

AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 4 – scheda di coerenza -

- Compreso tra le Vie Verdi, Manzoni e Roma e si inserisce in un contesto già al suo attorno completamente edificato.

Obiettivi d'interesse ambientale perseguiti.

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

Le scelte indotte dal Piano nel delineare l'ambito derivano prevalentemente da motivazioni di carattere morfologico – paesaggistico.

Il Piano propone la conclusione dell'edificazione su un'area interclusa posta all'interno del centro edificato.

Il Piano inoltre riconosce i qualificati caratteri paesaggistici del costruito situato nel contesto ove non risultano fenomeni di eccessivo compattamento dell'edificazione. Pertanto tale caratteristica viene riproposta mantenendo così diffusi spazi liberi tra gli insediamenti proposti.

I caratteri ecologici dell'area risultano ridotti e ciò è dovuto alla prevalente antropizzazione esistente. Per mitigare tale fenomeno il Piano, pur intervenendo a colmare uno spazio interstiziale, conserva delle zone libere interconnesse attorno all'edificato. Vengono inoltre indicati interventi di piantumazione a filari volti a creare schermature verdi attorno agli assi di mobilità proposti.

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

Per i nuovi insediamenti e per migliorare l'accessibilità del contesto il Piano prevede la realizzazione di un collegamento sia veicolare che ciclopedonale da realizzarsi in coordinamento col l'ambito n. 3.

La scelta è volta a migliorare l'accessibilità utilizzando sia l'esistente Via Lungo Lesina che un nuovo percorso da realizzarsi in collegamento con la Via Corti, svincolando così il Centro Storico. Come accennato questi collegamenti tra parti urbanizzate si caratterizzano sia come nuovi collegamenti veicolari che quali percorsi alternativi alla viabilità veicolare contribuendo ad un sistema integrativo

della rete viaria principale. Detti percorsi permettono di attraversare parti di territorio comunale favorendo 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.

- *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 evitando, per quanto possibile, il consumo di suolo situato all'esterno della zona già infrastrutturata e urbanizzata.

- *Obiettivo 5: innalzamento della qualità insediativa.*

Per quest'ambito il Piano si confronta coi prevalenti caratteri edificati di antica formazione presenti nel contesto. Pertanto vengono introdotti dei criteri che riguardano gli aspetti edilizi: dimensione, tipologia, materiali, orientamento degli edifici nonché contenimento dei consumi idrico-energetici. Il Piano tiene conto anche dell'inserimento paesaggistico del sistema della mobilità ovvero 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

Pur considerando i caratteri di maggior densità, presente nell'area circostante, 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. Il Piano fornisce 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 proposizione di orti o giardini tradizionali connessi con l'edificato. 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 tipologico del costruito che l'organizzazione delle aree libere. Pertanto vengono delineati criteri riguardanti dimensioni, orientamento e linguaggio architettonico degli interventi tenendo conto degli aspetti di relazione tra le parti già urbanizzate.

Per l'ambito in oggetto il PGT prevede lo sviluppo dei corpi di fabbrica posti su di un asse nord/sud centrati sul sistema viario di antica formazione (Via Roma / Via Verdi).

Viene inoltre migliorata la connessione, con percorsi ciclabili, tra le diverse parti urbanizzate ed il centro storico e ciò per favorire lo sviluppo del sistema di accessibilità alla residenza alternativo alla mobilità veicolare.

Sistema infrastrutturale.

Il Piano garantisce l'accessibilità all'ambito proposto per mezzo di nuovi percorsi, che oltre svincolare il Centro Storico, 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 al Centro Storico con 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 3.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 4 – scheda di attuazione -

Descrizione: a) l'ambito è racchiuso all'interno di una "cornice" edificata, creando in tal modo un tipico "vuoto urbano", senza avere una pertinenzialità con il costruito.

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.

Obiettivo: la scelta nell'individuazione dell'ambito è quella di addivenire alla conclusione del residuale di area di "vuoto urbano", 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 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. zona cuscinetto tra edificazione di contorno esistente e la nuova edificazione;
2. creazione di una viabilità pedonale interna di connessione tra monte e valle.

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.9.618,00	
Volume esistente	mc.0,00	
Indice di edificabilità zonale	mq/mq.0,32	
Superficie lorda di pavimento complessiva	Mq. 3.077,76	
Volume edificabile	mc.9.233,28	mc. 7.509,18

Volume teorico per abitante	mc. 150	mc. 100
Abitanti teorici in aumento DdiP	- n. 14*	75
Abitanti teorici complessivi	n.61	

*** 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. 4 di Via Verdi - Via Manzoni

La scelta nell'individuazione dell'ambito è quella di addivenire alla conclusione del residuale di area di "vuoto urbano", 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 della viabilità veicolare in loco.

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

- a.- zona cuscinetto tra edificazione di contorno esistente e la nuova edificazione;
- b.- creazione di una viabilità pedonale interna di connessione tra monte e valle.

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

Destinazioni d'uso:	Residenza.
- It	Mq. 0,32/mq. complessivamente slp mq. 3.077,76, così suddivisa: AT4.1 - max slp mq. 1.326,44; AT4.2 - max slp mq. 1.754,32.
- Rcf	25%
Rpf	30%
- Hmax /Hf	9,50
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. 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.3 non può essere inferiore a mq. 1.098,00 (18 mq/ab).