

ATR 02 – PIP FURONI

Breve descrizione del luogo	Ambito a destinazione produttiva già previsto dal previgente strumento urbanistico situato in località Furoni.	
Scheda di sintesi	Superficie Territoriale	20.530 mq
	Istanze dei cittadini	N° 8 con 27 firmatari
	PRG Vigente (principali destinazioni)	D1 – Zone artigianali e industriali 54% Spr – Area al servizio di insediamenti produttivi e commerciali 30% Stp – Mobilità veicolare in progetto 8% E2 – ambiti agricoli a vincolo speciale 8%
	Intersezione con aree a geo rischio	Classe 2 20.342 mq 99% Classe 4 188 mq 1%
	Ambiti a vincolo paesaggistico	Nessuna interferenza
	Articoli PTCP prevalenti	Nessuna interferenza
	Unità Tipologiche di Paesaggio (art. 36 PTCP)	Paesaggio di fondovalle Paesaggio delle criticità
	Interventi sovracomunali ed elementi qualitativi (Art. 61 PTCP)	Previsione già del PRG in prossimità di aree già a prevalente uso produttivo e senza saldatura di nuclei originariamente distinti.
	Ambito boscato	Nessuna interferenza
	Ambito di salvaguardia dei laghi insubrici (art. 19 PPR)	Nessuna interferenza
	Fascia di rispetto del reticolo idrico	1.421 mq pari al 7 %
	Dpa Elettrodotto	2.453 mq pari al 12%
	Rispetto ferroviario	1.421 mq pari al 7%
	Sensibilità ambientale	Molto Alta 92% Alta 6% Media 2%
	Sensibilità paesaggistica	Molto Alta 42% Alta 48% Media 10%
	Sensibilità ecologica	Molto Alta 44% Media 56%
	Sensibilità pedologica	Alta 100%
	Classe acustica	Classe III 16% Classe IV 30% Classe V 54%

Criteria punteggi: 1 = bassa problematicità - 10 problematicità molto elevata

SISTEMA PIANIFICATORIO E VINCOLISTICO

1. Classe georischio:		3,4
2. SIBA		0,0
3. PTCP		0,0
4. Vincoli sovraordinati:		0,0
10. Classe acustica:		8,8

ANALISI TRASFORMABILITA' DEI SUOLI

6. Sensibilità paesaggistica:		8,8
7. Sensibilità ambientale		7,8
8. Sensibilità ecologica		6,3
9. Velenza pedologica:		8,0
VALORE PONDERALE TOTALE		4,8



Figura 1 – Vista dell'area d'intervento dalla massicciata ferroviaria

Superficie territoriale	20.530	mq	
Strumento attuativo:	PIP – Piano per insediamenti produttivi		
Area già asservita alla ditta Menatti	1.120,00	mq	Corrispondente a parte dei mappali 65 e 234 del fg. 5
Lotto da riservare a futuri ampliamenti ditta Menatti	2.840	mq	Al lordo dei 1.120,00 già asserviti
Lotto insediamento nuove aziende	8.250	mq	
Rcp	0,35	mq/mq	Rc fondiario valutato sui due lotti di cui alle righe precedenti
Rcmax	0,40	mq/mq	Rc fondiario valutato sui due lotti di cui alle righe precedenti
H_E (*)	8,00	m	
H_F (*)	8,00	m	
Ds	5,0 m	m	
Dc	5,0 m	m	
Destinazione Principale	Industriale		
Destinazioni non ammesse	Medie e grandi strutture di vendita, strutture agricole, residenza, aziende potenzialmente inquinanti e non compatibili con le industrie alimentari.		
Disposizione aree verdi e spazi aperti	Indicazione cogente		

Esito del Rapporto Ambientale

Previsione sostenibile (con prescrizioni)



Obiettivi generali di sviluppo dell'ATR 2

Si tratta di un ambito a destinazione produttiva già individuato dal vigente strumento urbanistico al fine di consentire l'ampliamento di una limitrofa azienda alimentare mediante un permesso di

costruire subordinato a convenzione. Verifiche presso la proprietà condotte in fase di stesura del PGT hanno portato alla conclusione che l'interesse dell'azienda sia venuto meno. Contestualmente molti imprenditori locali hanno manifestato la necessità di reperire nuovi spazi ad uso produttivo. La scelta è stata, pertanto, quella di ripеримetrare l'ambito già a destinazione produttiva con un piano per insediamenti produttivi di iniziativa pubblica.

Parte dell'area dell'ATR è attualmente già asservita alla ditta Menatti. La necessità di consentire, in futuro, la possibilità di potenziamento degli impianti produttivi suggerisce di riservare nel PIP uno specifico lotto che sarà attuato se e quando la ditta dovesse palesarne la necessità.

Fermo restando le indicazioni planimetriche di massima e le quantità complessive, la linea di demarcazione tra il PIP e la ditta già insediata potrebbe essere variata al solo fine di addivenire ad una migliore riorganizzazione urbanistica complessiva.

Il processo di VAS ritiene sostenibile l'ambito purché l'assetto planimetrico risulti più "compatto" rispetto alle indicazioni del PRG. In particolare si ritiene inopportuno edificare nella fascia più ad est, quella prossima al fosso, e nell'area vicina alla ferrovia. Per questo, mantenendo sostanzialmente invariate le previsioni insediative del previgente strumento urbanistico, si propone una planimetria di riferimento sostanzialmente diversa.

Pianificazione attuativa

PIP – Piano per insediamenti produttivi di iniziativa pubblica. L'Amministrazione potrà procedere nell'attuazione dell'ambito solo a fronte della presentazione da parte di più aziende di piani industriali concreti ed attuabili.

Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

- ◆ La viabilità d'accesso al PIP potrà avvenire dal potenziamento della via Furoni, con contestuale riqualificazione dello svincolo sulla strada provinciale.
- ◆ Una fascia a verde di circa 33 m dal fosso Culumè e dalla ferrovia necessaria alla definizione del limite dell'area urbanizzata;
- ◆ Una fascia a verde di circa 3 m su cui attestare le schermature arboree rivolte verso il paese e verso il tracciato della Strada Provinciale;
- ◆ Un'area a parcheggio pubblico, con possibilità di sosta anche per i mezzi pesanti, al servizio delle attività produttive che verranno insediate;

Disposizioni inerenti all'inserimento paesaggistico

- ◆ Si tratta di un ambito attualmente agricolo ai margini di un'area industriale caratterizzata da insediamenti di grandi dimensioni; le prescrizioni di cui al presente paragrafo sono sostanzialmente volte ad evitare che l'ambito aumenti la dispersione urbana (SPRAWL); per questo, in coerenza con le indicazioni del rapporto ambientale ed in sintonia con la rappresentazione grafica della scheda di PL, le trasformazioni andranno concentrate il più possibile nella porzione ovest del lotto, mantenendo a verde, possibilmente agricolo, la fascia nord-est che dovrà configurarsi come limite ultimo dell'espansione urbana.
- ◆ Andranno previste schermature arboree sufficienti a mitigare la vista delle strutture in previsione sui lati nord, est e sud da estendere in corrispondenza delle infrastrutture di accesso.

- ◆ La convenzione di PL dovrà contenere accordi con le ditte già insediate per il completamento delle schermature, secondo un progetto organico ed unitario, anche in corrispondenza delle strutture esistenti.
- ◆ Compatibilmente con le esigenze aziendali, il lotto inserito come potenziale ampliamento della ditta Menatti non dovrà essere fisicamente edificato ma la sua capacità edificatoria andrà preferibilmente trasferita in aderenza alle strutture esistenti;
- ◆ La viabilità ed i parcheggi dovranno essere corredati da idonee aree verdi piantumate;
- ◆ Tutte le essenze vegetali di cui si prevede l'impiego dovranno essere desunte dalla lista di cui al capitolo "Tipologie arboree ed arbustive" delle norme generali di Piano; gli elaborati di PA dovranno contemplare il progetto unitario delle piantumazioni e delle aree verdi, a firma di professionisti con specifiche competenze.
- ◆ I colori delle murature d'ambito dovranno preferibilmente essere tali da minimizzare l'impatto della costruzione e migliorarne l'integrazione con il verde circostante. A titolo esemplificativo si predilige l'utilizzo di colori verde-grigio di cui alla gamma da RAL_7002 a RAL_7034.
- ◆ E' fatto divieto d'apporre cartelli pubblicitari, insegne o scritte se non in aderenza alla sagoma del manufatto. Analogamente andranno evitate scritte luminescenti.

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 gli impatti della trasformazione. Dimostrazione del rispetto e dell'efficacia delle prescrizioni dovrà essere attestata mediante renderings e riprese fotorealistiche da ciascuno dei punti d'osservazione sotto elencati.

Vista attiva dinamica dalla Ferrovia Colico-Sondrio Punti di percezione affini: Nuova SS38 dello Stelvio	Le ditte attualmente insediate nel polo produttivo rappresentano una delle maggiori criticità in relazione alla vista dalla ferrovia per cui è indispensabile che l'attuazione dell'ambito non aumenti tale criticità. Per questa ragione nessun elemento potrà eccedere l'altezza di zona. Le schermature arboree dovranno essere fitte ed il colore dei manufatti tale da integrarsi con esse. Gli spazi esterni ed i piazzali ove si svolgono lavorazioni dovranno collocarsi in posizione non visibile dalla strada o opportunamente schermati. E' altresì opportuno che la fascia più prossima alla ferrovia mantenga l'attuale uso agricolo, per conferire maggiore continuità al contesto paesaggistico.
Vista attiva dinamica dalla ex-SS38	Corrisponde anche alla percezione dal paese, con particolare riferimento all'area del municipio. Il limite tra l'urbanizzazione e l'area agricola dovrà essere rimarcato in maniera netta mediante una fitta fascia piantumata. Anche gli spazi aperti limitrofi alle attività produttive dovranno essere piantumati. Sarebbe opportuno che almeno i fronti sud dei manufatti fossero studiati con soluzioni architettoniche atte a dare lustro all'intero complesso.
Vista attiva statica dal Santuario di	Si tratta del punto più prossimo di percezione dall'alto. Saranno da

Valpozzo Punti di percezione affini: - Punti panoramici Sentiero del Viandante; - Nuclei di mezzacosta - cima del Monte Legnone	preferirsi coperture di colore scuro, meglio se costituite da cotica vegetale. E' ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici purché disposti in maniera ordinata e percepibili esclusivamente dall'alto.
Vista attiva statica dal Montecchio di Colico	Si tratta di uno dei principali punti di percezione perché il colle del Montecchio, su cui si collocano beni vincolati, costituisce uno dei punti di vista più straordinari dell'alto Lario. I nuovi cassoni edilizi, se edificati come da indicazioni della presente scheda, dovrebbero risultare schermati dalle preesistenze. Si ribadiscono, comunque, le raccomandazioni di cui ai punti precedenti.

Incidenza sul paesaggio agrario tradizionale e su ambiti boscati

- ♦ L'area non è interessata da bosco. Per quanto riguarda il rapporto con il paesaggio agrario tradizionale, si ribadisce la necessità di addensare il più possibile l'edificazione sul lato ovest e di mantenere inedita la porzione a nord est, per la quale potrebbe essere favorito un processo di accorpamento fondiario.

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).

Prescrizioni igieniche ed ambientali

- ♦ In relazione alla prossimità degli abitati ed alla presenza di una ditta del settore alimentare, è da evitare l'insediamento di ditte che comportano emissioni in atmosfera potenzialmente nocive.

Invarianza idraulica-idrologica

- ♦ l'ambito è soggetto ai limiti di cui all'art. 7 comma 3 punto a) – "aree A- ad alta criticità idraulica" del RR 27/11/2017 n. 7 in forza di quanto previsto dall'art. 7 comma 5 del Regolamento stesso.



Figura 2: proposta di schema planimetrico - scala 1 : 2.000 (Schema planimetrico)