	9
TOTALE CATEGORIA "D10" (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole)	5
TOTALE	105

IMMOBILI DI CATEGORIA "E" TOTALE 27

IMMOBILI CATEGORIA "F3" – FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE E IN CORSO DI DEFINIZIONE 45

IMMOBILI CATEGORIA "F2" – FABBRICATI IN DISUSO 40

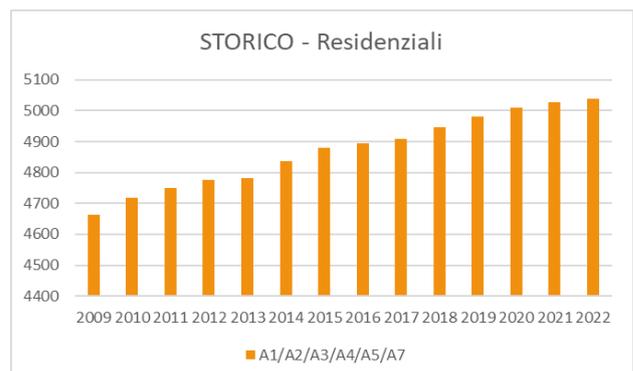
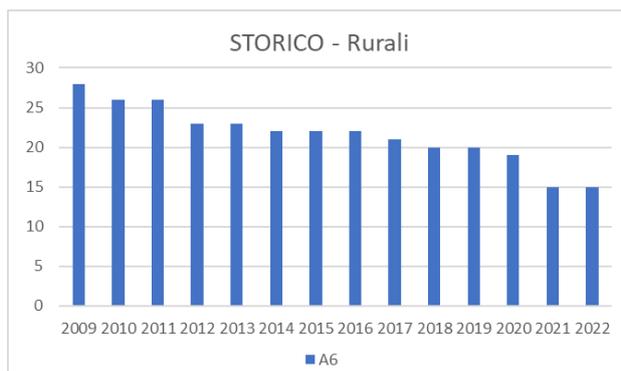


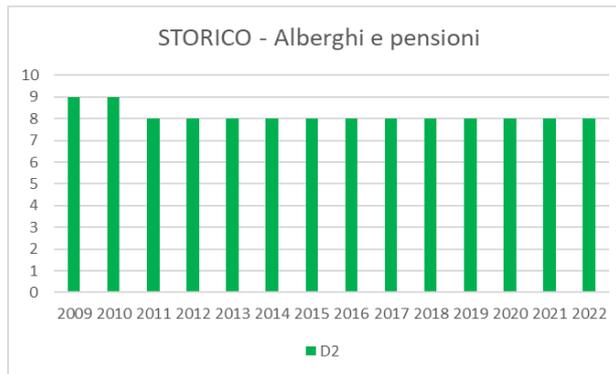
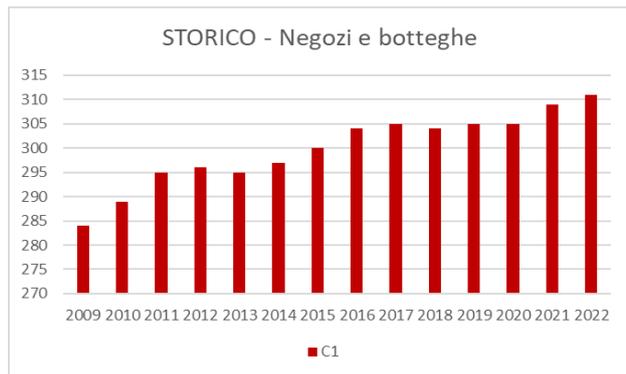
Dalle tabelle risultano nel territorio 11.899 unità immobiliari urbane, 45 delle quali di nuova costruzione e 40 in disuso.

Dal grafico si nota meglio come la maggior parte delle UIU riguardano le abitazioni civili seguite dalle stalle, autorimesse e rimesse e dai magazzini e locali di deposito.

L'indagine evidenzia all'interno del tessuto urbano consolidato la presenza di una buona percentuale di negozi e botteghe e di uffici e studi privati evidenziando così la natura commerciale del paese. Solo circa lo 0,3% di fabbricati in disuso principalmente nel centro storico. I fabbricati rurali invece sono pochi pur essendo Chiavenna una località di montagna in quanto le abitazioni presenti soprattutto nelle frazioni, sono stati quasi tutti ben ristrutturati, sono state mantenute integre invece 5 abitazioni tipiche dei luoghi.

Di seguito si riporta lo **storico dell'andamento degli ultimi 13 anni delle unità immobiliari** (dal 2009 al 2022) per categoria e si riportano i grafici delle principali destinazioni: residenziale, rurale, negozi e botteghe e alberghi.





Si nota come l'andamento degli edifici rurali sia in decrescita, dato significativo dell'attività di recupero e ristrutturazione del patrimonio edilizio rurale in nuove abitazioni. Gli edifici residenziali infatti sono in netta crescita abbastanza in contrasto con la popolazione che decresce, ciò è dovuto alla voglia di rimanere nel paese natale dei giovani e che quindi essendo già residenti a Chiavenna costruiscono la propria abitazione nel comune. Anche i negozi e le botteghe sono in crescita mentre gli alberghi hanno un andamento lineare.

Un ulteriore dato importante per il quadro conoscitivo del comune è il numero di immobili abitativi differenziati tra abitazioni principali e di abitazioni adibite a seconde case ad oggi:

- ABITAZIONI PRINCIPALI: 2.558
- ABITAZIONI A DISPOSIZIONE SECONDE CASE: 2.745

Questi numeri evidenziano il fatto di come il Comune di Chiavenna sia diventato una meta turistica e attrattiva che fa aumentare l'esigenza nel territorio di nuove abitazioni destinate alle seconde case ed alle strutture ricettive diffuse, come bed & breakfast, affittacamere ed altre forme di ricettività diffusa.

Infatti il numero di prime case è leggermente inferiore al numero di seconde case, fatto poco comune se non in località dove l'attività turistica riveste un ruolo importante.

Questo fatto presenta però anche un rischio per le abitazioni da destinare ai residenti, sia riguardo ai valori di acquisto degli immobili che per quanto attiene alla disponibilità ed al costo degli immobili in affitto.

FABBRICATI MERCE E ATTI DI COMPRAVENDITA

Tra gli immobili abitativi presenti nel comune di Chiavenna, si vogliono analizzare i fabbricati considerati fabbricati merce e gli atti di esistenti nell'arco degli ultimi anni, in quanto questi dati sono importanti per definire il patrimonio immobiliare abitativo invenduto e che c'è a disposizione.

ANNO	FABBRICATI MERCE CATEGORIA ABITATIVA (A)
2013	12
2015	58
2018	28
2019	38

2020	21
2021	17
2022	12

Per quel che riguarda i fabbricati merce dopo un picco nel 2015, la tendenza è a scendere significando un aumento della domanda nella compravendita di abitazioni e un aumento di interesse nel vivere a Chiavenna.

ANNO	NUMERO COMPRAVENDITE
2015	141
2016	121
2017	167
2018	130
2019	179
2020	190
2021	249
2022	227

Anche il numero di compravendite è aumentato confermando la presenza di una domanda di acquisto immobiliare in netta crescita, incrementandosi soprattutto negli ultimi cinque anni.

3.2 IL SISTEMA INFRASTRUTTURE E MOBILITA'

Il comune di Chiavenna è collocato a nord del Lago di Como, sul fiume Mera, poco a monte della confluenza in esso del torrente Liro, al bivio delle strade per i passi dello Spluga (Val San Giacomo) e del Maloggia (Val Bregaglia).

La Valchiavenna, originariamente occupata dal ramo settentrionale del Lario, si origina proprio da questo punto, prendendo il nome dal capoluogo.

Chiavenna è raggiungibile in treno tramite Linea Trenord da Milano (Stazione Centrale) con destinazione Sondrio/Tirano e cambio a Colico per collegamento con Chiavenna.

Si tratta di una linea storica, presente già nell'800, che è stata recentemente potenziata e che svolge un servizio molto importante per il trasporto degli studenti e per quello relativo al traffico turistico.

In automobile è possibile arrivare da sud tramite la S.S.36 (Milano - Lecco - Colico) e da Como tramite S.S.340 Regina; da nord dal Passo Spluga (chiusura invernale) e dal passo del Maloja tramite S.S. 37.

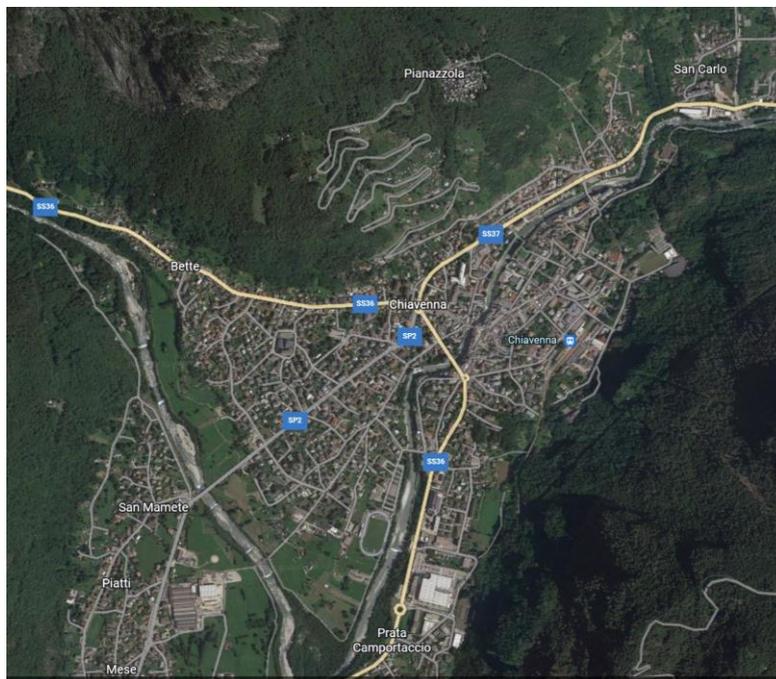
Il comune è raggiungibile anche dalla strada provinciale Trivulzia che consente il collegamento dai comuni posti in sponda orografica destra della bassa valle, ed in particolare dal comune di Mese che si sviluppa direttamente dalla sponda destra del torrente Liro.

In autobus è attiva una rete di collegamenti interni tra le principali località della Valchiavenna e della provincia di Sondrio.

All' interno del territorio invece la viabilità è composta principalmente da strade a traffico misto (pedonale, ciclistico e veicolare a motore, di attraversamento e locale), con incroci con strade disciplinate a velocità non superiore ai 50 Km/h; il tutto con una diffusa presenza di marciapiedi ai margini.

Tutto il sistema viario nel comune risulta ben organizzato e collegato con il sistema della viabilità principale; il fiume Mera che scorre nella città è attraversato da 4 ponti che garantiscono un buon collegamento tra la parte storica e quella di più recente formazione.

Lo sviluppo residenziale della seconda metà del '900 non ha previsto una corretta distribuzione dei parcheggi nelle aree di sviluppo, che si presentano con una insufficiente dotazione soprattutto nella zona dei Raschi.



Ai margini del centro storico sono invece presenti numerosi parcheggi in particolare nelle aree attigue alla Stazione ferroviaria, per circa complessivi 300 posti auto, oltre ad un'area di interscambio ferrovia/gomma che permette la sosta degli autobus di linea e turistici.

È inoltre presente un servizio autobus svolto dalle autolinee Svizzere, che collega Chiavenna con la Bregaglia e con St. Moritz e quindi direttamente con le linee del trasporto pubblico della vicina confederazione Elvetica.

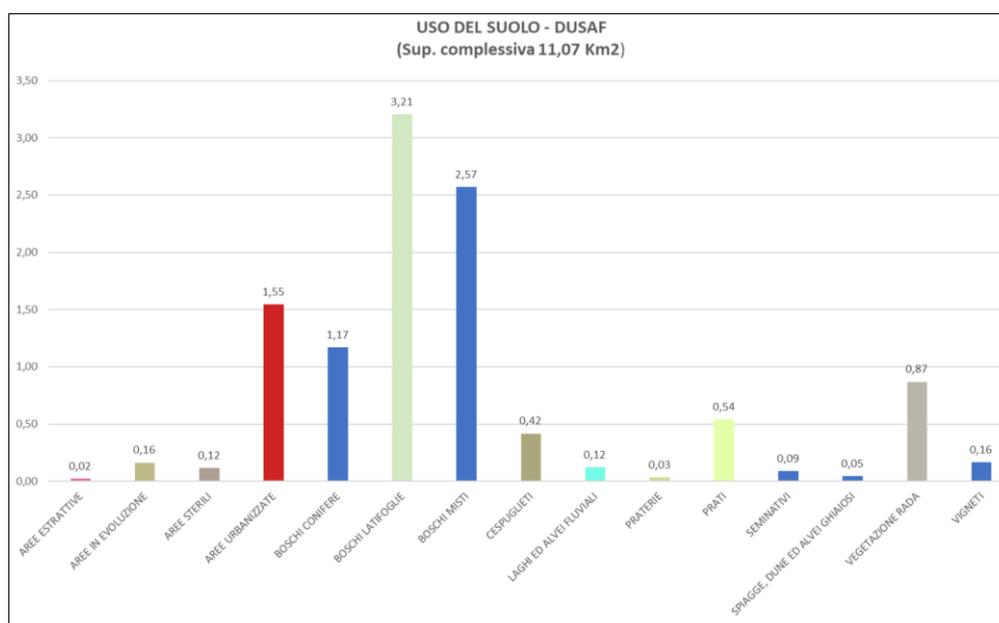
Per quanto attiene alla mobilità dolce, il territorio comunale è collegato con la rete delle piste ciclabili della Valchiavenna permettendo un collegamento agevole con la val Bregaglia e con la Confederazione Elvetica ma anche con la parte pianeggiante della Valle; anche all'interno della città sono presenti percorsi ciclabili che garantiscono una mobilità dolce in sicurezza.

Nel Documento di Piano e nel Piano dei Servizi è riportata tutta la rete viaria del comune esistente e le nuove infrastrutture di progetto che sono state introdotte soprattutto nell'area dei Raschi, con lo scopo di razionalizzare la viabilità in quel comparto.

3.3 IL SISTEMA AGRICOLO

Il Documento di Piano propone la lettura del territorio comunale dal punto di vista dell'uso del suolo, mettendo in evidenza le caratteristiche fisiche e vegetazionali.

La tavola Tav_DP 1_Uso del suolo ad orientamento vegetazionale, basate sui dati del sistema DUSAF 6, riportano la suddivisione del territorio comunale distinta per tipologie di utilizzo vegetazionale, la cui sintesi è riportata nella tabella che segue.



Sul totale dei circa 11 kmq. del Comune di Chiavenna la maggior parte del territorio riguarda i boschi di latifoglie e ripariali con un'area di 3,21 Kmq., seguono i boschi misti con 2,57 Kmq., le aree urbanizzate con 1,55 Kmq. ovvero il 14% della superficie totale, i boschi di conifere con 1,17 Kmq, vegetazione rada con 0,87 Kmq., i prati con 0,54 Kmq., i cespuglieti con 0,42 Kmq., i vigneti, le aree in evoluzione, le aree sterili e i laghi ed alvei fluviali con 0,16 e 0,12 Kmq. rispettivamente. Gli altri sono tutti sotto i 0,1 Kmq.

I dati evidenziati nel grafico sopra evidenziano la vastità delle aree boscate in tutto il territorio e una forte presenza delle aree urbanizzate.

L'attività agricola di tipo produttivo non è presente nel comune se non con sporadici episodi in particolare riferiti al paesaggio del versante di Pianazzola dove in epoca recente sta riprendendo l'attività di coltivazione dei vigneti.

In genere, anche nel paesaggio delle Giavere, l'agricoltura svolge un ruolo più che produttivo di manutenzione del territorio e di mantenimento del paesaggio agrario tradizionale, importante dal punto di vista paesaggistico ed ecosistemico.

4. LO SCENARIO STRATEGICO - OBIETTIVI DELLA REVISIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

La revisione del Piano di Governo del Territorio parte da una verifica degli obiettivi di carattere generale e puntuale proposti nel PGT vigente, verificando innanzitutto quanto è stato realizzato nel decennio trascorso in attuazione delle previsioni anche in relazione della mutata situazione economico sociale del contesto territoriale di riferimento.

L'aggiornamento degli obiettivi risulta dall'indirizzo politico amministrativo che l'Amministrazione intende applicare alla programmazione urbanistica, anche in considerazione della nuova normativa che impone una riduzione del consumo di suolo rispetto alle previsioni contenute nello strumento urbanistico vigente.

La situazione demografica nell'ultimo decennio ha visto una sostanziale stabilità, in continuità con i decenni precedenti e nonostante la disponibilità di ambiti di trasformazione destinati alla residenza non si sono visti risultati positivi. Per altro la limitatezza delle aree disponibili e la complessa articolazione delle previsioni, la tipologia insediativa proposta soprattutto della zona dei Raschi, ha comportato una inapplicabilità delle previsioni e le scelte di piano sono rimaste sostanzialmente sulla carta.

Tra gli obiettivi del PGT vigente sono certamente confermabili quelli di carattere generale riguardanti la valorizzazione del patrimonio culturale e l'incentivazione delle politiche a sostegno dell'offerta turistica, che negli ultimi anni ha visto crescere le presenze italiane e straniere in maniera significativa.

Il principale valore patrimoniale di Chiavenna è rappresentato dalla sua centralità all'interno di un ampio sistema di relazioni e flussi di persone, culture e idee.

La sua centralità e tradizione sono riconoscibili in diverse scale, comunale, regionale e globale.

Queste sue caratteristiche rappresentano la base per la nuova vision della variante al PGT: Chiavenna deve diventare un nodo di una rete di flussi che risaltano la sua tradizione storica e le attività economiche esistenti, con modalità di sviluppo coerenti con l'approccio green di sviluppo urbano della smart city.

4.1 OBIETTIVI E AZIONI

OBIETTIVI ED AZIONI DI PIANO	
OBIETTIVI	AZIONI DI PIANO
A) Riduzione del consumo di suolo in applicazione ai contenuti di cui alla l.r. 31/2014 e s.m.i.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Analisi degli ambiti di trasformazione individuati dal PGT vigente. 2. Definizione della riduzione del consumo di suolo con l'utilizzo dei parametri regionali e provinciali. 3. Definizione degli ambiti di rigenerazione. 4. Redazione della carta del consumo di suolo. 5. Definizione delle quantità di riduzione.

<p>B) Valorizzare il patrimonio esistente come risorsa per costruire capacità di innovazione e sostenibilità.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Introdurre scelte progettuali e normative che favoriscono il recupero del patrimonio edilizio storico. 2. Garantire il mantenimento della qualità edilizia degli interventi di recupero del patrimonio storico in particolare del centro storico. 3. Favorire il recupero ed il miglioramento della qualità edilizia del patrimonio costruito negli anni del dopoguerra.
<p>C) Incentivare le politiche a sostegno dell'offerta turistica.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Valorizzare i servizi della città anche a servizio della fruizione turistica. 2. Valorizzare le aree verdi, gli spazi di parco urbano. 3. Potenziare la fruizione delle aree agricole tradizionali delle Giavere e della sponda di Pianazzola. 4. Centro storico quale ambito di fruizione turistica. 5. Valorizzare ed incentivare la fruizione del Parco del Paradiso e delle Marmitte dei Giganti. 6. Incentivare la presenza di strutture ricettive diffuse. 7. Creare uno spazio attrezzato per l'accogliamento dei turisti in prossimità della stazione con la disponibilità di servizi per il trasporto green.
<p>D) Ricondurre la città di Chiavenna ad un prototipo ben sviluppato di Smart City.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Valorizzare la fruibilità smart della città. 2. Ampliare i servizi relativi alla mobilità sostenibile quali ferrovia/ ciclabili/ percorsi pedonali. 3. Ampliare gli spazi verdi della città. 4. Garantire servizi digitali e wii fii. 5. Chiavenna bandiera arancione del Touring – ampliare le potenzialità in funzione delle attività economiche legate al turismo.
<p>E) Aumentare la qualità e la sostenibilità insediativa della città</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Favorire la mobilità dolce. 2. Ampliare la rete delle piste ciclabili e dei percorsi pedonali 3. Ampliare la pedonalità di corso Matteotti e riqualificare l'accesso al centro storico. Migliorando l'utilizzo dei parcheggi esistenti in prossimità della stazione ferroviaria 4. Mantenere un elevato livello della qualità dell'aria, con particolari attenzioni al traffico veicolare e valutando anche l'introduzione di nuove aree a traffico limitato 5. Sistemazione definitiva dell'ambito di piazza martiri per la Libertà con riqualificazione delle aree in prossimità della stazione ferroviaria, prevedendo anche servizi green (sistemi di noleggio delle biciclette, ricariche elettriche per automobili, ecc..) 6. Prevedere un ulteriore spazio a parcheggio utilizzando l'area delle ferrovie su viale risorgimento anche realizzando un parcheggio interrato e riqualificando la superficie con l'introduzione di maggiori spazi verdi

	<ol style="list-style-type: none"> 7. Ampliare la rete dei sentieri anche in collaborazione con i comuni contermini 8. Migliorare l'accessibilità di via Volta e viale Maloggia
F) Chiavenna come centro dei servizi dell'intera Valle	<ol style="list-style-type: none"> 1. Garantire il mantenimento del livello dei servizi per la città e per l'intera Valchiavenna confermando il ruolo di centro attrattore. 2. Mantenere e possibilmente potenziare il sistema dei servizi per l'intera Valchiavenna, Sanitari, scolastici, di trasporto, anche in relazione alle nuove esigenze delle comunità locali. 3. Verificare e rivedere il sistema dei servizi sportivi, anche con diversa localizzazione della piscina.
G) Recupero e valorizzazione del paesaggio agrario tradizionale delle Giavere	<ol style="list-style-type: none"> 1. Favorire gli interventi di manutenzione del territorio e di conservazione delle caratteristiche agricole e paesaggistiche. 2. Introdurre percorsi ciclo pedonali che permettano la fruizione del territorio. 3. Prevedere la possibilità di realizzare piccole strutture di servizio con caratteristiche agrituristiche.
H) Incentivare il recupero e la trasformazione conservativa dei fabbricati e del territorio della sponda di Pianazzola.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Favorire e incentivare la trasformazione dei fabbricati esistenti con convenzioni con il comune; 2. Riqualificazione dei terrazzamenti riqualificando e inserendo nuovi percorsi pedonali e ciclabili.
I) Riorganizzare il versante est della città in funzione della valorizzazione dei Crotti e della realizzazione di un corridoio di connessione tra loro.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Classificazione e mappatura dell'area e dei Crotti in funzione degli obiettivi di tutela e definizione delle modalità di intervento; 2. Incentivi per la valorizzazione dei crotti.
J) Incentivare lo sviluppo delle infrastrutture digitali.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Rete fibra ottica per la connessione tra i servizi principali della città. 2. Creare spazio di co-working come attrattiva per cercare insediamento di attività economiche anche dall'esterno.

Gli obiettivi e le azioni per la revisione del Piano sono stati individuati partendo da una rilettura e da un aggiornamento di quanto precedentemente individuato dal PGT, con l'indirizzo amministrativo di un necessario aggiornamento anche in considerazione delle mutate situazioni economiche e sociali.

La riformulazione prende in considerazione in particolare il ruolo centrale che il Comune di Chiavenna assume nel contesto politico territoriale della Valchiavenna e porta con maggiore evidenza azioni orientate alla valorizzazione del territorio ma anche all'innovazione e alla necessità di avviare azioni maggiormente finalizzate al ruolo turistico.

5. LE VARIANTI AL DOCUMENTO DI PIANO

5.1 LA COMPONENTE URBANISTICA

La revisione del PGT comporta un aggiornamento delle tavole del Documento di Piano introducendo una diversa articolazione delle tavole di analisi per una più facile lettura e per un aggiornamento necessario alla Legge regionale 31/2014.

Dal punto di vista cartografico, è stata aggiornata la cartografia di base, con l'inserimento delle nuove costruzioni e delle modifiche infrastrutturali realizzate negli ultimi anni, al fine di disporre di informazioni aggiornate a supporto delle scelte di programmazione che il PGT deve affrontare.

Come meglio specificato nel paragrafo successivo, il Piano affronta innanzitutto la riorganizzazione degli ambiti di trasformazione, introducendo le riduzioni previste dalla legislazione regionale in materia di consumo di suolo e inserendo gli ambiti di rigenerazione urbana in applicazione della più recente normativa al riguardo.

Come rilevabile dal paragrafo precedente, la definizione degli obiettivi e delle azioni di piano delineano una strategia per il territorio finalizzata alla conservazione e alla valorizzazione delle caratteristiche del paesaggio, inserendo anche nuove strategie eco-sostenibili.

Le tavole del Documento di Piano, che verranno riprese dal Piano delle Regole, indicano le aree agricole comunali e di versante, le aree di naturalità fluviale già previste nel PTCP, la riserva naturale delle Marmitte dei Giganti ed in generale tutte le informazioni che permettono un confronto con la pianificazione sovraordinata; le scelte compiute confermano la necessità di mantenere le aree naturali nella situazione esistente e di prevedere azioni riguardanti la loro valorizzazione.

Più in generale si può affermare che il Comune di Chiavenna ha completato l'espansione territoriale e che l'indirizzo urbanistico futuro riguarderà la conservazione ed il riuso del patrimonio esistente, non solo quello di interesse storico ma anche il costruito del primo dopoguerra, che presenta la necessità di una revisione sia dal punto di vista architettonico che urbanistico insediativo. Il Documento di Piano sottolinea comunque la necessità di prestare particolare attenzione alla conservazione e al recupero del patrimonio edilizio storico del Comune presente del centro storico che riveste particolare interesse dal punto di vista storico architettonico insediativo, compresa la zona dei Crotti, per le quali è necessario confermare normative di riferimento che favoriscano una conservazione attenta agli aspetti architettonici e materici e consentano un utilizzo completo delle volumetrie esistenti.

Successivamente verranno introdotte anche aggiornamenti del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole in considerazione delle nuove esigenze relative alla dotazione dei servizi del Comune ed anche in considerazione delle istanze pervenute nella fase di avvio del procedimento di variante.

GLI AMBITI DI RIGENERAZIONE E TRASFORMAZIONE

Le modifiche introdotte nel Documento di Piano riguardano essenzialmente la riorganizzazione degli ambiti di trasformazione e l'introduzione delle aree della rigenerazione urbana aggiornando il Piano in considerazione delle attività già svolte e della realizzazione di alcuni ambiti di trasformazione e tenendo conto delle nuove esigenze emerse.

La revisione degli ambiti di trasformazione prevede, oltre alla riduzione di consumo di suolo illustrata nel capitolo specifico, un adeguamento degli obiettivi e delle previsioni, con l'individuazione degli ambiti che per caratteristiche possono essere ricondotti ad interventi di rigenerazione urbana, ai sensi dell'art. 8 comma 2 lettera e quinquies) della legge 12/2005.

Infatti gli ambiti relativi a Via Poiatengo, a Via Mario del Grosso Sud, a Via al Tiglio e di Viale Matteotti hanno caratteristiche insediative che li collocano tra gli ambiti di rigenerazione mentre i restanti ambiti, su suolo libero, sono correttamente confermati ad ambiti di trasformazione.

La verifica ha comportato anche un'analisi di altre aree poste all'interno del tessuto consolidato che per caratteristiche insediative sono classificabili tra le aree che necessitano di un intervento di rigenerazione urbana, ciò anche al fine di facilitare e stimolare gli interventi di recupero.

Rispetto alla pianificazione vigente, la riduzione della dimensione degli ambiti di trasformazione è effettuata in applicazione della legge 31/2014 oltre che per permettere una reale attuabilità degli interventi, senza per altro compromettere una visione strategica integrata tra i diversi comparti.

Nel capitolo 8 sono evidenziati gli ambiti di trasformazione con i calcoli relativi alle riduzioni del consumo di suolo ai sensi della legge 31/2014.

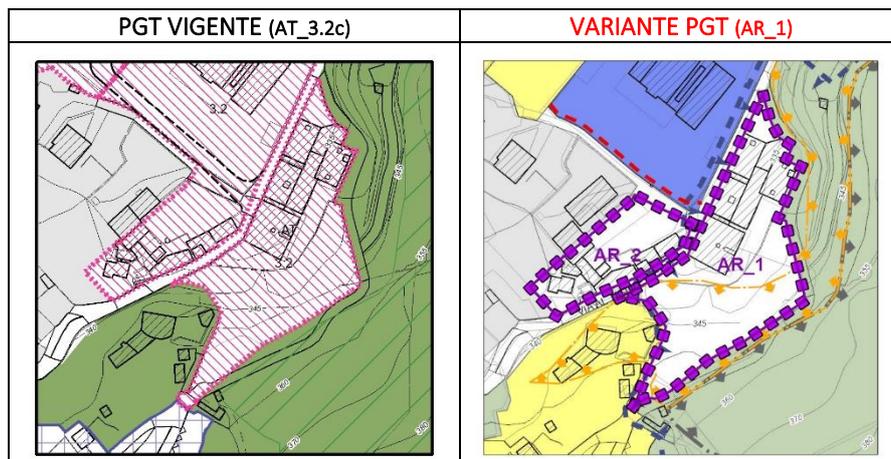
Per meglio chiarire le modifiche introdotte, nella tabella che segue sono riportati gli ambiti del PGT vigente con le relative superfici con l'indicazione della destinazione finale introdotta con la variante.

Sia per gli ambiti di rigenerazione che per quelli di trasformazione, le schede riportano una descrizione completa delle modalità di intervento, gli obiettivi specifici, le modalità di intervento, i parametri urbanistici.

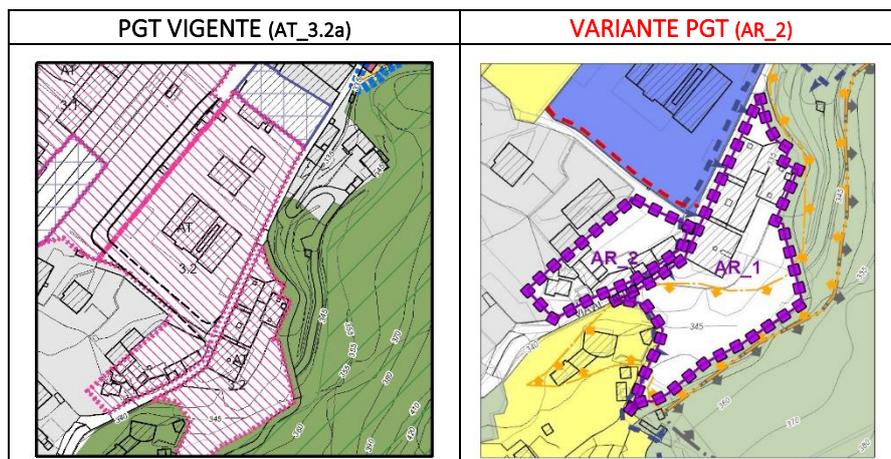
AMBITI DI TRASFORMAZIONE					
Sigla Ambito di Trasformazione	Località	Superficie territoriale su suolo urbanizzato (mq.)	Superficie territoriale su suolo libero (mq.)	ST_Superficie territoriale totale (mq.)	VARIANTE PGT
AT_1.1 (Via per Uggia)	CHIAVENNA	9.228	0	9.228	PA_ATTUATO
AT_1.2 (Via Carducci)	CHIAVENNA	0	3.598	3.598	PCC (PDR)
AT_1.3 (Via San Fedele)	CHIAVENNA	987	1.434	2.421	AT_1 Perimetro MODIFICATO - IN PARTE PDR
AT_1.4 (Loreto)	LORETO	0	5.507	5.507	AT_2 Perimetro MODIFICATO IN PARTE RESTITUITO ALL' AGRICOLO - IN PARTE PDR
AT_1.5 (San Carlo 1)	SAN-CARLO	0	933	933	PCC (PDR)
AT_1.6 (San Carlo 2)	SAN-CARLO	0	2.986	2.986	TUTTO RESTITUITO ALL' AGRICOLO
AT_1.7 (Campadello 1)	CAMPEDELLO	0	5.633	5.633	PCC (PDR) - IN PARTE RESTITUITO ALL' AGRICOLO
AT_1.8 (Campadello 2)	CAMPEDELLO	0	6.754	6.754	AT_3 Perimetro MODIFICATO IN PARTE RESTITUITO ALL' AGRICOLO - IN PARTE PDR
AT_2.1 (Via Rezia)	CAMPEDELLO	9.108	0	9.108	PA_ATTUATO CON SUAP IN VARIANTE
AT_2.2 (Via Poiatengo)	CHIAVENNA	9.893	0	9.893	AR_3 Perimetro modificato adattamento cartografia
AT_2.3 (Via Quadrio)	CHIAVENNA	0	947	947	PDR
AT_2.4 (Palestrone)	CHIAVENNA	1.339	1.400	2.739	PDR
AT_2.5 (Falegnameria)	CHIAVENNA	2.618	0	2.618	PDR
AT_2.6 (Via Mario del Grosso Nord)	CHIAVENNA	2.548	0	2.548	PA_ATTUATO
AT_2.7 (Via Mario del Grosso Sud)	CHIAVENNA	4.698	0	4.698	AR_4 Perimetro modificato in parte in PDR e in parte PDS
AT_3.1 (Pratogiano Ferrovia)	CHIAVENNA	17.821	0	17.821	PDR
AT_3.2a (Via al Tiglio)	CHIAVENNA	8.004	0	8.004	AR_2 Perimetro modificato IN PARTE ATTUATO CON SUAP IN VARIANTE
AT_3.2c (Via al Tiglio)	CHIAVENNA	3.814	0	3.814	AR_1 Perimetro modificato adattamento cartografia
AT_3.3 (Viale Matteotti)	CHIAVENNA	1.794	0	1.794	AR_7 Perimetro modificato adattamento cartografia
AT_4.1 (Via Raschi Bordo Liro)	CHIAVENNA	10.864	29.658	40.522	AT_4a AT_4b AT_5 IN PARTE RESTITUITO ALL' AGRICOLO - IN PARTE PDR

Per quel che riguarda gli AMBITI DI RIGENERAZIONE introdotti nella variante, si allega nel presente paragrafo un estratto del Documento di Piano vigente ed uno riguardante la variante introdotta, con una breve descrizione delle modifiche apportate.

AR_1 in Via al Tiglio – si tratta di un’area degradata posta in località al Tiglio, già inserita un ambito di trasformazione più complesso, la cui dimensione e complessità non hanno consentito lo sviluppo della previsione contenuta nel piano vigente. La riproposizione dell’ambito coincidente con la proprietà permette di prevedere un intervento di recupero.

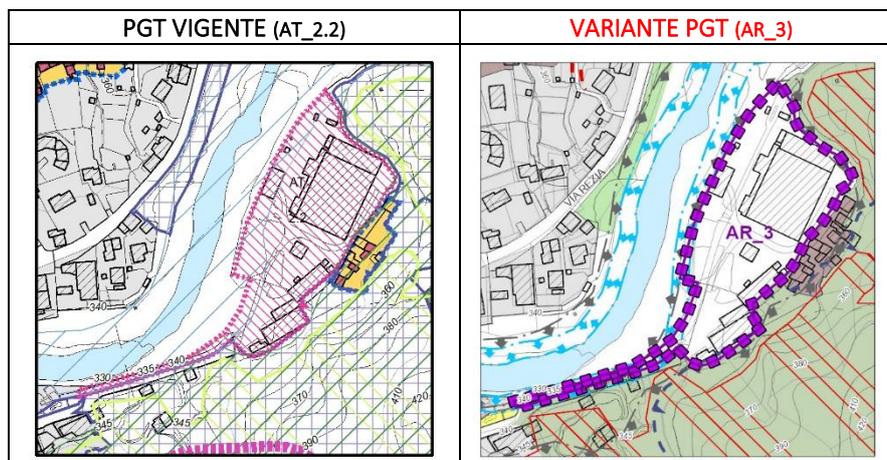


AR_2 in Via al Tiglio – Come riportato nel punto precedente, anche quest’area riguardante un vecchio opificio dismesso è scorporata da un più complesso ambito di trasformazione e riclassificata, in applicazione della nuova legislazione, tra le aree di rigenerazione urbana. Oltre alla riclassificazione quindi anche l’area è stata nettamente ridimensionata al solo edificio e all’ area attorno di pertinenza inserendo le restanti zone nella destinazione urbanistica più attinente.

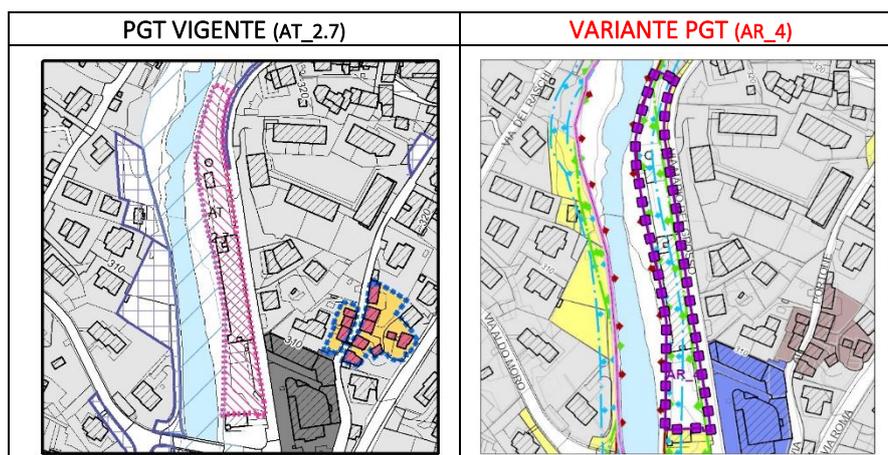


AR_3 Via Poiatengo – Si tratta di un’area industriale storica del territorio Comunale, che ha subito un intervento di parziale rifacimento negli ultimi decenni ma che mantiene caratteristiche storico insediative

tipiche dell'archeologia industriale ma più attinente ad un intervento di recupero ricollocabile alla rigenerazione urbana.



AR_4 in Via Mario del Grosso sud – Si conferma la possibilità di recuperare di una struttura industriale dismessa già oggetto in un intervento attraverso un Programma integrato di recupero rimasto inattuato. Nella variante è stato inserito negli ambiti di rigenerazione perché risponde meglio alle esigenze del lotto.

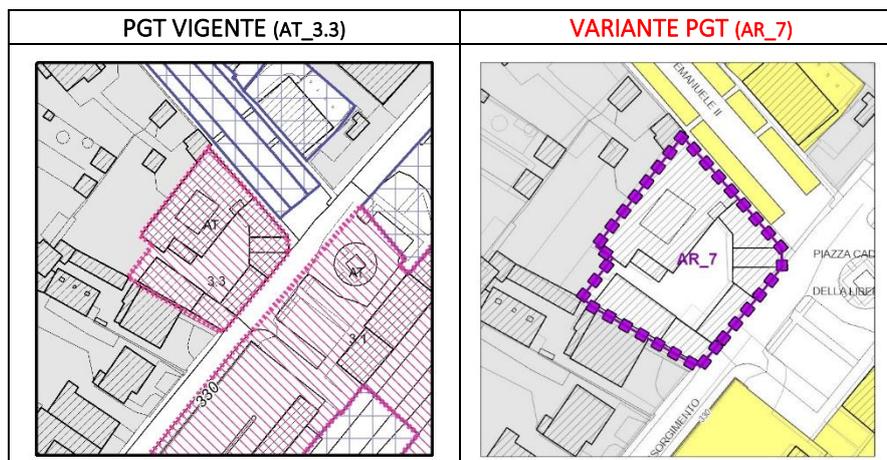


AR_5 in Via Paolo Bossi – NUOVO AMBITO - Si tratta di un nuovo ambito di rigenerazione riguardante un capannone di tipologia industriale posto all'interno del tessuto consolidato, per il quale la classificazione tra gli ambiti di rigenerazione permette di individuare un possibile intervento.

AR_6 in Via del Saliceto – NUOVO AMBITO - Si tratta, come nel caso precedente, di un capannone artigianale collocato all'interno del tessuto urbano consolidato, individuato tra gli ambiti di rigenerazione urbana al fine di migliorare le possibilità di intervento.

AR_7 Su Viale Matteotti – Nel PGT vigente. L'ambito in esame era inserito tra gli ambiti di trasformazione in continuità con le previsioni delle aree collocate in prossimità della stazione ferroviaria.

Le caratteristiche architettoniche e strico insediative sono meglio valorizzate con la classificazione tra gli ambiti di rigenerazione.

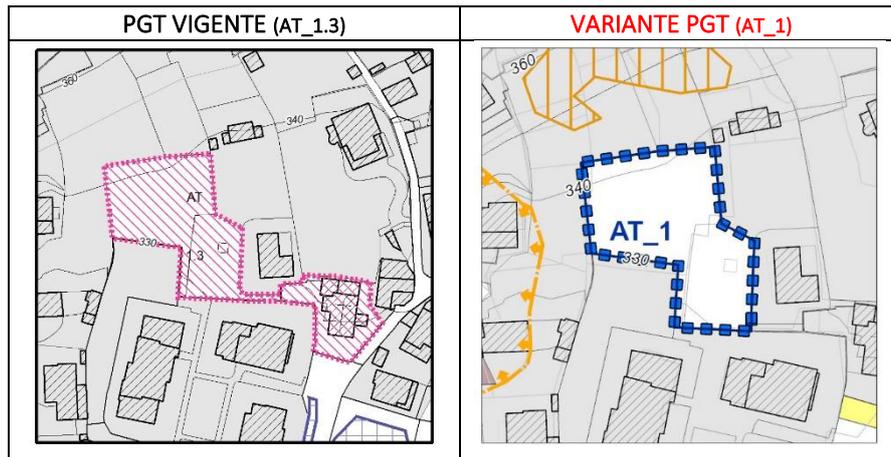


Per quanto riguarda gli AMBITI DI TRASFORMAZIONE la variante conferma gli ambiti situati in Via San Fedele, a Loreto, a Campedello (solamente l'ex AT_1.8), riducendo le superfici anche in considerazione delle necessità di riduzione del consumo di suolo introdotte dalla legge 31/2014, cercano di ridurre la dimensione degli ambiti tenendo conto anche della classificazione geologica.

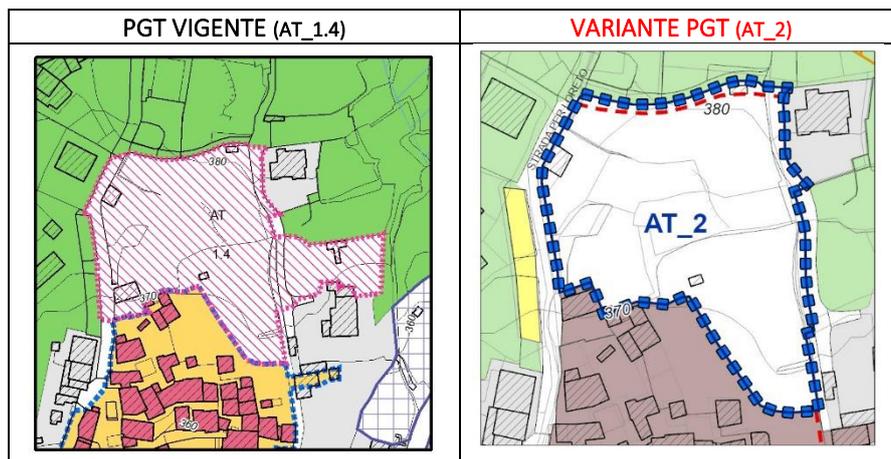
Più complessa è la revisione delle previsioni dell'ambito di trasformazione in località Raschi, in quanto la previsione contenuta nello strumento urbanistico vigente si è dimostrata inattuabile anche a causa della complicata articolazione che prevede un intervento parzialmente interno al tessuto consolidato ed in parte su aree dove è presente un vincolo geologico. Le modifiche proposte, riportano all'interno del tessuto consolidato le parti che per caratteristiche insediative sono idonee a questa classificazione, mantenendo due ambiti di trasformazione di minori dimensioni e riducendo le aree trasformabili in applicazione di criteri per l'attuazione della politica del consumo di suolo di cui al Piano Territoriale Regionale.

Più dettagliatamente, si riporta qui di seguito una breve descrizione delle modifiche riguardanti i singoli ambiti di trasformazione.

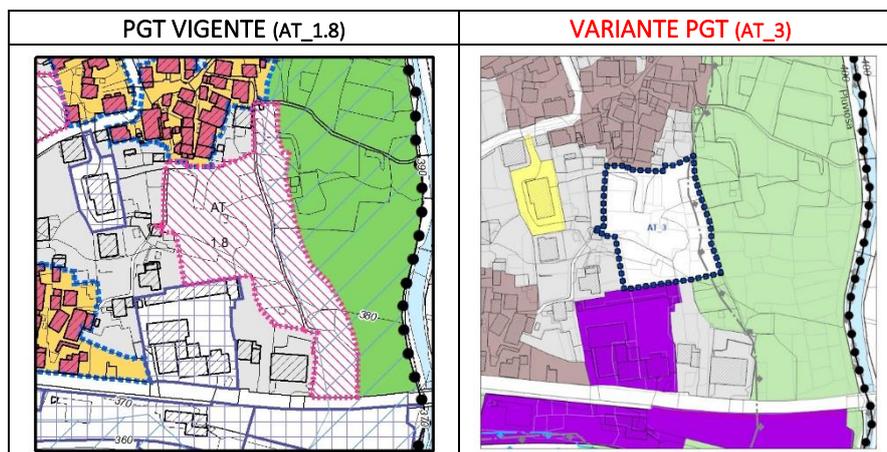
L'ambito denominato **AT_1** (ex AT_1.3) in Via San Fedele viene confermato nella dimensione insediativa attuale con modifiche nel perimetro che escludono dall'ambito la vecchia chiesa, ciò in quanto non è intenzione dell'Amministrazione richiedere la cessione della chiesa in attuazione dell'Ambito di trasformazione.



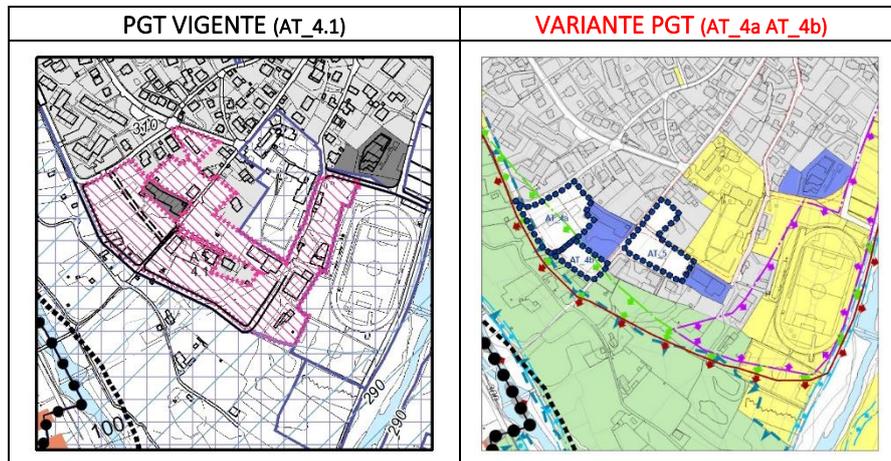
L' **AT_2** (ex AT 1.4) a Loreto è stato ridotto eliminando la parte dell'ambito verso nord anche al fine di ridurre il consumo di suolo in questo comparto e con l'obiettivo di mantenere maggiormente compatto l'impianto dell'ambito stesso.



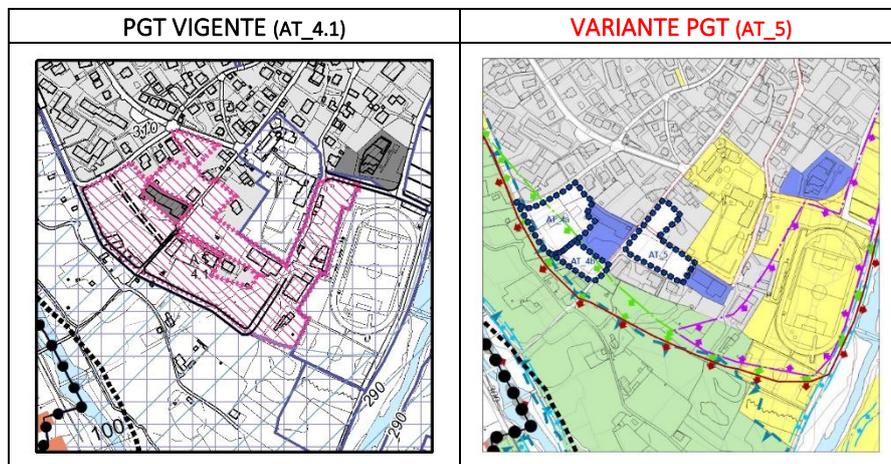
L' **AT_3** (ex AT_1.8) a Campedello è stato ridimensionato, innanzitutto tenendo in considerazione l'eliminazione delle aree sottoposte a vincolo geologico dall'ambito e con l'obiettivo di rendere più attuabile la previsione. È inoltre introdotta nella scheda dell'ambito una indicazione per lo studio delle modalità di accesso.



L' **AT_4a AT_4b** (ex AT_4.1) in Via Raschi Bordo Liro e il successivo **AT_5**, comportano la modifica maggiore tra gli ambiti previsti nel PGT vigente. Come già illustrato all'inizio del presente paragrafo, la scelta del PGT in questo contesto, riguarda una riorganizzazione delle previsioni innanzitutto con lo scopo di renderle effettivamente attuabili e con l'applicazione dell'obiettivo di carattere generale di riduzione del consumo di suolo.



L' **AT_5** (ex AT_4.1) in Via Raschi Bordo Liro, la scelta del PGT in questo contesto, riguarda il mantenimento di un ambito di trasformazione autonomo rispetto all' AT_4a At_4b al fine di consentire interventi separati più facilmente attuabili.



Per gli ambiti di trasformazione sono previste delle specifiche schede con i contenuti richiesti dall'art. 8 della legge regionale 12/2005 ed una normativa di indirizzo che verrà declinata in sede di formazione dei piani attuativi o ei permessi convenzionali, necessari per l'attuazione degli ambiti.

5.2 LA COMPONENTE GEOLOGICA

Relativamente alla componente geologica di aggiornamento del PGT di Chiavenna, gli aspetti di revisione concernono:

-COMPONENTE GEOLOGICA

a) Rieditazione dei documenti di analisi su base cartografica aggiornata. Questo impone un eventuale riallineamento dei limiti cartografici con il dettaglio topografico del DBT.

b) Predisposizione della analisi sismica di 2° livello. Il comune di Chiavenna è classificato in classe 3 di pericolosità sismica nazionale. Questo impone, ai sensi della DGR 2616/2011 l'implementazione del documento geologico con l'analisi sismica di 2° livello.

ANALISI DEL RISCHIO IDRAULICO SEMPLIFICATO

Il recente R.R 7 del 23/11/2017 (Principio dell'invarianza idraulica ed idrologica) e successive modifiche, impone ai comuni lombardi la redazione dell'analisi del rischio idraulico. Per i territori ricadenti in area C (bassa criticità idraulica- comune di Chiavenna) tale analisi può essere attuata con metodo semplificato di cui alla DGR.

Tale documento deve essere recepito nel PGT e far parte sia della documentazione geologica che del Piano dei Servizi.

Il comune di Chiavenna ha provveduto alla predisposizione di tale analisi che necessita solamente di essere approvata nel PGT.

-PGRA

Il piano di gestione rischio alluvioni individua nuove problematiche di esondazione fluviale e torrentizia.

Gli adempimenti normativi, per ora, riguardano esclusivamente la coerenza della pianificazione geologica con tali aspetti idraulici. Ne deriva la necessità di predisporre:

a) Tavola di PAI- PGRA

b) Analisi del rischio e di coerenza di fattibilità geologica per gli elementi urbani ricadenti in classe di pericolosità R4

RETICOLO IDRICO MINORE

La DGR 18 dic. 2017 n.7581, (ultima in ordine di tempo) nell' all. D ha meglio chiarito gli obblighi e le necessità che impongono una revisione/aggiornamento del RIM. In tale nuova DGR art 8 prevede espressamente quali siano gli elementi d'obbligo di verifica per aggiornare il documento, ovvero:

8. Modalità di aggiornamento del Documento di Polizia Idraulica.

In occasione dell'aggiornamento o revisione, anche parziale, del Documento di Polizia Idraulica (DPI), lo stesso dovrà essere adeguato ai sensi delle presenti linee guida. La delimitazione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua in deroga a quanto previsto dall'art. 96, lett. f), R.D. n. 523/1904 potrà avvenire solo a seguito della redazione degli appositi approfondimenti (studi idraulici/idrogeologici) di cui al paragrafo 5.

In caso nel Documento di Polizia Idraulica vigente si riscontri la presenza di corsi d'acqua con la delimitazione delle fasce di rispetto tracciate in deroga a quanto previsto dall'art. 96, lett. f) del R.D. n. 523/1904, per poter confermare tale delimitazione occorre verificare, in sede di adeguamento del DPI, che tale delimitazione derivi dall'aver effettuato i necessari studi idraulici/idrogeologici; in questo ultimo caso, occorre inoltre verificare se vi sia la necessità o meno di dover procedere all'adeguamento e/o all'aggiornamento degli studi idraulici di cui al punto precedente (per l'introduzione di più recenti disposizioni normative, per le mutate condizioni idrauliche e/o idrogeologiche del bacino del corso d'acqua o altro); nel caso si verifichino queste ultime condizioni gli studi dovranno essere aggiornati. Viceversa, per poter confermare le risultanze degli studi pregressi, dovrà essere sottoscritta, da parte del professionista incaricato dell'aggiornamento, una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (art. 47, DPR 445/2000, vedi schema allegato al presente documento) con la quale sarà dichiarata la non necessità di dover procedere ad ulteriori studi di approfondimento. In assenza di tali condizioni le fasce di rispetto dovranno essere riportate alla distanza prevista dall'art. 96, lett. f), R.D. n. 523/1904.

Non essendoci quindi elementi di novità per predisporre un aggiornamento o revisione del vigente RIM (in quanto già esistente e vigente anche in caso di nuova modifica del documento di piano del PGT e non sono previsti nuovi elementi idrologici di inserimento) si è verificata la coerenza del RIM attuale con le indicazioni di "controllo" della DGR 2017, al fine di escluderne o meno la necessità di aggiornamento, ovvero:

- Nel vigente Studio NON è prevista una deroga nelle distanze della delimitazione delle fasce di rispetto (definita in 10 m)
- Nel rispetto della normativa regionale, il comune di Chiavenna si è dotato di studio idraulico sul F. Mera che ha permesso al comune di ottenere la deroga dall'UTR in materia di competenza idraulica anche sul F. Mera – tratta urbana, oltre che sul reticolo idrico minore.

In sintesi, premesso quanto sopra, si CONSIDERA il vigente RIM comunale coerente con la normativa regionale di Reticolo idrico e, preso atto degli indirizzi della DGR 2017, NON SI RITIENE NECESSARIO procedere all'adeguamento / aggiornamento del vigente RIM comunale (verrà predisposto l'allegato D, (vedi DGR 2017) di dichiarazione di NON sussistenza dell'obbligo di aggiornamento del documento di polizia idraulica).

5.3 LA RETE ECOLOGICA COMUNALE

Il Documento di Piano contiene la tavola Tav_DP 5_Carta della rete ecologica nella quale sono riassunte le sole informazioni relative alla rete ecologica regionale, provinciale e comunale, introducendo un ampliamento della rete ecologica comunale.

Le attività di progettazione hanno riguardato una verifica di adeguatezza del quadro conoscitivo con l'obiettivo di definire un assetto ecosistemico coerente con lo stato dei luoghi attuale ed orientando le scelte al mantenimento dei corridoi ecologici previsti nel PTCP, integrati da una rete comunale che individua una nuova fascia lungo il fiume Mera che si sviluppa verso la Valle Spluga.

Un ruolo importante è rivestito dalle aree delle Giavere del Liro che mantengono una struttura del paesaggio agrario tradizionale e costituiscono un nodo importante della rete ecologica comunale, allungata verso il confine con il territorio del Comune di S. Giacomo Filippo.

L'inserimento di queste aree nella rete ecologica ha anche lo scopo di garantire la conservazione della struttura del paesaggio esistente e di garantire una fascia di connessione tra le aree fluviali del fiume Mera e del torrente Liro.

Il quadro ecosistemico del territorio comunale si compone oltre che delle aree verdi dei versanti dell'insieme delle aree verdi presenti all'interno dei servizi comunali, del parco delle marmitte dei giganti, delle aree verdi posti in fregio ai fiumi Mera e Liro; si tratta di aree già in parte individuate tra quelle di naturalità fluviale da parte del PTCP che possono costituire una cintura verde all'abitato di più recente formazione.

La tavola DP 3_Carta della rete ecologica, contiene le indicazioni relative alla rete ecologica Regionale, a quella provinciale integrate dalle nuove previsioni di carattere locale, che consentono di meglio definire le tutele riguardanti gli ambiti di rete anche con l'obiettivo di promuovere la continuità della rete ecologica regionale. La definizione degli ambiti di rete e le indicazioni riportate nella tavola di progetto sono state verificate attraverso le informazioni rilevate dal sistema DUSAF per quanto riguarda le destinazioni e la qualità dei suoli. Il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi introducono norme relative alla rete ecologica in particolare riguardanti le tutele e le modalità di intervento.

6. I CALCOLI RELATIVI AL CONSUMO DI SUOLO NEL PGT

La revisione del Piano di Governo del Territorio comprende anche l'adeguamento dello strumento urbanistico alla legge regionale 28 novembre 2014 n. 31 che introduce disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato.

Contestualmente, il legislatore ha ulteriormente sviluppato i contenuti della legge 31/2014 attraverso la legge regionale 18/2019 relativa alla rigenerazione urbana le cui previsioni si integrano con la legge 31/2014 sopracitata consentendo una valutazione completa sulle caratteristiche modalità di redazione delle carte del consumo di suolo.

Il Piano Territoriale Regionale approvato con delibera del Consiglio Regionale n. XI/411 del 19 dicembre 2018 introduce i criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo e le modalità di redazione delle carte del consumo di suolo che divengono parte integrante del PGT.

7. L'USO DEL SUOLO NELLO STATO DI FATTO (2014)

Il territorio del comune di Chiavenna ha una superficie territoriale, calcolata sui dati del DBT, pari a 11.077.259 mq e gli indici di urbanizzazione di riferimento contenuti nel Piano Territoriale Regionale sono riportati nelle tabelle che seguono.

ATO Provincia di Sondrio: Valchiavenna		Indice di urbanizzazione dell'ambito territoriale omogeneo regionale (PTR): 2,80%
		Indice di urbanizzazione provinciale: 3,30%
S.T. (mq.)	Superficie Territoriale (confine geoportale regionale 2020)	11.077.259 mq

Nei paragrafi che seguono sono riportati i dati relativi alle tre macro voci richiesti dalla normativa vigente per il calcolo della riduzione del consumo di suolo e cioè la superficie urbanizzata, la superficie urbanizzabile, la superficie agricola o naturale.

Nelle tabelle riportate sono calcolate, partendo dalla tavola grafica "Consumo di suolo - carta di analisi - situazione al 2014", le diverse sottoclassi previste nei criteri del piano territoriale regionale.

7.1 LA SUPERFICIE URBANIZZATA

Per l'applicazione dei criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo, sono state predisposte tavolo specifiche di analisi i cui risultati sono riassunti nella tabella che segue.

SUPERFICIE URBANIZZATA (S_URBTA)	
a) superfici ad uso: residenziale, produttivo, commerciale e terziario, PA e PCC approvati alla data di adozione della Variante	1.135.698 mq
b) superfici per attrezzature pubbliche e private, aree destinate alla sosta degli autoveicoli, le attrezzature cimiteriali + fasce di rispetto contigue alle sup. urbanizzate, servizi di interesse generale e gli impianti tecnologici, comprese le sup. interessate da PA approvati alla data di adozione della Variante	261.729 mq
c) superfici per strade interne al TUC e, se esterne al TUC, le strade indicate dal livello informativo "aree stradali" del DBT; in assenza di DBT solo quelle > 5 m	199.372 mq
d) lotti libere ed aree a verde < 5.000 mq. (se abitanti > 10.000), < 2.500 mq. (se abitanti < 10.000)	23.531 mq
e) sedime delle infrastrutture sovracomunali quali aeroporti-eliporti-ferrovie-autostrade-le tangenziali, compresi gli svincoli-le aree di sosta e gli spazi accessori. Per le ferrovie, sedime dei binari e delle attrezzature connesse, + relative fasce di rispetto delle aree libere se < 30 m. poste in adiacenza alle superfici urbanizzate	
f) le cave (la parte interessata da progetti di gestione produttiva approvati), le discariche, i cantieri, i depositi all'aperto, le centrali, gli impianti tecnologici.	
g) le superfici edificate disciplinate dal Piano delle Regole	
SUPERFICIE URBANIZZATA le aree libere con approvazione di progetto esecutivo di opera pubblica; e aree libere con Permesso di Costruire rilasciato.	
TOTALE	1.620.330 mq

Indice di urbanizzazione comunale (Superficie Urbanizzata s_urbta / Superficie Territoriale ST) * 100	14,63%
---	---------------

Dal rapporto tra la superficie urbanizzata e la superficie territoriale comunale risulta un indice di urbanizzazione Comunale del Comune di Chiavenna pari al 14,63 % superiore di 11,33 punti percentuali rispetto all'indice Provinciale e superiore a quello dell'Ambito Territoriale di Riferimento – ATO Valchiavenna che ha un indice pari al 2,80%.

7.2 LA SUPERFICIE URBANIZZABILE

SUPERFICIE URBANIZZABILE (S_URBLE)	
a) gli ambiti di trasformazione che interessano suolo libero	70.791 mq
b) suolo libero delle aree soggette a PA > 5.000 mq. (se abitanti > 10.000), > 2.500 mq. (se abitanti < 10.000)	
c) le aree edificabili previste dal PdR che interessano suolo libero di superficie > 5.000 mq. (se abitanti > 10.000), > 2.500 mq. (se abitanti < 10.000) - LOTTI LIBERI	6.220 mq

d) aree per nuovi servizi con perimetro non contiguo alla sup. urbanizzata che comportano edificazione e/o urbanizzazione	
e) aree per nuovi servizi con perimetro non contiguo che comportano edificazione e/o urbanizzazione di superficie > 5.000 mq. (se abitanti > 10.000), > 2.500 mq. (se abitanti < 10.000)	
f) previsioni infrastrutturali di livello comunali e sovracomunali, discariche e impianti tecnologici per smaltimento e depurazione di rifiuti e acque e per produzione di energia di progetto	3.387 mq
TOTALE	80.398 mq

7.3 LA SUPERFICIE AGRICOLA O NATURALE

SUPERFICIE AGRICOLA O NATURALE (S_LIBERO)	
area agricola	
area verde - parchi urbani superiore a 2500 mq (se abitanti <10.000)	228.138 mq
aree naturali o seminaturali	8.963.794 mq
specchi e corsi d'acqua	184.600 mq
TOTALE	9.376.532 mq

7.4 LE AREE DELLA RIGENERAZIONE

Nel PGT vigente, entrato in vigore nel 2014, non sono esplicitamente individuate le aree per la rigenerazione urbana, intesa con la definizione della L.R. 31.

AREE DELLA RIGENERAZIONE	
a) aree non residenziali, utilizzate da attività economiche, interessate da fenomeni di dismissione/abbandono totale o prevalente ovvero degrado ambientale e urbanistico	
b) aree residenziali interessate da fenomeni di dismissione/abbandono totale o prevalente ovvero degrado ambientale e urbanistico	
c) singoli edifici o interi complessi edilizi non utilizzati in via non transitoria	
d) siti potenzialmente contaminati e siti contaminati	
e) aree esterne o ai margini del TUC abbandonate o usate impropriamente (cave cessate, aree residuali di infrastrutture, aree ad usi impropri rispetto ai vincoli di natura ambientale e paesistica)	
f) altre aree ritenute rilevanti ai fini della rigenerazione	
g) ambiti di trasformazione che interessano le aree degradate da riqualificare	22.596 mq
TOTALE	22.596 mq

Indice di consumo di suolo (Superficie Urbanizzata s_urbta + Superficie urbanizzabile/Superficie territoriale) * 100	15,35%
--	---------------

7.5 DEFINIZIONE DELL'INDICE DI SUOLO UTILE NETTO

Nel presente paragrafo si calcola l'indice di suolo utile netto quale rapporto tra il suolo utile netto e la superficie territoriale.

SUOLO LIBERO = Sup. Urbanizzabile + Sup. agricola o naturale	9.456.930 mq
--	--------------

AREE CON LIMITAZIONE ALL'EDIFICAZIONE	
a) Le aree a pendenza molto elevata (acclività >50%)	8.655.150 mq
b) Zone umide e occupate da corpi idrici, fiumi e laghi	
c) SIC, ZPS, ZSC, monumenti naturali, riserve naturali, parchi naturali	
d) PAI	
e) Classe IV della fattibilità geologica	
TOTALE	8.655.150 mq

SUOLO UTILE NETTO (SUOLO LIBERO - Aree con limitazione all'edificazione)	801.780 mq
---	------------

Indice di Suolo Utile Netto (Suolo utile netto/Superficie Territoriale ST) * 100	7,24%
--	--------------

Il rapporto con la tavola 05. D1 del PTR evidenzia che il comune di Chiavenna rientra tra i comuni che hanno l'indice di suolo utile netto minore del 25% definito dal PTR, livello molto critico.

8. LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO

La normativa introdotta dalla legge regionale 31/2014 anche a seguito delle modifiche e delle integrazioni previste dalla legge regionale 18/2019, pongono in capo alle diverse componenti del PGT compiti specifici in merito alle problematiche relative alla riduzione del consumo di suolo.

Il Documento di Piano:

- Ai sensi dell'art. 8 comma 2 b ter della legge 12/2005 quantifica il grado di avvenuto consumo di suolo sulla base dei criteri e dei parametri stabiliti dal PTR e definisce la soglia comunale di consumo di suolo quale somma delle previsioni contenute negli del PGT.

- Ai sensi dell'art. 8 comma 2 e quinquies della legge 12/2005 individua anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione.

Il Piano delle Regole:

- Ai sensi dell'art. 10 comma 1 e bis della legge 12/2005 individua e quantifica a mezzo di uno specifico elaborato denominato Carte del consumo di suolo, redatto in base ai criteri, indirizzi e linee tecniche stabilite nel Piano Territoriale Regionale, la superficie agricola compreso il grado di utilizzo agricolo dei suoli e le loro peculiarità pedologiche naturalistiche e paesaggistiche, le aree dismesse inutilizzate e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana.

Si tratta di un'azione congiunta del PGT che attraverso l'articolazione nei documenti prevista dalla legislazione vigente affronta le problematiche di consumo di suolo e stabilisce dettagliatamente gli usi in atto. Nel Documento di Piano è necessario prevedere analiticamente lo stato del consumo di suolo alla data di entrata in vigore della legge 31/2014 e individuare la soglia di consumo di suolo complessiva.

Questa fase verrà implementata dopo il percorso della VAS, e dopo aver definito il bilancio ecologico complessivo che tiene conto anche dei contenuti del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

Il progetto di integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31/2014 ha introdotto i criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo.

Le soglie di riduzione, sono state valutate tenendo conto dei fabbisogni insediativi, dell'indice di urbanizzazione territoriale e delle potenzialità di rigenerazione che Regione Lombardia ha rilevato sul territorio.

La soglia regionale di riduzione del consumo di suolo per destinazioni prevalentemente residenziali è fissata dai criteri sopra citati, per la Provincia di Sondrio tra il 20% ed il 25%, mentre la soglia riferita alle destinazioni per altre destinazioni urbane è fissata nella percentuale del 20%.

8.1 CALCOLI RELATIVI ALLA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO PREVISTO NELLA VARIANTE

Il calcolo della riduzione del consumo di suolo è riferito agli ambiti su superfici libere individuati nel Documento di Piano del PGT vigente, e riguarda la restituzione in area agricola delle aree precedentemente trasformabili.

I calcoli di riduzione sono suddivisi per Ambiti di Trasformazione su suolo libero a prevalente destinazione residenziale e per Ambiti di Trasformazione su suolo libero a destinazione prevalentemente per altre funzioni urbane, vigente alla data di entrata in vigore della L.R. 31/2014, come illustrato nelle tabelle che seguono.

AMBITI SU SUPERFICI LIBERE _ residenziali				
Sigla Ambito di trasformazione PGT VIGENTE	Sigla Ambito di trasformazione VARIANTE PGT	Località	ST_Superficie territoriale (mq.)	MQ. restituiti alle aree agricole
AT_1.2	-	Via Carducci	3.598	/
AT_1.3	AT_1	Via San Fedele	1.434	/
AT_1.4	AT_2	Loreto	5.507	787
AT_1.5	-	San Carlo1	933	/
AT_1.6	-	San Carlo2	2.986	2.986
AT_1.7	-	Campedello 1	5.633	2.291
AT_1.8	AT_3	Campedello 2	6.754	3.351
AT_2.3	-	Via Quadrio	947	/
AT_2.4	-	Palestrone	1.400	/
AT_3.4	AT_4a AT_4b AT_5	Via Raschi Bordo Liro	29.658	10.095
	Totale		58.850 20% = 11.770 25% = 14.713	19.510

DATI COMPLESSIVI RELATI ALLA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO

SUPERFICI AMBITI DI TRASFORMAZIONE SU AREE LIBERE		
RESIDENZIALE	ALTRE FUNZIONI	TOTALE
58.850		58.850

RESTITUZIONE SUPERFICI A SUOLO AGRICOLO		
RESIDENZIALE	ALTRE FUNZIONI	TOTALE
19.510	/	19.510

TOTALE SUPERFICI RESTITUITI AD AREE AGRICOLE	19.510
--	--------

PERCENTUALE DI RIDUZIONE DI CONSUMO DI SUOLO	33%
--	-----

La superficie restituita alle aree agricole è pari a 19.510 mq corrispondenti al 33% superiore a quanto richiesto nei criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo prevista dal PTR.

9. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Il rapporto ambientale analizza i contenuti della presente relazione, le tavole grafiche del Documento di Piano ed in genere i dati territoriali urbanistici e ambientali al fine di determinare l'incidenza delle scelte progettuali sulle matrici ambientali. All'interno del rapporto sono evidenziati gli obiettivi di protezione ambientale stabiliti dalla normativa nazionale e regionale, il rapporto con le altre pianificazioni sovraordinate e l'insieme delle indicazioni che consentono una valutazione complessiva dello stato dell'ambiente in rapporto alle previsioni del Documento di Piano.

10. VARIANTI AL PIANO DELLE REGOLE, AL PIANO DEI SERVIZI E COMPONENTE GEOLOGICA

10.1 PREMESSA

La variante generale al Piano di Governo del Territorio riguarda tutte le componenti dello strumento urbanistico e oltre a quanto descritto nei capitoli precedenti, prende in considerazione le tavole del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

Inizialmente è stata aggiornata la cartografia di base prevedendo l'inserimento delle nuove costruzioni realizzate negli ultimi anni ciò anche al fine di una successiva verifica del consumo di suolo alla data di adozione della variante. Oltre a questo, l'aggiornamento ha riguardato i servizi già realizzati dal comune nell'ultimo quinquennio consentendo una revisione dell'intero Piano dei Servizi sia per quanto attiene alle tavole grafiche che alle schede degli ambiti che sono state aggiornate alla data odierna.

10.2 VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE

L'aggiornamento dello strumento urbanistico del Comune comporta, oltre al documento di piano, la revisione del Piano delle regole e del Piano dei servizi, aggiornando le previsioni alla situazione attuale tenendo conto delle problematiche rilevate nella fase di gestione del PGT in questi ultimi anni.

Dopo la revisione parziale effettuata nel 2016 nella quale sono state prese in considerazione prevalentemente gli aspetti normativi, si rende ora necessario rivedere con attenzione le scelte operative del piano delle regole tenendo conto delle modifiche proposte nella revisione al documento di piano e della necessità di rivedere l'intero impianto normativo che presenta una complessità applicativa in diverse parti.

Innanzitutto la riorganizzazione delle tavole del Documento di Piano e delle schede degli ambiti di trasformazione ha comportato una conseguente modifica degli elaborati del Piano delle Regole che prendendo atto della nuova organizzazione introducono nelle tavole di progetto i risultati delle modifiche introdotte.

Il territorio del Comune è sostanzialmente saturo, in quanto le aree di espansione a suo tempo disponibili sono state completate nel secolo scorso ed anche il PGT vigente, che si poneva l'obiettivo di mettere a disposizione spazi per recuperare il ruolo residenziale del comune, nel contesto vallivo, non ha ottenuto gli effetti sperati.

Infatti il ruolo di Chiavenna all'interno della Valchiavenna, è tutt'ora quello di polo attrattore in particolare dei servizi sociali assistenziali scolastici, nonché di centro aggregativo degli spazi commerciali in particolare riferito al centro storico.

La presenza di un numero elevato di seconde case, conferisce al territorio chiavennasco un ruolo anche nel campo turistico, mantenendo a fatica la dimensione insediativa per i residenti, con alcune complicazioni in merito alla crescita dei valori immobiliari ed alla disponibilità di alloggi per le nuove famiglie; la capacità insediativa prevista nel P.G.T. vigente non ha consentito di incrementare il numero degli abitanti residenti ma ha generato la crescita delle seconde case.

In questo contesto il piano delle regole conferma il sistema delle aree residenziali esistenti, riducendo anche se di poco gli indici fondiari, senza ricercare nuove aree di trasformazione o di prevedere nuovo consumo di suolo.

La riorganizzazione delle previsioni del piano delle regole, prevede per il centro antico, la conferma del perimetro esistente ed un aggiornamento delle classificazioni dei fabbricati che ha tenuto conto degli interventi avvenuti; la normativa prevista rivede completamente le modalità di intervento confermando la necessità di prevedere una qualità degli interventi edilizi di recupero ed una particolare attenzione alla presenza di architetture di valore storico e paesaggistico, per altro complessivamente ben conservate.

L'impianto cinquecentesco del centro antico rappresenta uno degli elementi peculiari della città di Chiavenna e le garanzie di interventi finalizzati al recupero degli elementi originali dell'architettura storica devono essere assicurate da una normativa maggiormente prescrittiva.

Il piano delle regole prevede la conferma di due zone agricole, aventi entrambe un ruolo anche di natura paesaggistica ed ambientale: si tratta AG1 aree agricole di interesse paesaggistico e AG2 aree agricole di interesse ambientale non trasformabili.

Per quanto attiene alle zone residenziali di più recente formazione, la variante generale ha confermato la suddivisione in zone già prevista nella pianificazione vigente, rivedendo però gli indici fondiari rendendoli maggiormente omogenei ed aderenti allo stato dei luoghi.

In particolare rispetto al piano vigente sono modificati gli indici fondiari della parte Bette Raschi, riducendoli nella parte sud – ovest, mantenendo le strade principali quale limite di riferimento.

Sinteticamente si riportano le principali previsioni contenute nel PdR.

Zona NA – nuclei di antica formazione –

Comprende il Centro antico della città e la variante generale conferma la suddivisione degli immobili in tre diverse categorie, aggiornando le previsioni allo stato attuali degli immobili e la normativa di riferimento, orientata ad una maggiore semplicità ed una più chiara prescrittività della norma.

Gli interventi nel centro antico mantengono la suddivisione prevista dal PGT vigente nelle seguenti categorie:

A) Edifici antichi- edifici che esprimono in tutto o in parte la loro autenticità/integrità, intesa come la capacità di portare nel tempo i loro caratteri significativi. L'autenticità non è da intendersi come "stato perfetto", ma come esito di un processo che non è stato stravolto da logiche estrinseche. Secondo questa impostazione, un edificio anche molto trasformato nel tempo, seguendo però le logiche economiche del luogo, appare autentico e probabilmente nasconde nel suo contesto materiale una quantità di preziose informazioni che devono essere preservate.

Per questi edifici le modalità di intervento sono interamente orientate alla conservazione degli elementi architettonici peculiari dell'edilizia chiavennasca e sono previste dettagliate norme che favoriscono e prescrivono interventi di manutenzione e restauro.

B) Edifici trasformati - Sono edifici in cui le trasformazioni hanno inciso del tutto o in parte sui caratteri di autenticità/integrità. Tuttavia è possibile individuare alcuni elementi di autenticità residuale (strutture murarie, cantine interrato, ecc.) che è necessario tutelare e conservare. Anche in questo caso gli interventi devono rispettare la parte integra dei fabbricati e le caratteristiche degli elementi architettonici peculiari dell'edilizia chiavennasca.

C) Edifici di recente costruzione - Si tratta di edifici non ancora storicizzati, realizzati o riedificati dopo la Seconda Guerra Mondiale.

Gli interventi su questa tipologia di fabbricati prevede anche la possibilità di sostituzione edilizia adeguatamente motivata e giustificata da un miglioramento dell'edificio in termini di prestazioni energetiche e di adeguamento nel contesto ambientale.

Zona NR – nuclei di antica formazione delle frazioni

Comprende i nuclei storici delle frazioni Pianazzola, Uschione, San Giovanni, Loreto, San Carlo, Campedello, borghi di antica formazione aventi caratteristiche storico insediative di valore ma diverse dal centro antico.

In queste frazioni la normativa introduce le modalità di intervento generali, senza una ulteriore classificazione. La normativa prevede per questi ambiti il rispetto dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali allo scopo di non alterare l'equilibrio del complesso edilizio e della sua struttura.

È previsto l'obbligo di produrre un rilievo dettagliato dell'immobile oggetto dell'intervento ed una relazione che evidenzi l'eventuale presenza di elementi architettonici e decorativi, al fine di garantire la conservazione ed il recupero.

Zona CR – zona dei crotti

La particolare caratteristica insediativa dei crotti è stata valorizzata con una classificazione specifica ed una norma orientata alla conservazione di questa particolare realtà storica.

Particolare attenzione è riservata ai crotti di Pratogiano che presentano caratteristiche storico insediative peculiari che devono essere conservate sia dal punto di vista architettonico che materico.

Zone residenziali T1, T2, T3, T4, T5

La variante generale ha mantenuto la suddivisione nelle cinque zone esistenti nel PGT vigente, rinominando le zone e rivedendo la normativa di riferimento e la distribuzione degli indici fondiari.

Per quanto attiene alla parte residenziale, le superfici maggiori sono quelle della piana di bette e Raschi, per le quali sono confermate le destinazioni con l'aggiunta di spazi destinati ai servizi ed alla revisione del sistema di mobilità, meglio illustrati nella relazione del piano dei servizi.

Zona T6 – Verde privato

Riguarda le ville storiche e le proprietà circondate da ampi spazi verdi da conservare; in questi ambiti, tenuto conto delle caratteristiche insediative presenti, sono consentiti soltanto interventi sui fabbricati esistenti, escludendo la previsione di un indice fondiario nella zona.

Tessuto produttivo

Riguarda le aree artigianali commerciali e turistico ricettive. Si tratta della riconferma delle destinazioni in atto in alcune parti della città, riguardanti attività insediate da decenni, che vengono confermate nelle loro destinazioni. In particolare le aree destinate alle strutture alberghiere sono consolidate vista la funzione di interesse pubblico che le stesse svolgono all'interno dei servizi della città, per le quali è possibile intervenire anche con la deroga urbanistica ai sensi dell'art. 40 della legge 12/2005. In generale le aree destinate alle attività produttive riguardano aree di modesta entità, visto che il ruolo produttivo è storicamente distribuito in altre realtà dei comuni della Valle, che dispongono di aree al riguardo.

REVISIONE DELLA NORMATIVA

La variante generale ha comportato anche una revisione delle disposizioni normative già aggiornate nella variante del 2017, aggiornando definitivamente la norma alle nuove disposizioni regionali e nazionali, oltre che alle esigenze puntuali riscontrate nella gestione del PGT negli ultimi anni.

In particolare la definizione dei parametri e degli indici urbanistici è stata rivista tenuto conto nella successiva introduzione delle norme del regolamento edilizio, che contengono nuove definizioni al riguardo ed al fine di disporre di una coerenza tra gli strumenti di gestione delle pratiche edilizie.

Per quanto riguarda invece le disposizioni relative alle singole zone definite dal piano delle regole, sono state completamente riviste semplificando le modalità di gestione della norma, ma mantenendo nella sostanza fermi i principali parametri edilizi.

10.3 VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI

Il Piano dei Servizi è stato rivisto tenuto conto innanzitutto dei servizi già realizzati negli ultimi anni introducendo le modifiche che scaturiscono dalle nuove esigenze che l'Amministrazione ha potuto rilevare.

La relazione tecnica e le tavole dei servizi illustrano e quantificano la situazione relativa ai servizi esistenti, attraverso la catalogazione completa e la quantificazione delle aree esistenti e di progetto.

La fase di aggiornamento della catalogazione ha consentito anche un'analisi relativa a tutti i servizi per i quali è stato possibile esprimere una valutazione in merito alla qualità, accessibilità, fruibilità e criticità.

La relazione del Piano dei Servizi compie un'analisi completa dello stato dei servizi e fornisce le indicazioni per le nuove necessità individuate dal Comune.

SCHEDE SERVIZI

La variante comprende una ricognizione completa sui servizi esistenti e di progetto con la predisposizione di un elenco sintetico, e per i servizi esistenti di una scheda maggiormente dettagliata.

Il numero della scheda è stato riportato sulla tavola del Piano dei Servizi per garantire una riconoscibilità ed un collegamento tra le informazioni.

La classificazione dei servizi permette un calcolo complessivo della dotazione di aree a standard anche al fine di verificare il rispetto dei limiti minimi di dotazione previsti dalla Legge 12/2005.

10.4 DIMENSIONAMENTO INSEDIATIVO COMPLESSIVO

Il Piano dei Servizi ha esaminato la capacità insediativa del comune orientata in particolare alla dotazione di servizi anche al fine di poter verificare la corretta dotazione delle aree a standard.

Nel presente capitolo si riportano i dati del dimensionamento complessivo calcolati tenendo conto degli abitanti residenti ma anche come risultanti dalle previsioni di disponibilità di aree residenziali urbanizzate, urbanizzabili e degli ambiti di trasformazione e di rigenerazione.

a) POPOLAZIONE STABILMENTE RESIDENTE:

Abitanti residenti al 31 dicembre 2022:

ab. 7.298

b) POPOLAZIONE DA INSEDIARE SECONDO LE PREVISIONI DEL PIANO DELLE

REGOLE E DOCUMENTO DI PIANO:

- Lotti liberi area T2 – $1.994 \text{ mq} \times 0,33 \text{ mq/mq} = 658 \text{ mq} / 50 \text{ mq/ab} = 13 \text{ abitanti}$

- Lotti liberi area T2 – $(1.223+409) \text{ mq} \times 0,50 \text{ mq/mq} = 816 \text{ mq} / 50 \text{ mq/ab} = 16 \text{ abitanti}$
 - Lotti liberi area T3 – $1.506 \text{ mq} \times 0,50 \text{ mq/mq} = 753 \text{ mq} / 50 \text{ mq/ab} = 15 \text{ abitanti}$
 - Lotti liberi area T3 – $(1.606+2.062+980) \text{ mq} \times 0,44 \text{ mq/mq} = 2.045 \text{ mq} / 50 \text{ mq/ab} = 41 \text{ abitanti}$
 - Lotti liberi area T4 – $1.766 \text{ mq} \times 0,44 \text{ mq/mq} = 777 \text{ mq} / 50 \text{ mq/ab} = 16 \text{ abitanti}$
 - Lotti liberi area T4 – $(1.873+1.702) \text{ mq} \times 0,33 \text{ mq/mq} = 1.180 \text{ mq} / 50 \text{ mq/ab} = 24 \text{ abitanti}$
 - Lotti liberi area T5 – $(939+499) \text{ mq} \times 0,33 \text{ mq/mq} = 475 \text{ mq} / 50 \text{ mq/ab} = 10 \text{ abitanti}$
- Totale: ab. 135
- Superfici residenziali del Documento di piano negli ambiti di Trasformazione
(AT_1, AT_4a AT_4b, AT_5) $12.690 \text{ mq} \times 0,33 \text{ mq/mq} = 4.188 \text{ mq} / 50 \text{ mq/ab} = 84 \text{ abitanti}$
(AT_2, AT_3) $7.279 \text{ mq} \times 0,25 \text{ mq/mq} = 1.820 \text{ mq} / 50 \text{ mq/ab} = 36 \text{ abitanti}$
- Totale: ab. 120
- Superfici residenziali soggetti a PCC
Tessuto T3 (PCC5): $3.337 \text{ mq} \times 0,50 \text{ mq/mq} = 1.669 \text{ mq} / 50 \text{ mq/ab} = 33 \text{ abitanti}$
Tessuto T4 (PCC1b): $1.312 \text{ mq} \times 0,50 \text{ mq/mq} = 656 \text{ mq} / 50 \text{ mq/ab} = 13 \text{ abitanti}$
Tessuto T5 (PCC2-PCC3-PCC4-PCC6): $(467+1.646+872+1.208) \text{ mq} \times 0,33 \text{ mq/mq} = 1.384 \text{ mq} / 50 \text{ mq/ab} = 28 \text{ abitanti}$
- Totale: ab. 74
- Abitanti insediabili **ab. 329**
- Totale capacità insediativa (a+b) ab. 7.627**

10.5 LA VARIANTE ALLA COMPONENTE GEOLOGICA

Il comune di Chiavenna (SO) è già dotato di pianificazione geologica (approvata e vigente); nella fattispecie della variante al PGT propone un aggiornamento/revisione della pianificazione anche relativamente alla componente specialistica geologica.

In tale proposta è stata aggiornata la componente geologica come richiesto dall'art. 57, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e successiva D.G.R. XI/7564 del 15/12/2022, conformemente ai criteri e agli indirizzi definiti dalle Direttive regionali per la redazione dello studio geologico comunale.

L'aggiornamento prende atto delle nuove disposizioni normative sovracomunali (es PGRA, R.R. Invarianza idraulica, ecc.) e le evoluzioni geomorfologiche del territorio successive al 2009, data dell'ultimo aggiornamento geologico (nel 2014 la revisione è stata solo cartografica).

Inoltre il documento di analisi ovvero le tavole di cui si compone sono riportate su nuova base topografica.

L'aggiornamento deriva anche dalla necessità di prendere atto sia dei processi di dinamica idrogeologica (es frana a Loreto, esondazione T. Perandone) sia delle opere di protezione e riduzione del rischio realizzate in questi anni (es versante di Bette, opere di regimazione idraulica F. Mera e reticolo minore, ecc.)

In sintesi, relativamente alla componente geologica di aggiornamento del PGT di Chiavenna, gli aspetti di revisione attuati sono i seguenti:

- COMPONENTE GEOLOGICA

a) Rieditazione dei documenti di analisi su base cartografica aggiornata. Questo impone un eventuale riallineamento dei limiti cartografici con il dettaglio topografico del DBT

b) Predisposizione della analisi sismica di 2° livello. Il comune di Chiavenna è classificato in classe 3 di pericolosità sismica nazionale. Questo impone, ai sensi della DGR 2616/2011 l'implementazione del documento geologico con l'analisi sismica di 2° livello.

- ANALISI DEL RISCHIO IDRAULICO SEMPLIFICATO

Il recente R.R 7 del 23/11/2017 (Principio dell'invarianza idraulica ed idrologica) e successive modifiche, impone ai comuni lombardi la redazione dell'analisi del rischio idraulico. Per i territori ricadenti in area C (bassa criticità idraulica- comune di Chiavenna) tale analisi può essere attuata con metodo semplificato di cui alla DRG. Tale documento deve essere recepito nel PGT e far parte sia della documentazione geologica che del Piano dei Servizi. Il comune di Chiavenna ha provveduto alla predisposizione di tale analisi.

- PGRA

Il piano di gestione rischio alluvioni individua nuove problematiche di esondazione fluviale e torrentizia. Gli adempimenti normativi, per ora, riguardano esclusivamente la coerenza della pianificazione geologica con tali aspetti idraulici. Ne è derivata la necessità di predisporre:

- a) Aggiornamento – adeguamento tavola di PAI- PGRA
- b) Analisi del rischio e di coerenza di fattibilità geologica per gli elementi urbani ricadenti in classe di pericolosità R4

Si è preso atto anche del recente studio idraulico sul F. Mera (Studio Etatec Paoletti 2020) propedeutico alla nuova emanazione della carta PAI – PGRA; riporta infatti le aree di possibile esondazione del F. Mera con vari scenari di tempo di ritorno ed una proposta di ridefinizione delle Fasce A – B – C che porteranno ad un aggiornamento dei limiti vigenti nel territorio comunale.

11. LA CARTA DEL COSUMO DI SUOLO DEL PGT

Ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera k) della Legge Regionale 31/2014, la Regione Lombardia ha attraverso il progetto di integrazione del PTR detta i criteri per la redazione della carta del consumo di suolo.

In applicazione ai criteri sopra citati, la variante al PGT, prevede la predisposizione della carta del consumo di suolo comprendente la suddivisione delle seguenti macro categorie:

1. Superficie urbanizzata
2. Superficie urbanizzabile
3. Superficie agricola o naturale
4. Aree della rigenerazione

La carta suddivide i territori secondo le tematiche sopra riportate ed è redatta in applicazione dei criteri di cui al cap. 4 dei criteri per l'attuazione della politica del consumo di suolo introdotti dal progetto di integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31/2014. I criteri prevedono inoltre che la carta sia correlata da una relazione che riporta i dati quantitativi e gli elementi descrittivi necessari al fine di comprendere la metodologia di calcolo e di dimostrare la verifica della riduzione richiesta dalla legge sopra citata e riferita al 2 dicembre 2014.

Nella parte iniziale della presente relazione è già stata effettuata un calcolo della situazione del consumo di suolo del comune di Chiavenna riferita alla data di entrata in vigore della Legge 31/2014, al fine di meglio inquadrare i calcoli di riduzione richiesti e di rapportarli alla superficie urbanizzata e urbanizzabile esistenti.

Si rende ora necessario aggiornare i dati inseriti alla data di entrata in vigore della variante.

11.1 LA REDAZIONE DALLA CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO

In applicazione dei criteri per l'attuazione della politica di riduzione di consumo di suolo introdotti da PTR, la redazione della carta del Consumo di Suolo contiene elementi dello stato di fatto e di diritto che rappresentano la superficie urbanizzata, la superficie urbanizzabile e la superficie agricola o naturale nel suo complesso, agricolo e non, esterno e interno al territorio urbanizzato.

Rispetto alle classificazioni previste i criteri definiscono:

- La superficie urbanizzata comprendente:
 - i) Le superfici edificate ad uso residenziale, produttivo di beni e servizi, commerciale e terziario;
 - ii) Le superfici edificate per attrezzature pubbliche o private, di livello comunale e sovracomunale, le attrezzature destinate alla sosta degli autoveicoli, le attrezzature cimiteriali, i servizi di interesse generale e gli impianti tecnologici;
 - iii) Le superfici occupate dalle strade interne ed esterne al tessuto urbano consolidato.
 - iv) Le superfici dei lotti liberi edificabili e le aree verdi pubbliche o di uso pubblico con perimetro contiguo aventi superfici inferiori a 2.500 mq.;

- v) Il sedime delle infrastrutture di mobilità di livello sovracomunale esistenti nonché le porzioni delle relative fasce di rispetto che interessino aree libere adiacenti alle superfici urbanizzate se di ampiezza inferiore ai 30m.;
 - vi) Le cave, le discariche, i cantieri, i depositi all'aperto su suolo impermeabilizzato, le centrali e gli impianti per la produzione di energia, i depuratori e gli impianti per il recupero-trattamento-smaltimento dei rifiuti;
 - vii) Le superfici edificate disciplinate dal Piano delle Regole.
- La superficie urbanizzabile comprendente:
 - i) Gli ambiti di trasformazione che interessano suolo libero, escluse le porzioni destinate a parco urbano o territoriale o con destinazione a verde pubblico di superficie superiore a 2.500 mq.;
 - ii) Le aree soggette a pianificazione attuativa, con perimetro contiguo alla superficie urbanizzata, di superficie superiore a 2.500 mq., nonché le stesse aree, di qualunque dimensione, se con perimetro non contiguo;
 - iii) Le aree edificabili con titolo edilizio diretto, con perimetro contiguo alla superficie urbanizzata, di superficie superiore a 2.500 mq., nonché le stesse aree, di qualunque dimensione, se con perimetro non contiguo;
 - iv) Le aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei Servizi con perimetro non contiguo;
 - v) Le aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei Servizi, con perimetro contiguo, di superficie superiore a 2.500 mq.;
 - vi) Le aree interessate da previsioni infrastrutturali di livello comunale e sovracomunale, da impianti tecnologici per lo smaltimento e la depurazione di rifiuti e acque e per la produzione di energia.

11.2 CARTA DELLA QUALITA' DEI SUOLI LIBERI

La redazione della carta contenente la qualità dei suoli liberi è stata fatta seguendo le indicazioni contenute nel capitolo 4.3 dei criteri per l'attuazione del consumo di suolo del PTR e attingendo alle tavole ed ai relativi stati informativi contenuti nel PTR, integrati dalle informazioni desunte dal sistema regionale DUSAF.

La base così configurata è stata aggiornata con le informazioni contenute nel geodatabase utilizzato in particolare per quanto riguarda le informazioni del sistema idrico e con le informazioni relative all'urbanizzato contenute negli elaborati del PGT.

11.3 CONFRONTO TRA IL CONSUMO DI SUOLO 2014 - 2024

Nel capitolo 7 è stato analizzato nel dettaglio il consumo di suolo esistente nel Comune all'entrata in vigore della Legge 31/2014 e successivamente, l'analisi è stata aggiornata alla data di adozione della variante generale. Dal confronto tra i dati emergono le seguenti risultanze:

<u>STATO DI FATTO novembre 2014</u>	<u>VARIANTE luglio 2024</u>
S.T. (mq.) Superficie Territoriale 11.077.259	
SUPERFICIE URBANIZZATA (s_urbta) (mq.)	SUPERFICIE URBANIZZATA (s_urbta) (mq.)
1.620.330	1.634.722
indice di urbanizzazione comunale 14,63 %	indice di urbanizzazione comunale 14,76 %
SUPERFICIE URBANIZZABILE (s_urble) (mq.)	SUPERFICIE URBANIZZABILE (s_urble) (mq.)
80.398	34.974
SUPERFICIE AGRICOLA O NATURALE (s_libero) (mq.)	SUPERFICIE AGRICOLA O NATURALE (s_libero) (mq.)
9.376.532	9.407.562
Indice di consumo di suolo 15,35 %	Indice di consumo di suolo 15,07%
Suolo libero (mq.) 9.456.930	Suolo libero (mq.) 9.442.536
AREE CON LIMITAZIONE ALL'EDIFICAZIONE (mq.)	AREE CON LIMITAZIONE ALL'EDIFICAZIONE (mq.)
8.655.150	8.655.150
Suolo utile netto (mq.) 801.780	Suolo utile netto (mq.) 787.386
Indice di suolo utile netto 7,24 %	Indice di suolo utile netto 7,11 %

Come risulta dalla tabella sopra riportata, tra i periodi sopra indicati la superficie urbanizzata è aumentata di 14.392 mq e l'indice di urbanizzazione comunale passa da 14,63 % a 14,76 %.

La superficie urbanizzabile diminuisce di 45.424 mq. in quanto nel periodo dal 2014 al 2024 sono stati realizzati nuovi interventi relativi o convenzionati piani attuativi o altre aree per servizi e di conseguenza le relative superfici sono passate da superfici urbanizzabili ad urbanizzate.

La superficie agricola o naturale invece aumenta di 31.030 mq grazie alla restituzione specificata nel bilancio ecologico al capitolo 11.5.

L'indice di suolo utile netto passa da 7,24 % a 7,11 %.

11.4 SOGLIA COMUNALE DEL CONSUMO DI SUOLO

I criteri per l'attuazione della politica del consumo di suolo riportano che, in sede di revisione del PGT in adeguamento alla l.r. 31/2014, i Comuni devono recepire la soglia tendenziale di riduzione dettata dagli strumenti sovraordinati.

In linea con l'art. 2 comma 3 della l.r. 31/2014, laddove i fabbisogni dimostrati dal comune non possono essere soddisfatti con la rigenerazione urbana nell'arco di vigenza o di riferimento temporale del PGT, o a seguito dell'applicazione della soglia di riduzione del consumo di suolo, è ammesso il soddisfacimento su aree

agricole con i limiti indicati nell' art. 2.2.3 dei criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo.

In riferimento all' articolo sopra citato, l'indice di suolo utile netto sopra indicato risulta inferiore al 25% e l'eventuale consumo di suolo ammissibile deve essere rapportato al fabbisogno stimabile nel solo periodo di vigenza del documento di piano revisionato.

L'indice di suolo utile netto invece è calcolato come il suolo utile netto in rapporto con la superficie territoriale, secondo il seguente conteggio:

$$(787.386/11.077.259) * 100 = 7,11 \%$$

11.5 BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO COMPLESSIVO

Nel presente capitolo si riportano i dati relativi al consumo di suolo riguardanti sia il Documento di Piano che il Piano delle Regole e Piano dei Servizi al fine di illustrare e riassumere il bilancio ecologico nel suo complesso. Le riduzioni previste dal documento di piano costituiscono la prima parte di riduzione e, in applicazione ai contenuti della normativa sovraordinata, sono suddivisi per destinazione residenziale ed altre funzioni.

I dati relativi sono i seguenti:

RIDUZIONE CONSUMO DI SUOLO (Documento di Piano)			
TIPOLOGIA DESTINAZIONI D'USO	Superfici RESTITUITE	Superfici CONSUMATE PER NUOVE PREVISIONI	TOTALE superfici restituite a zona agricola
RESIDENZIALE	19.510	/	+19.510
ALTRE FUNZIONI	/	/	/

Le riduzioni riguardanti il documento di Piano assolvono a quanto richiesto dal PTCP per le funzioni residenziali con un valore maggiore di quanto richiesto.

BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO (Piano delle regole e Piano dei Servizi)			
TIPOLOGIA DESTINAZIONI D'USO	Superfici RESTITUITE	Superfici CONSUMATE	TOTALE
RESIDENZIALE	7.408	483	+6.925
ALTRE FUNZIONI (standard)	5.056	1.007	+3.893
ALTRE FUNZIONI (infrastrutture per la mobilità)	/	156	
TOTALE	12.464	1.646	+10.818

BILANCIO ECOLOGICO COMPLESSIVO			
	CONSUMO DI SUOLO	RESTITUZIONE AD AREA AGRICOLA	TOTALE SUPERFICI RESTITuite AD AREA AGRICOLA
Documento di Piano	/	19.510	+19.510
Piano delle Regole Piano dei Servizi	1.646	12.464	+10.818
TOTALE			+30.328

Per quanto riguarda la specificazione dei dati riassunti nelle tabelle precedenti la tavola PR7 "Tavola del Bilancio Ecologico" riporta i calcoli dettagliati con una indicazione grafica e tabellare dalle quali risulta il calcolo dettagliato.