

AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 5 – scheda di coerenza -

Compreso tra le Vie San Rocco e Legnone a sud dell'attuale strada statale ed immediatamente a ovest del centro abitato. L'ambito interessa un'area individuata nel PTCP di Sondrio quale ambito agricolo strategico

Obiettivi d'interesse ambientale perseguiti.

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

Il Piano propone l'estensione insediativa su un'area situata a sud della zona edificata e infrastrutturata posta a fianco della SS. 38.

Gli interventi verranno coordinati tenendo conto dei caratteri morfologico – paesaggistico del sito. L'ambito ricade su un'area libera chiusa su due lati dalla viabilità veicolare locale. I terreni posti sul lato ovest hanno caratteri compatibili con l'uso agricolo dei suoli. La definizione dell'ambito tiene conto di detti caratteri e pertanto i bordi ovest e sud sono interessati dalla localizzazione di opere mitigative vegetazionali.

Nell'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 sul lato est della Via S. Rocco.

L'adozione della tipologia non a cortina permette di mantenere aree libere per favorire la connessione tra spazi verdi. In particolare il Piano, evitando un effetto di quinta compatta, individua un varco centrale ineditato. 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 esistente di percorsi sia veicolari di servizio alla residenza sia di tipo podereale. Tale realtà consente già di per sé, senza particolari problematiche, la connessione tra le diverse parti del

territorio urbanizzato. Inoltre il Piano individua a lato dell'ambito lo sviluppo di percorsi ciclopedonali utilizzando il sedime dei predetti tracciati poderali.

- *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, d'altra parte il PTC stesso individua l'area strategica ai fini del sistema agricolo. Le opere a verde individuate sui lati rivolti verso le zone agricole, assumono decisa rilevanza ai fini dell'inserimento ambientale del costruito e della mitigazione dell'impatto di esso su tale zona

- *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 viene prevista a sud di un'area già urbanizzata e costruita. Nell'ottica di evitare la diffusione frammentata dell'edificato, il Piano propone la localizzazione degli interventi su ambito già parzialmente interessato da infrastruttura stradale di tipo locale. La scelta 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 una fascia continua 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 un limite fisico compatto.

Inoltre il Piano introduce criteri riguardanti gli aspetti edilizi: tipologia, materiali, orientamento degli edifici e il contenimento dei consumi idrico-energetici.

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. La localizzazione di fasce di mitigazione e di rispetto deve avvenire sui bordi rivolti verso l'area agricola a protezione della medesima destinazione che permane più ad ovest.

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 prevede l'orientamento degli interventi edificati su un asse nord/sud. Tale scelta permette di apportare una morfologia di limite all'edificato sul lato ovest. D'altro canto la scelta è quella di evitare la realizzazione di barriera fisica e quindi viene mantenuto un varco centrale anche ai fini della percezione di visuali profonde dell'ambito agricolo ad ovest. Il piano inoltre deve individuare dimensioni, e linguaggio architettonico degli interventi in coerenza con gli aspetti di relazione esistenti nel contesto.

Sistema infrastrutturale.

L'accessibilità è garantita dai percorsi stradali esistenti ai bordi dell'area in oggetto. Un'ampia area a lato della Via Legnone viene prevista anche quale area di sosta. Dette aree dovranno essere integrate da spazi a verde per il migliorare la permeabilità del suolo. I caratteri di strade campestri, situate sui lati sud ed ovest dell'ambito, favoriscono, con interventi migliorativi, lo sviluppo della mobilità alternativo alla mobilità veicolare.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 5 – scheda di attuazione -

- Descrizione: a) l'ambito è confinante alla conclusione dell'antropizzazione avvenuta recentemente anche in attuazione di piani attuativi.
- 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 agricola di salvaguardia.

Obiettivo: la scelta nell'individuazione dell'ambito è quella di addivenire alla conclusione di uno certo spessore rispetto all'ambito prospiciente la strada statale ed altresì creare un'area di servizi per le residenze liminari al presente ambito ed anche a supporto dell'attrezzatura relativa all'infanzia in corso di realizzazione in un fabbricato esistente.

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

1. creazione di una zona per servizi sul fronte della Via Legnone
2. previsione di elementi schermanti e di rispetto di natura vegetale il confine dell'ambito in direzione del nucleo di Tavani;
3. riqualificazione di percorso pedonale sulla viabilità campestre esistente;
4. individuare la localizzazione dei nuovi insediamenti sul fronte dei Via S.Rocco.

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.

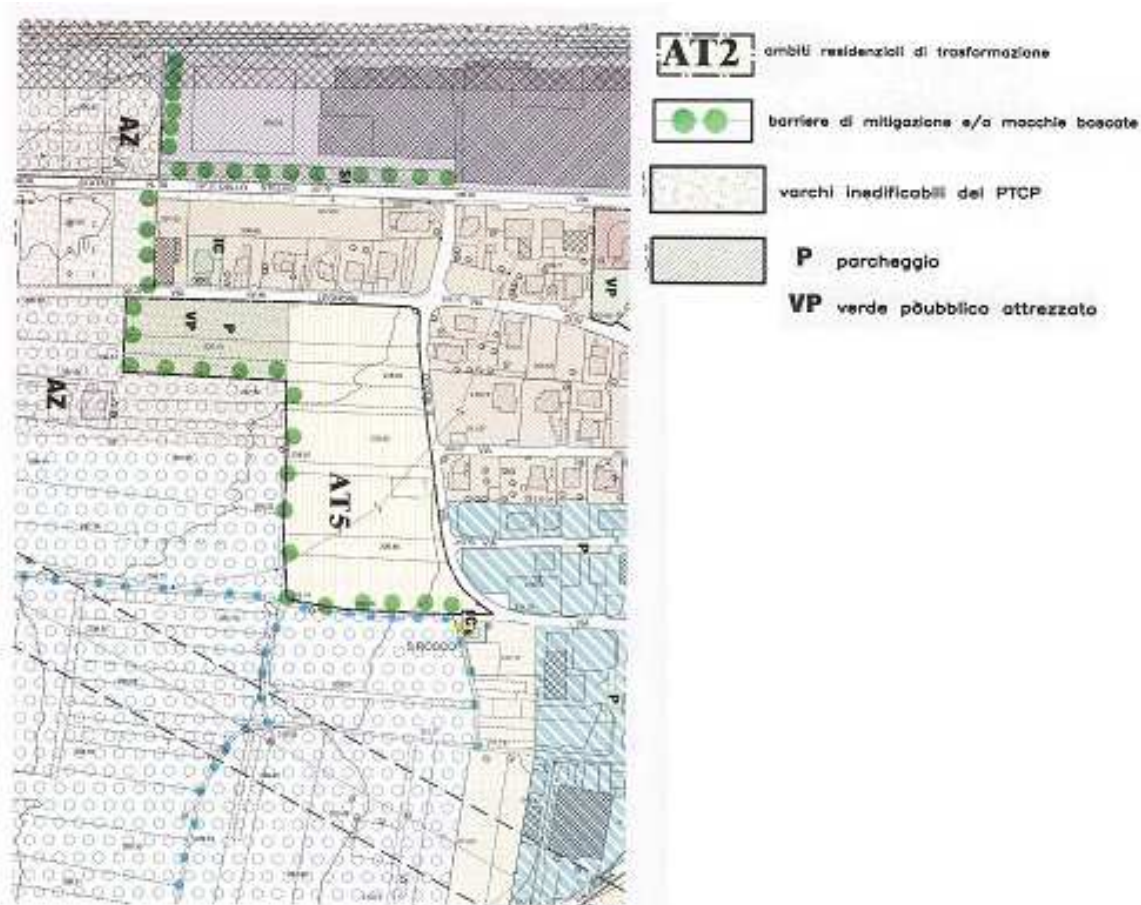


Tabella dati dimensionali

Superficie zonale	mq.24.582,00
Volume esistente	mc.0,00
Indice di edificabilità zonale	mq/mq.0,28
Superficie lorda di pavimento complessiva	Mq. 6.882,96
Volume edificabile	mc.20.648,88
Volume teorico per abitante	mc. 150
Abitanti teorici	n.138

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.

Il presente ambito di propone come variante al vigente PTCP provinciale.

- Ambito di Trasformazione n. 5 di Via S.Rocco - Via Legnone

La scelta nell'individuazione dell'ambito è quella di addivenire alla conclusione di uno certo spessore rispetto all'ambito prospiciente la strada statale ed altresì creare un'area di servizi per le residenze liminari al presente ambito ed anche a supporto dell'attrezzatura relativa all'infanzia in corso di realizzazione in un fabbricato esistente.

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

- a) creazione di una zona per servizi sul fronte della Via Legnone
- b) previsione di elementi schermanti e di rispetto di natura vegetale il confine dell'ambito in direzione del nucleo di Tavani;
- c) riqualificazione di percorso pedonale sulla viabilità campestre esistente;
- d) individuare la localizzazione dei nuovi insediamenti sul fronte dei Via S.Rocco.

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. 6.882,96
- 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 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 di aree per servizi da reperire all'interno dell'ambito di trasformazione n.5 non può essere inferiore a mq. 5.315,00