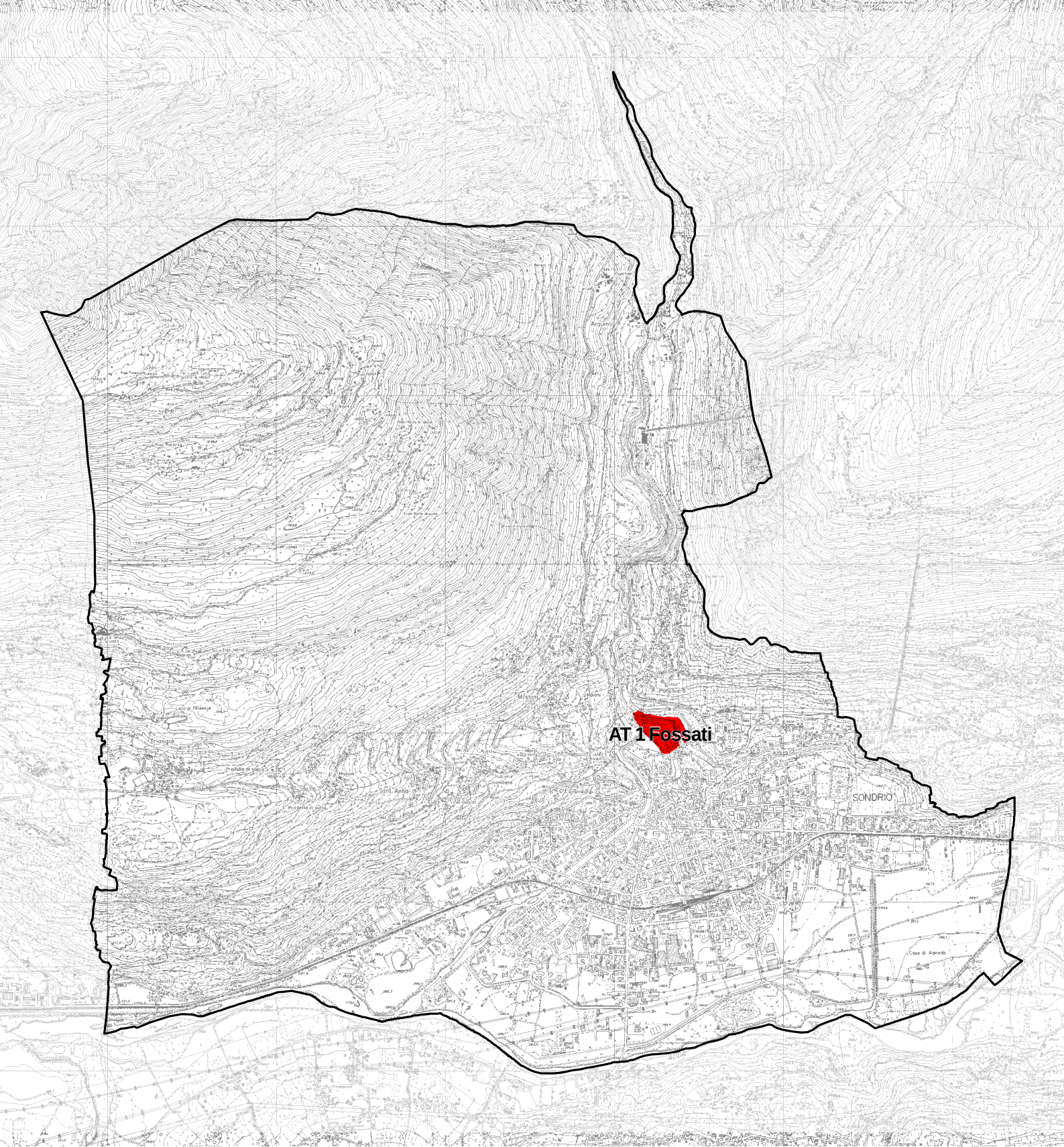




Ambito di Trasformazione 1 – Fossati

a. Obiettivi generali di progetto

- riconversione funzionale dell'area, rappresentativa per la città di Sondrio dal punto di vista identitario, finalizzata alla realizzazione di un nuovo polo urbano, a bassa densità e ad alta mescolanza di funzioni;
- innescare nuove relazioni tra la città di Sondrio e il sistema delle frazioni e dei terrazzamenti a nord, passando per il centro storico;
- potenziare l'attrattività di Sondrio anche attraverso la localizzazione di funzioni legate alla creatività e alla cultura;
- realizzazione di un insieme articolato di spazi pubblici in estensione e a cerniera con il tessuto del centro storico e delle aree limitrofe.

b. Obiettivi pubblici di progetto

- rigenerazione edilizia e urbanistica di un ambito degradato localizzato in posizione baricentrica tra sistema urbano di antica formazione (Castello e Centro storico) e terrazzamenti;
- realizzazione di servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- realizzazione di infrastrutture destinate a integrare il sistema della mobilità;
- realizzazione di opere a verde per la mitigazione ambientale e paesaggistica;

c. Modalità di intervento e parametri edificatori

L'ambito di trasformazione è interessato da intervento di bonifica con finanziamento pubblico.

A seguito del completamento delle opere di bonifica, eventualmente anche con l'apporto dei privati, il piano urbanistico attuativo, che dovrà essere redatto, definisce i parametri dimensionali e le destinazioni ammesse.

Non è ammessa la destinazione logistica.

d. Disposizioni per l'attuazione degli interventi

Il piano urbanistico attuativo dovrà, oltre che definire i parametri dimensionali e funzionali, dovrà prevedendo idonee salvaguardie ed elementi di mitigazione paesaggistica, con attenzioni differenti a seconda di specifiche esigenze, quali ad esempio il mantenimento di visuali aperte verso il castello e verso la montagna, limitando in particolare l'altezza dei nuovi volumi sul fronte strada che divide il comparto dal complesso del castello, al fine di meglio calibrare il rapporto tra Ambito di trasformazione e contesto di riferimento.

Il Piano Attuativo di Intervento comporta specifico procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.



TITOLO II DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Capo I Disposizioni generali per l'attuazione delle previsioni per gli Ambiti di trasformazione

Articolo 12 Disposizioni generali

1. Gli Ambiti di trasformazione riguardano porzioni del territorio comunale all'interno delle quali il Piano di Governo del Territorio prevede una trasformazione urbanistica che porterà alla realizzazione di nuovi servizi, a interventi di riuso urbano, alla realizzazione di nuovi insediamenti a diversa destinazione d'uso.

Le trasformazioni previste per gli Ambiti di trasformazione dovranno essere definite mediante specifici strumenti urbanistici attuativi.

2. Gli strumenti urbanistici attuativi potranno prevedere modifiche alla perimetrazione degli Ambiti di trasformazione funzionali ad una migliore attuazione delle previsioni del Piano di Governo del Territorio ed in relazione ad una maggiore aderenza tra cartografia aerofotogrammetrica e situazione catastale.

3. In caso di interventi in aree già interessate dalla presenza di attività produttive dovrà essere svolta una indagine ambientale preliminare e, in caso di presenza di contaminazioni, dovrà essere attivato l'iter tecnico-amministrativo di bonifica previsto dal D.Lgs 152/2006. La costruzione di nuove strutture sulle aree oggetto di bonifica dovrà essere subordinata al completamento delle opere di risanamento e alla classificazione di salubrità dell'area da parte dell'autorità competente.

4. Il piano attuativo dovrà essere corredato da assenso esplicito degli enti gestori delle reti sulla idoneità della rete dell'acquedotto, della fognatura e dell'impianto di depurazione a sopportare i nuovi carichi insediativi.

5. Al fine di garantire la qualità degli insediamenti, in sede di predisposizione dei Piani Attuativi si devono considerare gli "Orientamenti per la pianificazione locale in tema di efficienza delle trasformazioni ambientali e degli insediamenti" contenuti nella DGR 999/2010.

6. L'amministrazione comunale darà prioritaria attuazione agli Ambiti di trasformazione finalizzati al recupero di edifici e manufatti esistenti o che completano processi di trasformazione urbana in fase di attuazione.

Articolo 13 Criteri per l'adozione di procedimenti di tipo perequativo negli Ambiti di trasformazione

1. Gli Ambiti di trasformazione seguono i principi della perequazione urbanistica, così come previsto dalla legislazione regionale vigente. L'attuazione delle previsioni per gli Ambiti di trasformazione dovranno garantire l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio.

2. Relativamente alla capacità edificatoria essa dovrà essere definite nel rispetto delle indicazioni riportate per ciascuna ambito di trasformazione individuata dal Documento di Piano e riportate nelle disposizioni di cui al successivo Capo 2.

3. Relativamente alla superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche si fa riferimento a quanto stabilito nel Piano dei Servizi. Tutte le proprietà devono concorrere pro-quota alla



cessione delle superfici destinate a servizi ed attrezzature pubbliche degli Ambiti di trasformazione.

4. Nelle schede degli Ambiti di trasformazione di cui al successivo Capo 2 è indicato quando è consentita la monetizzazione, anche totale, della superficie da destinare ai servizi e attrezzature pubbliche. Negli altri casi la monetizzazione della superficie da destinare ai servizi e attrezzature pubbliche è possibile fermo restando il rispetto gli obiettivi pubblici indicati in ciascuna scheda relativa agli Ambiti di trasformazione.

Articolo 14 Disposizioni per l'attuazione delle previsioni per gli Ambiti di trasformazione

1. Le previsioni relative agli Ambiti di trasformazione potranno essere attuate per successivi stralci funzionali da prevedersi nello strumento urbanistico attuativo.

2. La realizzazione per stralci è consentita a condizione che:

- la Superficie lorda massima ammissibile in applicazione degli Indici territoriali e la superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche siano determinati in conformità alle prescrizioni ed indicazioni delle norme regolanti l'attuazione degli Ambiti di intervento proporzionalmente all'effettiva estensione territoriale dell'intervento;
- gli operatori provvedano alla cessione pro-quota delle superfici da destinare a servizi e attrezzature pubbliche e alla realizzazione delle strade e alle opere di allacciamento ai pubblici servizi.

3. Il perimetro di ciascuno stralcio dovrà garantire una corretta dislocazione sia dei fabbricati sia degli standard urbanistici. In particolare dovrà essere garantita la successiva possibilità di intervento per i soggetti coinvolti dalle indicazioni per l'Ambito di Trasformazione stesso, anche se non proponenti l'eventuale stralcio attuativo.

Articolo 15 Disposizioni per la negoziazione in fase di predisposizione dei piani attuativi

1. La possibilità di accedere a procedure di negoziazione in fase di definizione della pianificazione urbanistica attuativa è indicata, negli articoli seguenti, per ciascun ambito di trasformazione.

2. La maggiore edificabilità raggiungibile in fase negoziale può essere raggiunta solo a fronte di una delle seguenti condizioni:

a) realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS). In questo caso il soggetto proponente il piano attuativo, beneficiario dell'incremento dell'indice base, dovrà impegnarsi a realizzare direttamente l'intera Superficie lorda residenziale (corrispondente alla differenza tra indice base e indice negoziabile) tramite specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale che vincoli gli immobili per una durata non inferiore ai 20 anni, e ne accoli la gestione al soggetto privato. In alternativa, cessione gratuita all'Amministrazione comunale, che si farà carico della sua gestione, di residenza sociale in misura pari almeno al 65% della quota prevista, o di area da destinare ad ERS, all'interno del perimetro del piano attuativo, su cui si possa realizzare Superficie lorda residenziale in misura pari ad almeno 125% della quota prevista;

b) trasferimento di diritti edificatori in funzione dell'applicazione di misure di Compensazione urbanistica;



c) realizzazione di standard qualitativi; il valore dello standard qualitativo verrà definito nella convenzione urbanistica regolante l'attuazione del piano attuativo; in alternativa alla realizzazione di standard qualitativi può essere prevista la loro monetizzazione.

Articolo 16 Disposizioni per le aree e gli edifici inseriti nelle previsioni del Documento di Piano

1. Per le aree indicate come Ambiti di trasformazione del Documento di Piano e fino alla approvazione dei piani attuativi in attuazione delle previsioni del Documento di Piano stesso valgono le seguenti disposizioni:

- interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria,
- destinazioni ammesse: sono confermate le destinazioni in essere.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, compresi gli interventi finalizzati alla messa in sicurezza degli impianti in funzione dell'applicazione di disposizioni legislative relative ad immobili contenenti attività produttive classificate come Aziende a Rischio di Incidente Rilevante, non potranno determinare in nessun caso una estensione dell'area di vincolo al di fuori dei perimetri di competenza dell'attività insediata.

Per queste tipologie di insediamento, mediante Permesso di Costruire Convenzionato, sono ammessi anche interventi di integrazione delle attività esistenti, ferma restando la condizione che questi non comportino l'estensione dell'area di vincolo al di fuori del perimetro di competenza di cui sopra.

Articolo 17 Disposizioni per il dimensionamento minimo della superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche

1. Relativamente al dimensionamento minimo della superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche degli Ambiti di trasformazione si rinvia alle disposizioni del Piano dei Servizi sia per quanto riguarda gli standard quantitativi sia per quanto riguarda gli standard qualitativi.

2. La realizzazione di superficie per servizi pubblici o ad uso pubblico non va computata al fine del calcolo della Superficie lorda massima ammissibile.



Capo II Disposizioni specifiche per gli Ambiti di trasformazione

Articolo 18 Criteri di intervento

1. Gli Ambiti di trasformazione sono individuati negli elaborati – DP1 “Carta di sintesi delle previsioni di piano“. Per tali ambiti valgono le prescrizioni generali di seguito riportate e le prescrizioni specifiche inserite nelle singole schede.
2. Gli interventi negli Ambiti di trasformazione, devono rispettare gli Obiettivi, le Vocazioni funzionali, le modalità di intervento e i Parametri edificatori e le Disposizioni per l’attuazione degli interventi descritti nelle schede di seguito riportate. La loro variazione comporta variante al Documento di Piano.

Articolo 19 Disposizioni specifiche per gli Ambiti di trasformazione

1. Relativamente agli Ambiti di trasformazione le presenti “Disposizioni per gli Ambiti di trasformazione e per la pianificazione attuativa” stabiliscono i criteri generali di trasformazione da seguire in sede di formazione dei successivi strumenti attuativi al fine di garantire la coerenza dei singoli interventi rispetto agli obiettivi di carattere complessivo contenuti nel Piano di Governo del Territorio e in particolare nel Documento di Piano.
2. Nelle presenti “Disposizioni per gli Ambiti di trasformazione e per la pianificazione attuativa” sono inserite un insieme di schede che riassumono gli elementi da specificare nella fase attuativa.

In ciascuna scheda sono riportati:

- a - gli “Obiettivi generali di progetto”,
- b - gli “Obiettivi pubblici di progetto”,
- c - la “Vocazione funzionale”
- d – le “modalità di intervento e i Parametri edificatori”
- e - le “Disposizioni per l’attuazione degli interventi”.

3. I criteri inseriti nelle schede di ciascuna ambito di trasformazione e nelle cartografie del Documento di Piano non definiscono l’assetto giuridico per gli Ambiti di trasformazione stessi. L’assetto giuridico definitivo per gli Ambiti di trasformazione avverrà solo successivamente all’approvazione degli strumenti urbanistici attuativi.

4. Il Documento di Piano individua i seguenti Ambiti di trasformazione

- AT 1. Fossati
- AT 2. Stazione
- AT 3. via Samaden

5. Gli Ambiti di trasformazione sopra elencati sono stati individuati quali “ambiti di rigenerazione urbana”. Per essi valgono le disposizioni di cui alla LR 18/2019.

Trattandosi di ambiti classificati come degradati dal PTR della Lombardia particolare cura dovrà essere posta in relazione all’eliminazione degli elementi di degrado paesaggistico e ambientale.

6. Il Piano Attuativo, o gli altri procedimenti attuativi eventualmente previsti nelle schede di intervento di seguito riportate, devono preventivamente:



- osservare le disposizioni di cui al DPR 120/2017 in materia di terra e rocce da scavo ed essere accompagnato da un piano di caratterizzazione che individui potenziali centri di pericolo che dovranno essere eliminati prima di qualsiasi intervento edilizio;
- segnalare al Comune e all'ATS competente l'eventuale presenza di coperture in cemento amianto e/o di altri materiali contenenti amianto ed essere predisposti i relativi piani di rimozione e messa in sicurezza (piani di lavoro) da sottoporre all'ATS;
- verificare la sostenibilità trasportistica e compatibilità con l'assetto viabilistico e dell'accessibilità mediante trasporto pubblico, da effettuarsi in fase di redazione del piano attuativo preventivamente alla sua approvazione.

7. I successivi interventi edilizi dovranno:

- assicurare il corretto apporto idrico in fognatura/tombinatura in accordo con la normativa regionale, garantendo un livello di permeabilità del suolo sufficiente a consentire il drenaggio in loco delle acque meteoriche;
- prevedere l'asservimento alla rete fognaria pubblica e quindi le opere necessarie per il relativo collettamento, secondo le disposizioni del RR 29 marzo 2019 – n. 6;
- verificare preventivamente la capacità residua dell'impianto di depurazione a servizio dell'ambito.
- garantire l'applicazione dei criteri progettuali previsti dal RR 7/2017 e s.m.i. (Regolamento regionale per l'Invarianza idraulica);
- prevedere un'analisi delle soluzioni tecniche più idonee per la raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche volte al risparmio idrico (es. riff. R.R. 7/2017 e s.m.i.).

