

ATR 03 – PII PER TERZIARIO E SERVIZI COLOMBARO

Breve descrizione del luogo	Ambito a destinazione residenziale già previsto dal previgente strumento urbanistico in posizione strategica presso il polo servizi del municipio.	
Scheda di sintesi	Superficie Territoriale	53.080 mq
	Istanze dei cittadini	N° 3 con 3 firmatari
	PRG Vigente (principali destinazioni)	C2 – Zone residenziali di espansione 97% Stp – Mobilità veicolare in progetto 3%
	Intersezione con aree a geo rischio	Classe 2 52.662 mq 99% Classe 4 418 mq 1%
	Ambiti a vincolo paesaggistico	Nessuna interferenza
	Articoli PTCP prevalenti	Nessuna interferenza
	Unità Tipologiche di Paesaggio (art. 36 PTCP)	Paesaggio di fondovalle Paesaggio del sistema insediativo consolidato
	Interventi sovracomunali ed elementi qualitativi (Art. 61 PTCP)	Previsione già del PRG in prossimità di aree già a prevalente destinazione residenziale e per servizi e senza saldatura di nuclei originariamente distinti. Alle funzioni residenziali si sostituiscono funzioni ricettive e per servizi che non hanno specifici limiti dimensionali.
	Ambito boscato	Nessuna interferenza
	Ambito di salvaguardia dei laghi insubrici (art. 19 PPR)	Nessuna interferenza
	Fascia di rispetto del reticolo idrico	3.664 mq pari al 7 %
	Sensibilità ambientale	Alta 93% Media 7%
	Sensibilità paesaggistica	Molto Alta 32% Alta 64% Media 4%
	Sensibilità ecologica	Molto Alta 7% Media 93%
	Sensibilità pedologica	Alta 100%
	Classe acustica	Classe III 70% Classe IV 16% Classe V 14%

Criteri punteggio: 1 = bassa problematicità - 10 problematicità molto elevata

SISTEMA PIANIFICATORIO E VINCOLISTICO

1. Classe georischio:		3,4
2. SIBA		0,0
3. PTCP		1,3
4. Vincoli sovraordinati:		0,0
10. Classe acustica:		6,9

ANALISI TRASFORMABILITA' DEI SUOLI

6. Sensibilità paesaggistica:		8,5
7. Sensibilità ambientale		7,8
8. Sensibilità ecologica		6,3
9. Velenza pedologica:		8,0
VALORE PONDERALE TOTALE		4,7

Foto significativa



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

Superficie territoriale	53.080	mq	
Strumento attuativo:	PII – Programma integrato di Intervento		
Destinazione Principale	Servizi, strutture sportive e ricreative		
Destinazioni complementari	Strutture ricettive, ristorazione, pubblici esercizi, unità di vicinato, terziario direzionale e residenza.		
Destinazioni non ammesse	Medie e grandi strutture di vendita, strutture agricole, residenza, aziende potenzialmente inquinanti.		
Disposizione aree verdi e spazi aperti	Indicazione di massima		
Area da riservare a residenze private	3.675 mq al massimo, corrispondenti al lotto indicato nell'angolo sud-est sulla planimetria allegata, potranno essere destinati ad edilizia residenziale; gli indici ed i parametri urbanistici da utilizzare saranno quelli dell'ambito RES_2.		

Esito del Rapporto Ambientale

Previsione sostenibile (con prescrizioni)



Obiettivi generali di sviluppo dell'ATR 3

Ambito di vaste dimensioni in posizione strategica perchè prospiciente al principale polo di servizi del comune. Al fine di conferire maggiore centralità alle principali funzioni urbane e di realizzare una piazza comunale, la previgente pianificazione urbanistica aveva inserito un PL a prevalente destinazione residenziale. La dimensione dell'ambito, decisamente fuori scala rispetto alle necessità del comune e la parcellizzazione della proprietà hanno fatto sì che non avesse attuazione.

Nell'autunno del 2008, una cordata di imprenditori locali, in risposta alla comunicazione di avvio del procedimento di cui al comma 2 dell'art. 13, ha inoltrato la richiesta di disporre sul territorio comunale di un'area in cui localizzare una **struttura polifunzionale di balneazione e benessere con annesse strutture ricettive**.

L'amministrazione, nello spirito della LR 12/05, intende intraprendere un dialogo con gli operatori locali e con la cittadinanza al fine di valutare l'attuabilità di un progetto che contemperi le esigenze del comune con quelle dell'imprenditore privato, sulla scorta di obiettivi condivisi, quali:

1. Le trasformazioni urbane dovranno essere attentamente calibrate al fine di conferire maggiore ordine e unitarietà al paese. Ci si riferisce alla necessità di avere finalmente, dopo anni di crescita disordinata e policentrica, uno spazio pubblico di forte rappresentatività che divenga fulcro della vita pubblica del paese; l'obiettivo può essere raggiunto solo se il progetto degli spazi polifunzionali avrà una forte interazione con il paese e non si costituisca come elemento avulso ed estraneo. Per questo avrà un ruolo determinante l'elevata qualità architettonica e urbanistica.
2. La percezione dell'intervento come di un parco verde, integrato nel paese; in particolare una consistente fascia sul fronte della ex-ss38 dovrà restare ineditata e sistemata a verde con modalità da definire nel dettaglio nello studio del "progetto urbano" di riqualificazione dell'intero asse viario. Una quota superiore al 60% di quella da destinare alle funzioni sportive e balneari dovrà essere mantenuta a verde permeabile.
3. Realizzazione di una piazza comunale il cui progetto, preferibilmente esito di un concorso di idee, dovrà essere condiviso con la popolazione; l'edificio che fungerà da cornice alla piazza dovrà configurarsi come cerniera di collegamento tra il paese e le funzioni del PII. Importante prevedere la presenza di esercizi commerciali di vicinato e pubblici esercizi che vivacizzino il complesso.
4. Strutture polifunzionali di balneazione e benessere di qualità elevata, integrate con funzioni sportive e ricettive con capacità di attrazione nel bacino regionale ed internazionale.
5. Stimolante potrebbe essere una valutazione da eseguire con le categorie degli artigiani e degli industriali per la realizzabilità e la condivisione di spazi e attrezzature a supporto delle aziende; in particolare le strutture ricettive potrebbero dotarsi di sale per conferenze e spazi d'esposizione che rendano il complesso di cui trattasi il punto di riferimento principe dell'importante polo produttivo sito tra la convergenza di Valtellina, Valchiavenna e Lario.
6. In coerenza con l'obiettivo di piano di valorizzare Piantedo come "Porta della Valtellina" potrebbe essere stimolante prendere in considerazione l'idea di aggregare alle funzioni previste, attività di promozione e divulgazione turistica (es ricettività diffusa).
7. Modeste previsioni residenziali per soddisfare le aspettative di residenti che ambiscono alla realizzazione della propria abitazione.

Pianificazione attuativa: PII – Programma integrato di intervento

Il livello di definizione dell'intervento non è sufficiente a definire con precisione indici e parametri; l'iniziativa finalizzata ad innescare sinergie tra pubblico e privato, è caratterizzato dalla presenza di tutti gli elementi di cui al comma 2 dell'art. 87 della LR 12/05.

La perimetrazione dell'ATR è stata riportata sulle cartografie, riprendendo il limite del PL del previgente PRG, solo ad indicare un inviluppo massimo dell'area di potenziale intervento. In fase di definizione del PII sarà individuato, in accordo tra pubblico e privato, l'ambito strettamente necessario all'insediamento delle funzioni previste.

Pianificazione economica

Lo studio del PII dovrà contenere obbligatoriamente un dettagliato rapporto di previsione della fattibilità economica dell'intervento che metta in relazione l'entità dell'investimento rispetto ai tempi di ritorno e anche al bacino e alla tipologia degli utenti, parametrando così il livello di rischio d'impresa e indicando con chiarezza il posizionamento sul mercato.

La realizzazione degli spazi e dei servizi pubblici dovrà, comunque, essere garantita al comune mediante la sottoscrizione di idonea polizza fidejussoria.

Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

- ◆ Realizzazione della piazza del municipio da localizzarsi indicativamente presso lo spigolo sud-ovest del lotto;
- ◆ Interventi sulla viabilità di via Garibaldi e via Europa con la realizzazione di un by-pass, a raso o coperto, che allontani il traffico veicolare dall'area dell'incrocio tra le due vie consentendone la riqualificazione, la pedonalizzazione (o quantomeno la significativa limitazione del traffico) e l'integrazione con gli spazi pedonali circostanti, a loro volta da riqualificare;
- ◆ L'uso in convenzione delle strutture sportive, ricreative e di interesse pubblico;
- ◆ Eventuale convenzione con categorie, in particolare di industriali e di artigiani, per l'uso di sale conferenze, spazi espositivi e di logistica;
- ◆ Un contributo al completamento della rete dei percorsi ciclopedonali previsti dal PGT per collegare l'area d'intervento ai comuni limitrofi, con particolare riferimento a quelli dell'Alto Lario.

Disposizioni inerenti all'inserimento paesaggistico

- ◆ Il progetto rappresenta un'occasione unica per dotare il paese di spazi di qualità che favoriscano la vita collettiva, e la coesione sociale. Dal punto di vista delle scelte architettoniche e pianificatorie, il successo dell'operazione si gioca sulla capacità di creare spazi in grado di interagire e divenire parte integrante ed essenziale del tessuto cittadino. Non saranno sufficienti interventi di qualità architettonica elevata; il progetto dovrà infatti essere in grado di emergere e distinguersi dal tessuto urbano circostante pur ponendosi in dialogo con esso.
- ◆ E' fondamentale che l'area d'intervento comprenda anche le porzioni terminali della via Europa e della via Garibaldi e gli spazi prospicienti al municipio ed alla palestra, (attualmente

utilizzati come parcheggi), al fine di rinsaldare il rapporto tra l'intervento in progetto ed il plesso di servizi esistente.

- ♦ L'area d'intervento attualmente costituisce un'"apertura" verso la piana agricola abduana e la cornice delle Alpi Retiche; l'intervento dovrà essere vocato a valorizzare e salvaguardare il rapporto con questo fondale.
- ♦ L'edificazione dovrà essere il più possibile addensata verso sud, verso il paese, cioè lasciando il più possibile libera la visuale lungo la ex-SS38. Gli interventi lungo l'asse della strada dovranno essere valutati nell'ambito del Progetto Urbano di riqualificazione dell'asse stradale.
- ♦ Le aree per parcheggi indotte dalle nuove funzioni dovranno essere preferibilmente collocate in interrato o, comunque, ai piani inferiori degli edifici in progetto e non visibili dall'esterno.
- ♦ Il progetto del parco, elemento qualificante dell'intero intervento, dovrà essere curato da figure professionali con comprovata esperienza nel settore. Tutte 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.
- ♦ La segnaletica e la cartellonistica andranno definite e concordate in sede di PII in accordo anche con le indicazioni del Progetto Urbano di riqualificazione dell'asse della ex-SS38.

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 "rendering" e riprese foto-realistiche da ciascuno dei punti d'osservazione sotto elencati.

Vista attiva dinamica dalla ex-SS38 Punti di percezione affini: Nuova SS 38 dello Stelvio Ferrovia Colico-Sondrio	Attualmente dall'asse viabilistico si percepisce il plesso di servizi del municipio in una cornice di coltivi di fondovalle. Il planivolumetrico di progetto e le viste fotorealistiche dovranno dare conto dell'inserimento del progetto da questo importante punto d'osservazione.
Vista attiva statica dal Santuario di Valpizzo Punti di percezione affini: - Punti panoramici Sentiero del Viandante; - Nuclei di mezzacosta - cima del Monte Legnone - Montecchio di Colico	I planivolumetrici di progetto dovranno essere studiati tenendo conto anche della percezione dall'alto.

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 verso sud-ovest e di mantenere inedita una consistente porzione dell'ambito, per la quale potrebbe essere favorito un processo di accorpamento fondiario.

Rete ecologica comunale

- ♦ Attenersi alle indicazioni degli elaborati della "Rete Ecologica Comunale". E' di fondamentale importanza restituire dignità al canale Columbè che attraversa l'ambito, anche deviandone leggermente il corso, al fine di rafforzare il rapporto tra il corso d'acque ed il parco in progetto.

Impatto acustico

- ♦ L'attenzione al problema del rumore dovrà essere dimostrata sin dalla fase di progettazione preliminare. Gli elaborati del PII dovranno contenere uno studio a firma di un tecnico competente in acustica ambientale che non si limiti alla dimostrazione del non superamento dei limiti di legge, ma che dia anche dimostrazione del fatto che la localizzazione degli impianti e delle attività sia ottimizzata per ridurre al minimo il disturbo ai residenti e alle limitrofe funzioni scolastiche.

Prescrizioni ambientali

- ♦ Le attività di cui si prevede l'insediamento necessitano di quantitativi di risorsa idrica e idropotabile attualmente non attingibili dalla rete comunale. Lo studio del PII dovrà dare preventiva dimostrazione della possibilità di autosostenersi mediante l'emungimento da pozzi o, in alternativa, dovrà prevedere un progetto di potenziamento delle reti idriche comunali il cui costo andrà inserito nel quadro economico del PII.
- ♦ Analogamente dovrà essere affrontato, in sede di progettazione preliminare, il problema dello smaltimento delle acque reflue, dando dimostrazione delle tecniche utilizzate per rendere compatibile l'impianto con le reti comunali o, in alternativa, prevedendone opportuno potenziamento.

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.

Schema planimetrico



Figura 2: proposta di schema planimetrico - scala 1 : 3.000