

Art. 30 – At - Ambiti di Trasformazione Produttiva. Zona AT-d

Il presente articolo riporta per intero quanto contenuto nel D.d.P. – Relazione/NTA - Allegato

30.1. - Definizione della zona

1. La zona omogenea AT-d – Aree di trasformazione produttiva – appartiene a quella parte del territorio comunale, contigua al tessuto produttivo esistente, destinata ad interventi di espansione per insediamenti produttivi, con obbligo di pianificazione attuativa.

30.2. - Ambito di applicazione



30.3. - Criteri operativi

1. Sono ammessi i seguenti interventi, con riferimento all'art. 27 della L.R. 12-05:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) nuova costruzione

2. Gli interventi ammessi sono subordinati al rilascio del e/o presentazione di, previa approvazione e convenzionamento di piano attuativo:

- Comunicazione inizio lavori (C.I.L.)
- Permesso di Costruire (P.d.C.);
- Permesso di Costruire convenzionato (P.V.C.);
- Denuncia di inizio attività (D.I.A.)
- Segnalazione certificata inizio attività (S.C.I.A.)

30.4. - Destinazioni d'uso

1. Principale:
- B – Produttiva:
- attività di produzione del settore industriale ed artigianale
 - uffici al servizio dell'attività di produzione
 - logistica
 - spacci aziendali (per materiali legati alla produzione)
 - magazzini, depositi al coperto o all'aperto, silos
 - depositi di automezzi strumentali
 - spazi di pertinenza relativi
2. Compatibili:
- A- Residenziale
- abitazioni permanenti (a servizio dell'attività principale nel limite di 150 mq. di SLP per ogni azienda;
- D – Terziaria commercio:
- medie strutture di vendita
3. Destinazione d'uso vietata:
- attività considerate nocive od insalubri (di classe 1° e 2°), secondo le normative igienico sanitarie vigenti;
 - altre attività diverse da quanto indicato al precedente comma 1 e 2

30.5. - Parametri di utilizzazione

1. Gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti parametri:

- Rc <= 50%; da calcolarsi sulla sola superficie fondiaria
- H max <= 6,00 ml (misurata all'intradosso solaio di copertura);
- Dc (da confini) => 7,00 ml;
- Df (da fabbricati) => 14,00 ml;
- Dcs (da ciglio strada) => 7,00 ml. oppure secondo le indicazioni delle planimetrie di P.G.T.

30.6. - Prescrizioni generali

1. Le insegne non devono superare il limite di copertura degli edifici:
2. Sono consentite maggiori altezze nel caso di documentate esigenze produttive, il relativo progetto dovrà essere sottoposto alla preventiva approvazione della giunta Comunale;
3. Le tettoie vanno computate ai fini del rapporto di copertura RC;
4. In fase attuativa le fasce di rispetto stradale potranno essere ridotte come previsto dall'art. 26 comma 3 del DPR 495-92;
5. Con riferimento alle schede analitiche di dettaglio allegate alla Relazione di cui al Documenti di Piano le stesse hanno valore prescrittivo per gli interventi attuati nella presente zona omogenea, in caso di contrasto con le disposizioni del presente articolo varranno le indicazioni di dettaglio delle schede analitiche
6. E' fatto obbligo di allegare alla richiesta di attuazione degli stessi la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.
7. Al fine di preservare il territorio e di permetterne una adeguata ed idonea trasformazione, ove individuato sul piano di azionamento, o su proposta dei privati opportunamente motivata e condivisa dalla GC in quanto sostenibile per un coerente sviluppo dell'ambito di trasformazione medesimo, l'attuazione degli stessi potrà avvenire per comparti successivi. Ogni singolo comparto attuativo dovrà prevedere al suo interno idonee opere di mitigazione verso il contesto rurale. La verifica della dotazione di standard dovrà essere unitaria per l'Ambito di Trasformazione.
8. E' fatto obbligo, in fase di proposta di intervento, di produrre una documentazione di impatto acustico (comma 4 dell'art. 8 della L.447/95) da sottoporre a preliminare parere di ARPA, ai sensi del comma 3, dell'art. 5, della L.R. n.13/2001; si precisa che tale documentazione dovrà essere redatta secondo le modalità e i criteri indicati all'art.4 dell'allegato alla DGR n.7/8313 del 08/03/2002 e dovrà comprendere anche una valutazione del limite di immissione differenziale all'interno degli ambienti abitativi limitrofi, anche se annessi all'attività produttiva.
9. In fase di progettazione dovranno essere assunti tutti gli adeguati accorgimenti architettonici al fine di minimizzare e mitigare l'impatto dei costruendi fabbricati, dovranno quindi essere preferite soluzioni che prevedono l'utilizzo di finiture con materiali appartenenti alla cultura dei luoghi (es. coperture il lamellare e/o coperture inerbite, pannelli di tamponamento con rivestimento in pietra locale, da evitare finiture dei pannelli in ghiaietto lavato, ecc.), gli stessi edifici dovranno essere privi di logge e/o balconi, consentiti solo se non aggettanti ed interni alla sagoma dell'edificio; sono consentite finestre in facciata isolate di forma quadrata rettangolare e/o a colonna, non sono permesse a nastro o facciate continue; non sono permesse murature a vista in prismi di calcestruzzo. Le facciate principali dovranno essere arricchite con tralicciature e/o pannellature (brise soleil) il legno lamellare e rapporto pieno vuoti a creazione di spazi di accesso protetti. Per motivazioni di carattere architettonico e compositivo, prevedendo lo strumento attuativo la localizzazione di più interventi, in fase di predisposizione dell'AT dovranno essere normati i caratteri architettonici dei costruendi edifici, in linea con quanto qui riportato. I fronti principali dei costruendi edifici lungo le strade e gli spazi pubblici, i parcheggi interni, gli spazi di manovra, dovranno avere una leggibilità architettonica complessiva ed unitaria. Gli spazi indicati a verde dovranno essere opportunamente sistemati, dovranno essere indicati numero e ubicazione di alberi, siepi, arbusti precisando le essenze da mettere a dimora. Al fine di salvaguardare le risorse idriche esistenti, nel caso di insediamento di attività produttive che necessitano di risorse idriche per fini produttivi è prescritta la creazione di infrastrutture funzionali al principio del risparmio idrico tramite sistemi di raccolta accumulo e riutilizzo di acqua piovana derivante dall'intera superficie coperta del lotto di intervento considerato non nelle parti di proprietà ma nella totalità del singolo ambito edificato. In sede di esame dei progetti edilizi in attuazione dell'AT, l'Amministrazione Comunale avrà ampia discrezionalità nel valutare la coerenza di ciascun progetto rispetto alla coerenza stilistico architettonica del suo sviluppo unitario ed organico, potendo, previo parere motivato della commissione preposta dettare prescrizioni puntuali sull'aspetto dei prospetti, la disposizione planivolumetrica, la realizzazione degli spazi a raso interno ai lotti.
10. Gli interventi di nuova costruzioni e di ampliamento dovranno mantenere per le parti in interrato una distanza minima dal ciglio strada pari a ml. 1,5.
11. Con la sigla "AI" sono contrassegnati gli allevamenti incompatibili con l'attuazione degli AT in quanto le fasce di rispetto da questi generate, come nominate dall'art. 33 del PdR interferiscono con l'AT medesimo. Detta utilizzazione

funzionale potrà essere mantenuta sino all'attuazione dell'AT, contestualmente all'attuazione di quest'ultimo detta utilizzazione incompatibile dovrà essere trasferita o cessata su semplice comunicazione dell'Amministrazione Comunale.

12. Si da atto che nelle more della presentazione dei progetti attuativi di cui agli AT e sino alla sottoscrizione delle relative convenzioni, le aree di cui alla presente zona sono da assimilarsi in via temporanea alle aree Agricole o Boscate di cui agli art. 34 o 37 delle presenti norme, al di la di quanto previsto nelle presenti norme, durante la loro utilizzazione agricola non è comunque consentita la realizzazione di manufatti permanenti;

13. Preso atto che per alcuni Ambiti di Trasformazione è segnalata la presenza di colonizzazione del bosco, la presentazione degli strumenti urbanistici attuativi, dovrà contenere un rilievo effettivo delle aree boscate, come definite dall'art. 42 della L.R. 31/2008, al fine di acquisire le eventuali prescritte autorizzazioni preventive alla trasformazione del bosco stesso sempre che possibili.

30.7. - Prescrizioni particolari

1. In corrispondenza delle aree rivolte verso zone agricole i nuovi interventi dovranno prevedere la realizzazione di fasce alberate di mitigazione ambientale.

L'Ambito di Trasformazione AT-D5 nella frazione Liscidini è posto a sud dell'abitato, lungo il torrente Aprica. A nord dell'ambito sono presenti due aree standard interne all'ambito stesso.

DESTINAZIONE PREVALENTE:

D produttiv a

TIPOLOGIA DELL'EDIFICATO:

capannoni industriali

PARAMETRI DI EDIFICABILITA':

Rc

<= 50%;

H. massima <= 6,00 ml (misurata all'intradosso solaio di copertura);

Dc (da confini)

=> 7,00 ml;

Df (da fabbricati)

=> 14,00 ml;

Dcs (da ciglio strada)

=> 7,00 ml.

oppure secondo le indicazioni delle planimetrie di P.G.T.

Superficie territoriale ambito	12.303,77 mq	
Superficie produttiva	9.622,92 mq	78,21%
Aree a Standard	1.047,37 mq (5.1Sr)	8,51%
	1.633,48 mq (5.2Sr)	13,28%

OBIETTIVI:

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Le quantità delle area a Standard (urbanizzazioni secondarie art. 21 NTA) indicate sulle presenti schede sono da considerarsi superfici minime di cessione. In sede di proposta di P.A. le stesse potranno essere meglio perimetrate in rapporto alle risultanze del rilievo di dettaglio circa l'effettivo stato dei luoghi. Dette quantità non tengono conto delle superfici necessarie per eventuali allargamenti stradali, spazi per sosta e parcheggio, strade di penetrazione e/o di servizio ai singoli lotti (urbanizzazioni primarie art. 20 NTA) prescritti o eventualmente richiesti in sede di approvazione di P.A.

Come da relazione Ing. Colotti si segnala che nella zona è stata rilevata una situazione generalizzata di assenza delle infrastrutture atte a garantire il convogliamento delle acque di ruscellamento del versante. La trasformazione di destinazione d'uso dei terreni in oggetto non potrà prescindere da una seria analisi di tale fenomeno con conseguente valutazione della sua risoluzione, quanto sopra dovrà tener conto della necessità di realizzare sia interventi su scala complessiva di sistemazione idraulica della strada agro-silvo-pastorale appena realizzata attraverso la realizzazione di opere di drenaggio e convogliamento delle acque nei corsi d'acqua del RIM sia opere locali di aggrottamento delle acque bianche (superficiali e non) atte a garantire la stabilità dell'area e la salubrità degli ambienti ivi realizzati.

Al fine del perseguimento dell'obiettivo del PTCP di ottenere migliori livelli di sostenibilità ambientale con l'incremento dell'uso del trasporto pubblico, si raccomanda di garantire la massima integrazione fra espansioni insediative (residenziali, produttive e commerciali) e trasporto pubblico. In occasione dell'attuazione di ogni trasformazione urbanistica dovranno pertanto essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete.

Si prevede una fascia di mitigazione ambientale alberata di ampiezza 5 m verso ovest a confine l'ambito di trasformazione 6b.

A termini del Parere della Provincia di Sondrio n.17 del 30.4.14 si prescrive che l'attuazione del presente ambito deve essere assoggettata a Valutazione di Incidenza.

In fase attuativa attuativa dovranno essere previste idonee opere di allargamento stradale della Via Sponde e della Via Liscidini tali da rendere facilmente accessibile l'ambito di intervento provenendo dalla SS39.