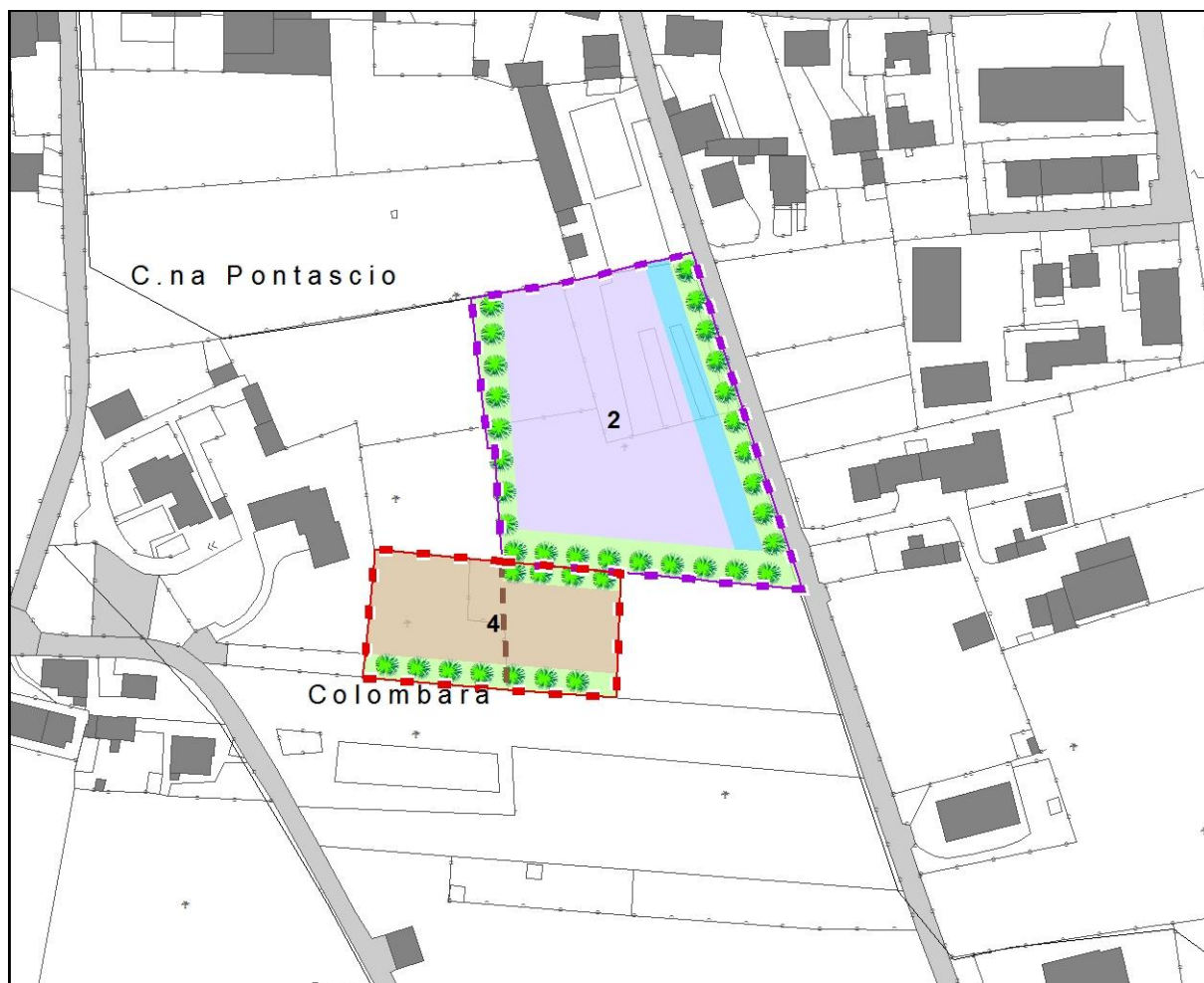


ATR 02 – PL PRODUTTIVO VIA ADDA



AREE INTERESSATE DA INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

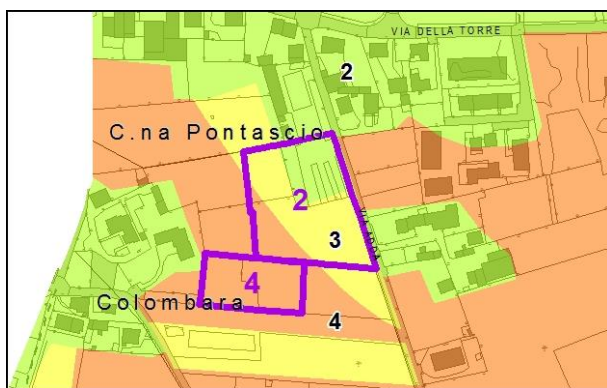
- Ambito di trasformazione residenziale da attuarsi come PDCC
- Ambito di trasformazione residenziale
- Ambito di trasformazione produttivo
- Ambito di rigenerazione urbana
- Area multifunzionale
- Verde privato e spazi aperti
- Verde pubblico

- 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

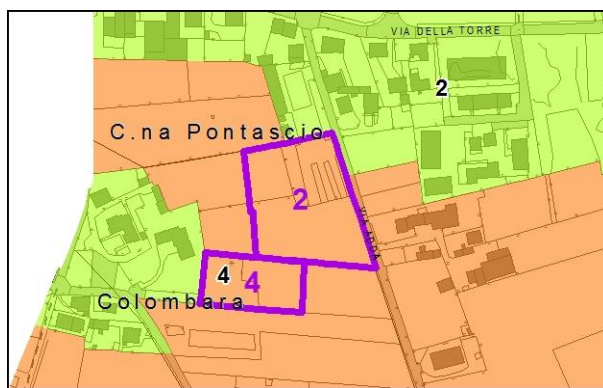
Superficie territoriale	5.510	mq	
Strumento attuativo:	PL – Piano di lottizzazione		
Cessione	30% della St		
Rcp	0,50	mq/mq	Pari a mq 2.204 di Superficie Coperta SC
Rcmax	0,60	mq/mq	Pari a mq 2.755 di Superficie Coperta SC
H _E	8,00	m	Derogabile a 10,50 m per comprovate esigenze legate al ciclo produttivo

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		

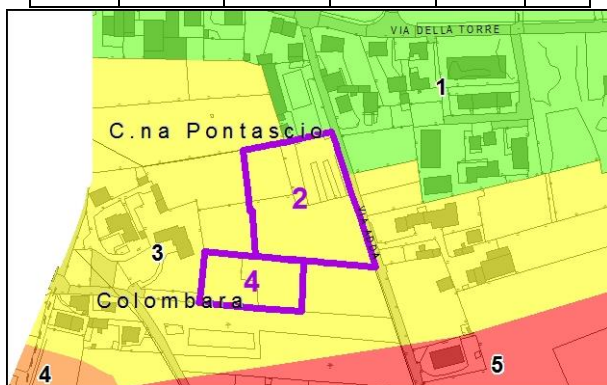
ATR 02 - Propensione alla trasformazione dei suoli



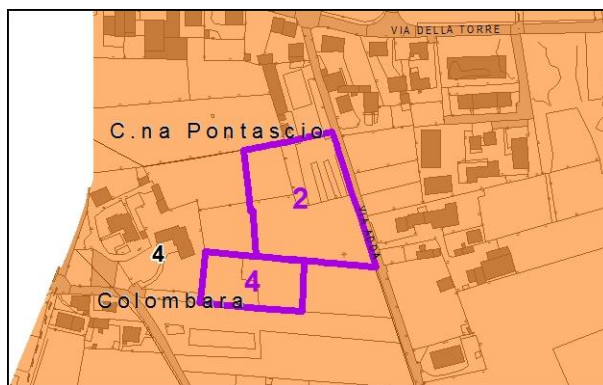
Classe di sensibilità ambientale					
1	2	3	4	5	n°
0,00%	27,06%	55,65%	17,29%	0,00%	2,90



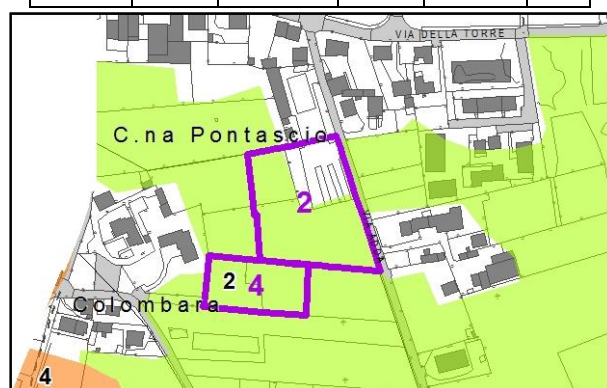
Classe di sensibilità paesaggistica					
1	2	3	4	5	n°
0,00%	28,96%	0,00%	71,04%	0,00%	3,42



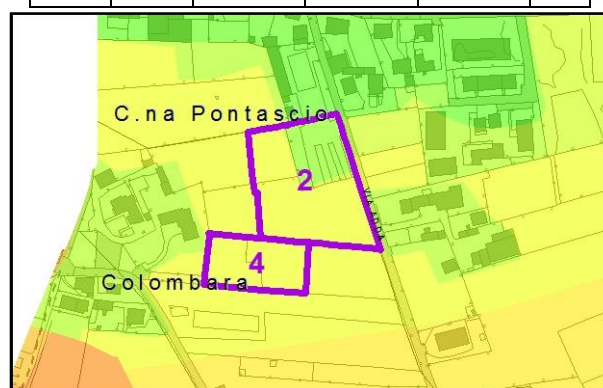
Classe di sensibilità ecologica					
1	2	3	4	5	n°
0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%	3,00



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



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



Grado di trasformabilità pesato: 2,54

Dall'analisi eseguita mediante GIS del grado di trasformabilità dei suoli appare come le aree di maggiore sensibilità siano quelle della porzione sud e sud-ovest dell'ambito, ove andranno previste le mitigazioni paesaggistiche.

Inquadramento e obiettivi generali di sviluppo

Si tratta di un ambito a destinazione produttiva già sottoposto a pianificazione attuativa dal previgente PRG ma mai realizzato. Attualmente si trova in parte occupato da un'azienda che attualmente necessita in prevalenza di effettuare lavorazioni all'aperto. La finalità della previsione è quella di consentire un riassetto dell'azienda insediata purché venga garantita l'attenta riqualificazione paesaggistica del contesto. Data la notevole frammistione tra destinazioni differenti che connota la zona, è fondamentale verificare che le lavorazioni di nuovo insediamento non possano contribuire ad aggiungere ulteriore aggravio e nuove situazioni d'impatto paesaggistico ambientale.

Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

- ♦ Reperimento di posti auto sulla via Adda;
- ♦ Costruzione di una fascia di verde pubblico alberato lungo la via Adda che funga da cerniera rispetto la contesto agricolo a sud e mitighi la presenza dell'insediamento industriale; opportuno che la fascia sia attrezzata per la fruizione da parte di ciclisti e pedoni.
- ♦ Interramento dei cavi aerei su via Adda

Figura 3: l'ambito d'intervento prospettante sulla via Adda



Disposizioni inerenti all'inserimento paesaggistico

L'ambito deve costituirsi come margine dell'edificato rispetto al contesto agricolo della piana abduana a sud e, contestualmente, necessita di porsi in relazione con l'edificazione sparsa sui lati est ed ovest; per questo è opportuno che l'insediamento sia attorniato (cfr. schema planimetrico) da una fascia di verde piantumato che ne mitighi l'impatto.

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.

Dimostrazione dell'efficacia e del rispetto delle prescrizioni dovrà essere prodotta mediante "rendering" e riprese foto-realistiche da ciascuno dei punti d'osservazione.

Viste statiche dal versante (San Giuliano, Piazza, Monte Legnone, ecc.): l'ambito viene percepito dal versante a grande distanza; date le dimensioni modeste ed il contesto in prevalenza edificato, la percezione rispetto alla visione dall'alto sarà sostanzialmente modesta. Il ricorso a coperture che limitino l'impatto percettivo dall'alto (copertura vegetale o di colore neutro) è comunque auspicabile.

Vista dinamica via Adda: malgrado sia interessata da volumi di traffico modesti, si tratta del principale punto di percezione; si dispone la realizzazione di una schermatura vegetale con alberi d'alto fusto e lo studio dei prospetti con ricorso a tinte neutre.

Vista dinamica dal fiume Adda: ci si riferisce ai percorsi agricoli e cicloturistici che interessano la piana in prossimità dell'area golena del fiume. Data anche la notevole importanza che il PGT riconosce a questo sistema infrastrutturale, l'inserimento paesaggistico dei manufatti rispetto a questo punto di percezione dovrà essere particolarmente curato; nello specifico si dispone la realizzazione di una schermatura vegetale con alberi d'alto fusto.

Incidenza sul paesaggio agrario tradizionale e su ambiti boscati

L'area non è interessata da bosco; dal punto di vista agronomico risulta estremamente fragile in quanto porzione residuale in parte già trasformata ad altri usi. Rifacendosi a quanto già detto ai punti precedenti, l'impatto sul sistema agricolo deve essere mitigato lavorando sulla corretta strutturazione del margine urbano.

Rete ecologica comunale

- ♦ Attenersi alle indicazioni degli elaborati della "Rete Ecologica Comunale";

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). La prossimità di destinazioni residenziali fa sì che non tutte le lavorazioni possano essere compatibili con questo contesto, per cui tale valutazione andrà condotta in via preventiva, negando la possibilità di insediamento di aziende rumorose.

Nota VAS ATR_02

Flora, fauna e biodiversità

Il nuovo ambito di trasformazione produttivo si colloca in continuità con le aree produttive e/o commerciali esistenti in località Cascina Pontascio. L'area è confinante con ambiti agricoli di fondovalle e presenta a sud un ambito agricolo strategico (art. 43 PTCP) da tutelare sia in termini di biodiversità che per le visuali. Le nuove previsioni dovranno pertanto contenere mitigazioni ambientali, adottando idonei mascheramenti (macchie boscate o filari ad alto fusto e ad impianto fitto – preferibilmente di essenze autoctone) ed evitando 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, 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, 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.

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

L'ambito deve costruirsi come margine dell'edificato rispetto al contesto agricolo della piana abduana a sud e, contestualmente, necessita di porsi in relazione con l'edificazione sparsa sui lati est ed ovest; per questo è opportuno che l'insediamento sia attorniato da una fascia di verde piantumato che ne mitighi l'impatto.

Rumore

L'insediamento di attività produttive dovrà essere subordinato alla redazione della documentazione di impatto acustico (art.8 della L. 447/95). La prossimità di destinazioni residenziali fa sì che non tutte le lavorazioni possano essere compatibili con questo contesto, per cui tale valutazione andrà condotta in via preventiva, negando la possibilità di insediamento di aziende rumorose.

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

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