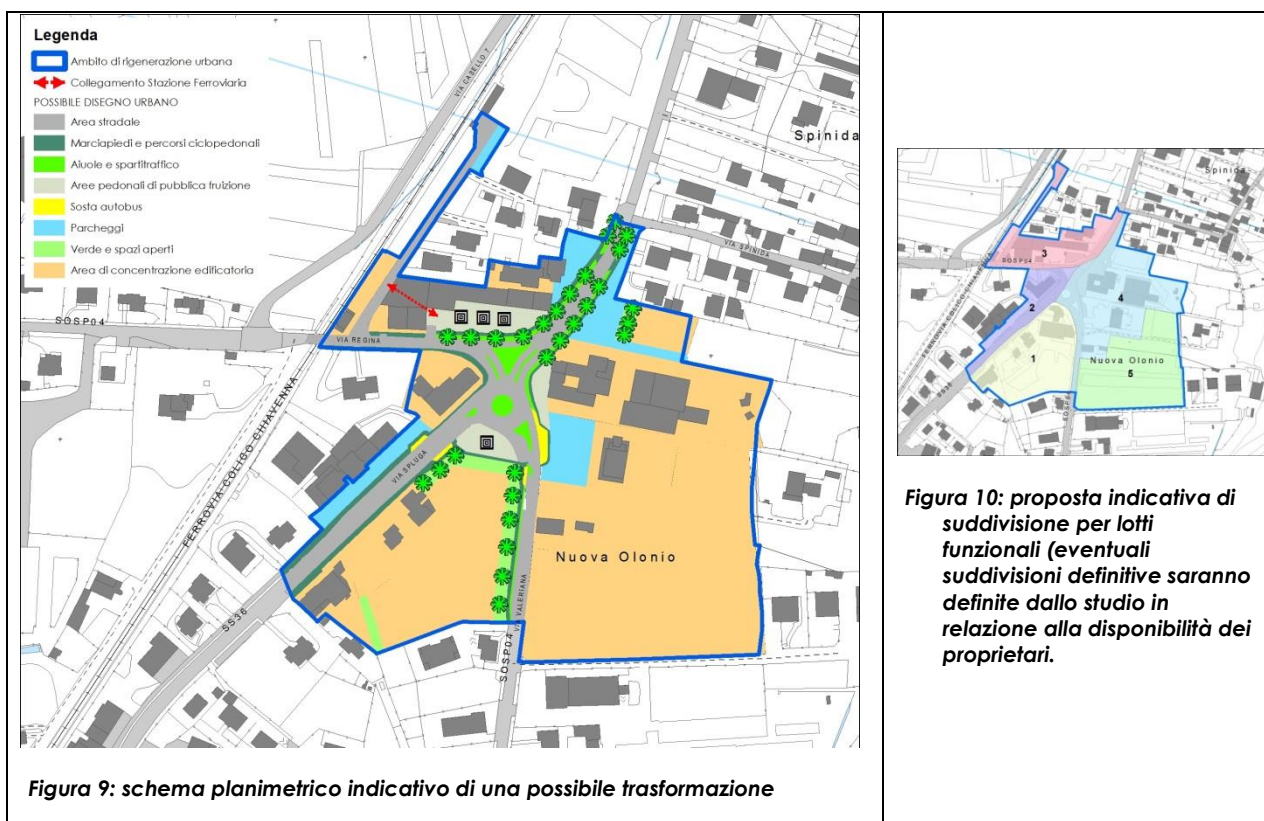


AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA PER LA RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA E FUNZIONALE DELL'AREA DELLA ROTONDA DI NUOVA OLONIO

Corrisponde all'azione di piano n° 1 - Rigenerazione urbana dell'ambito della rotonda SS36 / SP04 di Nuova Olonio (ST 49.113 mq)

In coerenza con l'art. 19 comma 4 del PPR e con l'art. 29 – aree di degrado e frange urbane destrutturate del PTCP, nonché con i disposti dell'art. 2 comma 1e LR 31/2014 il PGT affronta il problema di gestire problematiche complesse di rigenerazione urbana in ambiti che rivestono particolare importanza nella struttura del tessuto urbano.



Obiettivi e finalità

La convergenza di flussi verso l'area della rotonda di Nuova Olonio, non ritrova nello spazio urbano, la qualità e l'attenzione che meriterebbe. Il nodo principale della convergenza, ossia l'incrocio in doppia rotatoria tra SP04 e SS36, non restituisce la propria dignità ed importanza a chi lo incontra. Il DdP del PGT ipotizza, anche in accoglimento di un'istanza presentata da privati cittadini proprietari degli insediamenti e dell'area ricompresi tra le due direttrici a sud della doppia rotatoria, la riqualificazione ed il riassetto complessivo dello snodo e degli spazi ad esso pertinenti, secondo i seguenti punti che assumono rilevanza per la formulazione di un progetto urbanistico unitario:

RIUSO DEI FABBRICATI ARTIGIANALI DISMESSI

a nord della SP04 Valeriana Occidentale, ridestinandoli al commercio, al terziario e alla residenza, con sistemazione degli spazi aperti antistanti per la creazione di una vera e propria piazza; è prevista la creazione di un passaggio al piano terreno di tali edifici che conduca alla stazione ferroviaria, mettendo così in comunicazione la ciclo-pedonalità interna al paese con la stazione medesima;

SISTEMAZIONE DELLE AREE STRADALI E PARCHEGGI

a margine della SS36 sia a nord che a sud della nuova rotonda, con realizzazione di percorsi ciclopedonali e aiuole a lato strada, regolando così anche gli attraversamenti e creando una vera e propria piazza cittadina;

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

nel lotto libero intercluso a nord-est della rotonda, con partecipazione al ridisegno delle aree stradali e dei parcheggi sul fronte strada mediante convenzione;

nel lotto sud est, partecipando alle indicazioni generali in merito all'assetto urbano ed alle aree per la realizzazione della città pubblica;

RIPOSIZIONAMENTO DELLE PIAZZOLE DI SOSTA DEGLI AUTOBUS,

in posizione meno pericolosa o d'impedimento alla viabilità, oltretutto realmente raggiungibili;

INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA,

nella porzione di tessuto consolidato a sud della rotonda e compresa tra le due arterie SS36 e SP04; lo stesso è da attuarsi per mezzo di stralci e con stipula di convenzioni con il comune per la realizzazione di nuovi spazi aperti pubblici; le concentrazioni edificatorie si localizzano nella parte sud dell'ex area artigianale;

RIDISEGNO DELLA MOBILITA' CICLOPEDONALE

lungo le arterie SS36 e SP04 a sud della rotonda, sfruttando le fasce di arretramento stradale di 10 m.

RIPOSIZIONAMENTO DEL DISTRIBUTORE DI CARBURANTE,

trattandosi di un'attività ad elevato rischio d'incendio interna al Centro abitato (All. I del DPR 151/2011 recante "Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi", oltre ad essere sita in un contesto di complessivo disordine viabilistico (alternanza di marciapiedi e percorsi pedonali, attraversamenti e passi carrai, ...), nonché in un contesto a prevalente destinazione residenziale.

Soggetti pubblici e privati di cui è auspicabile il coinvolgimento

Soggetti istituzionali	Soggetti privati
Regione Lombardia (anche in relazione alla richiesta di finanziamenti di cui all'art. 4 comma 1 della LR 31/2014).	Titolari di attività economiche interessate all'iniziativa, anche mediante le associazioni di categoria
Provincia di Sondrio	Cittadinanza, anche attraverso le associazioni locali

Il coinvolgimento ANAS è obbligatorio.

Contenuti minimi del piano

Studio di dettaglio della viabilità a cavallo delle tre infrastrutture (SS36 dello Spluga – SP4 via Valeriana e via Regina), con particolare riferimento agli accessi, che dovranno avvenire in piena sicurezza alle funzioni pubbliche, commerciali, terziarie e residenziali dislocate lungo gli assi stradali;

Studio paesaggistico unitario delle aree occupate dalle infrastrutture e di quelle limitrofe ad esse che preveda:

- il ripristino a verde o la rifunionalizzazione delle aree dismesse;
- la creazione di viali ad alto valore paesaggistico e percettivo, con l'indicazione degli elementi d'arredo urbano ed eventualmente lo studio per l'installazione di opere d'arte;
- il potenziamento ed il completamento della rete della mobilità pedonale e ciclabile;
- studi specifici sulla cartellonistica che, senza ridurne l'efficacia, la rendano più consona ad un contesto urbano di pregio;
- studi specifici di progettazione del verde mediante l'uso di essenze arboree ed arbustive autoctone e di alta valenza paesaggistica;
- studio illuminotecnico che porti all'individuazione di un sistema di corpi illuminanti pubblici e privati di alto valore scenografico ed in linea con le più moderne normative.
- contributo di un tecnico competente in acustica che individui gli interventi più idonei a minimizzare l'impatto dell'infrastruttura sul tessuto a prevalente destinazione residenziale;
- Linee guida con criteri generali di intervento sugli spazi e sugli edifici privati;
- Interventi puntuali di mitigazione e/o riqualificazione paesaggistica;
- Indicazioni in merito alle **modalità di conferimento della capacità edificatoria compensativa e premiale** (tra indice di pertinenza e indice massimo) conseguenti all'adesione volontaria all'iniziativa e in relazione alle opere e agli interventi che il privato si impegna a realizzare;
- Indicazioni in merito alle garanzie di attuazione e mantenimento degli interventi programmati;

Modalità di attuazione

Lo studio dell'Ambito di Rigenerazione Urbana verrà redatto su iniziativa dell'Amministrazione Comunale o di soggetti privati, anche ricorrendo al concorso d'idee di cui all'art. 108 del D.Lsg 163/2006, entro un anno dall'approvazione del PGT; quindi viene approvato dalla Giunta Comunale, previo il coinvolgimento della popolazione mediante gli usuali canali di comunicazione ed, eventualmente, mediante esposizione pubblica degli elaborati progettuali.

Il progetto di rigenerazione definisce nel dettaglio il nuovo assetto urbanistico generale, suddivide il comparto in lotti funzionali d'intervento e stabilisce, per ciascuna delle azioni previste, modalità e tempi d'attuazione.

Esso dettaglia e quantifica puntualmente le **premierità** da assegnare a ciascun intervento eseguito in conformità alle disposizioni del piano.

Si verificano pertanto due fattispecie:

1. I soggetti che **non aderiscono** al progetto operano nel rispetto delle indicazioni del Piano delle Regole, salvo che per il parametro Ds, per il quale si dovrà fare riferimento alla tabella che segue;
2. I soggetti che **aderiscono** al progetto possono eccezionalmente accedere alle premierità definite dallo studio nel rispetto degli indici massimi e delle indicazioni di cui alla tabella che segue.

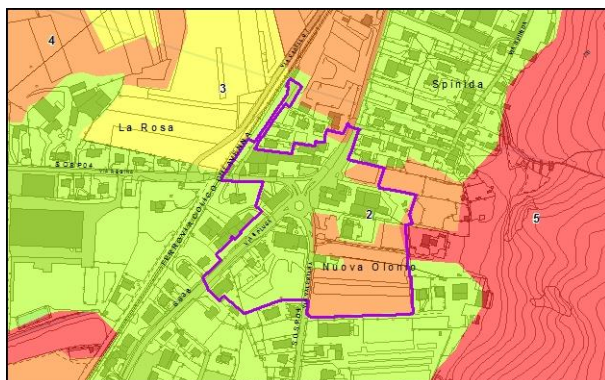
Strumento attuativo:	Piano di Lottizzazione o permesso di Costruire Convenzionato (come definito dal Piano delle Regole)	
Utp	Pari a quello dell'ambito del Piano delle Regole	mq/mq
Utmax	0,65	mq/mq
H _E	16,50	m
H _F	15,00	m
Ds	7,5 m	m
Dc	5,0 m	m
Destinazione Principale	Commercio, Terziario e residenza	
Destinazioni non ammesse	Medie e grandi strutture di vendita, strutture agricole, attività produttive	
Disposizione aree verdi e spazi aperti	Orientamento generale	

In considerazione dell'elevata sensibilità del sito, la Commissione per il Paesaggio è chiamata ad esprimersi con parere obbligatorio e vincolante sui progetti degli interventi che alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici all'interno dell'area contornata come "Progetto di Rigenerazione Urbana".

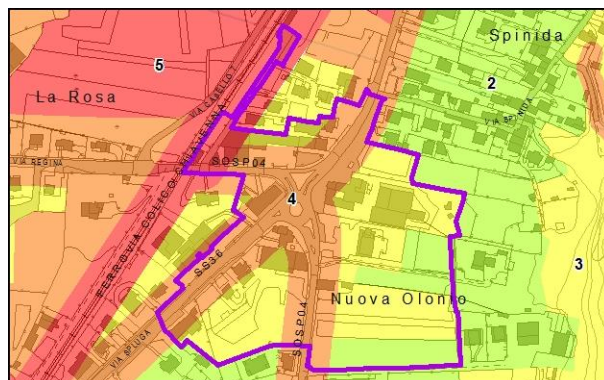
In particolare, nelle fasi di attuazione, vigilerà sulla coerenza tra i progetti presentati e le indicazioni dello studio, che potranno avere carattere prescrittivo o d'orientamento.

Ai sensi dell'art. 4 comma 3 della LR 31/2014 per gli interventi ricompresi nell'ambito di rigenerazione urbana è prevista la riduzione del contributo di costruzione di cui all'articolo 43 della LR 12/05 nella misura del 10%.

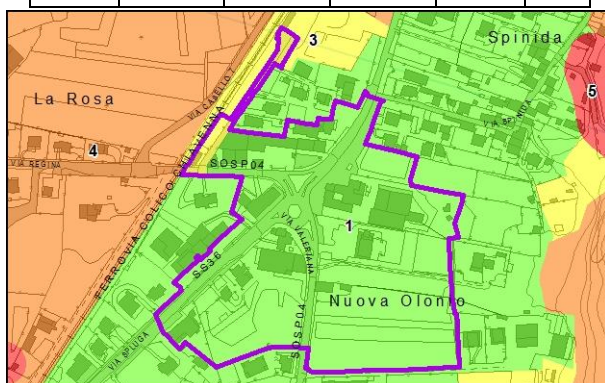
Ambito di Rigenerazione Urbana Rotonda Nuova Olonio - Propensione alla trasformazione dei suoli



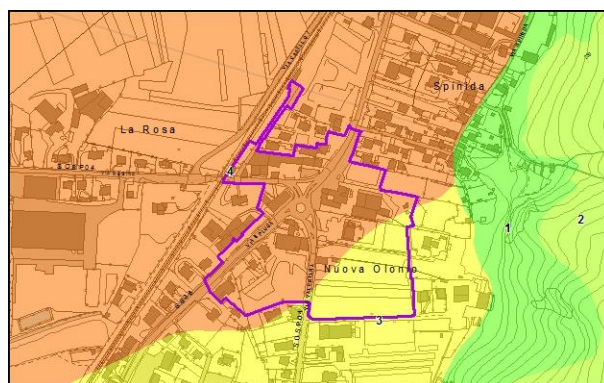
Classe di sensibilità ambientale					
1	2	3	4	5	n°
0,00%	88,63%	0,00%	11,37%	0,00%	2,23



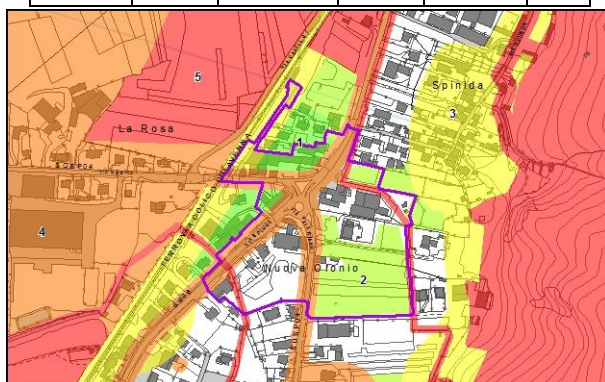
Classe di sensibilità paesaggistica					
1	2	3	4	5	n°
0,00%	0,00%	42,58%	50,55%	6,87%	3,64



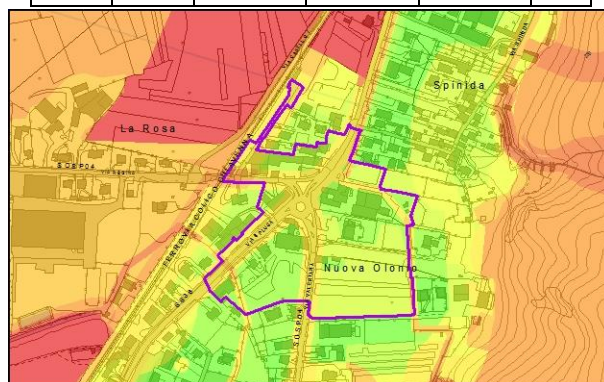
Classe di sensibilità ecologica					
1	2	3	4	5	n°
95,40%	0,00%	4,60%	0,00%	0,00%	1,09



Classe di sensibilità agronomica					
1	2	3	4	5	n°
0,00%	0,00%	3,30%	96,70%	0,00%	3,97



Grado di incidenza dei vincoli					
1	2	3	4	5	n°
0,00%	0,00%	3,30%	96,70%	0,00%	3,97



Grado di trasformabilità pesato: 2,49

Dall'analisi eseguita mediante GIS del grado di trasformabilità dei suoli appare come l'ambito non sia gravato da particolari vincoli di tipo ambientale. Appare altresì evidente come le aree gravate da limiti alla trasformabilità siano quelle in corrispondenza delle infrastrutture viabilistiche, gestite da enti di livello sovracomunale.

Note VAS riqualificazione asse ex-SS36

Flora, fauna e biodiversità

L'ambito risulta inserito in un contesto già urbanizzato in cui non sono presenti habitat naturali e già compromesso in termini di disturbi (rumori e polveri prodotti dal traffico veicolare).

Ad ovest rispetto all'ambito di rigenerazione è presente una un ambito agricolo strategico (art. 43 PTCP) da tutelare sia in termini di biodiversità che per le visuali. Lo sviluppo della rotatoria e delle aree contermini dovrà contenere mitigazioni ambientali, con filari alberati e aree a verde pubblico, in modo da essere funzionali sia come miglioramento paesaggistico che anche come punto di appoggio per avifauna e insetti.

L'illuminazione notturna della rotatoria dovrà essere adeguata 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

Al fine di abbattere le emissioni in atmosfera, nei nuovi interventi di costruzione e nel riuso dei fabbricati esistenti, 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, o attraverso l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive adeguate alla limitazione di emissione di inquinanti in atmosfera (bio-edilizia).

Acqua

Nell'ottica del risparmio energetico, si dovrà cercare di utilizzare tecniche per la riduzione del consumo di acqua potabile come ad esempio l'utilizzo di sistemi di riciclo dell'acqua piovana per scopi di servizio alle abitazioni o anche alle aree a verde pubbliche.

Le nuove progettazioni non dovranno modificare l'assetto idrologico 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

L'ambito di rigenerazione urbana interessa aree in prevalenza già edificate. L'impatto sul consumo di suolo è quindi limitato alle nuove previsioni a nord-est della rotatoria. Per un minor impatto sul consumo di suolo, si dovrà prevedere l'inserimento di aree a verde ove possibile ed una migliore definizione degli spazi (aree a verde pubblico) intorno alla rotatoria, che permetteranno un miglior inserimento urbanistico ed ambientale generale.

Inoltre, la progettazione dovrà essere attenta al mantenimento di superfici permeabili ed al recupero delle acque piovane per irrigazione spazi verdi pubblici e privati.

Paesaggio

E' previsto uno studio paesaggistico unitario delle aree occupate dalle infrastrutture e di quelle limitrofe ad esse contenente:

- il ripristino a verde o la rifunionalizzazione delle aree dismesse;
- la creazione di viali ad alto valore paesaggistico e percettivo con l'indicazione degli elementi d'arredo urbano ed eventualmente lo studio per installazioni di opere d'arte;
- il potenziamento ed il completamento della rete della mobilità pedonale e ciclabile;
- studi specifici sulla cartellonistica che, senza ridurne l'efficacia, la rendano più consona ad un contesto urbano di pregio;
- studi specifici di progettazione del verde mediante l'uso di essenze arboree ed arbustive autoctone e di alta valenza paesaggistica;
- studio illuminotecnico che porti all'individuazione di un sistema di corpi illuminanti pubblici e privati di alto valore scenografico ed in linea con le più moderne normative;
- contributo di un tecnico competente in acustica che individui gli interventi più idonei a minimizzare l'impatto dell'infrastruttura sul tessuto a prevalente destinazione residenziale;
- linee guida con i criteri generali di intervento sugli spazi e sugli edifici privati;

interventi puntuali di mitigazione e/o riqualificazione paesaggistica;

- indicazioni in merito alle modalità di conferimento della capacità edificatoria compensativa (tra indice di pertinenza e indice massimo) conseguenti all'adesione volontaria all'iniziativa e in relazione alle opere e agli interventi che il privato si impegna a realizzare;
- indicazione in merito alle garanzie di attuazione e mantenimento degli interventi programmati.

Rumore

Come accennato sopra all'interno dello studio paesaggistico unitario è previsto il contributo di un tecnico competente in acustica che individui gli interventi più idonei a minimizzare l'impatto dell'infrastruttura viaria sul tessuto a prevalente destinazione residenziale.

Campi elettromagnetici

Gli edifici e le aree di lavoro della zona artigianale 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 fabbricati dismessi e ridestinati al terziario e alla residenza dovranno essere inseriti nella rete di raccolta rifiuti dei Comuni.

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