



CITTA' DI TIRANO

Prov. di SONDRIO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

AI SENSI DELLA L.R. 12/2005

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI C.C. N°4 DEL 14.03.2012 A FIRMA DEL SEGRETARIO

ADOZIONE CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE:	N° 30	del 22.09.2011
PUBBLICAZIONE AI SENSI DI LEGGE:	dal 14.10.2011	al 19.12.2011
TERMINE ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI SCADUTO IL:	19.12.2011	-----
OSSERVAZIONI ESAMINATE CON DELIBERAZIONE DEL C.C.:	N° 4	del 14.03.2012
APPROVATO CON DELIBERA C.C.	N° 4	del 14.03.2012

Arch. DARIO BENETTI

Studio Tecnico di Architettura ed Urbanistica
Via Maffei, 1 – 23100 Sondrio
tel.0342/514759–fax.0342/511054-E-mail: dabenett@tin.it

Arch. MAURO DE GIOVANNI
Ing. VIRGILIO SCALCO

Via Nazionale, 123 – 23030 Villa di Tirano (So)
tel.0342/703098 –fax.0342/704290 - E-mail: info@degiovanniscalco.it

Geologo : Dott.Patti Giuseppe–OGL 1277– via XX settembre,53 23037 Tirano– tel.0342/710365 - E-mail: giuseppe.geologo.patti@gmail.com
Naturalisti: Dott. Mariagrazia Cicardi, Dott. Federica Gironi, Dott. Francesca Mogavero
Altri collaboratori: Dott. Gianni Menicatti

DOCUMENTO DI PIANO

(Legge Regione Lombardia 11 marzo 2005 N° 12, art. 8)

Tavola:
DPN

Norme Tecniche Attuazione

Scala: 1 :

Data: Febbraio 2012

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

PGT TIRANO

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Sommario

Art. 1	ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO	2
Art. 2	OBBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO DEL P.G.T.	3
Art. 3	MONITORAGGIO	3
Art. 4	PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE	3
Art. 5	INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	4
Art. 6	DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	4
Art.7	CRITERI GENERALI PER LA SELEZIONE DEGLI INTERVENTI SOGGETTI A PIANIFICAZIONE NEGOZIATA	5
Art.8	SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	6

Art. 1 ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Il documento di piano è costituito dai seguenti elaborati a carattere ricognitivo conoscitivo:

DP 1	INDAGINE SOCIO ECONOMICA (relazione)
DP 2.1	PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE: <i>PTCP APPROVATO PRESCRIZIONI</i>
DP 2.2	PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE: <i>TUTELA DEI BENI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI: Ambiti di maggior definizione e dettaglio del PGT</i>
DP 2.3	RETE ECOLOGICA
DP 3a – DP 3b – DP 3c	CARTA DEI VINCOLI AMMINISTRATIVI
DP 4	RELAZIONE
DP 5	INQUADRAMENTO TERRITORIALE VIABILISTICO INTERCOMUNALE
DP 6a	CARTA DELLA MOBILITA' COMUNALE: <i>mobilità principale territorio Comune di Tirano- mobilità Città di Tirano</i>
DP 6b	CARTA DELLA MOBILITA' COMUNALE: <i>mobilità Città di Tirano</i>
DP 7a – DP 7b- DP 7c– DP 7d	FORMAZIONE DELL'INSEDIAMENTO
DP 8	DISTRIBUZIONE DEL CARICO INSEDIATIVO
DP 9	LA RICETTIVITA'
DP 10a - DP 10b – DP 10c-DP 10d	PROPRIETA' COMUNALI
DP 11	SISTEMA AGRICOLO – Carta di uso del suolo
DP 12a - DP12b –DP 12c – DP 12d	AREE E BENI DI PARTICOLARE RILEVANZA
DP 13	STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG
DP 14	CRITICITA' E POTENZIALITA'
DP 15	COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PGT – CARTA DI INQUADRAMENTO
DP 16	OBIETTIVI STRATEGICI COMUNALI
DP 17	PREVISIONI DI PIANO
DP 18	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

a carattere prescrittivo:

DPN Le presenti N.T.A.;

Art. 2 OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO DEL P.G.T.

Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo per il territorio del comune di Tirano, nei cinque anni dall'avvenuta approvazione del Documento di Piano, da realizzare mediante interventi di nuova costruzione - ristrutturazione - recupero del patrimonio edilizio e relative opere di urbanizzazione sono valutabili, in relazione agli elementi di conoscenza a disposizione, nei dati sotto riportati.

Residenza: mc. 40'000 da insediare nel territorio disciplinato dal piano delle regole e negli ambiti di trasformazione (corrispondenti ad 266 abitanti).

Ricettivo: 100 posti letto

Mq. 5'000 di SLP di attività di tipo industriale- artigianale da insediare all'interno del territorio disciplinato dal piano delle regole

Mq 5'000 di SLP di attività commerciali da insediare nel territorio disciplinato dal piano delle regole all'interno degli ambiti di trasformazione

Complessivamente, gli obiettivi quantitativi del PGT rispetto al PRG vigente, sono quantificabili in un aumento di circa mc. 71.459 per la residenza a Tirano e frazioni; per il versante orobico Trivigno, Trivigno basso, Costamoscia, Cabrella, Canali e Piscina si rileva una diminuzione di mc. 288.335 (si tratta soprattutto di volume residenziale per seconde case) A Trivigno vi è anche una riduzione del volume alberghiero di mc.45.055.

Pertanto, complessivamente, la differenza del solo volume residenziale del PGT rispetto al PRG vigente relativo a tutto il territorio comunale di Tirano, è quantificabile in una diminuzione di mc. 216.878.

Art. 3 MONITORAGGIO

Ogni due anni, a partire dalla data di approvazione del Documento di Piano, il Consiglio comunale provvede ad accertare, in relazione al tempo trascorso, il conseguimento degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo di cui al precedente art.2 e ad adottare le necessarie o comunque opportune misure correttive.

Art. 4 PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE

1. I diritti edificatori assegnati alla superficie territoriale di ciascun *ambito di trasformazione* competono ai proprietari delle aree incluse nei relativi piani attuativi od atti di programmazione negoziata in proporzione alla superficie dei rispettivi terreni; identica ripartizione è effettuata per gli oneri derivanti dall'obbligo solidale di dotare l'insediamento di aree per servizi (mediante cessione gratuita o, se ammissibile, costituzione gratuita di servitù perpetua ad uso pubblico), di realizzare le relative opere e di rendere le ulteriori prestazioni convenute. I piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata debbono, ove prevedano la realizzazione anche dei diritti edificatori di cui al successivo punto 4.2, essere corredati da specifico bilancio che definisca analiticamente l'attribuzione dei diritti edificatori

e, a fronte degli stessi, degli oneri per la dotazione delle aree per le urbanizzazioni e per la realizzazione delle opere previste.

2. I diritti edificatori attribuiti a compensazione della cessione di aree per servizi pubblici possono essere realizzati negli *ambiti di trasformazione qualora previsto nella relativa scheda*.

Art. 5 INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Sulla tavola DP17, sono individuati gli *ambiti di trasformazione* entro i quali vanno realizzati, previa approvazione di piano attuativo o di atto di programmazione negoziata, gli insediamenti indicati nel successivo art. 6 e nelle relative *Schede degli ambiti di trasformazione*. Gli indici urbanistico-edilizi ed i volumi max. ammissibili indicati nel successivo art.6 e nelle *Schede* sono definiti *in linea di massima, ai sensi dell'art.8 della L.R.12/2005* ; in sede di pianificazione attuativa o di programmazione negoziata, potranno subire modifiche, in aumento o in diminuzione, non eccedenti il 10%, fermo comunque restando il rispetto ,nel complesso, degli obiettivi quantitativi fissati dal precedente Art. 2.-

Art. 6 DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Gli *ambiti di trasformazione* sono disciplinati dalle disposizioni che seguono e dalle relative “*Schede degli ambiti di trasformazione*”.

I piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata debbono essere costituiti dagli elaborati ricognitivi e di rilievo dello stato di fatto nonché dagli elaborati progettuali prescritti dalle vigenti disposizioni e, comunque, da tutti gli elaborati necessari a dare nozione integrale e facilmente accessibile di tutti gli elementi progettuali e di tutti gli effetti degli insediamenti previsti e della loro qualità morfologica ed ambientale.

In particolare dovranno essere presentati elaborati atti a comprendere il rapporto volumetrico con il contesto tramite l'uso di modelli in scala, planivolumetrici ed eventuali simulazioni fotografiche e le indicazioni dei principali materiali di finitura esterni.

Il livello successivo di progettazione si prenderà carico di approfondire e definire nel dettaglio il progetto, comprendendo tutte le finiture esterne ed i colori delle facciate.

I piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata debbono prevedere la cessione gratuita di tutte le aree a servizi individuate dalla rispettiva ‘*Scheda*’ (che costituiscono la puntuale definizione di una rete urbanizzativa di spazi pubblici e di aree a verde e per la mobilità non diversamente collocabili).

Qualora, per la complessità del piano, la scheda non identifichi tali aree a servizi da cedere, esse non potranno comunque essere inferiori al 30% della superficie territoriale in caso di destinazione residenziale, fermo restando i minimi inderogabili previsti dall'art. 10 del piano dei servizi. Altre aree ed attrezzature, aggiuntive rispetto alla suddetta dotazione, possono essere convenute dalle parti in funzione della dimensione e della dislocazione degli insediamenti, delle loro caratteristiche funzionali e dei relativi fabbisogni urbanizzativi nonché del rapporto degli insediamenti con i caratteri ambientali e paesaggistici.

Qualora le aree per servizi siano ritenute eccessive rispetto alla loro collocazione e conformazione è ammesso ai sensi dell'art. 11 del piano dei servizi, in luogo della cessione in sito ed in via alternativa tra loro:

- a. la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree simili per posizione e caratteristiche;
- b. la cessione gratuita di aree esterne all'*ambito di trasformazione* in misura definita applicando il parametro 1,5 alla quantità delle aree non cedute in sito, scegliendo dette aree tra quelle indicate dalla tavola PS4 fra le aree di proprietà privata per la realizzazione di servizi di progetto, interne al perimetro del tessuto urbano consolidato.

L'individuazione degli Ambiti di Trasformazione di cui all'art. 5 non configura l'acquisizione dei diritti edificatori previsti dal presente Documento di Piano.

Infatti, ai sensi del comma 3 dell'art. 8 della L.R.12/05, il Documento di Piano non contiene previsioni che abbiano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli: l'individuazione ha unicamente lo scopo di rappresentare la localizzazione di aree che possiedono caratteristiche idonee per una loro eventuale trasformazione.

Le possibilità edificatorie potranno concretizzarsi, nei limiti previsti dal Documento di Piano, solo a seguito dell'approvazione dei relativi Piani Attuativi o atti di programmazione negoziata, i cui contenuti saranno da definirsi in modo interlocutorio con l'Amministrazione Comunale.

In particolare, la pianificazione attuativa degli Ambiti di Trasformazione dovrà obbligatoriamente prevedere:

- la puntuale perimetrazione dei piani attuativi o atti di programmazione negoziata entro i limiti indicati dalla cartografia del Documento di Piano;
- la determinazione delle volumetrie, delle superfici di concentrazione fondiaria e degli indici urbanistico edilizi, entro i limiti indicati dalle presenti norme e dalle relative schede;
- la scelta di soluzioni progettuali in grado di garantire il pieno rispetto dei requisiti di progetto dell'ambito indicati nelle schede allegate;
- la dislocazione di aree per servizi pubblici, le caratteristiche dimensionali di strade e marciapiedi e delle soluzioni necessarie per garantire i collegamenti con la rete viaria extracomparto in modo da rendere più efficienti i collegamenti ed al contempo razionalizzare e contenere il consumo di suolo.

Art.7 CRITERI GENERALI PER LA SELEZIONE DEGLI INTERVENTI SOGGETTI A PIANIFICAZIONE NEGOZIATA

I criteri generali per selezionare i Programmi Integrati e più in generale gli strumenti a pianificazione negoziata sono i seguenti:

- favorire gli interventi che avvengono all'interno del tessuto urbano consolidato in aree degradate e dismesse e nelle aree intercluse o di completamento;

- favorire interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- favorire interventi che prevedano lo spostamento di attività artigianali/ industriali in contrasto con la destinazione principale dell'area;
- favorire interventi che prevedano lo sviluppo del settore turistico, culturale e della ricettività;
- promuovere interventi che migliorino la qualità della mobilità urbana;
- promuovere interventi con servizi alla persona;
- promuovere interventi che migliorino la qualità architettonica degli edifici e la qualità degli spazi esterni;
- valorizzazione di aree o edifici di carattere storico e monumentale;
- favorire interventi che prevedano il ruolo attivo dell'agricoltura quale attore principale nella manutenzione e gestione del territorio.

I criteri specifici di negoziazione sono inclusi nelle schede relative ad ogni ambito di trasformazione.

Art.8 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

ATR 1 - Ambito di trasformazione dell'area ferroviaria in centro Tirano (area 'a' della scheda) e dell'area per l'interscambio (area 'b' della scheda)

Descrizione

L'ambito è composto da due distinte aree: quella di arrivo della ferrovia Sondrio Tirano, (area **a**) posta nel cuore della città e un'area più marginale a ridosso dell'insediamento industriale (area **b**).

L'obiettivo principale dell'intervento riguarda il recupero-riqualificazione di un'area parzialmente dismessa posta al centro di Tirano; per questo si prevede lo spostamento del traffico merci nell'area marginale (area di interscambio). A tale scopo è opportuno valutare anche la possibilità di spostamento del traffico merci della vicina ferrovia Retica.

Nell'area di arrivo della ferrovia, già parzialmente dismessa, può essere concentrata la volumetria con un mix di destinazioni funzionali di cui all'art. 5.1 delle N.T.A. del piano delle regole. In particolare: ricettiva (da privilegiare) residenziale e commerciale (quest'ultima non superiore al 20% della Slp).

L'area di interscambio sarà in parte interessata dalla ferrovia e la rimanenza riguarderà i servizi doganali e logistici.

Come descritto sinteticamente nella scheda, si intende rimarcare l'importanza della qualità architettonica complessiva delle opere previste e delle relative sistemazioni esterne che vanno a collocarsi in un ambito particolarmente significativo di Tirano (area **a**)

Nelle schede descrittive seguenti i "requisiti di progetto dell'ambito" sono indicazioni prescrittive per la pianificazione attuativa.



CITTA' DI TIRANO (SO)

Piano di Governo del Territorio

Norme di attuazione ambiti di trasformazione proposti

N° ambito

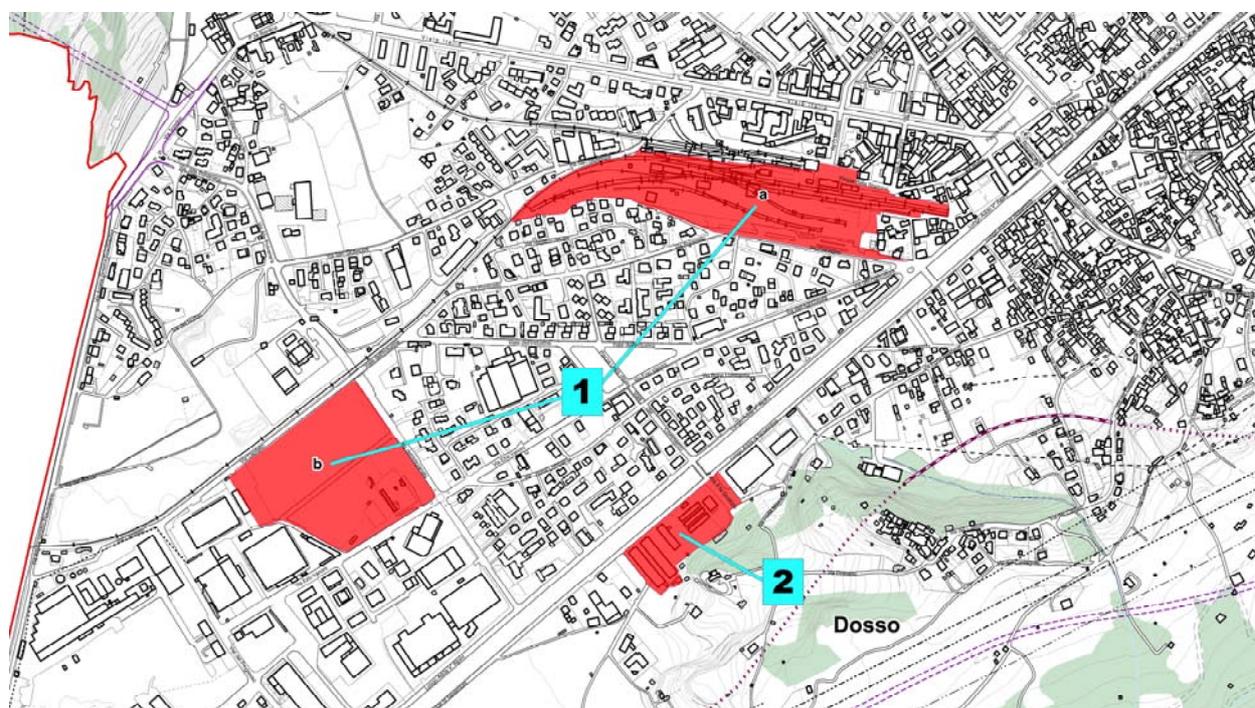
1

Denominazione:

Località: Tirano

Descrizione ambito Ambito di trasformazione dell'area ferroviaria in centro Tirano soggetto a pianificazione attuativa.

Planimetria di riferimento



I requisiti di progetto enunciati per la zona a) e per la zona b) dovranno avere caratteristiche di unitarietà di coordinamento per l'ambito 1 e relazionarsi con le indicazioni di PTRR adottato.

Denominazione: Area ferrovia **Località:** Tirano centro

Descrizione ambito Ambito di trasformazione dell'area ferroviaria in centro Tirano soggetto a pianificazione attuativa congiuntamente con l'area "b" L'area ha diversi proprietari: Ferrovie dello Stato, Demanio dello Stato e Comune di Tirano ed è caratterizzata dalla presenza di numerosi edifici e porzioni consistenti di area abbandonati.

<i>Area</i>
a
Area interessata mq
58'048,10

Rif. fotografico dell'ambito di trasformazione



PROBLEMATICITA'

- | | | |
|---|--|--|
| 1 | Classe georischio: | |
| 2 | PTCP: | |
| 3 | Vincoli sovraordinati: | |
| 4 | Sensibilità ambientale: | |
| 5 | Sensibilità paesaggistica | |
| 6 | Acustica | |
| 7 | Funzionale (congestione traffico) | |

POTENZIALITA'

- | | | |
|---|---|--|
| 1 | Condizione dell'area (area degradata e dismessa) | |
| 2 | Punto di partenza sito UNESCO | |
| 3 | Grado di centralità | |

problematicità/potenzialità bassa media alta

INDICI URBANISTICI

Volume massimo realizzabile	V max: mc. 40'000,00 +10% max	oltre la volumetria esistente per eventuali diritti edificatori provenienti da compensazioni urbanistiche per cessione gratuita di aree di servizio
Altezza massima realizzabile	H max ml. 30,00	

DESTINAZIONI E TIPOLOGIE DELL'AMBITO

Destinazione d'uso principale	Residenza e ricettiva ; commerciale max 20%.
Destinazione d'uso non ammesse	Grandi strutture di vendita, usi artigianali ed industriali, strutture agricole
Tipologie edilizie	Edilizia compatta per le nuove volumetrie. Recupero degli edifici esistenti di valore.
Tipologia strumento attuativo	Programma Integrato d'Intervento P.I.I.

REQUISITI DI PROGETTO DELL'AMBITO

1. Eliminazione della congestione del traffico indotto dal transito delle merci attualmente esistente nell'area "a" dell'ambito, con lo spostamento dello spazio interscambio nell'area "b" in Viale dell'Artigianato.
2. Il P.I.I. dovrà affrontare e risolvere i seguenti problemi:
 - a) eliminazione del traffico pesante dovuto alla presenza dello scalo merci ferroviario;
 - b) organizzazione razionale del traffico leggero passeggeri indirizzando lo stesso su percorsi preferenziali per e dalla ferrovia retica verso il centro città e verso le autolinee.
3. Utilizzo area ferroviaria dismessa per la creazione di servizi, attività turistico ricettive, residenza, terziario e punto informativo turistico
4. Realizzazione di una architettura significativa ad elevato risparmio energetico con particolare attenzione agli spazi esterni ed alle relazioni con la città. In particolare l'intervento dovrà rapportarsi con la "buffer zone" del sito Unesco della ferrovia Retica. Nell'ambito dovranno essere previsti spazi a verde di mitigazione ambientale con specie arboree ed arbustive prevalentemente autoctone ed ecologicamente idonee al sito.
5. Oltre alle simulazioni fotografiche dalle viste principali è prescritta la realizzazione di un modello in scala.
6. Dovrà essere effettuata una indagine ambientale preliminare tesa ad escludere l'inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee, in funzione delle attività pregresse (vedi anche art. 47.4 delle N.T.A. del P.R.). Inoltre la previsione dell'intervento è subordinata al recepimento delle disposizioni di cui all'art. 6 del R.R. n. 2 /06 ed alla predisposizione della documentazione di valutazione di clima acustico (comma 3, lett. e dell'art. 8 della L. 447/95) di cui dovrà essere acquisito il parere preliminare di ARPA ai sensi della L.R. n. 13/2001. Tale documentazione dovrà essere redatta secondo le modalità ed i criteri indicati all'art. 6 dell'allegato alla DGR n. 7 /8313 del 08/03/2002.
7. Recupero degli edifici di valore storico/architettonico.
8. Il P.I.I. dovrà essere accompagnato da uno studio per limitare l'impatto del traffico di cantiere, riducendo i disagi per la popolazione
Il P.I.I. comporta la negoziazione tra i diversi proprietari dell'area: Ferrovie dello Stato, Demanio dello Stato e Comune di Tirano
In fase di autorizzazione dovrà essere acquisito il parere degli enti gestori delle reti tecnologiche.

Denominazione: Area interscambio **Località:** Viale dell'Artigianato

Descrizione ambito Ambito di trasformazione individuato in una zona a sud-ovest del centro abitato di Tirano nella zona artigianale-produttiva soggetto a pianificazione attuativa congiuntamente con l'area "a"
L'ambito ha un lotto insediato a destinazione industriale nell'angolo sud-est mentre lo spazio libero è parzialmente coltivato a frutteto e risulta coperto per gran parte da vegetazione tipica da situazioni di frangia urbana.

<i>Area</i>
b
Area interessata mq
49'611,39

Rif. fotografico dell'ambito di trasformazione



PROBLEMATICITA'

- | | | |
|---|--|--|
| 1 | Classe georischio: | |
| 2 | PTCP: | |
| 3 | Vincoli sovraordinati: | |
| 4 | Sensibilità ambientale: | |
| 5 | Sensibilità paesaggistica | |
| 6 | Acustica | |
| 7 | Funzionale (congestione traffico) | |

POTENZIALITA'

- | | | |
|---|---|--|
| 1 | Condizione dell'area | |
| 2 | Ubicazione territoriale ed urbanistica | |

problematicità/potenzialità bassa media alta

INDICI URBANISTICI

Indice di utilizzazione territoriale	Ut	≤ 0,30 mq/mq	
Indice di fabbricabilità territoriale	It	≤ 1,00 mc/mq	
Altezza del fabbricato ai fini volumetrici	H	≤ 12,00 m	<i>deroghe potranno essere ammesse per la realizzazione di celle frigorifere</i>

DESTINAZIONI E TIPOLOGIE DELL'AMBITO

Destinazione d'uso principale	Usò per infrastrutture doganali e commerciali
Destinazione d'uso non ammesse	Grandi strutture di vendita, usi artigianali ed industriali, strutture agricole, uso residenziale
Tipologie edilizie	
Tipologia strumento attuativo	Programma Integrato d'Intervento P.I.I.

REQUISITI DI PROGETTO DELL'AMBITO

1. Il P.I.I. dovrà affrontare e risolvere il problema dell'eliminazione del traffico pesante dovuto alla presenza dello scalo merci ferroviario.

L'area "b" dell'ambito è prevista per la realizzazione del nuovo scalo merci ferroviario che attualmente impegna aree urbane pregiate nel centro di Tirano.

L'area sarà funzionalmente suddivisa in un settore ferroviario ed in un settore per i servizi logistici e doganali.

Il settore ferroviario, previsto in aderenza all'esistente linea ferroviaria Sondrio-Tirano, è previsto per la sosta dei treni merci, il carico/scarico di merci da carro a piazzale o direttamente al mezzo stradale e viceversa.

Il settore logistico, in adiacenza al nuovo scalo ferroviario, avrà accesso autonomo e sarà articolato in una zona doganale e una zona per i servizi generali (servizi alle imprese sia pubblici che privati) e comprenderà spazi attrezzati d'ufficio, servizi di assistenza e comfort per il personale, parcheggi, ecc.-. Particolare attenzione sarà posta alla sistemazione esterna ed al verde che dovrà avere anche carattere di mitigazione.

Nell'area "b" è prevista anche un'area libera per l'insediamento di operatori del trasporto e della logistica

Dovrà essere predisposta la documentazione di impatto acustico secondo le modalità ed i criteri indicati all'art. 4 dell'allegato alla DGR 7 /8313.

In fase di autorizzazione dovrà essere acquisito il parere degli enti gestori delle reti tecnologiche.

AMBITO 1 - CRITERI DI NEGOZIAZIONE :

Privilegiare interventi che prevedono significativi miglioramenti qualitativi all'interno della città, in particolare:

- 1) la risoluzione dei problemi della mobilità sia dovuta al traffico merci, veicolare e pedonale;
- 2) la qualità ed articolazione degli spazi urbani ed aree verdi;
- 3) la qualità architettonica del costruito;
- 4) un mix di destinazioni che comprende ricettività e residenza;
- 5) l'offerta di servizi;

ATR 2 - Ambito di trasformazione “ Foro Boario”

L'area, che comprende edifici di proprietà pubblica è situata in sponda sinistra orografica del fiume Adda. Nella scheda descrittiva seguente i “requisiti di progetto dell'ambito” sono indicazioni prescrittive per la pianificazione attuativa.



CITTA' DI TIRANO (SO)

Piano di Governo del Territorio

Norme di attuazione ambiti di trasformazione proposti

Denominazione: Foro Boario

Località: Via Lungo Adda 4 Novembre

N° ambito

2

Area interessata mq

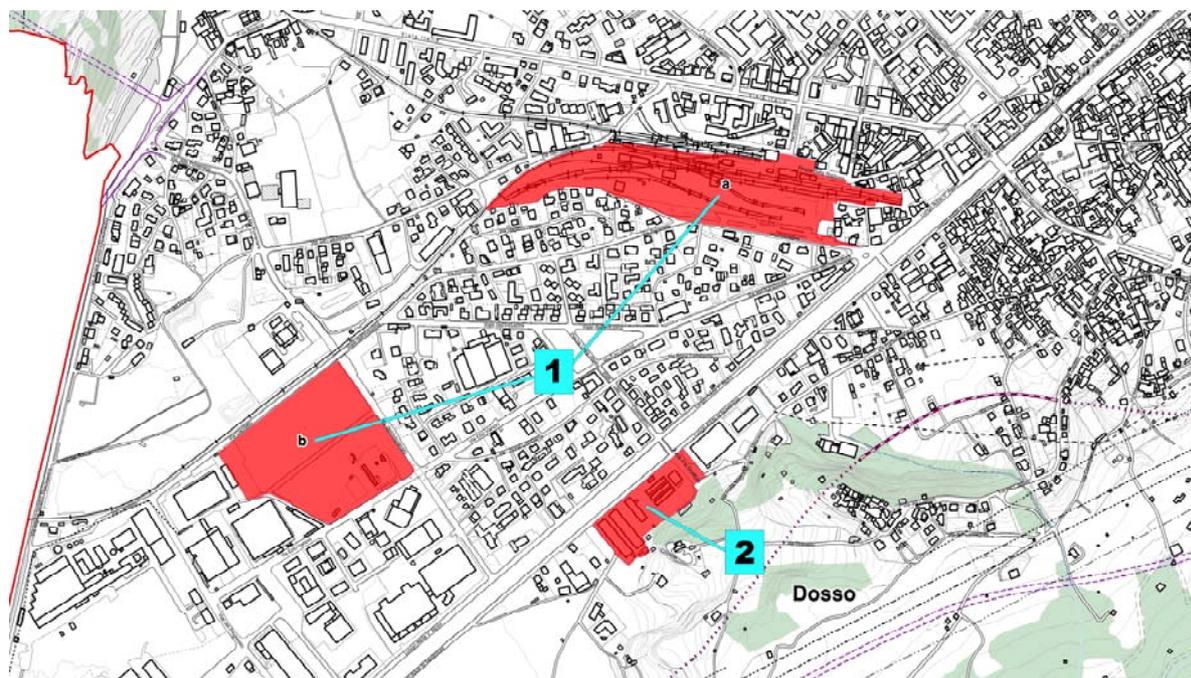
15'349,05

Descrizione ambito Ambito di trasformazione dell'area denominata “Foro Boario” che si estende in sponda sinistra orografica del fiume Adda ed è caratterizzata dalla presenza di edifici di proprietà pubblica. Sull'area insistono una serie di capannoni e tettoie una volta prevalentemente utilizzati per il mercato del bestiame ed ora parzialmente dismessi. Attualmente l'area è impiegata per la raccolta dei rifiuti ingombranti.

Rif. fotografico dell'ambito di trasformazione



Planimetria di riferimento



PROBLEMATICITA'

1	Classe georischio:	■
2	PTCP:	■
3	Vincoli sovraordinati:	■
4	Sensibilità ambientale:	■
5	Sensibilità paesaggistica	■
6	Acustica	■
7	Funzionale (congestione traffico)	■

POTENZIALITA'

1	Condizione dell'area (area degradata)	■
2	Ubicazione territoriale ed urbanistica	■

problematicità/potenzialità

bassa



media



alta



INDICI URBANISTICI

Volume massimo realizzabile

V max:

Demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti + 10% max per eventuali diritti edificatori provenienti da compensazioni urbanistiche per cessione gratuita di aree di servizio

Altezza massima realizzabile

H max

ml. 7,00

DESTINAZIONI E TIPOLOGIE DELL'AMBITO

Destinazione d'uso principale

Commerciale

Destinazione d'uso non ammesse

Usi artigianali ed industriali e strutture agricole.

Tipologie edilizie

Edilizia compatta.

Tipologia strumento attuativo

Programma integrato d'intervento

REQUISITI DI PROGETTO DELL'AMBITO

L'ambito è collocato in posizione marginale rispetto al centro cittadino. Tuttavia gode di una accessibilità favorevole da Villa di Tirano tramite la strada Lungo Adda margine sx e, potenzialmente, dalla prevista tangenziale.

Morfologicamente pianeggiante è composto da capannoni e tettoie con utilizzo vario. In particolare una parte dell'area è utilizzata per la raccolta dei rifiuti ingombranti e per la fiera del bestiame.

Questi usi sono incompatibili per la presenza di due pozzi per l'estrazione dell'acqua. Pertanto il programma integrato d'intervento (P.I.I.) dovrà prevedere lo spostamento delle attuali destinazioni ed un diverso utilizzo dell'ambito.

Il progetto dovrà inserirsi nel contesto paesaggistico sia per architettura delle parti edilizie che per la sistemazione degli spazi esterni.

In fase di autorizzazione dovrà essere acquisito il parere degli enti gestori delle reti tecnologiche.

Si richiama il disposto dell'art. 47.4 delle N.T.A. del P.R. Nel caso in cui i pozzi esistenti di acqua ad uso potabile non venissero disattivati o chiusi è vietato:

disperdere nel sottosuolo le acque provenienti da piazzali o strade;

depositare materiali pericolosi come i serbatoi contenenti gasolio da riscaldamento e/o altre sostanze inquinanti;

realizzare volumi interrati che non abbiano un franco di almeno 5 mt. dalla falda freatica;

realizzare condotte fognarie sprovviste di sistema a tenuta bidirezionale cioè dall'interno verso l'esterno e viceversa e recapitate all'interno dell'area di rispetto. La messa in esercizio di tali tratti di fognatura dovrà essere subordinata al parere favorevole del collaudo.

AMBITO 2 - CRITERI DI NEGOZIAZIONE:

- 1) spostamenti delle attività esistenti, deposito rifiuti ingombranti e fiera del bestiame, in altre località;
- 2) privilegiare destinazioni compatibili con la presenza dei pozzi di captazione;
- 3) qualità degli spazi urbani previsti e del rapporto con la viabilità;
- 4) offerta di servizi;
- 5) qualità architettonica del complesso.

ATR 3 - Ambito di trasformazione a Trivigno basso

Si tratta di un ambito strategico per la posizione vicino al ponte di Gradesc, in corrispondenza dell'incrocio stradale con Trivigno basso.

E' pensato per i servizi al turista che si appresta a visitare la zona. C'è innanzitutto l'esigenza di realizzare parcheggi (ora le auto sono sparse lungo la strada) ed una struttura di servizio con indicazioni sul territorio che si presenta ricco e significativo sotto l'aspetto paesaggistico ambientale.

La dimensione ridotta dell'ambito, la necessità di una costante manutenzione e cura dell'area fa pensare ad una gestione privata convenzionata all'uso pubblico.

La posizione dei manufatti all'interno dell'area deve tenere conto della valutazione di incidenza allegata al D.P. in quanto l'area è all'interno del SIC.

Nella scheda descrittiva seguente i "requisiti di progetto dell'ambito" sono indicazioni prescrittive per la pianificazione attuativa.



CITTA' DI TIRANO (SO)

Piano di Governo del Territorio

Norme di attuazione ambiti di trasformazione proposti

Denominazione:

Località: Trivigno

<i>N° ambito</i>
3
Area interessata mq
20'797,18

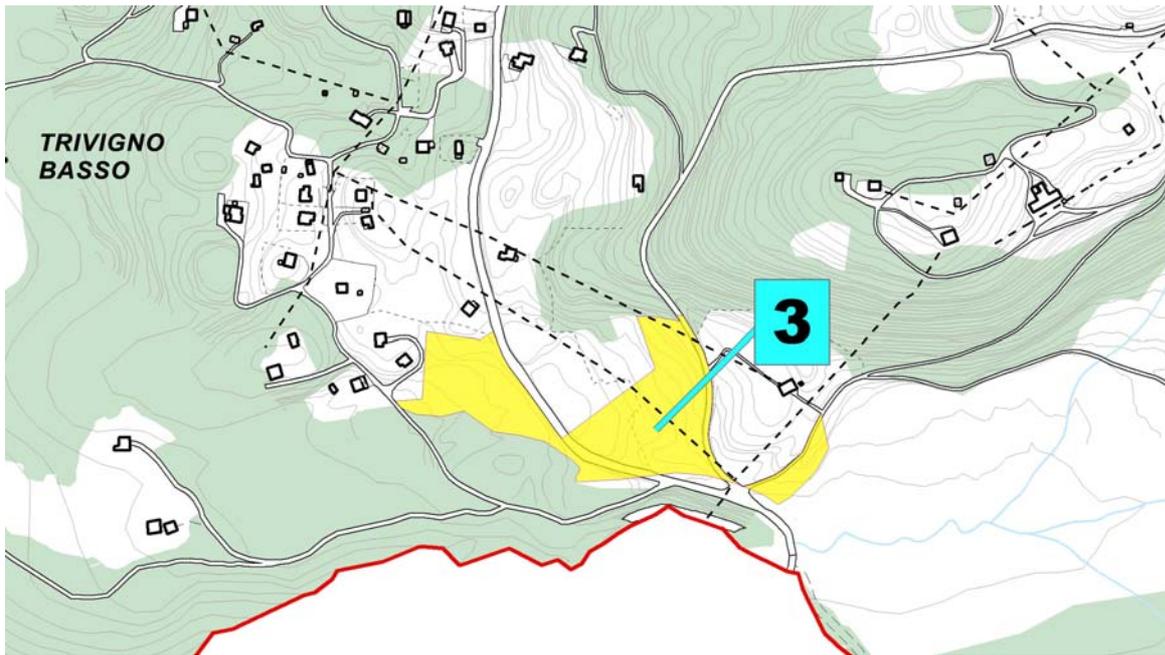
Descrizione ambito

Ambito di trasformazione a quota 1600 della strada Alpe Trivigno. L'area è ubicata in posizione strategica in corrispondenza di un incrocio stradale, ideale per realizzare un'area di sosta e relativo centro informativo. La vicina torbiera può contribuire significativamente, tramite cartelli informativi e punti panoramici, a valorizzare l'intero comparto oggetto di programma integrato d'intervento

Rif. fotografico dell'ambito di trasformazione



Planimetria di riferimento



PROBLEMATICITA'

- 1 *Classe georischio:*
- 2 *PTCP:*
- 3 *Vincoli sovraordinati:*
- 4 *Sensibilità ambientale:*
- 5 *Sensibilità paesaggistica*
- 6 *Acustica*
- 7 *Funzionale (congestione traffico)*

POTENZIALITA'

- 1 *Ubicazione territoriale ideale per la realizzazione di un centro informativo ed un' area di sosta.*
- Vicinanza ad un ambito di elevata naturalità.*

problematicità/potenzialità bassa media alta

INDICI URBANISTICI

Volume massimo edificabile V max: mc. 1'000,00

DESTINAZIONI E TIPOLOGIE DELL'AMBITO

- Destinazione d'uso principale* Servizi ad uso pubblico
- Destinazione d'uso non ammesse* Grandi e medie strutture di vendita, usi artigianali ed industriali, strutture agricole
- Tipologie edilizie*
- Tipologia strumento attuativo* Programma Integrato d'Intervento P.I.I.

REQUISITI DI PROGETTO DELL'AMBITO

IL piccolo intervento si configura come un servizio per il turista che si appresta a visitare la zona. Esso è finalizzato a promuovere forme di turismo sostenibile attraverso la fruizione rispettosa dell'ambiente. Le caratteristiche paesaggistiche ed ambientali del luogo diventano gli elementi fondamentali con cui il progetto deve rapportarsi.

All'interno di questo quadro si collocano gli aspetti funzionali riferiti a questo ambito quali: parcheggi a raso, debitamente occultati- indicazioni riguardanti la vicina torbiera- spazio per le informazioni.

Il Parcheggio dovrà essere realizzato a valle della strada che dal ponte loc. Gradesc porta a Tirano. Esso dovrà essere inserito con molta cura nel verde.

L'intervento dovrà essere particolarmente curato sia nella progettazione e realizzazione della struttura edilizia che nella sistemazione degli spazi esterni, in quanto operiamo in un luogo con caratteristiche di pregio ambientale.

Nella struttura è ammessa la realizzazione di una piccola superficie commerciale per l'allestimento di un bar ed uno spaccio dei prodotti caseari (formaggi, ricotta, burro, ecc.) degli allevatori del luogo. E' inoltre consentita la realizzazione di un piccolo alloggio per il custode della struttura e dell'area.

La progettazione dovrà essere sottoposta a valutazione di incidenza.

La gestione del comparto potrà essere anche privata con convenzione in cui si preveda l'utilizzo pubblico degli spazi.

In fase di autorizzazione dovrà essere acquisito il parere degli enti gestori delle reti tecnologiche.