

AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 2 – scheda di coerenza -

L'ambito è posto poco a nord della linea ferroviaria Milano/Sondrio sul lato Nord e compresa tra due zone edificate.

Obiettivi d'interesse ambientale perseguiti.

- *Obiettivo 1: compatibilità ecologica e paesaggistico-ambientale delle trasformazioni.*

Il Piano propone la conclusione di un'area edificata e infrastrutturata a nord della Ferrovia Milano/Sondrio. Gli interventi verranno coordinati tenendo conto dei caratteri morfologico – paesaggistico. L'ambito ricade su di un'area libera racchiusa da edilizia rada sviluppatasi, con tipologie puntuali, su terreni diffusamente parcellizzati. La definizione dell'ambito tiene conto dei caratteri locali di costruzione del paesaggio antropico e quindi per l'area in oggetto dovranno essere adottate tipologie residenziali che mantengano una scansione regolare tra parti edificate e parti lasciate a verde. Tale la scelta è volta a produrre un riordino ed una conclusione del contesto edificato rispettando i caratteri di tessitura insediativa, mantenendo quindi lo stesso orientamento dell'edificazione esistente e parallela all'asse della ferrovia.

L'adozione della tipologia non a cortina permette di mantenere aree libere di dimensioni adeguate aventi significato di connessione tra spazi verdi. In particolare il Piano, evitando un effetto "barriera", individua un asse centrale inedificato che viene rafforzato dalla destinazione a verde di mitigazione di un'area a fianco della ferrovia. Per dette aree libere viene individuata una serie d'interventi di piantumazione volti a creare schermature verdi del costruito.

- *Obiettivo 2: integrazione fra i sistemi insediativo e della mobilità.*

L'insediamento proposto si localizza in un sistema viabilistico esistente che consente già di per sé, senza particolari problematiche, la connessione tra le diverse parti del territorio urbanizzato.

Obiettivo 3: ricostruzione della rete ecologica ambientale.

L'ambito non è direttamente interessato da varchi o segmenti afferenti alla rete ecologica individuata dagli studi del PTCP.

- *Obiettivo 4: compattazione della forma urbana.*

Il Piano punta tra l'altro ad evitare il fenomeno della frammentazione dell'edificato sul territorio. L'edificazione insediabile sull'ambito in oggetto assume significato di completamento di una parte di territorio interessato da edifici. Ciò permette di evitare, per quanto possibile, il consumo di suolo situato all'esterno di zone già infrastrutturate.

- *Obiettivo 5: innalzamento della qualità insediativa.*

Quest'ambito di Piano introduce elementi partecipi del miglioramento della qualità insediativa. Risulta essenziale la conservazione, attorno all'edificato proposto nell'ambito, di aree a verde. Le indicazioni di massima di localizzazione dell'edificato prescrivono di mantenere zone libere evitando, con i nuovi corpi di fabbrica insediabili, la formazione di una cortina compatta.

Inoltre il Piano introduce criteri riguardanti gli aspetti edilizi: tipologia, materiali, orientamento degli edifici e il contenimento dei consumi idrico-energetici. Per le aree pertinenti, vengono forniti criteri per il mantenimento della permeabilità dei suoli ed indicazioni sulla tipologia delle nuove piantumazioni.

Approfondimento delle coerenze coi sistemi ambientale, insediativo ed infrastrutturale.

Sistema ambientale

Il Piano individua criteri per il mantenimento delle aree libere di pertinenza e delinea i rapporti copertura ottimali ai fini del contenimento della riduzione di permeabilità dei suoli. Vengono fornite anche linee guida ai fini della piantumazione delle aree verdi, individuando un criterio di piantumazione basato su di un rapporto tra elemento alberato e mq di superficie d'ambito. Ciò permette di migliorare l'inserimento ambientale dei nuovi interventi qualificando gli stessi anche con la trattazione morfologica del sistema del verde per la quale s'individua

la riproposizione della tradizionale tessitura della vegetazione (di origine rurale) con l'utilizzo di essenze di origine locale. E' prevista un'area di mitigazione e rispetto a fianco della ferrovia ed è indicato il mantenimento di una fasce inedificate sia al centro dell'area che sui bordi ai fini di porre delle protezioni dai percorsi veicolari esistenti sui lati.

Sistema insediativo

Le linee di attuazione dell'ambito sono rivolte ad un coerente inserimento del costruito nel contesto. Ciò interessa aspetti morfologici dei corpi edificati e l'organizzazione delle aree libere.

Il Piano ripropone i caratteri di parcellizzazione presenti nel sito e vengono individuati criteri di definizione delle dimensioni, dell'orientamento nonché del linguaggio architettonico degli'interventi il tutto in coerenza con gli aspetti di relazione esistenti tra le parti già urbanizzate. I sedimi dei corpi di fabbrica mantengono così l'orientamento dell'esistente costruito.

Sistema infrastrutturale.

L'accessibilità è garantita dai percorsi stradali esistenti ai bordi dell'area in oggetto. La ridotta intensità di traffico, su detti percorsi, permette di favorire, con interventi migliorativi, lo sviluppo della mobilità alternativo alla mobilità veicolare.

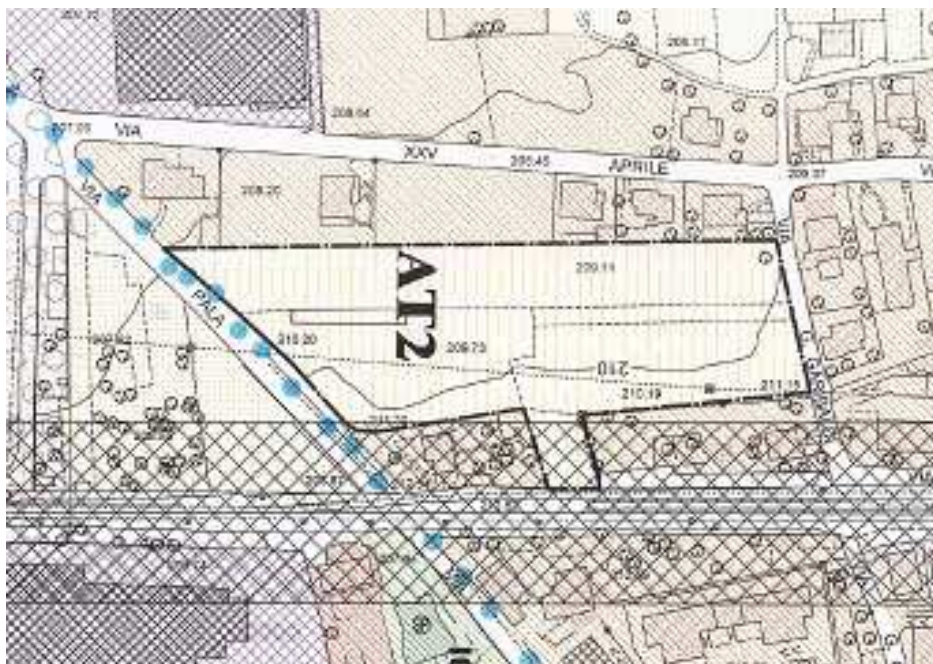
AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 2 – scheda di attuazione -

Descrizione: a) l'ambito è ponderarsi sia come un "vuoto urbano", che anche ambito di frangia, per la sua collocazione all'estremo opposto al precedente ambito di trasformazione 1. La variante rispetto al precedente ambito è il "vuoto urbano" essendo, appunto un vuoto di un intorno di recente edificazione.

b) nel P.R.G. vigente, strumentazione di pianificazione locale, di cui il Comune di Delebio si è dotato nel 2000, l'ambito in trattazione è inserito in zona di espansione edilizia per funzioni residenziali.

Obiettivo: la scelta nell'individuazione dell'ambito, oltre alla richiesta pervenuta dai singoli proprietari, è appunto quella di addivenire alla conclusione del residuale di area di frangia urbana, in modo tale di contestualizzare l'areale tal da permettere una lettura unitaria del macro ambito in cui lo stesso ricade.

Strategia d'intervento: non si riconoscono per il presente ambito particolari strategie se non quella indicata al precedente capoverso ed oltre alla previsione di posizionare una quinta alberata sul fronte della Via Plata e la fascia/quinta mitigativa verso la linea ferroviaria.



Strumento di attuazione: piano attuativo comunale o di iniziativa privata- perequazione circoscritta - (art. 11 della L.R. 12/05 e s.m.i.), è ammessa la commerciabilità della SLP altrimenti non localizzabile all'interno dell'ambito di trasformazione; la convenzione dovrà essere sottoscritta tra l'Amministrazione Comunale ed i privati proprietari del comparto attuativo, inserendo nella stessa le opere/prescrizioni indicate nella presente scheda. La negoziazione tra le parti potrà prevedere precisazioni sia dei contenuti che eventuali determinazioni sulla realizzazione di opere pubbliche, in altre parti del territorio comunale, queste previste all'interno del rispettivo piano dei servizi, anche nella forma della compensazione.

Tabella dati dimensionali e raffronto con il vigente P.R.G.

	D.diP.	P.R.G.
Superficie zonale	mq.10.328,00	
Volume esistente	mc.0,00	
Indice di edificabilità zonale	mq/mq.0,28	
Superficie lorda di pavimento complessiva	Mq. 2.894,36	
Volume edificabile	mc.8.689,08	mc.5.635,87
Volume teorico per abitante	mc. 150	mc. 100
Abitanti teorici in aumento DdiP	n.2*	56
Abitanti teorici complessivi	n.58	

*** determinato sulla differenza fra il volume complessivo dell'ambito di trasformazione e quanto previsto da P.R.G.**

Note: stante la collocazione del comparto in ambito con sensibilità paesistica media, la progettazione dovrà essere oggetto di un disegno urbano attento e porre in atto misure di mitigazione e di un appropriato inserimento dei nuovi volumi nel contesto paesistico.

- Ambito di Trasformazione n. 2 di Via XXV Aprile

La trasformazione dell'ambito a fini prevalentemente residenziali e/o con funzioni ad essa compatibili, si pone come obiettivo il completamento dell'edificazione di frangia urbana adiacente a valle la ferrovia, già parzialmente edificata in fregio alle Vie Garibaldi, XXV Aprile e Pala.

L'ambito in argomento, deve intendersi di attuazione unitaria.

Le Norme Tecniche del Piano Attuativo definiranno le tipologie edilizie ammissibili nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Destinazioni d'uso:	Residenza.
- It	Mq. 0,28/mq. complessivamente sull'intero ambito slp mq. 2.894,36
- Rct	25%
- Rpt	30%
- Hmax	7,50
Prescrizioni particolari	Strumento di attuazione: piano attuativo comunale – perequazione concentrata - (art. 12 della L.R. 12/05 e s.m.i.). La negoziazione tra le parti potrà prevedere precisazioni sia dei contenuti che eventuali determinazioni sulla realizzazione di opere pubbliche, in altre parti del territorio comunale, queste previste all'interno del rispettivo piano dei servizi, anche nella forma della compensazione. Stante la collocazione del comparto in ambito con sensibilità paesistica media, la progettazione dovrà essere oggetto di un disegno urbano attento e porre in atto misure di mitigazione e di un appropriato inserimento dei nuovi volumi nel contesto paesistico. La progettazione del piano attuativo deve dimostrarsi coerente con gli indirizzi di Sostenibilità del Piano, mutuati dal DdP dal Rapporto Ambientale cap. 5.4, oltre che rispondente alle norme del regolamento edilizio RE. La quantità minima di aree per servizi da localizzare e/o cedere all'interno o all'esterno (anche mediante monetizzazione) dell'ambito di trasformazione n.2 non può essere inferiore a mq. 1.044,00 (18 mq/ab).