

AMBITI DI TRASFORMAZIONE – AT per interventi di iniziativa privata

ATL - AMBITI DI TRASFORMAZIONE IN AREA LIBERA

Porzioni di territorio libero esterne al limite del Tessuto Urbano Consolidato TUC, per le quali è previsto un intervento di nuova edificazione, anche in espansione al limite attualmente edificato, tale da ridefinire e completare il disegno dell'impianto urbano, meglio organizzando uno specifico settore e rispettando le caratteristiche funzionali dello stesso. I progetti hanno quale obiettivo il completamento e la riqualificazione di settori urbani, la realizzazione di spazi e servizi di interesse collettivo funzionali anche ad un contesto più ampio.

Negli **ATL** sono individuate le potenzialità edificatorie e gli ambiti di ricaduta volumetrica:

- Superficie Lorda di Pavimento Assegnata (SLP)
- Poligoni di scorrimento per le nuove edificazioni (*Area di Atterraggio*)
- Destinazioni d'uso
- Specifiche prescrizioni per il disegno urbano
- Quantificazione dei servizi ed opere di interesse collettivo

ATC - AMBITI DI TRASFORMAZIONE IN TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Porzioni di territorio interne ad aree urbanizzate, già edificate in tutto od in parte, che necessitano di sviluppo, riqualificazione, recupero e valorizzazione mediante un ridisegno dell'impianto o l'introduzione di nuove funzioni e destinazioni.

Negli **ATC** sono stabiliti i dati planivolumetrici con le eventuali possibilità di ampliamento:

- Superficie Lorda di Pavimento Assegnata (SLP)
- Ambiti di concentrazione delle possibili edificazioni in ampliamento
- Destinazioni d'uso
- Specifiche prescrizioni per il disegno urbano
- Quantificazione dei servizi ed opere di interesse collettivo

Gli interventi in **AT** si attuano mediante la redazione di un Piano Attuativo come definito all'art. 12 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni. Ai sensi del comma 4 del suddetto articolo per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessanti la maggioranza assoluta del valore di detti beni immobili stabilito in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano.

Gli Ambiti di Trasformazione sono esclusi dall'applicazione degli art. 63 e 64 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni in merito al recupero dei sottotetti.

Le nuove edificazioni dovranno sempre ispirarsi ai disposti in materia di sviluppo sostenibile, risparmio energetico e utilizzo di energie rinnovabili.

La definizione delle quantità dei servizi di cessione per i diversi ambiti è stabilita dalle Norme del Piano dei Servizi.

DESTINAZIONI D'USO DI CUI ALLE SCHEDE DI PROGETTO

Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso di funzioni ammesse dal PGT.

Per **Destinazione principale** si intende l'insieme di funzioni indicate dal PGT in via prioritaria e privilegiata.

Per **Destinazione integrativa** si intende l'insieme di funzioni ammesse dal PGT in quanto ritenute complementari, accessorie o compatibili con la Destinazione principale.

Per **Destinazione vietata** si intende l'insieme di funzioni giudicate contrastanti con la Destinazione principale.

ATL 1 – Pontaccio

Stato di fatto

Terreno libero a prato posto a margine del nucleo periferico edificato in località Pontaccio, prossimo al tessuto edificato del Comune di Dubino in Provincia di Sondrio, ove si rileva la compresenza di edifici a destinazione residenziale produttiva ed artigianale. L'area è caratterizzata da mancanza di ordine, equilibrio e riconoscibilità dell'ambito edificato. Si segnala la scarsa funzionalità del sistema viario che attraversa il nucleo. Nel PRG vigente l'area è soggetta a PL a destinazione produttiva già approvato dal Consiglio Comunale.

Superficie fondiaria mq 48.000

Vincoli normativi

Vincolo per la tutela bellezze naturali DPGR 15/12/1981 - Art. 42. Fattibilità geologica

Classe idrogeologica di fattibilità: **3 – con consistenti limitazioni.**

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Perdita di continuità degli spazi aperti e delle fasce filtro tra ambito naturale ed ambito urbanizzato.

Potenzialità

Riordino e riqualificazione del territorio comunale tramite l'identificazione di una unica area produttiva, insediamento di nuove attività ed aumento dell'offerta lavorativa.

Categorie compatibili di trasformazione

Edifici a destinazione artigianale/industriale e servizi connessi.

Obiettivi

Riordino del tessuto produttivo comunale con concentrazione delle attività in una unica area periferica all'area residenziale e collegamento alle reti viarie principali mediante adeguamento del sistema viabilistico.

Parametri edilizi

Strumento di attuazione	Piano attuativo, anche per sub comparti funzionali.
Destinazione principale	Produttivo
Destinazione integrativa	Depositi commerciali; Spacci di vendita connessi all'attività produttiva; Direzionale connesso all'attività produttiva; Residenziale connesso all'attività produttiva.
Destinazione vietata	Attività comprese nelle categorie soggette a V.I.A.; Attività disciplinate dal D.Lgs. n. 152/06; Insediamenti di attività insalubri.
Capacità edificatoria virtuale (SLP)	mq/mq 0,45
Capacità edificatoria totale assegnata (SLP)	30.000 mq individuati interamente all'interno della classe idrogeologica 3
Superficie coperta	18.500 mq
Altezza massima	8,00 ml.
<i>Contributo al sistema dei servizi nel caso di attuazione secondo la Destinazione principale</i>	
Servizi da reperire all'interno dell'Ambito	Spazi verdi; per parcheggi pubblici; percorsi ciclo-pedonali di uso pubblico.
Il Piano Attuativo deve reperire al suo interno gli spazi a parcheggio privati, necessari allo svolgimento delle destinazioni consentite, secondo i disposti del Piano delle Regole. La capacità edificatoria in differenza tra quella virtuale e quella assegnata dovrà essere reperita mediante processo perequativo come stabilito dal Piano delle Regole. Nel caso vengano realizzati interventi di compensazione ambientale per opere concordate ed esplicitamente riconosciute dagli enti preposti che riguardino l'ecosistema della riserva naturale, viene riconosciuto un bonus aggiuntivo del 10 % rispetto alla capacità edificatoria virtuale dell'ambito. Tali interventi possono essere eseguiti anche all'esterno del perimetro dell'ambito di trasformazione. Il rilascio dell'agibilità degli edifici è subordinato alla presentazione ed alla effettiva realizzazione di un progetto per le aree verdi redatto secondo gli obbiettivi indicati dalla presente scheda.	

Prescrizioni*Caratteristiche planovolumetriche, morfologiche e tipologiche*

L'intervento dovrà garantire la riqualificazione della viabilità locale di Via della Torre ed un adeguato raccordo di svincolo con la SS36. Il Piano Attuativo dovrà pertanto contenere un apposito studio dell'accessibilità preventivamente valicato dagli Enti proprietari e/o gestori della viabilità sovralocale interessata dai flussi veicolari indotti dalla nuova previsione; tale studio dovrà individuare le opere di adeguamento per la viabilità esterna da porre a carico dei lottizzanti e da effettuare all'interno delle aree destinate a servizi come definito dal Piano delle Regole.

Si devono prevedere aree cuscinetto a verde contigue a schermatura dei nuovi manufatti produttivi.

Condizioni per la sostenibilità delle trasformazioni

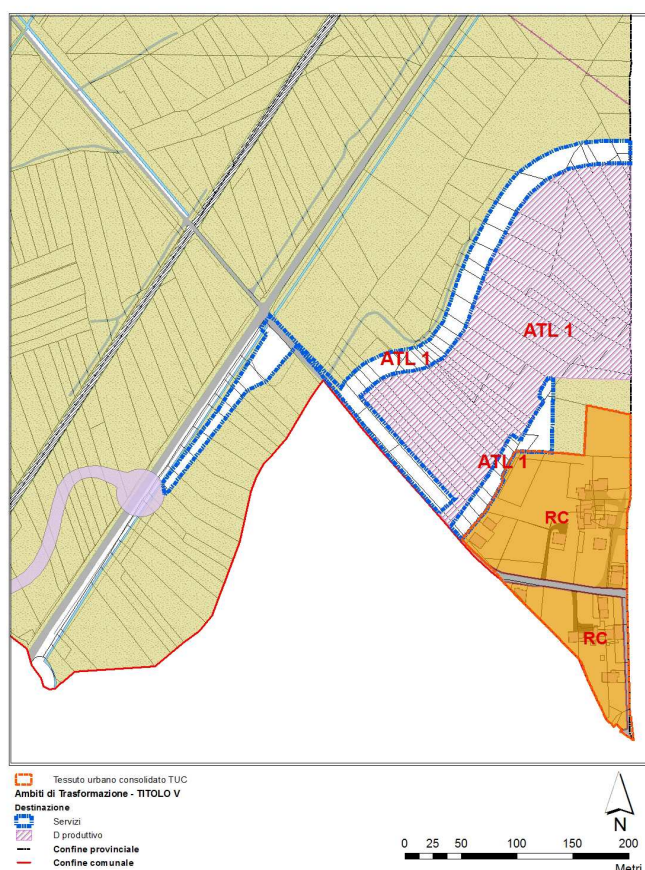
Realizzare ambiti verdi di filtro tra le aree edificabili ed il tessuto costruito esistenti.

Realizzare schermature con verde d'alto fuso a mitigazione della percezione dei manufatti dalle aree libere circostanti.

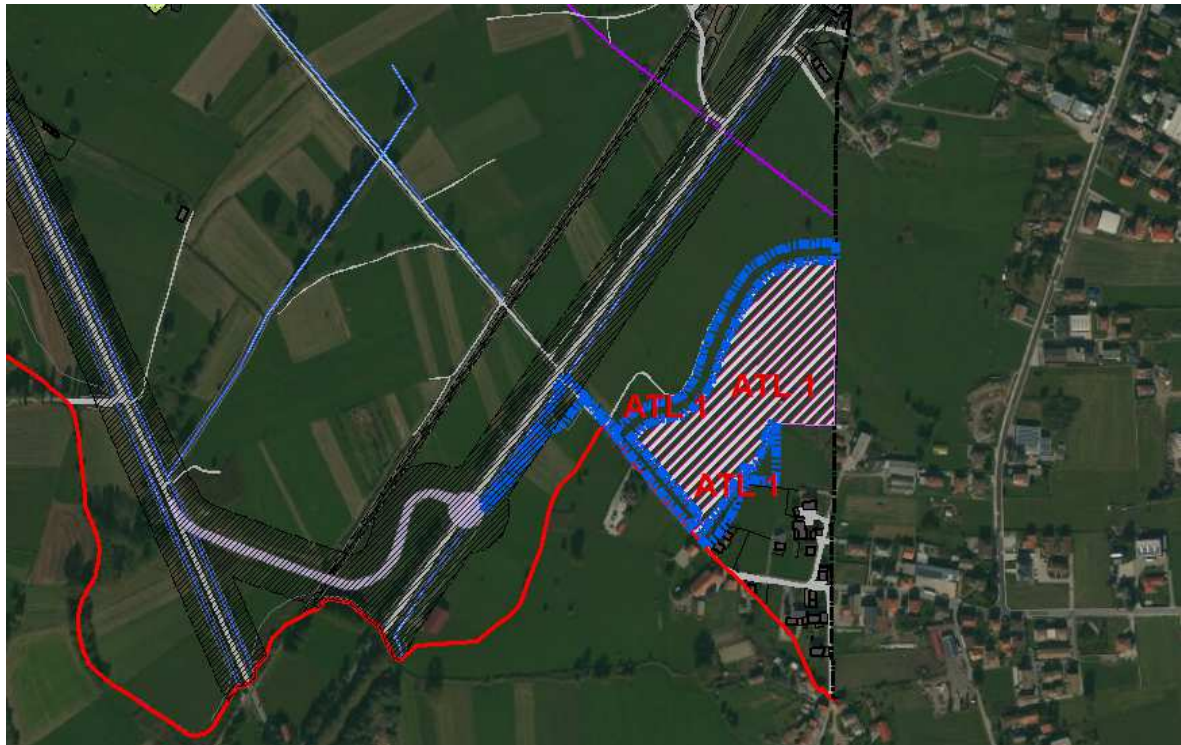
Tutela della continuità percettiva degli spazi aperti e dei coni visivi; particolare attenzione in tal senso si dovrà porre nell'uso di recinzioni e muri di contenimento.

La viabilità interna del comparto è di tipo pubblico e da realizzarsi a carico dei soggetti attuatori, legata anche alla possibilità di attuazione dell'ambito per sub comparti.

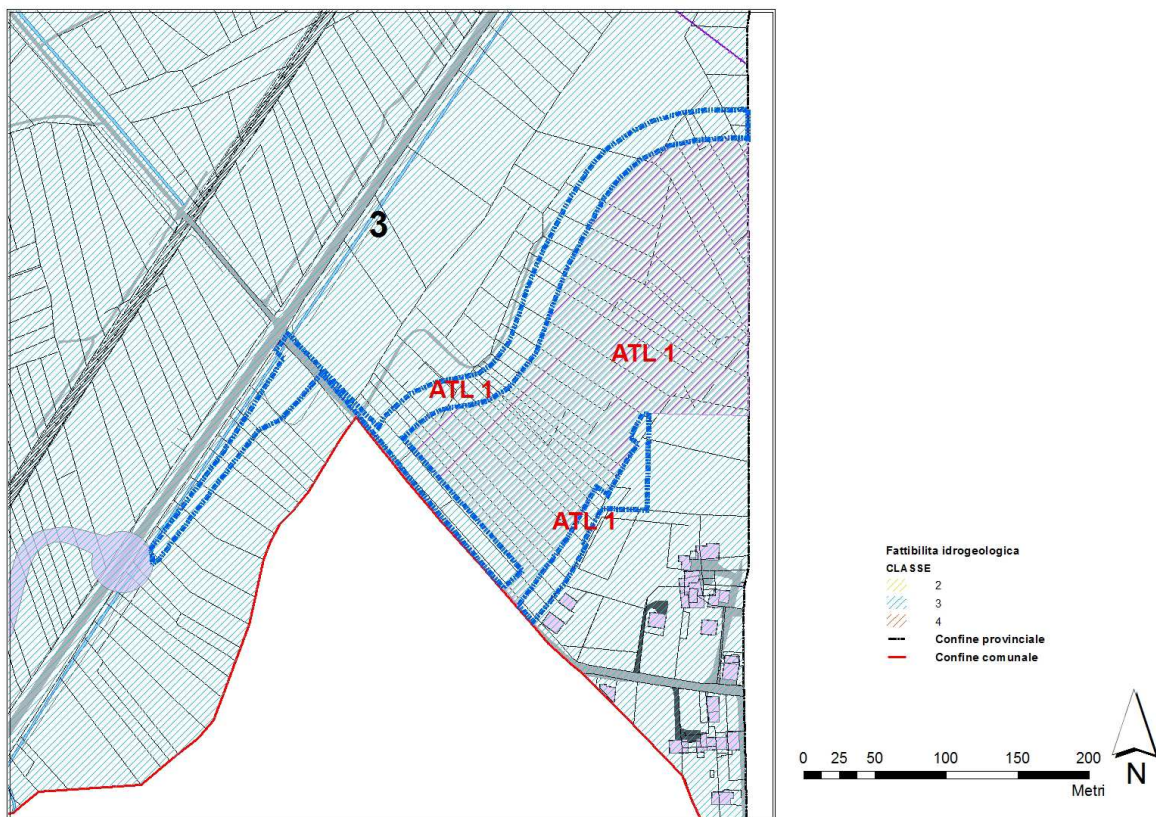
Realizzazione sottoservizi per allacciamento alle reti idrica e fognaria comunale.



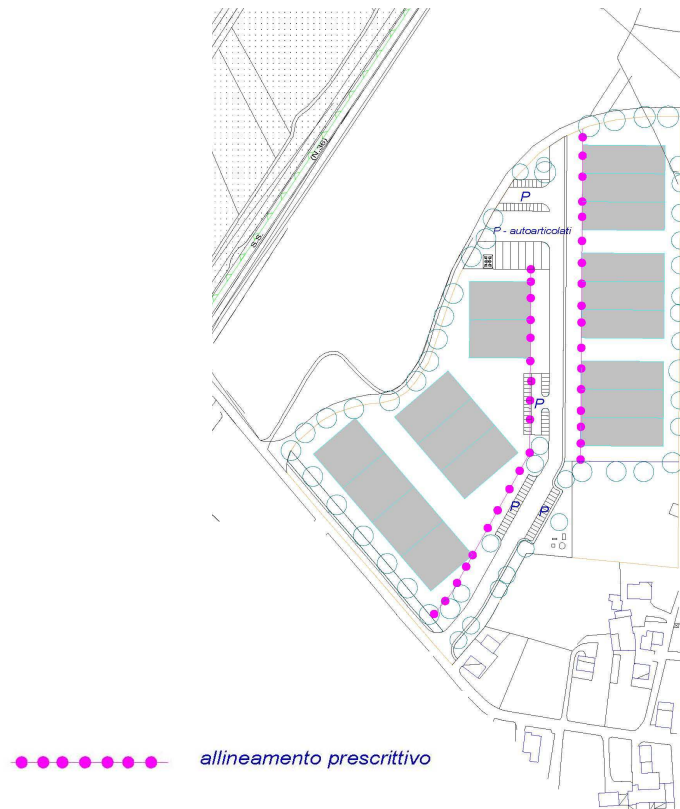
STRALCIO P.G.T.



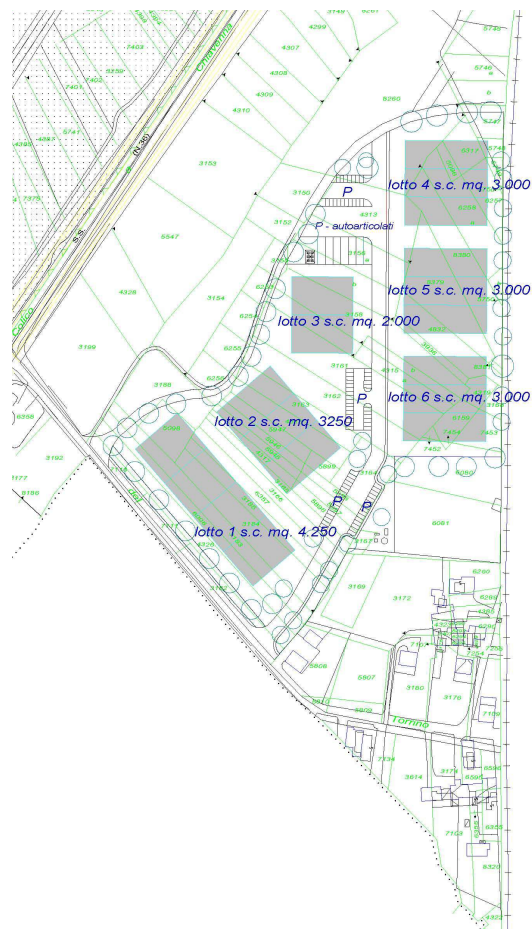
INQUADRAMENTO TERRITORIALE



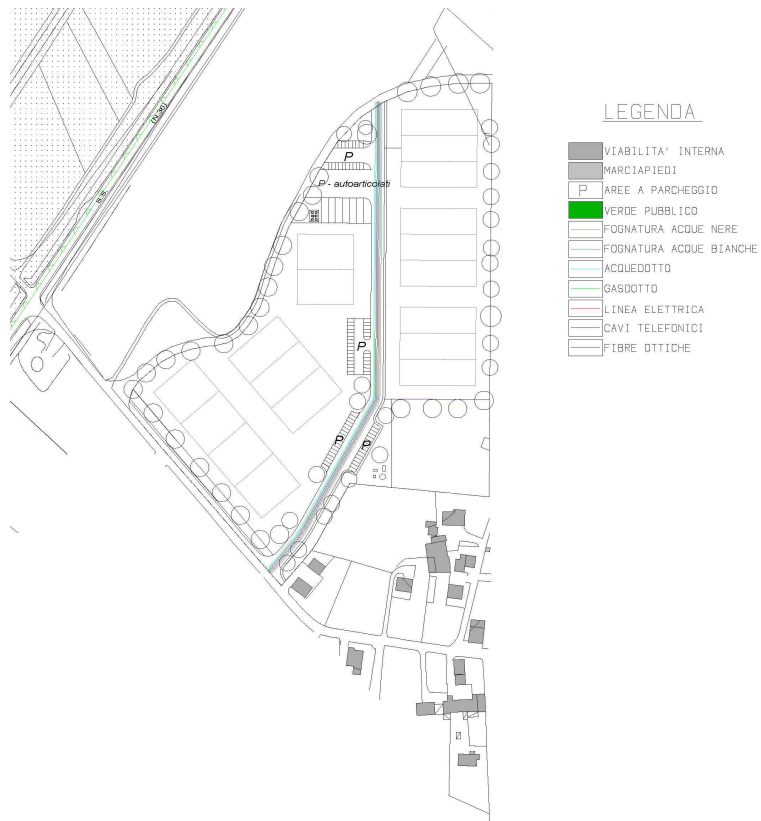
INQUADRAMENTO IDROGEOLOGICO



PLANIMETRIA GENERALE CON DISTRIBUZIONE DEI VOLUMI



INQUADRAMENTO SU BASE CATASTALE CON SUDDIVISIONE DEI LOTTI



SCHEMA DELLE RETI TECNOLOGICHE INTERNE