

AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 3 – scheda di coerenza

Situato in fregio a Via Lesina

Obiettivi d'interesse ambientale perseguiti.

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

Il Piano propone la conclusione del costruito su un'area interclusa posta all'interno del centro edificato e delimitata a est dal T. Lesina.

Le scelte indotte dal Piano, nel delineare l'inserimento urbanistico dell'ambito, derivano prevalentemente da motivazioni di carattere morfologico – paesaggistico. La lettura dei caratteri del contesto residenziale esistente, di non recente realizzazione, ha individuato un'edificazione non particolarmente compatta. Gli interventi previsti nell'ambito tengono conto di questa caratteristica e sono rivolti a produrre un insediamento, che mantiene areali liberi da destinare a spazi verdi, i cui edifici adottano in prevalenza un orientamento parallelo al Torrente od in continuità con l'esistente edificazione.

Il Piano ha quindi riconosciuto come qualificati i caratteri paesaggistici del contesto e pertanto propone una ampia fascia di mitigazione da localizzare lungo l'asta torrentizia a fianco dell'attuale strada veicolare. Vengono così previsti dei criteri di rispetto dei caratteri ecologico-strutturali esistenti ai brodi del Lesina. In tale fascia vengono concentrati le opere mitigative necessarie a ridurre gli effetti intrusivi del costruito. Dette opere prevedono la messa a dimora di essenze vegetazionali utili alla formazione di segmenti di connessione all'interno dell'area verde. Inoltre, a seguito della previsione di nuovi percorsi viabilistici, nel Piano vengono indicati interventi di piantumazione volti a creare schermature verdi attorno agli assi di mobilità proposti.

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

Il Piano, sia per collegare i nuovi insediamenti sia per migliorare l'accessibilità al contesto, prevede la realizzazione di un collegamento sia veicolare che ciclo-pedonale da realizzarsi in coordinamento col l'ambito n. 4.

La scelta è volta a migliorare l'accessibilità utilizzando sia l'esistente ingresso da Via Lungo Lesina che un nuovo percorso da realizzarsi in collegamento con la Via Corti, svincolando così il Centro Storico. Come accennato questi collegamenti si caratterizzano sia come percorsi prettamente veicolari, sia come tracciati da dedicare alla mobilità alternativa alla circolazione dei mezzi motorizzati. L'ambito contribuisce alla realizzazione di un sistema integrativo della rete viaria principale, favorendo così la mobilità lenta compatibile coi caratteri della zona residenziale.

- *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. Viene comunque posta attenzione all'impatto derivabile dai nuovi insediamenti nei confronti dell'ambito del corso d'acqua presente sul lato est a valle della strada veicolare ad esso parallela.

- *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 e da limiti fisici. Le finalità del Piano, tra le altre, sono rivolte ad evitare o ridurre il consumo di suolo situato all'esterno della zona già infrastrutturata, urbanizzata ed avente morfologia compiuta.

- *Obiettivo 5: innalzamento della qualità insediativa.*

Per quest'ambito il Piano si confronta coi prevalenti caratteri edificati, nonché con la presenza dell'asta torrentizia presenti nel contesto. Vengono quindi proposti dei criteri di riqualificazione degli aspetti architettonici dei manufatti proposti nonché il loro inserimento ambientale. Il Piano tiene conto anche dell'inserimento paesaggistico del sistema della mobilità ed indica criteri di mitigazione dei percorsi proposti.

Per le aree pertinenti lasciate libere, 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 di copertura ottimali ai fini del contenimento della riduzione di permeabilità dei suoli. Esso fornisce anche linee guida ai fini della piantumazione delle aree verdi individuando un criterio di piantumazione (viali alberati, ecc.) 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 proposizione di orti o giardini tradizionali interposti tra l'edificazione e l'ambito del torrente.

Lungo i tracciati nella nuova viabilità è prevista la piantumazione con filari per favorire la formazione di segmenti di relazione tra spazi verdi.

Sistema insediativo

Le linee di attuazione dell'ambito sono rivolte ad un coerente inserimento nel contesto. Ciò riguarda sia gli aspetti morfologici e tipologici del costruito che l'organizzazione delle aree libere. Pertanto vengono delineati criteri riguardanti dimensioni, orientamento e linguaggio stilistico degli interventi tenendo conto degli aspetti di relazione tra le parti già urbanizzate e le sponde del T. Lesina.

Per l'ambito in oggetto il PGT prevede lo sviluppo dei corpi di fabbrica posti su di un asse nord/sud in coerenza con l'orientamento del costruito esistente.

Viene inoltre migliorata la connessione con i percorsi ciclabili (ad es. quello previsto in fianco della Via Lungo Lesina) tra le diverse parti urbanizzate ed il centro storico favorendo un sistema di mobilità alternativo che possa indurre alla riduzione della circolazione veicolare.

Sistema infrastrutturale.

Il Piano garantisce l'accessibilità all'ambito proposto per mezzo di nuovi percorsi, che oltre svincolare le zone già edificate, evitano fenomeni d'intasamento della viabilità disponibile, dovuto al possibile aumento del carico insediativo.

Anche i previsti percorsi ciclopedonali potranno connettere, con criteri di sostenibilità, le zone prossime del centro con le zone residenziali più periferiche.

Per la formazione del nuovo percorso veicolare il Piano rinvia alle "Linee guida per la progettazione paesaggistica delle infrastrutture".

La razionalizzazione degli accessi e della rete viabilistica è prevista, in questo caso, in connessione con gli interventi previsti per l'ambito 4.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 3 – scheda di attuazione -

Descrizione: a) l'ambito è posto in fregio alla Via Lungo Lesina, in un'areale di frangia urbana. L'ambito in trattazione è relazionato in modo quasi di simbiosi con il contesto del corso d'acqua per un verso e per l'altro, opposto al primo, alla conclusione dell'edificazione di tipo residenziale.

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 e con una ampia area per servizi di interesse generale (nuova Casa di Riposo) che però ha perso tale valenza essendo tale funzione localizzata in loc. Gera ed in corso di attuazione. In tale contesto era previsto anche l'edificazione residenziale pubblica.

Obiettivo: la scelta nell'individuazione dell'ambito è quella di addivenire alla conclusione del residuale di area di frangia urbana, in modo tale di contestualizzare l'areale tale da permettere una lettura unitaria del macro ambito in cui lo stesso ricade e nel contempo proporre una riqualificazione del fronte dell'ambito che prospetta sul corso del Lesina oltre alla riqualificazione della viabilità veicolare in loco.

Strategia d'intervento: la trasformazione dell'ambito a fini prevalentemente residenziali e/o con funzioni ad essa compatibili, si pone come strategia:

1. la riqualificazione del tratto prospettante il Lesina creando una fascia di verde attrezzato elementare che si ponga come zona cuscinetto e di mitigazione tra la naturalità dell'alveo del Lesina e l'antropizzazione della restante parte dell'ambito di trasformazione;
2. riqualificare la mobilità pedonale e/o ciclo/pedonale lungo il Lesina con una integrazione anche con la viabilità interna (Torrazza e nucleo storico di confine);
3. riqualificazione della viabilità veicolare con la creazione di un asse viario interno all'ambito che diparte dalla Via Verdi per intersecarsi sulla Via Lungo Lesina ed ipotizzare in tale contesto il punto di attraversamento del Lesina così da permettere il collegamento con la realtà di Andalo Valtellino con una viabilità locale di gronda di monte;
4. previsione di elementi schermanti e di rispetto di natura vegetale lungo gli assi veicolari interni all'ambito, in modo da creare viali alberati.

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.

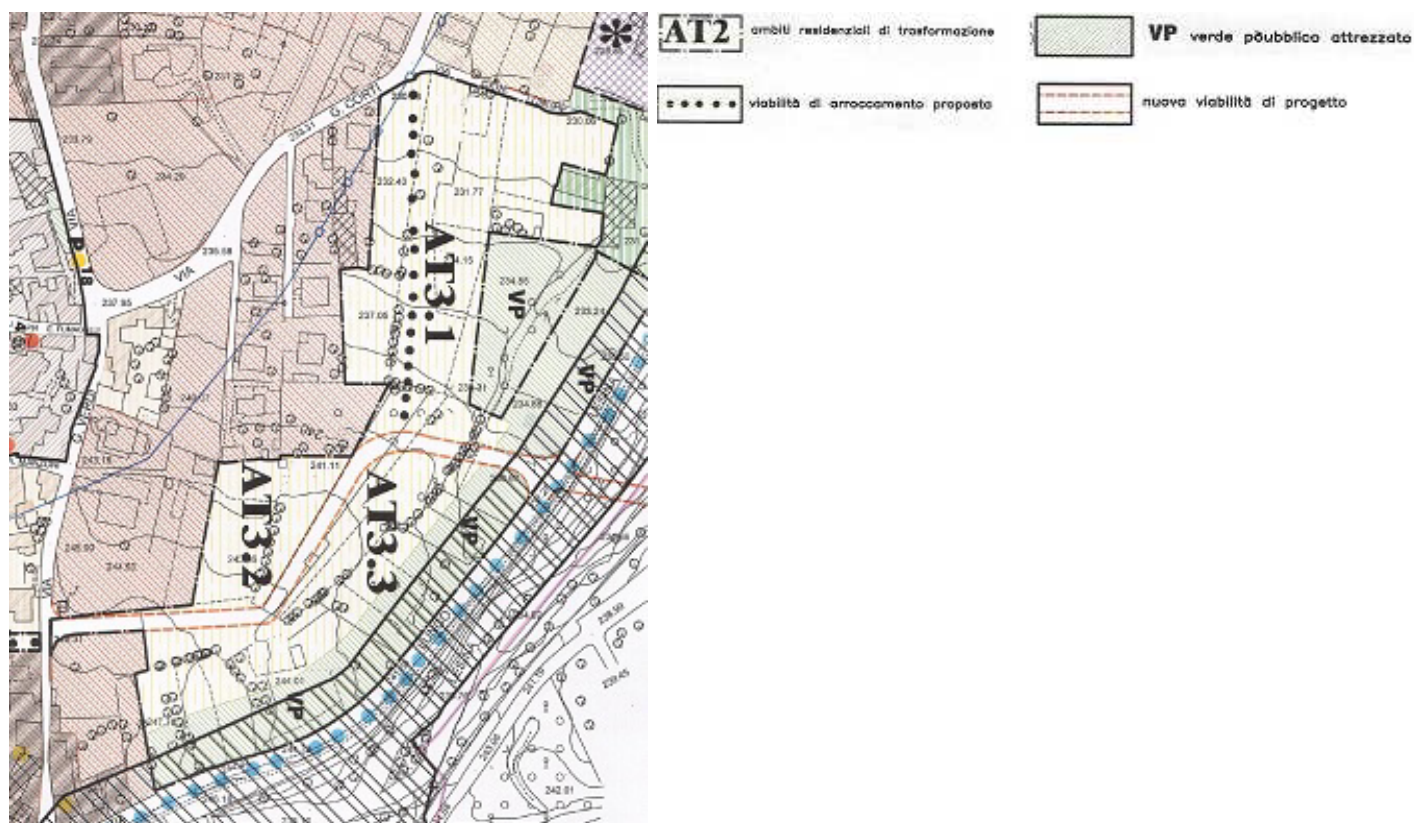


Tabella dati dimensionali e raffronto con il vigente P.R.G.

	D.diP.	P.R.G.
Superficie zonale	mq.28.862,00	
Volume esistente	mc.0,00	
Indice di edificabilità zonale	mq/mq.0,29	
Superficie lorda di pavimento complessiva	Mq. 8.369,98	
Volume edificabile	mc.25.109,94	mc.19.883,79
Volume teorico per abitante	mc. 150	mc. 100
Abitanti teorici in aumento DdiP	- n.32*	199
Abitanti teorici complessivi	n.167	

*** 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 alta, 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. 3 di Via Lungo Lesina

La scelta nell'individuazione dell'ambito è quella di addivenire alla conclusione del residuale di area di frangia urbana, in modo tale di contestualizzare l'areale tale da permettere una lettura unitaria del macro ambito in cui lo stesso ricade e nel contempo proporre una riqualificazione del fronte dell'ambito che prospetta sul corso del Lesina oltre alla riqualificazione della viabilità veicolare in loco.

La trasformazione dell'ambito a fini prevalentemente residenziali e/o con funzioni ad essa compatibili, si pone come strategia:

- a) la riqualificazione del tratto prospettante il Lesina creando una fascia di verde attrezzato elementare che si ponga come zona cuscinetto e di mitigazione tra la naturalità dell'alveo del Lesina e l'antropizzazione della restante parte dell'ambito di trasformazione;
- b) riqualificare la mobilità pedonale e/o ciclo/pedonale lungo il Lesina con una integrazione anche con la viabilità interna (Torrazza e nucleo storico di confine);
- c) riqualificazione della viabilità veicolare con la creazione di un asse viario interno all'ambito che diparte dalla Via Verdi per intersecarsi sulla Via Lungo Lesina ed ipotizzare in tale contesto il punto di attraversamento del Lesina così da permettere il collegamento con la realtà di Andalo Valtellino con una viabilità locale di gronda di monte;
- d) previsione di elementi schermanti e di rispetto di natura vegetale lungo gli assi veicolari interni all'ambito, in modo da creare viali alberati.

L'ambito in trattazione è stato suddiviso in sub-ambiti definendo quindi gli ambiti minimi oggetto di attuazione.

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

Destinazioni d'uso:	Residenza.
- It	Mq. 0,29/mq. complessivamente slp mq. 8.369,98, così suddivisa: AT3.1 - max slp mq. 4.687,19; AT3.2 - max slp mq. 1.339,19; AT3.3 max slp mq. 2.343,60.
- Rcf	25%
Rpf	30%
- Hmax /Hf	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 alta, 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. L'attuale asse viario comunale posto all'interno dell'ambito in trattazione dovrà essere oggetto di una puntuale riqualificazione al fine di creare un asse ciclo-pedonale di connessione fra la parte antropizzata a monte dell'asse ferroviario e la parte di maggiore naturalità posta a valle del perimetro dell'ambito in trattazione. 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 di aree per servizi da reperire all'interno dell'ambito di trasformazione n.3 non può essere inferiore a mq. 7.889,00.
--	--