

Ambito di Trasformazione AT 2
Riqualificazione insediamento produttivo artigianale
(via Dante Alighieri)



Parte prima: stato attuale, dati e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

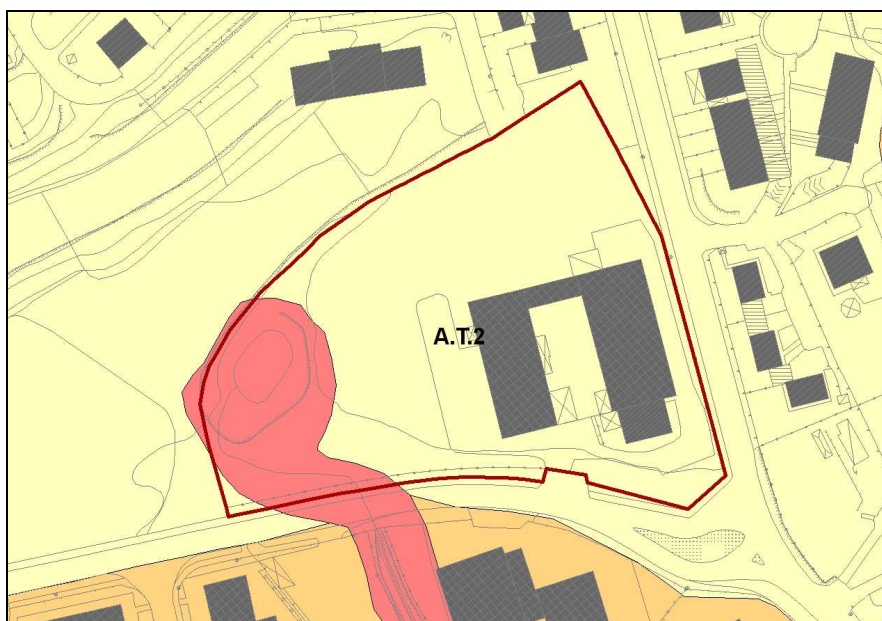
L'Ambito riguarda l'insediamento artigianale e le aree libere confinanti, all'incrocio tra via Dante Alighieri e via Belvedere, in prossimità delle sorgenti del torrente Strona. L'insediamento, anche se non ospita attività particolarmente impattanti, risulta male inserito nel contesto urbano, in particolare per la presenza delle aree destinate a verde pubblico confinanti e per la prossimità con le sorgenti. Risulta pertanto opportuno prevedere una riconversione che interessa la struttura produttiva e le aree di pertinenza. L'ambito di trasformazione è delimitato a nord e ad est dai nuovi edifici del complesso residenziale.

Gli edifici produttivi non presentano caratteristiche architettoniche di particolare pregio.

Dati di superficie

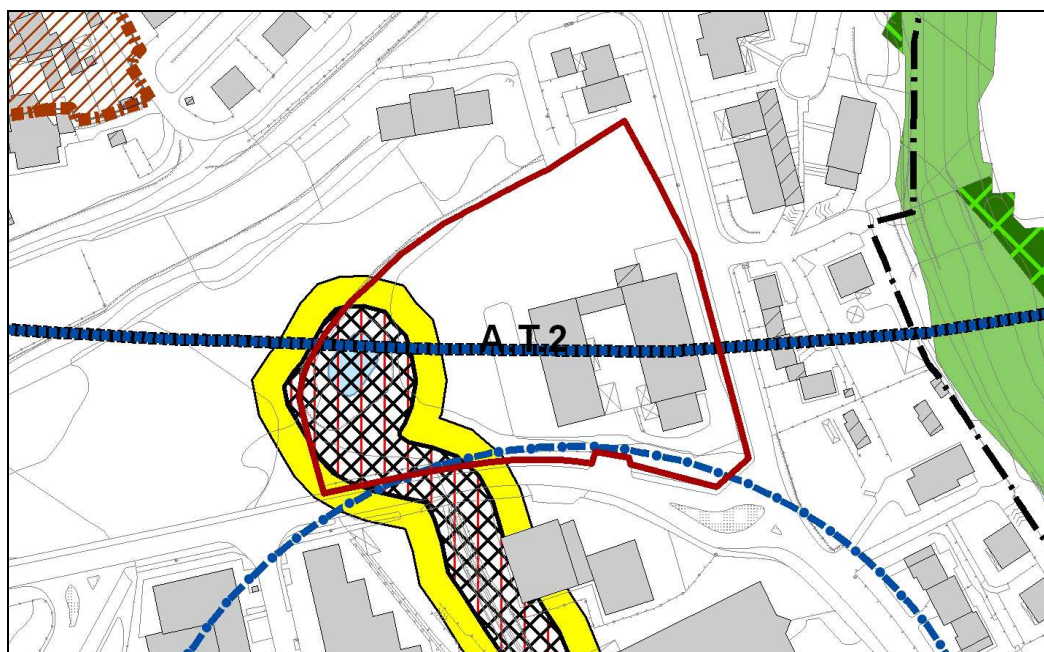
Superficie totale dell'Ambito 11.565 mq

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati



Estratto Tav DP B 7: Classi di fattibilità geologica con AT2

Lo studio geologico del territorio comunale classifica una vasta porzione dell'Ambito all'interno della Classe di fattibilità geologica II: "Fattibilità con modeste limitazioni, mentre l'area limitrofa allo stagno ed al fiume Strona è classificata come Classe di fattibilità geologica IV: "Fattibilità con gravi limitazioni".



Estratto Tav DP A3: Carta dei vincoli con AT2

L'area è interessata dalla fascia di rispetto del torrente Strona e dalle relative fasce di Polizia idraulica:

- Vincolo di polizia idraulica. Fascia di rispetto DGR 25/01/02 n. 7/7868 (colore giallo)
- Vincolo di polizia idraulica. Fascia di tutela assoluta DGR 25/01/02 n. 7/7868

L'Area è attraversata dal vincolo: Bacino idrologico del lago; Fascia di 1 Km. dalla linea di costa - ai sensi della L.R. n. 62/1985

Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

Il PGT prevede la riqualificazione dell'area prossima all'area a verde pubblico ed alle sorgenti dello Strona attraverso la riconversione dell'insediamento produttivo artigianale. In luogo delle strutture produttive si prevede il completamento insediativo del tessuto residenziale e l'ampliamento del verde pubblico inglobando l'area delle sorgenti che verrà opportunamente conservata come area naturale di particolare valenza ambientale

Le finalità da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono così riassumibili

- Riconversione dell'insediamento produttivo con demolizione e sostituzione dei fabbricati produttivi per la creazione di un insediamento residenziale.
- Ampliamento del verde pubblico e creazione di fasce a verde alberato verso le zone produttive circostanti
- Sistemazione ai fini naturalistici dell'area della sorgente opportunamente integrata con il verde pubblico circostante
- Creazione di opportune fasce di mitigazione paesistica-ambientale del nuovo insediamento verso lo Strona

Parte seconda: disposizioni di carattere prescrittivo



Superficie totale dell'Ambito 11.565 mq.

La superficie dell'ambito risulta così suddivisa nelle previsioni di piano:

- Area edificabile a destinazione residenziale 8.295 mq
- Aree a verde di mitigazione 1.040 mq
- Area a verde naturale 2.230 mq

Destinazioni d'Uso

Sono ammesse come funzioni principali:

- la residenza (RP) – e tutte le relative funzioni complementari previste dalle NTA

In caso di mantenimento della struttura esistente senza aumento di superficie è ammesso il mantenimento delle funzioni insediate e/o l'insediamento di attività che si qualificano quale artigianato di servizio, compatibili con il contesto residenziale circostante, che non producono

rumori non compatibili con il livello della classe di azionamento acustico prevista dal piano, emissioni o odori che possano arrecare disturbo alla residenza

Viabilità e mobilità

L'accesso all'area può avvenire dall'attuale accesso lungo via Belvedere o da nuovo accesso lungo via Dante e la viabilità interna al servizio dell'insediamento di natura privata dovrà garantire l'accesso ai fabbricati dell'insediamento.

Capacità edificatoria e parametri urbanistici

L'edificazione deve avvenire nel rispetto dei seguenti parametri :

- **ITs** = 0,35 mc/mq
- **R c** = 30%
- **Hm** = 10,50 ml. (2 piani f.t. compreso eventuale sottotetto con $h > 1.40$ ml)

L'indice ITs di base è esteso a tutte le aree comprese entro il perimetro dell'ambito, escluso lo specchio d'acqua, e tiene conto dei meccanismi di perequazione interna all'ambito relativi alle aree destinate a servizi ed alla mitigazione ambientale (dal computo risultano escluse le aree dello specchio d'acqua, quelle di rispetto e di tutela assoluta del corso d'acqua come individuate nello studio geologico)

Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà verso le zone residenziali e le aree per servizi 5,00 ml.

Distanze minima dei fabbricati dalla strada 10,00 ml.

Distanze minima dei fabbricati dai fabbricati principali (escluso accessori di altezza inferiore a 3,00 mt.) circostanti esterni al perimetro d'intervento 10,00 ml.

Standard qualitativo

Dovrà essere attrezzata e ceduta gratuitamente l'area che interessa lo stagno esistente per una superficie non inferiore a 2000 mq. come meglio individuati negli elaborati del Documento di Piano e del Piano dei Servizi, al fine di integrare lo specchio d'acqua e le aree a verde circostanti con il futuro parco pubblico previsto sulle aree confinanti. Dovrà essere creata una opportuna zona a verde alberato tra l'insediamento e le aree circostanti lo stagno.

All'interno dell'ambito dovranno inoltre essere realizzati i parcheggi pubblici, in misura non inferiore a 1 posto auto ogni 150 mc, al servizio dell'insediamento residenziale, posti in condizione di essere collegati con accesso pedonale diretto al servizio del parco pubblico.

Assetto morfologico-insediativo

Data la particolare posizione dell'area non si dettano specifiche prescrizioni rispetto alla morfologia delle strutture previste.

L'insediamento dovrà comunque perseguire un disegno urbano complessivo in grado di definire un assetto planimetrico ed un affaccio coerente verso il futuro parco pubblico, e verso la via Dante.

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

Dovrà essere prevista un'adeguata mascheratura a verde atta a garantire l'ombreggiatura dei fabbricati nel periodo estivo, dovranno essere inoltre conservate le fasce a verde piantumato esistenti a confine nord e verso la via Belvedere.

Modalità attuative

L'ambito deve essere pianificato attraverso una piano attuativo unitario esteso all'intero comparto ed essere attuato unitariamente

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

1. È necessario verificare la salubrità dei suoli (Regolamento Locale di Igiene Urbana tipo Regione Lombardia – Titolo 3, art. 3.2.1., sulla salubrità dei suoli) per eventuali contaminazioni preesistenti derivanti dall'insediamento produttivo.
2. È necessario assoggettare la trasformazione dell'ambito ad una progettazione di dettaglio, sia architettonica che delle destinazioni a verde, mirata ad un innalzamento qualitativo dell'area e del suo intorno, attualmente di scarso livello qualitativo.
3. Occorre preservare lo specchio d'acqua e le sorgenti dello Strona come area naturale di particolare valenza ambientale, attraverso una progettazione di ingegneria naturalistica e connettendo opportunamente tale area con le aree verdi previste, anch'esse intese come prosegui dell'area naturale. La possibile interferenze devono essere risolte all'interno della pianificazione attuativa, con specifica attenzione progettuale ai temi naturalistici e concordando con l'amministrazione comunale gli interventi di ingegneria naturalistica.
4. I nuovi interventi devono avere un'elevata dotazione arboreo-arbustiva, che dovrà essere localizzata in funzione del sistema naturalistico che ingloba lo specchio d'acqua.
5. L'area verde dell'ambito dovrà essere progettata anche in funzione di fascia tampone tra area residenziale e aree produttive.
6. Data prossimità alla zona produttiva e la localizzazione all'interno delle fasce di pertinenza acustica stradale, vige l'obbligo prescritto dall'Art.8 della L.Q. 447/95 e dall'Art.5 della L.R. 13/2001 di presentazione di idonea documentazione di previsione del clima acustico relativa alla realizzazione di nuovi edifici residenziali.
7. Dovrà essere prevista un'adeguata mascheratura a verde atta a garantire l'ombreggiatura dei fabbricati nel periodo estivo, dovranno essere inoltre conservate le fasce a verde piantumate esistenti a confine nord e verso la via Belvedere.
8. Occorre dotare l'ambito di adeguate superfici di parcheggio opportunamente inserite nel contesto naturalistico, di strutture viarie, di percorsi per la mobilità dolce, evitando spazi marginali e di risulta che possono diventare luoghi di abbandono e di scarsa sicurezza. Devono essere previste fasce di alberatura densa a ridosso delle strade e dei parcheggi.
9. La progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc; ⇒ vedasi check-list finali) con edifici almeno in classe energetica B.
10. È necessario prevedere idonee soluzioni tecnologiche atte a ridurre le emissioni in atmosfera degli impianti degli edifici.
11. È necessario per quanto possibile limitare il ricorso ai materiali di cava, e aumentare il ricorso a materiali rinnovabili o derivanti da riciclo.
12. Occorre prevedere sistemi di diminuzione di consumi idrici, sia con interventi progettuali sull'edificio (riutilizzo acque grigie, cassette di scarico differenziate, ...) sia a scala del lotto prevedendo il riuso delle acque bianche per l'innaffiamento delle aree verdi.
13. È necessaria un'attenta progettazione del sistema fognario, suddiviso in acque bianche e acque nere.
14. È necessario considerare soluzioni progettuali di qualità e di tecnologie attive e passive (orientamento degli edifici, sistemi solari passivi) che possano ridurre i consumi energetici e conseguentemente le produzioni di emissioni atmosferiche, oltre a contribuire al comfort e salubrità degli edifici.
15. È necessaria un'attenta progettazione dell'illuminazione pubblica e privata, sia dal punto di vista di massima riduzione di eventuali disturbi (alla popolazione e alle specie notturne) che del consumo di energia.