

Comune di Sondrio



Piano di Governo del Territorio

Documento di Piano

Indicazioni per gli ambiti di trasformazione e la pianificazione attuativa

Revisione conservativa 2014

Adottato con DCC n°50 del 27.06.2014 - Approvato con DCC n°81 del 28.11.2014

Redattori del PGT

d:rh architetti
associati

Arch. Sergio Dinale
Arch. Paola Rigonat Hugues
Arch. Enrico Robazza

Venezia
via Temanza 1
30174 Venezia Mestre
tel +39 041 959850
fax +39 041 5067610

Como
via Pessina 15
22100 Como
tel/fax +39 031 3371748

studio@drhassociati.com

Gruppo di progettazione

d:rharchitetti
associati

Arch. Sergio Dinale
Arch. Paola Rigonat Hugues
Arch. Enrico Robazza

Venezia
via Temanza 1
30174 Venezia Mestre
tel +39 041 959850
fax +39 041 5067610

Como
via Pessina 15
22100 Como
tel/fax +39 031 3371748

studio@drhassociati.com
www.drhassociati.com

collaborazione

Arch. Kristiana D'Agnolo

Ufficio tecnico comunale

Arch. Elena Abbiati
Geom. Luciano Balsarri
Ing. Luca Gugliatti
Geom. Maura Libera

Elaborati del Piano di Governo del Territorio di Sondrio

Elaborati generali e comuni del Piano di Governo del Territorio

- PGT Definizioni e disposizioni generali del Piano di Governo del Territorio

Elaborati del Documento di Piano

- Relazione illustrativa del Documento di Piano
- Disposizioni per gli Ambiti di Trasformazione e per la pianificazione attuativa
- DP 1 "Carta di sintesi delle previsioni di piano. Parte nord" (scala 1: 5.000)
- DP 1 "Carta di sintesi delle previsioni di piano. Parte sud" (scala 1: 5.000)
- DP 2 "Carta degli ambiti di trasformazione" (scala 1: 5.000)
- DP 3 "Carta illustrativa" (scala 1: 5.000)
- DP 4 "Tavola di sintesi dei vincoli" (1:10.000)
- DP 5 "Classi della sensibilità paesaggistica dei luoghi. Parte nord" (1:5000)
- DP 5 "Classi della sensibilità paesaggistica dei luoghi. Parte sud" (1:5000)
- DP 6 "Parametri per la perequazione e compensazione urbanistica" (scala 1:10000)
- tav.CG0: Relazione illustrativa e Normativa geologica di Piano
- tav.CG1: Carta Idrogeologica di fondovalle (scala 1:5.000)
- tav.CG2: Carta Geotecnica di fondovalle (scala 1:5.000)
- tav.CG3: Carta del dissesto con legenda PAI (scala 1:10.000)
- tav.CG4: Carta di pericolosità sismica locale (P.S.L. – scala 1:10.000)
- tav.CG5 (A,B,C,D): Carta dei Vincoli (scala 1:10.000 e 1:5.000)
- tav.CG6: Carta di sintesi (scala 1:10.000)
- tav.CG7 (A,B,C,D): Carta di Fattibilità delle Azioni di Piano (scala 1:10.000 e 1:5.000)
- tav.CG8: Carta geologica (scala 1:2.000)
- tav.CG9: Carta del dissesto (scala 1:1.000)
- tav.CG10: Carta delle aree omogenee (scala 1:1.000)
- tav.CG11: Carta di pericolosità per caduta massi e colate di terreno – Iniziale e finale (scala 1:2.000)
- tav.CG12: carta di raffronto (scala 1:2.000)

Elaborati del Piano dei Servizi

- Norme Tecniche di Attuazione
- PdS 1 "Usi e classificazione dei servizi localizzati" (scala 1: 5.000)
- PdS 2 "Carta delle modalità attuative" (scala 1: 5.000).
- PdS 3 "Progetto dei servizi" (scala 1: 5.000)
- PdS 4 "Tavola della rete ecologica" (scala 1: 10.000)
- Relazione illustrativa

Elaborati del Piano delle Regole

- Norme Tecniche di Attuazione
- PdR 1 "Tavola dei vincoli. Parte nord" (scala 1: 5.000)
- PdR 1 "Tavola dei vincoli. Parte sud" (scala 1: 5.000)
- PdR 2 "Carta degli usi e modalità di intervento del territorio consolidato. Parte nord" (scala 1: 5.000)
- PdR 2 "Carta degli usi e modalità di intervento del territorio consolidato. Parte sud" (scala 1: 5.000)
- PdR 3.a.1 "Carta delle tipologie di intervento negli ambiti di antica formazione. Nucleo centrale" (scala 1:1.000)
- PdR 3.a.2 "Carta delle tipologie di intervento negli ambiti di antica formazione. Ambiti di fondovalle" (scala 1:2.000)
- PdR 3.b "Carta delle tipologie di intervento degli ambiti di antica formazione. Frazioni" (scala 1:2.000)
- PdR 3.c "Carta delle tipologie di intervento degli ambiti di antica formazione. Frazioni" (scala 1:2.000)

Indice

Titolo 1. Disposizioni generali

Art. 1 – Caratteri ed elaborati costitutivi del Documento di Piano

Titolo 2. Disposizioni per gli ambiti di trasformazione

Capo 1. Disposizioni generali per l'attuazione delle previsioni per gli ambiti di trasformazione

Art. 2 – Disposizioni generali

Art. 3 – Criteri per l'adozione di procedimenti di tipo perequativo negli ambiti di trasformazione

Art. 4 – Disposizioni per l'attuazione delle previsioni per gli ambiti di trasformazione

Art. 5 – Disposizioni per la negoziazione in fase di predisposizione dei piani attuativi

Art. 6 – Disposizioni per le aree e gli edifici inseriti nelle previsioni del Documento di Piano

Capo 2. Disposizioni specifiche per gli ambiti di trasformazione in aree edificate o con precedenti previsioni di trasformazione urbanistica senza consumo di suolo

Art. 7 - Criteri generali di intervento

Art. 8 - Disposizioni specifiche per gli ambiti di trasformazione

Titolo 1.

Disposizioni generali

Art. 1 – Caratteri ed elaborati costitutivi del Documento di Piano

1. Il Documento di Piano definisce obiettivi, strategie ed azioni delle politiche urbanistiche comunali. Assieme al Piano delle Regole, al Piano dei Servizi e alle Definizioni e disposizioni generali costituisce articolazione del Piano di Governo del Territorio.

2. Il Documento di Piano individua e definisce gli ambiti di trasformazione.

3. Il Documento di Piano si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa del Documento di Piano
- Disposizioni per gli ambiti di trasformazione e la pianificazione attuativa;
- DP 1 “Carta di sintesi delle previsioni di piano. Parte nord“ (scala 1: 5.000)
- DP 1 “Carta di sintesi delle previsioni di piano. Parte sud“ (scala 1: 5.000)
- DP 2 “Carta degli ambiti di trasformazione” (scala 1: 5.000)
- DP 3 “Carta illustrativa” (scala 1: 5.000)
- DP 4 “Tavola di sintesi dei vincoli” (1:10.000)
- DP 5 “Classi della sensibilità paesaggistica dei luoghi. Parte nord” (1:5000)
- DP 5 “Classi della sensibilità paesaggistica dei luoghi. Parte sud” (1:5000)
- DP 6 “Parametri per la perequazione e compensazione urbanistica” (scala 1:10000)

4. Per l’attuazione delle previsioni del Documento di Piano si fa inoltre riferimento ai contenuti dei seguenti elaborati:

- PGT Definizioni e disposizioni generali;

5. Fa inoltre parte integrante del Documento di Piano lo Studio Geologico del territorio comunale e lo studio del Reticolo Idrico Minore con annesso regolamento di polizia idraulica.

6. L’elaborato DP3 “Carta illustrativa” ha finalità esclusivamente illustrative delle scelte progettuali del piano. Nella Relazione illustrativa del Documento di Piano sono descritte le finalità e i contenuti delle voci di legenda anche in relazione ad eventuali connessioni con indicazioni contenute in altri elaborati con valore prescrittivi.

Titolo 2. Disposizioni per gli ambiti di trasformazione

Capo 1. Disposizioni generali per l'attuazione delle previsioni per gli ambiti di trasformazione

Art. 2 – 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. In riferimento alle disposizioni dell'art. 14, comma 4-bis della LR 12/2005, i piani urbanistici attuativi in attuazione delle disposizioni del Piano delle Regole sono adottati e definitivamente approvati dal Consiglio Comunale.

2. 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.

3. Gli ambiti di trasformazione sono individuate nei seguenti elaborati:

- DP 1 "Carta di sintesi delle previsioni di piano. Parte nord" (scala 1: 5.000),
- DP 1 "Carta di sintesi delle previsioni di piano. Parte sud" (scala 1: 5.000),
- DP 2 "Carta degli ambiti di trasformazione" (scala 1: 5.000),
- DP 3 "Carta illustrativa" (scala 1: 5.000).

4. 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 - i "Parametri edificatori"
- e - le "Disposizioni per l'attuazione degli interventi"

5. Nella tavola DP2 "Carta degli ambiti di trasformazione" è riportata la "localizzazione" dell'intervento e la sua collocazione nell'ambito generale degli interventi del Documento di Piano.

6. Nella tavola DP 3 "Carta illustrativa" sono riportati gli elementi progettuali che, pur non avendo carattere vincolante, possono essere utilizzati per orientare le trasformazioni nel loro rapporto con il disegno complessivo della città.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. In caso di nuova costruzione dovrà essere valutata la presenza di radon nel sottosuolo e, in tal caso, dovrà essere previsto l'isolamento ermetico dell'edificio dalle sue fondamenta, la posa di tubi di drenaggio e/o di membrane impermeabili al radon ovvero l'adozione di sistemi tecnici per l'espulsione continua dell'aria

contenente il radon.

11. 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.

12. Fermo restando che ogni intervento dovrà essere conforme alle indicazioni legislative vigenti, in sede di predisposizione dei piani attuativi e/o dei successivi permessi di costruire o di altri titoli abilitativi dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni:

- relativamente alla riduzione delle portate meteoriche convogliate in pubblica fognatura deve essere recepito quanto previsto dall'Appendice G della DGR 29/3/2006 n°8/2244;
- relativamente all'eventuale inquinamento delle acque di seconda pioggia, nei casi previsti dall'art. 2 dell'Allegato A alla DGR 21/6/2006 n°8/2772, deve essere recepito quanto indicato dai successivi art. 3 e 4;
- relativamente alla superficie drenante dovrà essere rispettato lo standard minimo così come stabilito dall'art. 3.2.3 del regolamento Locale di Igiene Tipo della Regione Lombardia (DGR 25/7/1989 n°4/4526 6);
- relativamente al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica devono essere recepite le disposizioni contenute nell'art. 6 del Regolamento Regionale n°2/2006;
- predisposizione della documentazione prevista per il rispetto della normativa in materia di inquinamento acustico.

12. 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.

13. 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.

Art. 3 – 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.R. 12/2005, art. 11, commi 1 e 2). L'attuazione delle previsioni per gli ambiti di Trasformazione dovranno garantire cioè 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 tipologia di ambito di trasformazione individuata dal Documento di Piano e riportate nelle seguenti "Disposizioni per gli ambiti di trasformazione e per la pianificazione attuativa".

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 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.

Art. 4 – Disposizioni per l'attuazione delle previsioni per gli ambiti di trasformazione

1. La proposta contenuta nelle schede relative agli ambiti di trasformazione potrà essere attuata per successivi stralci funzionali da prevedersi nello strumento urbanistico attuativo.

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

- la Slp massima ammissibile in applicazione degli Indici di utilizzazione del suolo degli ambiti di trasformazione (Iat) 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.

Art. 5 – 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 di cui all'art.5 delle Definizioni e disposizioni generali. In questo caso il soggetto proponente il piano attuativo, beneficiario dell'incremento dell'indice base, dovrà impegnarsi a realizzare direttamente l'intera Slp 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 al almeno 0,65 della quota prevista, o di area da destinare ad ERP, all'interno del perimetro del piano attuativo, su cui si possa realizzare Slp residenziale in misura pari ad almeno 1,25 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.

Art. 6 – 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 del perimetro 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.

2. Sono efficaci le indicazioni legislative che hanno prevalenza sulle indicazioni della pianificazione comunale.

Capo 2. Disposizioni specifiche per gli ambiti di trasformazione in aree edificate o con precedenti previsioni di trasformazione urbanistica senza consumo di suolo

Art. 7 - Criteri generali di intervento

1. Gli Ambiti di Trasformazione così definiti sono rappresentati da aree attualmente edificate a prevalente destinazione produttiva o di aree già oggetto di precedente previsione di urbanizzazione. Gli Ambiti di Trasformazione in aree edificate o con precedente previsione di trasformazione urbanistica non producono consumo di suolo

2. Gli Ambiti di Trasformazione in aree edificate o con precedente previsione di trasformazione urbanistica sono individuati negli elaborati – DP1 “Carta di sintesi delle previsioni” e DP2 “Carta degli ambiti di trasformazione”. Per tali ambiti valgono le prescrizioni generali di seguito riportate e le prescrizioni specifiche inserite nelle singole schede.

3. La realizzazione degli interventi e, in particolare la realizzazione degli interventi pubblici, dovrà seguire lo schema di massima eventualmente esemplificato nell’elaborato DP 3 “Carta illustrativa”.

4. 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.

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

5. Gli interventi negli ambiti di trasformazione in aree non edificate o con precedente previsione di trasformazione urbanistica, devono rispettare gli Obiettivi, le Vocazioni funzionali, 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.

6. Nelle schede di intervento di cui al successivo articolo è indicato quando l’interventi attuati mediante Piano attuativo comportano una specifica procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Art. 8 - Disposizioni specifiche per gli ambiti di trasformazione

Il Documento di Piano individua i seguenti ambiti di trasformazione in aree edificate o con precedente previsione di trasformazione urbanistica:

- AT 2.1 via Ventina
- AT 2.2 via Tonale
- AT 2.3 via Europa – via Nani
- AT 2.4 via Stelvio
- AT 2.6 Fossati
- AT 2.7 via Torelli
- AT 2.8 Via Germania
- AT 2.9 Mossini
- AT 2.10 Triangia
- AT 2.11 via Samaden

Ambito di Trasformazione 2.1 – Via Ventina

a. Obiettivi generali di progetto

- completamento della riorganizzazione dell'area coerentemente con le trasformazioni indotte dalla realizzazione del Polo Tecnologico;
- riorganizzazione urbanistica e consolidamento del fronte lungo Viale dello Stadio e riconversione funzionale degli edifici esistenti.

b. Obiettivi pubblici di progetto

- realizzazione di un sottopasso ferroviario pedonale di collegamento tra il polo tecnologico e le attrezzature sportive lungo Viale dello Stadio in corrispondenza dell'attuale parcheggio in posizione centrale, rispetto all'ambito di trasformazione.

c. Vocazione funzionale. Usi principali, usi compatibili, accessori o complementari e usi esclusi

- Vocazione funzionale (uso principale)	Usi commerciali e direzionali		
- Usi compatibili, accessori o complementari	Usi residenziali		
	Usi produttivi	P2	Artigianato di servizio
- Usi esclusi	Usi commerciali	T3	Grandi strutture di vendita
		T4	Centri commerciali
	Usi produttivi	P1	Artigianato prod. e industria
		P3	Depositi a cielo aperto
		P4	Magazzini
Usi agricoli			
Usi ricettivi	H1	Attrezzature alberghiere.	

Gli usi compatibili, accessori o complementari sono limitati al 25% della Slp realizzabile. La realizzazione degli usi compatibili, accessori o complementari non può avvenire in modo autonomo; essa deve avvenire contestualmente alla realizzazione degli usi principali nella percentuale massima indicata.

d. Parametri edificatori

Mediante Piano Attuativo, nel rispetto delle vocazioni funzionali di cui al precedente comma c è consentita la ristrutturazione urbanistica dell'area. La capacità edificatoria è così definita:

- Indice base (Iat): 0,5 mq/mq,
- Indice negoziabile (Iat): 0,2 mq/mq,
- Indice massimo (Iat): 0,7 mq/mq.

L'indice negoziabile può essere riconosciuto solo nei casi di:

- realizzazione di edilizia residenziale sociale di cui all'art. 5, comma 2 lettera a);
- trasferimento di diritti edificatori in funzione di misure di Compensazione urbanistica di cui all'art. 5, comma 2 lettera b);
- realizzazione di standard qualitativi di cui all'art. 5, comma 2 lettera c); nel caso lo standard qualitativo si traducesse nella realizzazione di edifici o loro parti a destinazione pubblica, la corrispondente Slp non incide sulla Slp massima come sopra definita.

Gli indici come sopra definiti possono essere ulteriormente incrementati in via negoziale.

Mediante permesso di costruire (intervento diretto) è comunque consentita la ristrutturazione edilizia degli immobili esistenti con il mantenimento delle destinazioni funzionali in essere e/o autorizzate.

e. Disposizioni per l'attuazione degli interventi

Una quota almeno pari al 20% della Slp realizzabile in applicazione dell'indice base deve derivare dal

trasferimento di diritti edificatori derivanti da misure di compensazione urbanistica. In alternativa l'operatore potrà corrispondere all'amministrazione comunale una somma pari al valore di mercato delle medesime aree da cui deriva il diritto edificatorio. Tale somma è destinata in via obbligatoria all'acquisizione delle aree da parte dell'amministrazione comunale.

Dovrà essere individuata un'area da destinare a spazi aperti di uso pubblico, così come esemplificato nell'elaborato DP 3 "Carta illustrativa", oltre che negli elaborati del Piano dei Servizi, nella quale realizzare il collegamento pedonale con le attrezzature sportive a nord della ferrovia.

E' consentita la monetizzazione delle superfici da destinare a servizi pubblici solo per la parte eventualmente eccedente a quella necessaria per il raggiungimento degli obiettivi pubblici.

L'attuazione mediante Piano Attuativo non comporta procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.

In sede di pianificazione attuativa si dovrà tenere conto del progetto viabilistico relativo allo svincolo sulla SS 38 nella configurazione che sarà attuale in quel momento.

da cui deriva il diritto edificatorio. Tale somma è destinata in via obbligatoria all'acquisizione delle aree da parte dell'amministrazione comunale. Tale disposizione non si applica per gli edifici che mantengono la destinazione produttiva.

Lungo la via Tonale, nel suo tratto verso nord, dovrà essere ampliato il marciapiede lungo la strada al fine di aumentare la consistenza dello spazio pubblico lungo questo tracciato.

Lungo la via Morbegno dovrà essere individuata una fascia verde alberata, così come esemplificato nell'elaborato DP 3 "Carta illustrativa", oltre che negli elaborati del Piano dei Servizi, con funzione di attestamento delle connessioni pedonali e ciclabili, di filtro verso la zona produttiva nonché di spazio destinato al rafforzamento del Campus scolastico.

E' consentita la monetizzazione delle superfici da destinare a servizi pubblici solo per la parte eventualmente eccedente a quella necessaria per il raggiungimento degli obiettivi pubblici.

L'attuazione mediante Piano Attuativo non comporta procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.

Ambito di Trasformazione 2.3 – Via Europa - Via Nani

a. Obiettivi generali di progetto

- l'ambito appartiene all'insieme di aree di intervento finalizzate alla realizzazione della dorsale sud (viabilità di collegamento tra via Stadio, via Tonale, via Samaden e via Europa innestata sulla Tangenziale sud) e alla riorganizzazione paesaggistica e funzionale del bordo sud-orientale della città verso l'area agricola a sud-est;
- riuso e consolidamento di una parte di città;
- rafforzamento della presenza di servizi pubblici destinati ai residenti della zona est della città;
- previsione di idonea mitigazione e ricucitura tra funzione produttiva e le altre funzioni compatibili mediante opportune soluzioni progettuali da definirsi in sede di pianificazione attuativa;
- valorizzazione del fronte su via Stelvio.

b. Obiettivi pubblici di progetto

- realizzazione di uno spazio aperto di uso pubblico nord-sud con ruolo di connessione verde tra l'area agricola a sud-est e le aree a nord di via Stelvio. Tale connessione verde può ospitare un punto attrezzato di accesso all'area agricola a sud-est e alla rete dei percorsi ciclopedonali urbana ed extraurbana;
- realizzazione di un anello viario allo snodo tra la via Europa e la via Nani;
- realizzazione di un sottopasso ciclopedonale di connessione tra l'area agricola a sud-est e le aree a nord di via Stelvio.
- realizzazione del sottopasso ferroviaria di via Nani.

c. Vocazione funzionale. Usi principali, usi compatibili, accessori o complementari e usi esclusi

- Vocazione funzionale (uso principale)	Produttivo	P2	Artigianato di servizio
- Usi compatibili, accessori o complementari	Usi residenziali	T1	Esercizi di vicinato
	Usi commerciali	T5	Attività di somministrazione di alimenti e bevande
	Usi direzionali	D1	Uffici e studi professionali
	Usi produttivi	P2	Artigianato di servizio
	Usi ricettivi	H1	Attrezzature Alberghiere
- Usi esclusi	Usi commerciali	T2	Medie strutture di vendita
		T3	Grandi strutture di vendita
		T4	Centri commerciali
		T6	Att. vendita all'ingrosso
	Usi direzionali	D2	Attività direzionali
		P1	Artigianato prod. e industria
	Usi produttivi	P3	Depositi a cielo aperto
P4		Magazzini	
	Usi agricoli		

Sono sempre ammessi i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale

Gli usi compatibili, accessori o complementari sono limitati al 40% della Slp realizzabile, con un limite massimo del 20% per la residenza.

d. Parametri edificatori

L'attuazione degli interventi e la relativa capacità edificatoria è definita secondo le seguenti modalità:

- mediante piano urbanistico attuativo, nel rispetto delle vocazioni funzionali di cui al precedente comma c è

consentita la ristrutturazione urbanistica dell'area. La capacità edificatoria è così definita:

- Indice base (lat): 0,50 mq/mq,
- Indice negoziabile (lat): 0,20 mq/mq,
- Indice massimo (lat): 0,70 mq/mq.

L'indice negoziabile può essere riconosciuto solo nei casi di:

- realizzazione di edilizia residenziale sociale di cui all'art. 5, comma 2 lettera a);
- trasferimento di diritti edificatori in funzione di misure di Compensazione urbanistica di cui all'art. 5, comma 2 lettera b);
- realizzazione di standard qualitativi di cui all'art. 5, comma 2 lettera c).

e. Disposizioni per l'attuazione degli interventi

Una quota almeno pari al 20% della SIp realizzabile in applicazione dell'indice base deve derivare dal trasferimento di diritti edificatori derivanti da misure di compensazione urbanistica. In alternativa l'operatore potrà corrispondere all'amministrazione comunale una somma pari al valore di mercato delle medesime aree da cui deriva il diritto edificatorio. Tale somma è destinata in via obbligatoria all'acquisizione delle aree da parte dell'amministrazione comunale. Tale disposizione non si applica per gli edifici che mantengono la destinazione produttiva.

Gli interventi nell'area facente parte del AT 2.3 posta a nord di via Stelvio dovranno essere finalizzati alla valorizzazione del fronte verso la strada,

Nell'ambito del piano attuativo dovranno essere previste e definite le modalità di realizzazione del sottopasso ferroviario di via Nani.

E' consentita la monetizzazione delle superfici da destinare a servizi pubblici solo per la parte eventualmente eccedente a quella necessaria per il raggiungimento degli obiettivi pubblici.

L'attuazione mediante piano urbanistico attuativo comporta specifico provvedimento di Valutazione Ambientale Strategica.

Trattandosi di area classificata come degradata dal PTR della Lombardia particolare cura dovrà essere posta in relazione all'eliminazione degli elementi di degrado paesaggistico e ambientale.

Ambito di Trasformazione 2.4 – Via Stelvio

a. Obiettivi generali di progetto

- riuso dell'area attraverso la demolizione e costruzione di un nuovo complesso edilizio.

b. Obiettivi pubblici di progetto

- riqualificazione di via Stelvio in quanto asse di ingresso al centro urbano;

c. Vocazione funzionale. Usi principali, usi compatibili, accessori o complementari e usi esclusi

- Vocazione funzionale (uso principale)	Residenziale		
- Usi compatibili, accessori o complementari	Usi commerciali	T1	Esercizi di vicinato
		T5	Attività di somministrazione di alimenti e bevande
	Usi direzionali	D1	Uffici e studi professionali
	Usi produttivi	P2	Artigianato di servizio
	Usi ricettivi	H1	Attrezzature alberghiere
- Usi esclusi	Usi commerciali	T2	Medie strutture di vendita
		T3	Grandi strutture di vendita
		T4	Centri commerciali
		T6	Att. vendita all'ingrosso
	Usi direzionali	D2	Attività direzionali
	Usi produttivi	P1	Artigianato prod. e industria
		P3	Depositi a cielo aperto
	Usi agricoli	P4	Magazzini

d. Parametri edificatori

L'attuazione degli interventi e la relativa capacità edificatoria è definita secondo le seguenti modalità:

- mediante piano urbanistico attuativo, nel rispetto delle vocazioni funzionali di cui al precedente comma c è consentita la ristrutturazione urbanistica dell'area. La capacità edificatoria è così definita:

- Indice base (Iat): 0,25 mq/mq,
- Indice negoziabile (Iat): 0,15 mq/mq,
- Indice massimo (Iat): 0,40 mq/mq.

L'indice negoziabile può essere riconosciuto solo nei casi di:

- realizzazione di edilizia residenziale sociale di cui all'art. 5, comma 2 lettera a);
- trasferimento di diritti edificatori in funzione di misure di Compensazione urbanistica di cui all'art. 5, comma 2 lettera b);
- realizzazione di standard qualitativi di cui all'art. 5, comma 2 lettera c); nel caso lo standard qualitativo si traducesse nella realizzazione di edifici o loro parti a destinazione pubblica, la corrispondente SIp non incide sulla SIp massima come sopra definita.

e. Disposizioni per l'attuazione degli interventi

Una quota almeno pari al 20% della SIp realizzabile in applicazione dell'indice base deve derivare dal trasferimento di diritti edificatori derivanti da misure di compensazione urbanistica. In alternativa l'operatore potrà corrispondere all'amministrazione comunale una somma pari al valore di mercato delle medesime aree da cui deriva il diritto edificatorio. Tale somma è destinata in via obbligatoria all'acquisizione delle aree da parte dell'amministrazione comunale. Tale disposizione non si applica per gli edifici che mantengono la destinazione produttiva.

E' consentita la monetizzazione delle superfici da destinare a servizi pubblici solo per la parte eventualmente eccedente a quella necessaria per il raggiungimento degli obiettivi pubblici.

L'attuazione mediante piano urbanistico attuativo non comporta specifico provvedimento di Valutazione Ambientale Strategica.

Ambito di Trasformazione 2.6 – 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

- individuazione di aree e parti edificate ad uso pubblico;
- realizzazione di servizi alla persona e attrezzature di interesse sovracomunale, a basso impatto sul contesto specifico;
- realizzazione di infrastrutture destinate a integrare il sistema della mobilità, in particolare lungo l'asse nord/sud, relativo alle relazioni tra la quota inferiore del centro e quella superiore delle frazioni;
- realizzazione di opere a verde per la mitigazione e la connessione tra la parte edificata ed il territorio rurale;

c. Vocazione funzionale. Usi principali, usi compatibili, accessori o complementari e usi esclusi

- Vocazione funzionale (uso principale)	Servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale		
- Usi compatibili, accessori o complementari	Usi residenziali	T1	Esercizi di vicinato
	Usi commerciali	T5	Attività di somministrazione di alimenti e bevande
	Usi direzionali	D1	Uffici e studi professionali
		D2	Attività direzionali
	Usi produttivi	P2	Artigianato di servizio
Usi ricettivi	H1	Attrezzature alberghiere	
- Usi esclusi	Usi commerciali	T2	Medie strutture di vendita
		T3	Grandi strutture di vendita
		T4	Centri commerciali
		T6	Att. vendita all'ingrosso
	Usi produttivi	P1	Artigianato prod. e industria
		P3	Depositi a cielo aperto
		P4	Magazzini
Usi agricoli			

Gli usi residenziali (uso compatibile, accessorio o complementare) sono limitati alla misura massima del 50% della Slp realizzabile, compresa la residenza sociale di cui alla successiva lettera d.

d. Parametri edificatori

Mediante Piano Attuativo, nel rispetto delle vocazioni funzionali di cui al precedente comma, è consentito il recupero del 50% della Slp esistente, fatta eccezione della sola Slp destinata ad usi pubblici o di interesse pubblico (in questo caso tali usi devono esse convenzionati con l'Amministrazione Comunale per almeno 20 anni), anche con modifica della destinazione d'uso e interventi di demolizione e nuova costruzione. In tal caso, una quota pari al 5% della Slp complessiva deve essere destinata alla residenza sociale di cui all'art. 5

delle Definizioni e Disposizioni Generali ed all'art. 5.2 delle presenti indicazioni per gli Ambiti di Trasformazione.

Sugli immobili esistenti sono comunque ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b) dell'art.3.1 DPR n.380/2001;

e. Disposizioni per l'attuazione degli interventi

In caso di intervento mediante Piano attuativo, una quota almeno pari al 20% della Slp massima consentita deve derivare dal trasferimento di diritti edificatori derivanti da misure di compensazione urbanistica. In alternativa l'operatore potrà corrispondere all'amministrazione comunale una somma pari al valore di mercato delle medesime aree da cui deriva il diritto edificatorio. Tale somma è destinata in via obbligatoria all'acquisizione delle aree da parte dell'amministrazione comunale. Tale disposizione non si applica per gli edifici che mantengono la destinazione produttiva.

Dovrà essere individuata una maglia di percorsi e spazi di uso pubblico collettivo.

In fase di redazione del progetto di trasformazione deve essere valutata la possibilità di un collegamento diretto, anche attraverso percorsi interrati, tra il nuovo polo urbano ed il Castel Masegra e, di qui, la connessione con il centro attraverso risalita meccanica. In quest'ottica, deve essere valutata l'opportunità di realizzare, all'interno o sotto l'area, di un parcheggio scambiatore.

Il confine nord (verso i terrazzamenti) e quello ovest (verso il Mallero) devono essere interessati da interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica.

E' consentita la monetizzazione delle superfici da destinare a servizi pubblici solo per la parte eventualmente eccedente a quella necessaria per il raggiungimento degli obiettivi pubblici.

L'attuazione mediante Piano Attuativo di Intervento comporta specifico procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.

Ambito di Trasformazione 2.7 – Via Torelli

a. Obiettivi generali di progetto

- riconversione funzionale dell'area
- valorizzazione del nuovo nodo urbano in relazione alla realizzazione del nuovo ponte sul Mallero e alla futura caratterizzazione di tale luogo come punto di accesso a Sondrio
- valorizzazione degli spazi aperti di relazione con il fiume;

b. Obiettivi pubblici di progetto

- realizzazione di sottopasso ferroviario pedociclabile tra via Torelli e via Lungo Mallero Cadorna,

c. Vocazione funzionale. Usi principali, usi compatibili, accessori o complementari e usi esclusi

- Vocazione funzionale (uso principale)	Residenziale		
- Usi compatibili, accessori o complementari	Usi commerciali	T1	Esercizi di vicinato
		T5	Attività di somministrazione di alimenti e bevande
	Usi direzionali	D1	Uffici e studi professionali
	Usi direzionali	D2	Attività direzionali
	Usi produttivi	P2	Artigianato di servizio
	Usi ricettivi	H1	Attrezzature alberghiere
- Usi esclusi	Usi commerciali	T2	Medie strutture di vendita
		T3	Grandi strutture di vendita
		T4	Centri commerciali
		T6	Att. vendita all'ingrosso
	Usi produttivi	P1	Artigianato prod. e industria
		P3	Depositi a cielo aperto
		P4	Magazzini
	Usi agricoli		

d. Parametri edificatori

L'attuazione degli interventi avverrà mediante Piano Attuativo.

e. Disposizioni per l'attuazione degli interventi

Il Piano Attuativo dovrà porre la massima attenzione agli obiettivi generali di progetto indicati al punto a. Trattandosi di area classificata come degradata dal PTR della Lombardia particolare cura dovrà essere posta in relazione all'eliminazione degli elementi di degrado paesaggistico e ambientale.

L'attuazione mediante piano urbanistico attuativo non comporta specifico provvedimento di Valutazione Ambientale Strategica.

Ambito di Trasformazione 2.8 – Via Germania

a. Obiettivi generali di progetto

- riorganizzazione dell'ambito finalizzato alla realizzazione di un'area pubblica (per la localizzazione di giostre, l'organizzazione di feste, manifestazioni civiche, mercatini) accessibile dalla via Stelvio e da Via Europa.
- connessione pedonale tra le parti a nord di via Stelvio ed il Parco agricolo a sud di via Europa.

b. Obiettivi pubblici di progetto

- realizzazione di un percorso pedonale e ciclabile tra via Gianoli e via Europa;
- realizzazione di un area ad uso pubblico accessibile da via Spagna, Via Germania e Via Europa;
- realizzazione di una fascia verde alberata lungo via Europa.

c. Vocazione funzionale. Usi principali, usi compatibili, accessori o complementari e usi esclusi

- Vocazione funzionale (uso principale)	Produttiva		
- Usi compatibili, accessori o complementari	Usi commerciali	T1	Esercizi di vicinato
		T5	Attività di somministrazione di alimenti e bevande
	Usi direzionali	T6	Att. vendita all'ingrosso
		D1	Uffici e studi professionali
- Usi esclusi	Usi residenziali	(fatto salvo quanto previsto dalle Definizioni e disposizioni generali)	
	Usi commerciali	T2	Medie strutture di vendita
		T3	Grandi strutture di vendita
		T4	Centri commerciali
	Usi direzionali	D2	Attività direzionali
	Usi ricettivi	H1	Attrezzature alberghiere
Usi agricoli			

Gli usi compatibili, accessori o complementari sono limitati al 25% della Slp realizzabile.

d. Parametri edificatori

L'attuazione degli interventi e la relativa capacità edificatoria è definita secondo le seguenti modalità:

- mediante piano urbanistico attuativo, nel rispetto delle vocazioni funzionali di cui al precedente comma c è consentita la nuova costruzione. La capacità edificatoria è così definita:
 - Indice base (lat): 0,5 mq/mq,
 - Indice negoziabile (lat): 0,2 mq/mq,
 - Indice massimo (lat): 0,7 mq/mq.

L'indice negoziabile può essere riconosciuto solo nei casi di:

- trasferimento di diritti edificatori di cui all'art. 5, comma 2 lettera b) nella misura corrispondente alla quota di indice negoziabile ovvero alla corresponsione all'Amministrazione Comunale di una somma corrispondente;
- realizzazione di standard qualitativi di cui all'art. 5, comma 2 lettera c); nel caso lo standard qualitativo si traducesse nella realizzazione di edifici o loro parti a destinazione pubblica, la corrispondente Slp non incide sulla Slp massima come sopra definita.

e. Disposizioni per l'attuazione degli interventi

Una quota almeno pari al 20% della Slp realizzabile in applicazione dell'indice base deve derivare dal trasferimento di diritti edificatori derivanti da misure di compensazione urbanistica. In alternativa l'operatore

potrà corrispondere all'amministrazione comunale una somma pari al valore di mercato delle medesime aree da cui deriva il diritto edificatorio. Tale somma è destinata in via obbligatoria all'acquisizione delle aree da parte dell'amministrazione comunale.

Dovrà essere individuata un'area da destinare a servizi e attrezzature pubbliche.

Il Piano Attuativo dovrà porre particolare cura nel specificare le modalità di realizzazione di varchi ortogonali alla via Germania in modo da rafforzare connessioni paesaggistiche ed ecologiche nord-sud così come indicato nella tavola PdS 4. Tavola della rete ecologica.

E' consentita la monetizzazione delle superfici da destinare a servizi pubblici solo per la parte eventualmente eccedente a quella necessaria per il raggiungimento degli obiettivi pubblici.

L'attuazione mediante piano urbanistico attuativo non comporta specifico provvedimento di Valutazione Ambientale Strategica.

Ambito di Trasformazione 2.9 – Mossini

a. Obiettivi generali di progetto

- valorizzazione della frazione di Mossini.

b. Obiettivi pubblici di progetto

- rafforzamento degli spazi pubblici della frazione e realizzazione di una connessione con il campo sportivo posizionato a sud della strada.

c. Vocazione funzionale. Usi principali, usi compatibili, accessori o complementari e usi esclusi

- Vocazione funzionale (uso principale)	Residenziale		
- Usi compatibili, accessori o complementari	Usi commerciali	T1	Esercizi di vicinato
		T5	Attività di somministrazione di alimenti e bevande
	Usi direzionali	D1	Uffici e studi professionali
	Usi produttivi	P2	Artigianato di servizio
	Usi ricettivi	H1	Attrezzature alberghiere
- Usi esclusi	Usi commerciali	T2	Medie strutture di vendita
		T3	Grandi strutture di vendita
		T4	Centri commerciali
		T6	Att. vendita all'ingrosso
	Usi direzionali	D2	Attività direzionali
	Usi produttivi	P1	Artigianato prod. e industria
		P3	Depositi a cielo aperto
	Usi agricoli	P4	Magazzini

d. Parametri edificatori

L'attuazione degli interventi e la relativa capacità edificatoria è definita secondo le seguenti modalità:

- mediante piano urbanistico attuativo, nel rispetto delle vocazioni funzionali di cui al precedente comma c è consentita la nuova costruzione. La capacità edificatoria è così definita:

- Indice base (lat): 0,15 mq/mq,
- Indice negoziabile (lat): 0,10 mq/mq,
- Indice massimo (lat): 0,25 mq/mq.

L'indice negoziabile può essere riconosciuto solo nei casi di:

- realizzazione di edilizia residenziale sociale di cui all'art. 5, comma 2 lettera a);
- trasferimento di diritti edificatori in funzione di misure di Compensazione urbanistica di cui all'art. 5, comma 2 lettera b);
- realizzazione di standard qualitativi di cui all'art. 5, comma 2 lettera c); nel caso lo standard qualitativo si traducesse nella realizzazione di edifici o loro parti a destinazione pubblica, la corrispondente Slp non incide sulla Slp massima come sopra definita.

e. Disposizioni per l'attuazione degli interventi

Una quota almeno pari al 20% della Slp realizzabile in applicazione dell'indice base deve derivare dal trasferimento di diritti edificatori derivanti da misure di compensazione urbanistica. In alternativa l'operatore potrà corrispondere all'amministrazione comunale una somma pari al valore di mercato delle medesime aree da cui deriva il diritto edificatorio. Tale somma è destinata in via obbligatoria all'acquisizione delle aree da

parte dell'amministrazione comunale.

La posizione degli spazi pubblici dovrà seguire lo schema di massima esemplificato nell'elaborato DP 3 "Carta illustrativa", oltre che negli elaborati del Piano dei Servizi.

E' consentita la monetizzazione delle superfici da destinare a servizi pubblici solo per la parte eventualmente eccedente a quella necessaria per il raggiungimento degli obiettivi pubblici.

Il Piano Attuativo dovrà essere redatto avendo cura di non incidere sulla valenza di strada panoramica della strada provinciale delle Valmalenco e di non incidere sulla visuale riferita al nucleo storico di Mossini. Inoltre dovranno essere specificate le misure di valorizzazione del rio Maione.

L'attuazione mediante piano urbanistico attuativo non comporta specifico provvedimento di Valutazione Ambientale Strategica.

Ambito di Trasformazione 2.10 – Triangia

a. Obiettivi generali di progetto

- valorizzazione della frazione di Triangia.

b. Obiettivi pubblici di progetto

- realizzazione di una nuova viabilità di accesso alle zone della frazione;
- realizzazione di parcheggi pubblici;
- realizzazione di una fascia con funzione di barriera e protezione ambientale e paesaggistica verso nord.

c. Vocazione funzionale. Usi principali, usi compatibili, accessori o complementari e usi esclusi

- Vocazione funzionale (uso principale)	Residenziale		
- Usi compatibili, accessori o complementari	Usi commerciali	T1	Esercizi di vicinato
		T5	Attività di somministrazione di alimenti e bevande
	Usi direzionali	D1	Uffici e studi professionali
	Usi produttivi	P2	Artigianato di servizio
	Usi ricettivi	H1	Attrezzature alberghiere
- Usi esclusi	Usi commerciali	T2	Medie strutture di vendita
		T3	Grandi strutture di vendita
		T4	Centri commerciali
		T6	Att. vendita all'ingrosso
	Usi direzionali	D2	Attività direzionali
	Usi produttivi	P1	Artigianato prod. e industria
		P3	Depositi a cielo aperto
	Usi agricoli	P4	Magazzini

d. Parametri edificatori

L'attuazione degli interventi e la relativa capacità edificatoria è definita mediante piano urbanistico attuativo, nel rispetto delle vocazioni funzionali di cui al precedente comma c è consentita la nuova costruzione. La capacità edificatoria è così definita:

- Indice base (Iat): 0,15 mq/mq,
- Indice negoziabile (Iat): 0,10 mq/mq,
- Indice massimo (Iat): 0,25 mq/mq.

L'indice negoziabile può essere riconosciuto solo nei casi di:

- realizzazione di edilizia residenziale sociale di cui all'art. 5, comma 2 lettera a)
- trasferimento di diritti edificatori in funzione di misure di Compensazione urbanistica di cui all'art. 5, comma 2 lettera b);
- realizzazione di standard qualitativi di cui all'art. 5, comma 2 lettera c); nel caso lo standard qualitativo si traducesse nella realizzazione di edifici o loro parti a destinazione pubblica, la corrispondente SIp non incide sulla SIp massima come sopra definita.

e. Disposizioni per l'attuazione degli interventi

Una quota almeno pari al 20% della SIp realizzabile in applicazione dell'indice base deve derivare dal trasferimento di diritti edificatori derivanti da misure di compensazione urbanistica. In alternativa l'operatore potrà corrispondere all'amministrazione comunale una somma pari al valore di mercato delle medesime aree da cui deriva il diritto edificatorio. Tale somma è destinata in via obbligatoria all'acquisizione delle aree da

parte dell'amministrazione comunale.

Il sedime del tracciato viario dovrà seguire lo schema di massima esemplificato nell'elaborato DP 3 "Carta illustrativa", oltre che negli elaborati del Piano dei Servizi.

Lungo il bordo nord dovrà essere realizzata una fascia a verde alberata con funzione di barriera e di protezione ambientale e paesaggistica.

E' consentita la monetizzazione delle superfici da destinare a servizi pubblici solo per la parte eventualmente eccedente a quella necessaria per il raggiungimento degli obiettivi pubblici.

L'attuazione mediante piano urbanistico attuativo non comporta specifico provvedimento di Valutazione Ambientale Strategica.

Ambito di Trasformazione 2.11 – Via Samaden

a. Obiettivi generali di progetto

- recupero funzionale e urbanistico;

b. Obiettivi pubblici di progetto

- completamento del raccordo tra via Samaden e tangenziale comprese le contestuali opere di difesa spondale;

c. Vocazione funzionale. Usi principali, usi compatibili, accessori o complementari e usi esclusi

- Vocazione funzionale (uso principale)	Direzionale		
- Usi compatibili, accessori o complementari	Usi commerciali i	T1	Esercizi di vicinato
		T5	Attività di somministrazione di alimenti e bevande
	Usi ricettivi	H1	Attrezzature alberghiere
- Usi esclusi	Usi commerciali	T2	Medie strutture di vendita
		T3	Grandi strutture di vendita
		T4	Centri commerciali
		T6	Att. vendita all'ingrosso
	Usi produttivi	P1	Artigianato prod. e industria
		P3	Depositi a cielo aperto
		P4	Magazzini
	Usi agricoli		

d. Parametri edificatori

L'attuazione degli interventi e la relativa capacità edificatoria è definita secondo le seguenti modalità:

- mediante piano urbanistico attuativo, nel rispetto delle vocazioni funzionali di cui al precedente comma c, è consentita la ristrutturazione urbanistica dell'area. La capacità edificatoria è così definita:

- Indice base (lat): 0,28 mq/mq,
- Indice negoziabile (lat): 0,15 mq/mq,
- Indice massimo (lat): 0,43 mq/mq.

L'indice negoziabile può essere riconosciuto solo nei casi di:

- realizzazione di edilizia residenziale sociale di cui all'art. 5, comma 2 lettera a);
- trasferimento di diritti edificatori in funzione di misure di Compensazione urbanistica di cui all'art. 5, comma 2 lettera b);
- realizzazione di standard qualitativi di cui all'art. 5, comma 2 lettera c); nel caso lo standard qualitativo si traducesse nella realizzazione di edifici o loro parti a destinazione pubblica, la corrispondente SIp non incide sulla SIp massima come sopra definita.

e. Disposizioni per l'attuazione degli interventi

E' consentita la monetizzazione delle superfici da destinare a servizi pubblici solo per la parte eventualmente eccedente a quella necessaria per il raggiungimento degli obiettivi pubblici.

L'attuazione mediante piano urbanistico attuativo non comporta specifico provvedimento di Valutazione Ambientale Strategica.

Trattandosi di area classificata come degradata dal PTR della Lombardia particolare cura dovrà essere posta in relazione all'eliminazione degli elementi di degrado paesaggistico e ambientale.

Per quanto riguarda il raccordo tra via Samaden e la Tangenziale il dimensionamento degli elementi

progettuali del nodo deve essere preventivamente definito d'intesa con ANAS al fine di verificare l'assetto ottimale dell'intersezione e al fine di escludere ricadute sui livelli di servizio e di sicurezza della tangenziale stessa.

Le predette verifiche, da condurre con ANAS in ordine alla parziale riconfigurazione del nodo, devono essere eseguite a partire dalla predisposizione di un apposito studio del traffico che attesti il mantenimento lungo l'asse della tangenziale dei livelli di servizio e di sicurezza coerenti con la funzionalità di rango regionale che tale itinerario deve continuare ad assolvere nell'ambito del sistema viario sovraordinato. Tale studio deve essere validato da ANAS. Le eventuali misure o opere di adeguamento che, in base alle risultanze dello studio, ANAS ritenesse necessario realizzare ai fini sopradetti dovranno essere poste a carico dei soggetti proponenti le trasformazioni urbanistiche e realizzati prima dell'attivazione completa degli insediamenti previsti.