

1.1. - PROGETTO URBANO DI RIASSETTO DELL'AREA INDUSTRIALE DI GORDONA

Obiettivi e finalità

Corrisponde all'obiettivo di Piano OB_5 – Riconsiderare il settore produttivo che si articola in diverse azioni aventi come fine quello di razionalizzare e densificare l'area industriale comprensoriale, migliorarne l'efficienza complessiva oltre che gli impatti sul sistema paesaggistico ed ambientale, in coerenza anche con quanto disposto dall'art. 29 del PTCP.

Il progetto urbano è chiamato a restituire omogeneità ed unitarietà agli ambiti territoriali che, lo costituiscono e che, necessariamente, sono sottoposti a regime giuridico differente. Ci si riferisce in particolare a:

- Ambito produttivo consolidato (Ex-PIP);
- Ambito produttivo in ampliamento;
- Ambito per la lavorazione di prodotti agricoli;
- Aree di mitigazione paesaggistica;

Contenuti minimi dello studio

- Definizione nel dettaglio di mitigazioni paesaggistiche e ambientali da realizzare sul perimetro esterno dell'intero comparto al fine di massimizzarne l'efficacia rispetto sia ai lotti già edificati sia a quelli ancora da attuare. In particolare lo studio dovrà dare priorità all'acquisizione delle aree compensative destinate alla fascia di mitigazione paesaggistica (Vp-18) prima che diritti edificatori provenienti da altre sorgenti perequative.
- Definizione degli interventi che ciascuna azienda è opportuno predisponga al fine di migliorare l'integrazione paesaggistica con il contesto e di limitare gli impatti sull'ambiente.

Ci si riferisce a tutti gli interventi connessi con l'illuminazione, la cartellonistica, gli arredi urbani, le opere d'arte e le caratteristiche estetiche e materiche dei manufatti che possano conferire unitarietà e riconoscibilità al comparto; per quanto attiene alle dotazioni di verde e alle piantumazioni, le indicazioni dovranno essere tese ad integrare gli interventi interni ed esterni al lotto, mitigare la percezione del comparto e ne migliorare l'integrazione con il contesto agricolo e naturale (es. dotazione e localizzazione delle aree verdi, disposizione di filari alberati, essenze arboree da privilegiare, tetti verdi, ecc.). Opportuno che vengano esplicitate dallo studio le modalità ed i soggetti delegati alla gestione delle aree verdi.

- Approfondimenti circa le possibilità di attuazione delle infrastrutture ferroviarie previste dalla pianificazione sovraordinata (scalo ferroviario e prosecuzione verso la Mesolcina) e conseguente definizione delle aree da riservare per la loro realizzazione.
- Studio sul sistema della mobilità e sul traffico finalizzato ad approfondire le modalità d'accesso all'area ed il raccordo tra la viabilità principale in progetto e quella dell'area artigianale;

- Studio in merito alla possibilità di razionalizzare la rete di trasporto dell'energia elettrica e definizione nel dettaglio delle distanze di edificazione dagli elettrodotti.
- Approfondimenti circa le dotazioni territoriali utili per il funzionamento dell'intero comparto produttivo, sia interne al perimetro sia esterne (ad esempio sistema dei collegamenti veicolari e legati alla mobilità lenta);
- Valutazione degli impatti complessivi sul sistema ambientale e sulla rete Natura 2000;
- Individuazione di possibili sinergie tra le aziende insediate mediante la condivisione di spazi, attrezzature e servizi;
- Le modalità con cui verrà acquisita in disponibilità, attuata e gestita (preferibilmente da parte degli attuali coltivatori) l'area di compensazione paesaggistica posta nel perimetro del progetto urbano a sud-est dell'ambito, tra l'attuale zona industriale e la SP Trivulzia.

Soggetti e modalità:

- Soggetto attuatore dello studio: Comunità Montana della Valchiavenna;
- Soggetti coinvolti: Comune di Gordona, Provincia di Sondrio, ANAS, Regione Lombardia servizio Mobilità, Terna spa, Enel Distribuzione spa, parti sociali e portatori di interesse, i titolari delle attività insediate, le proprietà interessate;

Modalità di attuazione

- Lo studio del progetto urbano verrà redatto su iniziativa della CM Valchiavenna 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.
- Le procedure d'approvazione del progetto urbano sono quelle previste per i piani attuativi all'art. 14 della LR 12/05.

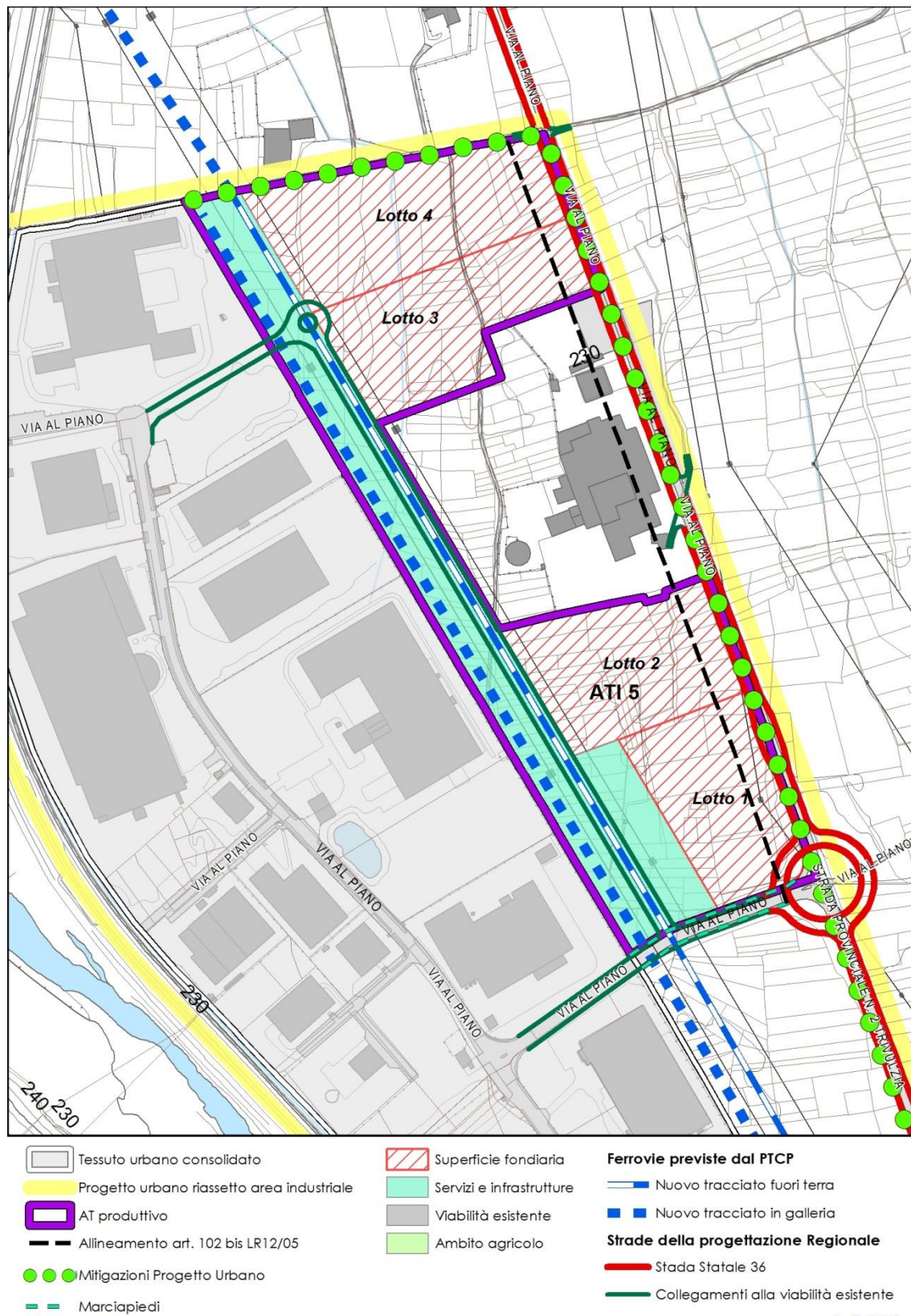
Esiti

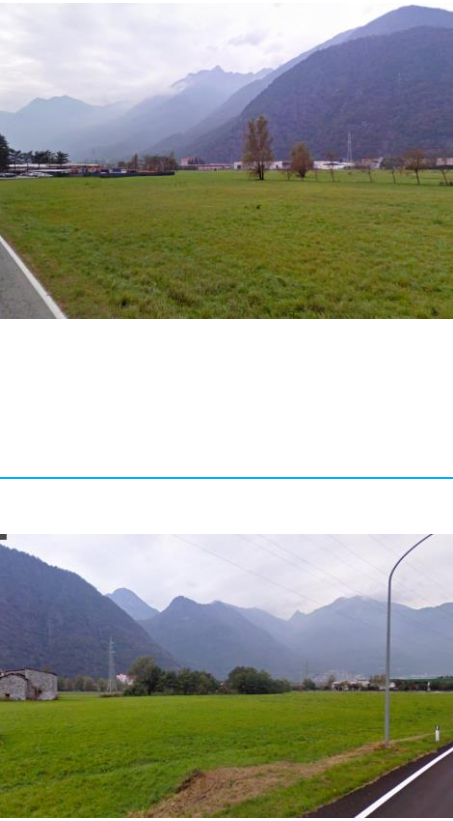
In esito allo studio sarà indicato **l'indice compensativo e premiale** assegnato a ciascuna azione per la densificazione del comparto dall'indice di pertinenza sino all'indice massimo.

Resta inteso che saranno esclusi dai meccanismi incentivanti gli interventi già compensati o espressamente previsti dalla pianificazione pregressa, ancorché mai attuati.

Lo sfruttamento della capacità edificatoria compensativa derivante dall'ambito Vp-18 all'interno dell'ambito Pro_2 - *Area industriale comprensoriale* è ammesso anche nelle more dell'approvazione del Progetto Urbano di cui al presente articolo.

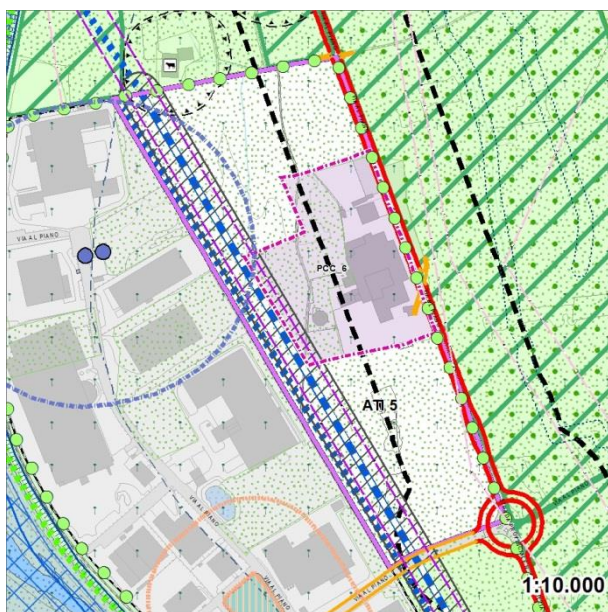
ATI 5 – COMPLETAMENTO AREA INDUSTRIALE



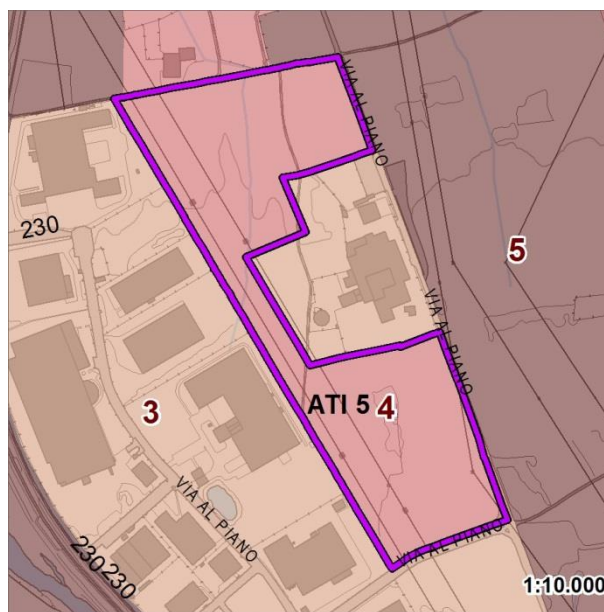
Superficie territoriale (St)	112.423,17		(mq)	Riprese fotografiche
	IC _{minimo}	IC _{pertinenza}	IC _{massimo}	
Indice di copertura IC %	0,35%	0,45%	0,6%	
pari a SL (mq)	39.348,11	56.211,59	67.453,90	
Cessioni:	10%	Pari a mq	11.242,32	
Procedimento attuativo	PIP o piano attuativo; Qualora venga predisposto ed approvato dall'Amministrazione Comunale uno studio unitario che dettagli le modalità per la realizzazione delle opere e infrastrutture pubbliche (eventualmente integrato nel Progetto Urbano, è ammessa l'attuazione per stralci funzionali secondo lo schema sopra riportato, eventualmente ricorrendo al permesso di costruire convenzionato.			
He (m)	10,0	H deroga (m) (1)	14,0	
Ds (m)	6,00	Dc (m)	5,00	
Ds da SS36 in progetto ex art. 102 bis LR 12/2005 (m)			30	
Rapporto Drenante	30%	Indice Verde	20%	
Destinazione principale:	Produttiva industriale e artigianale di produzione			
Destinazioni non ammesse:	Medie e grandi strutture di vendita, strutture agricole, residenza			

(1) Derogabile in caso di comprovate esigenze funzionali ricorrendo a permesso di costruire convenzionato

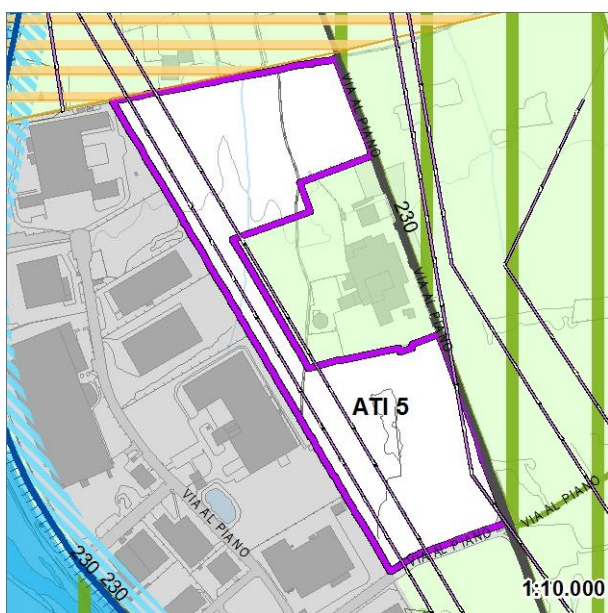
ATI 05 - Propensione alla trasformazione dei suoli



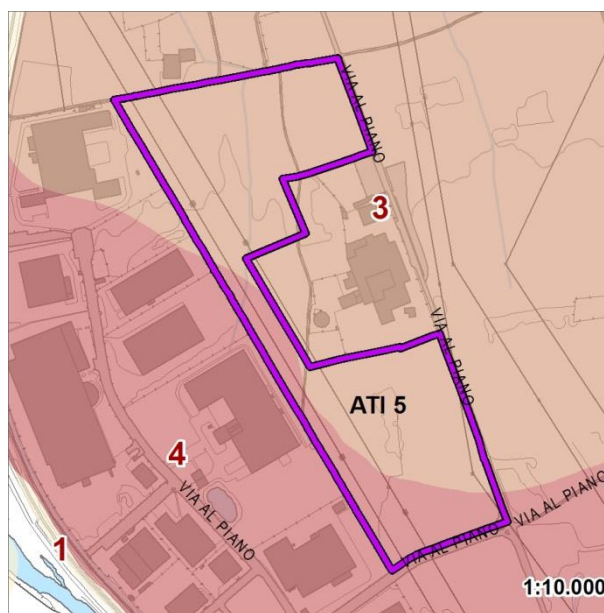
Grado di incidenza dei vincoli



Elementi costitutivi del paesaggio



Elementi della rete ecologica



Classi di capacità agronomica

Inquadramento e obiettivi generali di sviluppo

Gestione dell'area industriale comprensoriale relativamente alle previsioni di espansione, secondo i seguenti criteri generali:

- Ampliamento della zona industriale verso la Strada Provinciale Trivulzia, con la distribuzione di nuovi lotti a destinazione industriale ed artigianale;

Dotazioni territoriali necessarie

Definizione puntuale delle fasce di rispetto e dell'ampliamento della zona industriale verso la Strada Provinciale Trivulzia con predisposizione della viabilità di accesso anche in considerazione del possibile sviluppo futuro e inserimento del possibile collegamento ferroviario indicato nel PTCP.

Incentivazione e premialità

Il divario tra l'indice di pertinenza ICp e l'indice massimo ICmax può essere colmato:

Sfruttando la capacità edificatoria dell'area contraddistinta come V-18, secondo l'indice IC indicato sulla scheda del Piano dei Servizi;

Mediante i meccanismi compensativi ed incentivanti messi in campo dal Progetto Urbano di riassetto dell'area industriale;

Disposizioni inerenti all'inserimento paesaggistico e vedutistico

Lo studio di PA dovrà prevedere

- una specifica normativa ambientale che tenga conto in particolare della necessità di un ordinato insediamento degli edifici nei rispettivi lotti al fine di realizzare un'organica logica insediativa del complesso produttivo.
- una normativa specifica riguardante la sistemazione delle aree e l'introduzione di un sistema di piantumazione necessario per ridurre l'impatto visivo dell'intervento.
- indicazioni relative alle caratteristiche estetiche e materiche dei manufatti edilizi.
- le coperture dei manufatti dovranno essere sormontate da tetto verde con possibilità di installazione di impianti fotovoltaici.

Incidenza sul paesaggio agrario tradizionale e su ambiti boscati

L'AT si inserisce in un ambito agricolo caratterizzato da colture in prevalenza foraggere. La transizione tra l'area produttiva ed il circostante paesaggio agrario dovrà essere marcata da idonee schermature arboree e fasce verdi piantumate.

Traffico e viabilità

Il P.I.P. o il piano attuativo deve prevedere uno studio sul traffico finalizzato ad approfondire le modalità di accesso all'area e di percorribilità della viabilità sovralocale esistente e di progetto.

Rete ecologica comunale

- ♦ In caso di aumento della superficie del PIP, lo stesso dovrà essere sottoposto a specifico studio di incidenza rispetto al SIC. Attenersi comunque alle indicazioni degli elaborati della "Rete Ecologica Comunale";

Clima acustico e impatto acustico

- ♦ Le aziende che si insedieranno dovranno predisporre preventivamente il documento di previsione d'impatto acustico di cui all'art. 8 comma 4 della L 447/95.

Note VAS
Aspetti vedutistici e percettivi L'espansione del Piano per Insediamenti Produttivi interferisce in maniera significativa con la vista dinamica della Strada Provinciale Trivulzia (futura SS36). Per questa ragione il piano attuativo dovrà dettagliare con cura le caratteristiche morfologiche ed architettoniche dei manufatti. Le caratteristiche delle recinzioni e delle essenze arboree da utilizzare per le schermature dovranno essere dettagliate a livello di piano attuativo. Inopportuno prevedere nuova cartellonistica percepibile dalla sede stradale. Aria Al fine di abbattere le emissioni in atmosfera, si dovrà cercare di adottare soluzioni volte alla riduzione delle emissioni, come ad esempio l'utilizzo di fonti energetiche alternative. Le aziende è opportuno si dotino di presidi in grado di ridurre le emissioni inquinanti in misura superiore rispetto a quanto prescritto per legge. Acqua Gli ambiti di trasformazione residenziali dovranno essere collegati alle reti

Note VAS

acquedottistiche, fognarie, depurative e tecnologiche del PIP.

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 aziende.

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. Sarà necessario inoltre attenersi alle norme regionali in materia di invarianza idraulica e idrologica.

Suolo e sottosuolo

Per un minor impatto sul consumo di suolo, le nuove costruzioni dovranno prevedere una migliore definizione degli spazi (aree a verde privato) che permetteranno un miglior inserimento urbanistico ed ambientale.

Inoltre, la progettazione dovrà essere attenta al mantenimento di superfici permeabili ed al recupero delle acque piovane per irrigazione spazi verdi, comunque nel rispetto del RR7/2017 su invarianza idraulica e idrologica.

Rifiuti

L'ambito residenziale dovrà essere inserito nella rete di raccolta rifiuti comunale, integrandosi nel sistema di raccolta della contrada. Dovrà essere promossa e attivata la raccolta differenziata anche nel nuovo ambito di trasformazione.