

ATR 01 – PL PRODUTTIVO FORNACI



AREE INTERESSATE DA INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

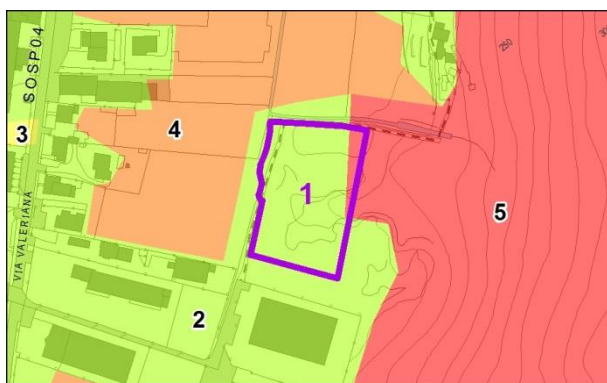
- Ambito di trasformazione residenziale da attuarsi come PDCC
- Ambito di trasformazione residenziale
- Ambito di trasformazione produttiva
- Ambito di rigenerazione urbana
- Area multifunzionale
- Verde privato e spazi aperti
- Verde pubblico

- Aiuole e spartitraffico
- Area stradale
- Area di concentrazione edificatoria residenziale
- Area di concentrazione edificatoria produttiva
- Parcheggi
- Sosta autobus
- Marciapiedi e percorsi ciclopedonali
- Accessi
- Alberature
- Allineamento fabbricati
- Suddivisione lotti

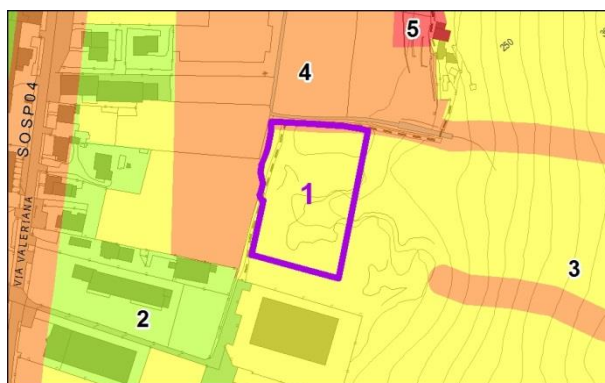
Superficie territoriale	5.828	mq	
Strumento attuativo:	PL - Piano di lottizzazione		
Cessione	30% della St		
Rcp	0,50	mq/mq	Pari a mq 2.332 di Superficie Coperta SC
Rcmax	0,60	mq/mq	Pari a mq 2.914 di Superficie Coperta SC

H _E	8,00	m	Derogabile a 10,50 m per comprovate esigenze legate al ciclo produttivo
H _F	7,50	m	
Ds	5,0 m	m	
Dc	5,0 m	m	
Destinazione Principale	Produttiva		
Destinazioni non ammesse	Medie e grandi strutture di vendita, strutture agricole, residenza		
Disposizione aree verdi e spazi aperti	Orientamento generale		

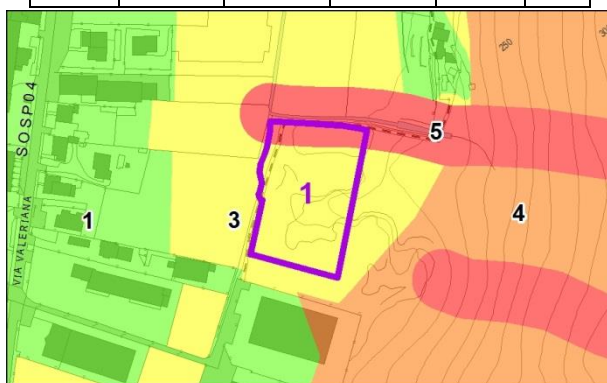
ATR 01 - Propensione alla trasformazione dei suoli



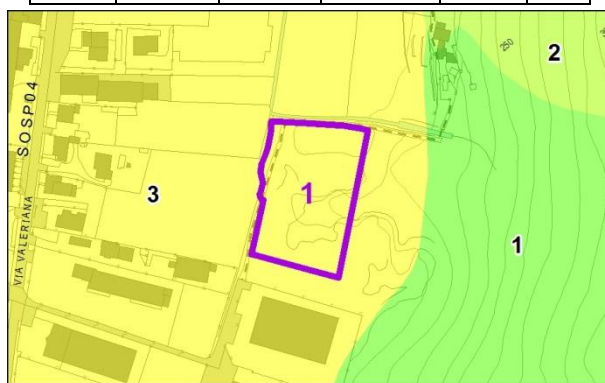
Classe di sensibilità ambientale					
1	2	3	4	5	n°
0,00%	92,47%	0,00%	0,00%	7,53%	2,23



Classe di sensibilità paesaggistica					
1	2	3	4	5	n°
0,00%	0,00%	94,27%	5,73%	0,00%	3,06



Classe di sensibilità ecologica					
1	2	3	4	5	n°
0,00%	0,00%	83,82%	0,00%	16,18%	3,32



Classe di sensibilità agronomica					
1	2	3	4	5	n°
0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%	3,00



Grado di incidenza dei vincoli					
1	2	3	4	5	n°
0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%	3,00



Grado di trasformabilità pesato: 3,15

Dall'analisi eseguita mediante GIS del grado di trasformabilità dei suoli appare come le aree di maggiore criticità ed attenzione siano quelle in prossimità del reticolo idrografico (valletta e fosso) che dovranno essere escluse da qualsiasi trasformazione che non sia inerente alla riqualificazione ambientale e paesaggistica.

Inquadramento e obiettivi generali di sviluppo

Si tratta di un ambito già sottoposto a pianificazione attuativa dal previgente PRG, approvato dal consiglio comunale con DCC n.38 del 14/11/2002 ma mai attuato. Attualmente l'area è compromessa da degrado derivante da depositi di materiali. Trovandosi in posizione defilata rispetto a destinazioni residenziali, la scelta più razionale appare quella di riconfermarlo come ambito a destinazione produttiva, in continuità con gli insediamenti già presenti. L'obiettivo è quello di reperire aree produttive che consentano l'insediamento e, soprattutto, il trasferimento di attività artigiane attualmente site in ambiti a destinazione mista o residenziale. L'area artigianale di via Spluga risulta, infatti, in larga parte esaurita e molti dei lotti produttivi previsti dal previgente PRG sono stati riconvertiti a destinazioni compatibili con la residenza, riducendo significativamente l'offerta presente sul territorio comunale. L'area si presta anche alle eventuali esigenze di ampliamento di strutture produttive limitrofe.

Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

Data la posizione defilata dell'ambito, le aree che si ritengono necessarie alla costruzione della città pubblica coincidono con quelle funzionali alle mitigazioni paesaggistiche ed ambientali. Per la parte di cessione restante è possibile ricorrere alla monetizzazione.

Figura 2: il fosso che delimita l'ambito e sud e, sullo sfondo, l'area d'intervento



Prescrizioni di carattere generale

Sarà a carico dei privati l'onere di riqualificare la strada privata d'accesso dalla via Valeriana, rendendola idonea all'accesso dei mezzi al sito produttivo.

Disposizioni inerenti all'inserimento paesaggistico

L'ambito si presenta attualmente come degradato, essendo in prevalenza utilizzato come deposito di materiali. Primo obiettivo dell'ATR dovrà dunque essere quello di eliminare la situazione di incuria anche "ricucendo" l'area interna all'ATR con il contesto agricolo circostante.

L'edificazione dovrà interferire il meno possibile con il sistema idrico, con particolare riferimento alla valletta a nord ed al fosso a ovest. A tal fine si dovrà prevedere, in conformità a quanto indicato sullo schema di cui alla pagina precedente, una fascia verde sui due margini che funga anche da schermatura arborea dell'insediamento previsto.

Aspetti vedutistici e percettivi

Di seguito si passano in rassegna i principali punti di visuale dettando per ciascuno di essi norme di inserimento paesaggistico mirate a limitare l'impatto delle opere in previsione.

L'efficacia ed il rispetto delle prescrizioni dovrà essere dimostrata mediante "rendering" e riprese foto-realistiche da ciascuno dei punti d'osservazione.

Vista statica San Giuliano: l'ambito risulta assai prossimo alle pendici del versante per cui la sua percezione dal punto panoramico di San Giuliano risulta estremamente defilata (limitata alla cava dismessa). Il ricorso a coperture che limitino l'impatto percettivo dall'alto (copertura vegetale o di colore neutro) è comunque auspicabile.

Vista dinamica via Valeriana: dati i volumi di traffico che interessano l'infrastruttura, si tratta del principale punto di percezione; si dispone la realizzazione di una schermatura vegetale con alberi d'alto fusto e l'utilizzo per le facciate di tinte neutre.

Vista dinamica via Provescio e località omonima: si ribadiscono le indicazioni di cui ai due punti precedenti per quanto attiene alle coperture (località Provescio) e quella relativa alla schermatura arborea.

Incidenza sul paesaggio agrario tradizionale e su ambiti boscati

- ♦ L'area non è interessata da bosco bensì da episodi arborei per lo più connessi alle aree idriche; dal punto di vista agronomico, occupa una tessera ricompresa tra il versante, una valletta che genera una piccola conoide ed un fosso sul lato ovest.

L'inserimento non dovrà creare perturbazioni al residuale contesto agricolo. Per farlo è opportuno che dal punto di vista morfologico l'edificazione si attesti alla quota del terreno prospettante sul fosso ad ovest, per incassarsi

leggermente nel pendio sui lati nord ed est. Il raccordo con la quota del terreno originale dovrà avvenire tramite muri di altezza contenuta in e poi scarpate rinverdite.

Rete ecologica comunale

- ♦ Attenersi alle indicazioni degli elaborati della "Rete Ecologica Comunale"; gli interventi compensativi dovranno favorire il ripristino della circolazione idrica e la rinaturalizzazione dei corpi idrici che delimitano il lotto che, pur non facendo parte della rete ecologica principale, svolgono una significativa funzione soprattutto in relazione alle connessioni con il versante. Pleonastico dire che, dalla disposizione planimetrica degli impianti fino allo studio della raccolta e smaltimento delle acque, andranno poste in essere tutte le cautele per scongiurare il propagarsi di sostanze inquinanti verso la falda e verso i fossi.

Clima acustico e impatto acustico

- ♦ L'insediamento di attività produttive dovrà essere subordinato alla redazione della documentazione di impatto acustico (art. 8 della L. 447/95).

Note VAS ATR_01

Flora, fauna e biodiversità

Il nuovo ambito di trasformazione produttivo si trova defilato rispetto alle destinazioni residenziali. In particolare si evidenzia a monte dell'attività produttiva la presenza di ambiti agricoli di versante. Nella nuova area produttiva dovrà essere limitata la frammentazione e l'isolamento di alcune porzioni di territorio, evitando per quanto possibile sbarramenti lineari al suolo (recinzioni al suolo, cordoli, muretti).

Si dovranno evitare strutture o tipologie costruttive che possano causare gli schianti dell'avifauna (torrioni, facciate riflettenti). Dovranno essere evitate le facciate a vetro trasparenti o riflettenti, ovvero andranno apposte su di esse idonee sagome di uccelli rapaci anticollisione o strisce autocollanti. Dovranno essere evitati collegamenti a linee elettriche/telefoniche con cavi aerei; da preferire gli allacciamenti interrati.

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

Aria

In base alla tipologia di attività produttiva insediata, si dovrà cercare di adottare soluzioni volte alla riduzione delle emissioni in atmosfera, come ad esempio l'utilizzo di fonti energetiche alternative, in particolare mirate alla riduzione delle emissioni inquinanti derivanti da impianti di riscaldamento/raffreddamento o per il funzionamento dei macchinari, o attraverso l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive adeguate alla limitazione di emissione di inquinanti in atmosfera.

Acqua

Le attività produttive devono afferire al depuratore comunale le acque nere dei servizi igienici, mentre le acque reflue industriali, le acque di lavaggio dei macchinari e le acque di dilavamento delle aree di lavoro ed anche delle aree esterne adibite ad attività produttive dovranno essere convogliate ad un proprio depuratore / sistema di trattamento.

La realizzazione di pozzi di emungimento delle acque sotterranee dovrà essere assoggettata a Studi e approfondimenti ed autorizzata dalla Provincia di Sondrio.

Le nuove progettazioni non dovranno modificare l'assetto idrologico e la qualità delle acque superficiali della zona; non dovranno interferire con le fasce di vincolo del reticolo idrico minore, in modo da non interferire sul deflusso dei corsi d'acqua esistenti; dovranno essere supportate dagli studi e approfondimenti previsti dallo Studio Geologico di supporto al PGT.

Si rimarca la presenza di corpi idrici a nord e ad ovest rispetto all'ambito di trasformazione, pertanto gli interventi compensativi dovranno favorire il ripristino della circolazione idrica e la rinaturalizzazione dei canali che delimitano il lotto. Dalla disposizione planimetrica degli impianti fino allo studio della raccolta e smaltimento delle acque, andranno poste in essere tutte le cautele per scongiurare il propagarsi di sostanze inquinanti verso la falda e verso i fossi.

Suolo e sottosuolo

Il nuovo ATR crea una nuova occupazione di suolo.

Per un miglior inserimento ambientale, i progetti dovranno prevedere idonee fasce a verde con terreno naturale ed essenze arboree ed arbustive autoctone (che fungono anche da barriera verde di mascheramento). Inoltre, la progettazione dovrà essere attenta a minimizzare le superfici impermeabilizzate.

Paesaggio

Per l'inserimento paesaggistico si dovrà prevedere una fascia verde lungo il margine nord ed ovest che funga anche da schermatura arborea dell'insediamento previsto.

L'intervento non dovrà creare perturbazioni al residuo contesto agricolo. Per farlo è opportuno che dal punto di vista morfologico l'edificazione si attesti alla quota del terreno prospettante il fosso ad ovest, per incassarsi leggermente nel pendio sui lati nord ed est. Il raccordo con la quota del terreno dovrà avvenire tramite muri di altezza contenuta e poi mediante scarpate di raccordo.

Rumore

L'insediamento di attività produttive dovrà essere subordinato alla redazione della documentazione di impatto acustico (art.8 della L 447/95).

Campi elettromagnetici

Le edificazioni e le aree di lavoro dovranno essere collocate ad idonea distanza da elettrodotti o da cabine di trasformazione, secondo le prescrizioni della vigente normativa in materia.

In particolare sia di riferimento il D.P.C.M. dell'8 luglio 2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete generati dagli elettrodotti" e la recente *"Metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti"* approvata con decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 29 maggio 2008. Tale decreto fa riferimento alla regolamentazione delle nuove installazioni e/o dei nuovi insediamenti presso elettrodotti preesistenti.

Prevedere allacciamenti interrati alle linee elettriche.

Rifiuti

Eventuali rifiuti speciali dovranno essere conferiti ad idonei siti di smaltimento autorizzati, secondo la vigente normativa in materia.