



## COMUNE DI CASTELLO DELL'ACQUA

Provincia di Sondrio

### PGT – VARIANTE GENERALE '21

# DOCUMENTO DI PIANO

## DR.02 – Criteri di intervento negli AT

Luglio 2022

ADOTTATO	con DCC n. 42 del 28.12.2021
APPROVATO	con DCC n. 24 del 26.07.2022
PUBBLICATO SUL BURL	con DCR n. ___ del __.__._____

Sindaco

**ANDREA PELLERANO**

Vicensindaco

**RENATO GREGORINI**

Ufficio tecnico comunale

**SARA MARCHETTI**

Progettisti

**MASSIMO SPINELLI | pianificatore territoriale**

Via Vanoni n. 12, 23100 Sondrio (SO)

mob +39 320 3504132 | @ mspinelli1@gmail.com | skype mspinelli85

**MICHELA GADALDI | architetto**

Via Firenze n. 34, 23020 Piateda (SO)

mob +39 333 6882482 | @ michela.gadaldi@labter.it | skype michela.gadaldi



www.labter.it

## **Sommario**

<b>Art. 1. - Generalità.....</b>	<b>3</b>
<b>Art. 2. - Rimandi al PdR PdS .....</b>	<b>3</b>
<b>Art. 3. - Disposizioni per gli AT.....</b>	<b>3</b>
3.1. - Generalità .....	3
3.2. - Destinazioni d'uso .....	3
3.3. - Superfici da destinare a dotazioni territoriali .....	4
3.4. - Perequazione e incentivazione negli AT .....	4
3.4.1. - Perequazione urbanistica.....	4
3.4.2. - Incentivazione .....	4
3.5. - Commissione per il paesaggio.....	5
3.6. - Regime transitorio .....	5
<b>Art. 4. - Schede degli Ambiti di trasformazione .....</b>	<b>5</b>
AT.01 .....	6

**Criteri di intervento negli AT**

## Art. 1. - Generalità

Ai sensi dell'art. 8 della LR 12/2005, il DdP individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli Ambiti di trasformazione (AT), definendo i criteri e gli indirizzi per la loro attuazione, con particolare riferimento agli indici urbanistico edilizi, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i principi di intervento preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove ritenuti necessari.

AT	Dest. prevalente	Località	ST (mq)	%
01	Produttiva	Via del Piano	9.713	100,0
<b>TOTALE PGT VARIANTE '21</b>			<b>9.713</b>	<b>100,0</b>

## Art. 2. - Rimandi al PdR|PdS

Il presente documento definisce i criteri di intervento ed i contenuti urbanistici di riferimento per l'attuazione degli AT ed utili al dimensionamento di piano, oltre a disposizioni di carattere orientativo, esito anche del procedimento di VAS e mirate ad imprimere contenuti qualificanti per gli interventi sul territorio. Per quanto attiene a tutti agli aspetti regolativi non meglio specificati dalle successive schede, valgono le disposizioni di cui alle NTA del PdR e del PdS.

## Art. 3. - Disposizioni per gli AT

### 3.1. - Generalità

Gli AT previsti dal DdP si attuano per mezzo di tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale ai sensi dell'art. 12 della LR 12/2005.

Laddove specificato dalle singole schede, compatibilmente con quanto indicato dalla DGR 8138 del 1 ottobre 2008, è consentita anche l'attuazione per mezzo di Permesso di costruire nell'ambito previsioni planivolumetriche oggetto di convenzionamento unitario, al fine di garantire adeguato sviluppo alle dotazioni territoriali.

Gli strumenti di attuazione degli AT dovranno uniformarsi in linea generale ai criteri di intervento riportati nelle specifiche schede; in caso di variazioni sostanziali gli strumenti attuativi (o convenzionati) dovranno essere sottoposti quantomeno a verifica di assoggettabilità alla VAS, ai sensi dell'art. 4 della LR 12/2005, in quanto operanti in variante alle prescrizioni del DdP.

### 3.2. - Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse negli Ambiti di trasformazione sono solo quelle indicate nelle schede. Quanto non specificato è da intendersi come destinazione d'uso **non ammessa**.

Per ciascun ambito sono identificate le destinazioni d'uso compatibili, oltre a quella prevalente. Per le specifiche disposizioni sulle destinazioni d'uso si opera rimando alle NTA del Piano delle Regole.

**Criteria di intervento negli AT****3.3. - Superfici da destinare a dotazioni territoriali**

Tutti gli AT, indipendentemente dallo strumento di attuazione, dovranno cedere gratuitamente in favore dell'Amministrazione comunale le superfici sulle quali andranno realizzate le opportune opere di urbanizzazione in accordo con l'Amministrazione comunale. Le quantità minime di riferimento sono:

▪ usi residenziali	18 mq/ab (parametro 50 mq di SL/ab) e mai inferiore al 20% della ST
▪ usi produttivi	20% della SL
▪ usi terziari e ricettivi in genere	50% della SL
▪ usi commerciali	
Evv/Ms	100% della SL
Gsv/Cnt	200% della SL

Le quantità di superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche come sopra definita devono essere cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale o asservite con vincolo perpetuo. Le cessioni non si considerano mai a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per legge e tutti gli oneri relativi alla cessione della proprietà sono a carico dei lottizzanti, salvo diversi esiti del negoziato pubblico/privato.

Nei casi indicati dalle schede o qualora l'Amministrazione comunale ritenga di dover procedere in tal senso, le cessioni possono essere monetizzate del tutto o in parte.

Nelle convenzioni sottoscritte con i privati per l'acquisizione delle cessioni o delle loro eventuali monetizzazioni, l'A.C. dovrà indicare a quali interventi sul territorio sono riservate le risorse acquisite.

Le schede degli AT possono indicare anche la dislocazione di massima delle aree da cedere per la realizzazione dei servizi da porre come base per la negoziazione pubblico/privato.

**3.4. - Perequazione e incentivazione negli AT**

Il DdP del ricorre agli istituti della perequazione e delle misure di incentivazione urbanistica secondo le seguenti modalità:

- PEREQUAZIONE URBANISTICA DI COMPARTO: viene utilizzata negli AT del DdP e nei piani attuativi ed ambiti con previsioni planivolumetriche oggetto di convenzionamento unitario del PdR;
- MISURE DI INCENTIVAZIONE: vengono utilizzate negli AT del DdP e nei piani attuativi ed ambiti con previsioni planivolumetriche oggetto di convenzionamento unitario del PdR.

**3.4.1. - Perequazione urbanistica**

Il PGT adotta l'istituto della perequazione urbanistica (di comparto) nell'ambito degli AT del DdP o nei Piani attuativi eventualmente attivati dal PdR, applicando lo stesso Indice di edificabilità territoriale (IT) all'intera area inclusa nel loro perimetro, indipendentemente dal regime di proprietà e dalla configurazione delle destinazioni d'uso definita dallo strumento attuativo.

**3.4.2. - Incentivazione**

Utilizzata con riferimento agli Ambiti di trasformazione del DdP e agli ambiti soggetti ad intervento preventivo normati dal PdR, consente ai lottizzanti di acquisire crediti edificatori da spendere all'interno dei rispettivi comparti (che beneficiano della perequazione di comparto), in cambio di prestazioni in favore della collettività, rispetto alle quali è concesso un incremento della capacità edificatoria di base.

### Criteria di intervento negli AT

L'A.C. regola e garantisce la corretta applicazione e fruizione dei benefici concessi a titolo premiale (es. clausole fidejussorie), i quali vengono registrati nella convenzione urbanistica allegata al PA, PCC, altro.

	Incremento % dell'IT base
<b>Contribuzioni a favore della collettività</b>	
<b>A.</b> Realizzazione diretta o monetizzazione di servizi pubblici (con o senza cessione gratuita delle relative aree previste dal PdS o dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche), oltre a quanto già dovuto per legge, nell'ambito della trattativa pubblico/privato.	max 20%
<b>B.</b> Cessione gratuita, oltre a quanto già dovuto per legge, di aree soggette a previsioni del PdS o del Programma Triennale delle Opere Pubbliche o contributo per la loro acquisizione.	max 20%
<b>C.</b> Realizzazione diretta di interventi per l'edilizia convenzionata	
FINO AD UNA UNITA' ABITATIVA CONVENZIONATA (min. 80 mq SL)	10%
FINO A DUE UNITA' ABITATIVE CONVENZIONATE (min. 80 mq SL ognuna)	15%
OLTRE DUE UNITA' ABITATIVE CONVENZIONATE (min. 80 mq SL ognuna)	20%

### 3.5. - Commissione per il paesaggio

L'attuazione di tutti gli AT, indipendentemente dalla destinazione d'uso, è soggetta al parere obbligatorio e vincolante della Commissione paesaggio, anche al fine di omogeneizzare le procedure autorizzative e garantire la maggiore tutela del territorio.

### 3.6. - Regime transitorio

Fino all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo o alla sottoscrizione dell'atto di convenzionamento unitario nell'ambito del rilascio del Permesso di costruire convenzionato, le aree indicate nella cartografia del PGT come Ambiti di trasformazione sono a tutti gli effetti da considerarsi aree agricole.

Al loro interno sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. a) e b) del DPR 380/2001) dei fabbricati eventualmente già presenti e tutti gli interventi che si rendessero necessari per la tutela geologica ed idrogeologica e la manutenzione del territorio e del paesaggio allo stato di fatto.

Le aree interessate da AT sono sottoposte dal PGT ad un regime speciale e pertanto non godono dei diritti previsti dall'art. 59 della LR 12/2005.

Le previsioni del DdP, quindi anche gli Ambiti di trasformazione, devono essere verificate al termine dei 5 anni di vigenza del DdP e possono essere reiterate, nel rispetto dei termini di legge, dietro motivata istanza o scelta di piano.

## Art. 4. - Schede degli Ambiti di trasformazione



## Documento di Piano

### AT.01

#### Criteri di intervento negli Ambiti di trasformazione

<b>Località/Via</b>	Via del Piano – area produttiva	<b>ST (mq)</b>	9.713
<b>Descrizione</b>	Si tratta di un ampio ambito lungo Via del Piano in adiacenza al lato ovest dell'ambito produttivo consolidato dell'ex-IMEVA, rispetto al quale si configura come il naturale ampliamento. Per la sua attuazione sono da prevedere opportune misure di mitigazione ambientale sia rispetto al contesto naturalistico a nord (corridoio dell'Adda) che rispetto agli insediamenti residenziale più vicini.		



#### Destinazioni d'uso

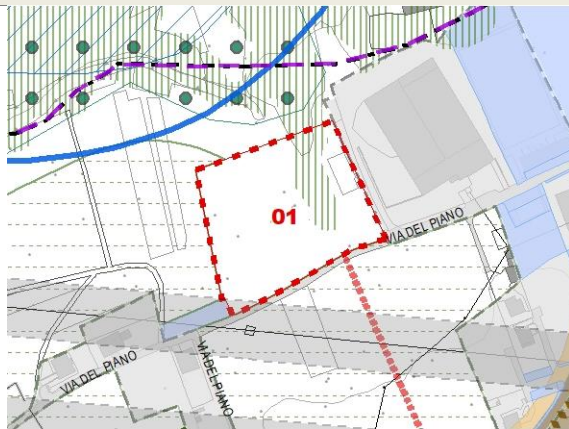
<b>Destinazione principale</b>	Produttivo industriale o artigianale (P.Ari)	Max 100%	SL
<b>Destinazioni compatibili</b>	Esercizi commerciali (C.Evv <sup>1</sup> )	Max 150 mq	SL
	Direzionale (D.Pro <sup>2</sup> )	Max 150 mq	SL
	Residenziale (R.Mer <sup>3</sup> )	Max 150 mq	SL
	Ricettiva	Max 0%	SL

- (1) Per ogni unità locale di impresa insediata e a condizione che l'attività commerciale sia correlata con l'attività produttiva svolta e ne sia funzionalmente connessa;
- (2) Per ogni unità locale di impresa insediata ed a condizione che l'attività professionale o terziaria sia correlata con l'attività produttiva svolta e ne sia funzionalmente connessa;
- (3) Per ogni unità locale di impresa insediata e per singolo edificio, con la limitazione alla sola residenza dell'imprenditore o titolare dell'azienda, ovvero del personale di custodia.

#### Indici e parametri urbanistici

<b>IC_base</b>	0,50	mq/mq	<b>De</b>	10,00 (derogabile)	m
<b>IC_max</b>	0,60	mq/mq	<b>Ds</b>	5,00	m
<b>He</b>	10,50	m	<b>Dc</b>	5,00	m
<b>Cessioni e/o opere qualitative aggiuntive</b>	Mitigazioni e migliore inserimento paesaggistico su Via del Piano e verso l'Adda e ulteriori aree ed opere (o monetizzazioni) da negoziare con l'A.C.		<b>IPF</b>	0,30	
			<b>Attuazione</b>	PA, anche per mezzo di stralci funzionali ferma restando l'approvazione di uno schema unitario condiviso tra tutti i lottizzanti e la ripartizione degli oneri di urbanizzazione	

**Vincoli**



**VINCOLI E TUTELE STORICO-CULTURALI E PAESAGGISTICO-AMBIENTALI [TITOLO IV, CAPO II-V]**

**Manufatti di interesse storico, culturale [art. 50 | art. 10 D.Lgs. 42/04]**

- Beni immobili soggetti a specifico decreto di vincolo
- Altri beni immobili di interesse storico, culturale

**Nuclei, strade, percorsi e tracce di interesse storico-paesaggistico**

- Perimetro dei Nuclei di antica formazione (NAF) [TITOLO II, CAPO II]
- Percorsi e passaggi di interesse comunale [art. 25.2]
- Strade e percorsi storici di interesse provinciale [art. 61 | artt. 18, 56 NdA PTCP]
- Resti del vallo anticarro della II Guerra Mondiale
- Canali di alimentazione degli antichi opifici, mulini, bait [art. 25.2]
- Antichi mulini, opifici, bait [art. 25.2]

**Grado di rischio di rinvenimento archeologico [art. 74]**

- Alto
- Medio

**Elementi e beni di interesse paesaggistico-ambientale [art. 51 | art. 142 D.Lgs. 42/04]**

- Territori contermini ai fiumi 150 m [art. 142.1, lett. c - D.Lgs. 42/04]
- Aree alpine e appenniniche [art. 142.1, lett. d - D.Lgs. 42/04]
- Aree coperte da boschi e foreste [art. 142.1, lett. g - D.Lgs. 42/04 - fonte PIF CMV Sondrio e POV]

**Istituti di tutela paesaggistica - PPR | PTCP**

- Ambiti di elevata naturalità [art. 55 | art. 17 PPR]
- Varchi o corridoi paesistico-ambientali [art. 59 | art. 12 NdA PTCP]
- Aree di naturalità fluviale [art. 59 | art. 13 NdA PTCP]
- Ambiti agricoli strategici [art. 67 | art. 43 NdA PTCP]

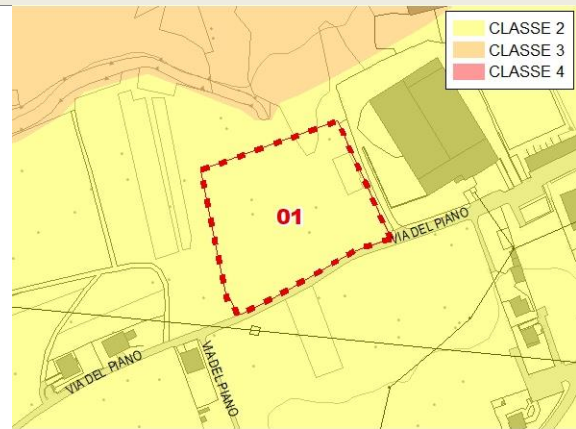
**Aree protette e Siti Rete Natura 2000**

- Parco Regionale delle Orbie Valtellinesi [art. 57 | LR 57/1989]
- Zona Speciale di Conservazione | ZSC IT2040034 [art. 56]
- Zone di Protezione Speciale | ZPS IT2040401 [art. 56]

**Aree sottoposte ai vincoli di cui al RD 3267/23 | LR 31/2008**

- Aree soggette a vincolo idrogeologico [art. 66]

**Georischio**



**DISPOSIZIONI PER AREE ED EDIFICI DESTINATI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO [TITOLO III, CAPO I]**

- Strutture destinate alla zootecnia [art. 38 | cap. 14 Regolamento Locale di Igiene]
- Ambiti agricoli preclusi alla realizzazione di nuove strutture zootecniche [art. 38 | art. 48 NdA PTCP]

**VINCOLI INFRASTRUTTURALI [TITOLO IV, CAPO I]**

**Fasce di rispetto stradale [art. 46 | D.Lgs 285/92 | DPR 495/1992]**

- Derivanti da strade esistenti e in previsione

**Previsioni infrastrutturali di interesse regionale: nuova SS38 [art. 46.4 | art. 50 NdA PTCP]**

- Corridoio di salvaguardia

**Vincoli cimiteriali [D.Lgs 285/1990 | RR 6/2004]**

- Fascia di rispetto cimiteriale [art. 47]

**Tutela dai campi elettromagnetici**

- DPA dagli elettrodotti in alta tensione [art. 48]

**VINCOLI IDROGEOLOGICI E IDRAULICI [Componente geologica di PGT]**

**Limite delle fasce del PAI**

- Fascia di esondazione (limite tra fascia A e B)
- Fascia di deflusso della piena (limite tra fascia B e C)
- Area di inondazione per piena catastrofica (limite fascia C)

**Vincoli di polizia idraulica [LR 4/2016]**

- Fascia di rispetto del reticolo idrico principale
- Fascia di rispetto del reticolo idrico minore

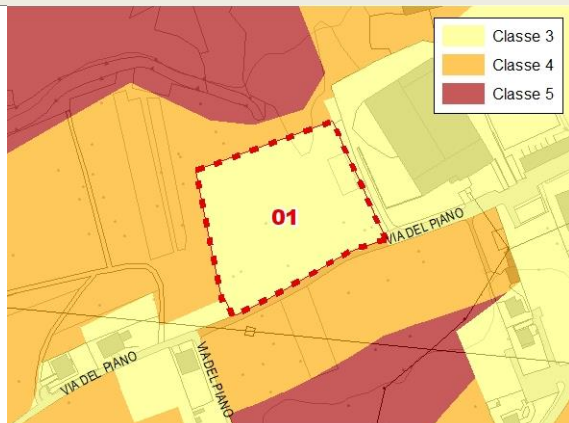
**Area di tutela e di rispetto delle sorgenti e captazioni per uso idropotabile [D.Lgs 152/2006]**

- Area di tutela assoluta - 10 m
- Area di salvaguardia - 200 m

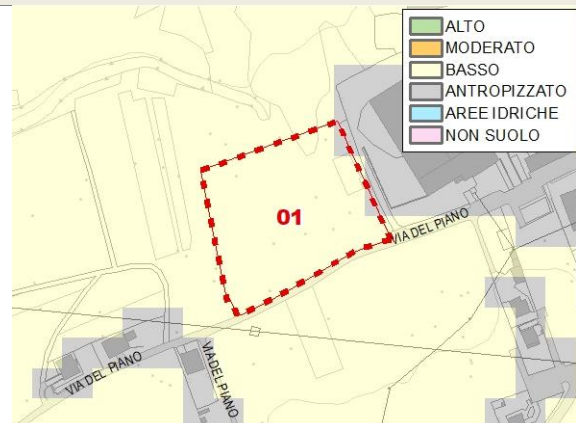
**Studi geologici comunali [TITOLO V]**

- Classe 4 - Edificabilità con gravi limitazioni

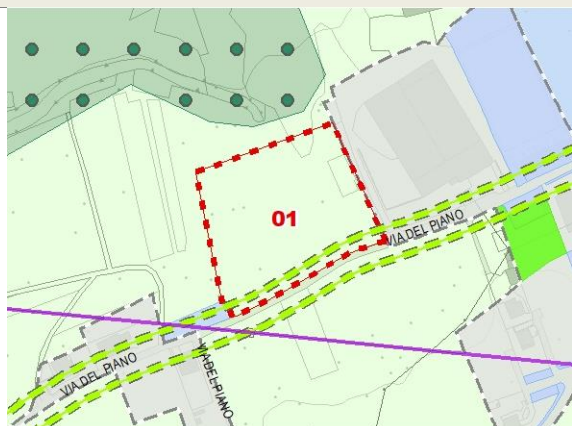
**Sensibilità paesaggistica**



**Qualità dei suoli**



**Rete Ecologica**



**RETE ECOLOGICA PROVINCIALE**

- Collegamenti funzionali alla rete ecologica - modificati dal PGT [PdR] art. 11 PTCP]
- Aree di naturalità fluviale [PdR] art. 13 PTCP]
- Greenway dell'Adda, Sentiero Valtellina (Rete Ciclabile regionale n. 3, Rete Ciclabile Nazionale n. 17)

**RETE ECOLOGICA COMUNALE [TITOLO IV]**

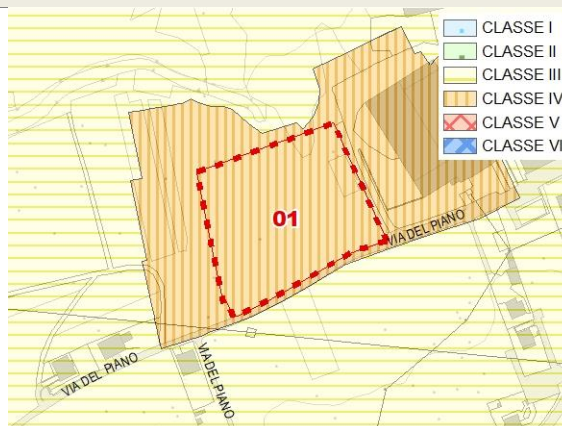
**Elementi di riferimento (declinazione di livello comunale) [art. 16.1]**

- Elementi di primo livello
- Elementi di secondo livello

**Nodi della Rete Ecologica [art. 16.2]**

- Parco Regionale delle Orobie Valtellinesi
- ZSC IT 2040034 - Valle d'Arigna e Ghiacciaio di Pizzo Coca
- ZPS IT2040401 - Parco delle Orobie Valtellinesi

**Classificazione acustica**



**Fasce di connessione e corridoi ecologici [art. 16.3]**

- Fasce di connessione tra opposti versanti [art. 11 PTCP]
- Asse delle fasce di connessione
- Corridoi fluviali

**Aree di supporto [art. 16.4]**

- Proposta di PLIS del basso versante (castagneti, mulini e opifici, sentieri, nuclei rurali, ...)
- Verde pubblico attrezzato, parchi e giardini [art. 8.1]

**Aree ed elementi di criticità [art. 16.5]**

- Elementi di criticità areali
- Elementi di criticità lineari: elettrodotti AT
- Elementi di criticità lineari: grandi tracciati infrastrutturali fuori terra in previsione
- Interferenze

**Prescrizioni ed indirizzi**

- Lo sviluppo dell'ambito dovrà tenere conto e preservare la parte coperta da bosco non trasformabile come indicata dal PIF della CMV Sondrio, fatto salvo per l'eventuale rettifica della perimetrazione del bosco medesimo in base alle condizioni previste dal PIF e/o dalla normativa in vigore;
- La progettazione dell'ambito dovrà opportunamente considerare la mitigazione ambientale dei manufatti, sia per mezzo di un progetto architettonico di qualità (per morfologia, scelte cromatiche, materiche, ...) sia per l'introduzione di opportune fasce di vegetazione autoctona lungo il perimetro;
- In linea di indirizzo, l'ingresso all'ambito lungo Via del Piano può essere posto a confine con l'ambito ex-IMEVA, in modo tale razionalizzare la presenza di passi carrai;
- La realizzazione delle cessioni e opere di urbanizzazione dovrà opportunamente tenere conto di quanto già presente o in previsione nel contesto, al fine di razionalizzare al meglio le dotazioni territoriali di Via del Piano;
- Il progetto di sviluppo complessivo dell'ambito e quello/i dei fabbricati sono soggetti al parere preventivo e vincolante della Commissione per il paesaggio.