

AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 6 – scheda di coerenza -

Inserito in località Tavani si configura quale ambito con funzioni produttivo-commerciali.

Obiettivi d'interesse ambientale perseguiti.

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

I caratteri ecologici dell'area risultano ridotti e ciò è dovuto alla prevalente antropizzazione costituita da un ambito produttivo-commerciale posto sia sul lato ovest che sulla strada statale a nord.

Il lato est dell'ambito presenta, d'altro canto, delle connessioni con il sistema agricolo e viene indicato nel PTCP un varco d'interesse ecologico da mantenere (comunque al di fuori dell'ambito in oggetto). Il Piano ha in ogni modo individuato una dismissione dell'identità agricola nell'ambito in oggetto.

Considerata la morfologia degli insediamenti proposti, risulta fondamentale operare con adeguate mitigazioni sia di carattere naturalistico (vegetazionale) che di tipo morfologico.

Risulta fondamentale prevedere elementi schermanti su tutto il perimetro dell'ambito. Ciò permette di realizzare segmenti vegetazionali strutturati ai fini della connessione tra gli spazi verdi non ancora compromessi presenti nel contesto.

Dal punto di vista localizzativo viene proposta la realizzazione dei corpi di fabbrica evitandone il loro compattamento. Realizzando gli edifici con superfici meno estese e con adeguate distanze tra di essi, è possibile evitare un effetto di barriera fisica e ridurre l'impatto sull'ambiente circostante. Tale scelta permette di mantenere così dei varchi tra un edificio e l'altro in modo da non compromettere la percezione visuale del paesaggio dell'intorno.

Adottando il criterio volto alla compensazione degli interventi il piano adotta per l'ambito in oggetto la riqualificazione di un'area boscata posta a monte.

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

I caratteri dimensionali e di funzione dell'intervento determinano un evidente carico sul sistema della mobilità. Il Piano propone in tal senso la realizzazione di accesso veicolare con allacciamento alla strada statale quale supporto della rete

viaria presente. Ciò permette di evitare intasamento dei percorsi esistenti e l'ambito viene dotato di un'adeguata superficie per la sosta ad uso delle attività previste.

Considerata l'ampia superficie destinata alla sosta veicolare risulta necessario integrare gli spazi a parcheggio con superfici a verde, ciò permette di contenere la permeabilità del suolo 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. Anche per il settore produttivo viene proposta l'edificazione ai margini e connessa agli insediamenti esistenti.

L'edificazione insediabile sull'ambito in oggetto assume significato di completamento di una parte di territorio interessato da edifici evitando, per quanto possibile, la dispersione in modo polverizzato di edifici a destinazione commerciale o produttiva.

- *Obiettivo 5: innalzamento della qualità insediativa.*

Anche per il settore produttivo è necessario valutare i caratteri estetico architettonici dei contenitori proposti. Risulta necessario evitare la diffusione di edifici anonimi e di ridotta qualità insediativa. Appare inoltre essenziale ridurre gli effetti di contrasto con il paesaggio. Il Piano prescrive dei criteri riguardanti gli aspetti edilizi: dimensione, tipologia, materiali, orientamento degli edifici nonché contenimento dei consumi idrico-energetici.

L'ambito dovrà quindi perseguire un attento disegno urbano adottando misure di mitigazione degli interventi. Tale concetto viene esteso anche all'inserimento paesaggistico del sistema della mobilità

Approfondimento delle coerenze coi sistemi ambientale, insediativo ed infrastrutturale.

Sistema ambientale

Pur considerando l'ampia densità volumetrica, dovuta alle caratteristiche funzionali dell'ambito, il Piano individua criteri per il mantenimento delle spazi liberi pertinenziali e delinea specifici rapporti di copertura finalizzati al contenimento della riduzione di permeabilità dei suoli. L'inserimento ambientale dell'ambito viene considerato attraverso l'individuazione di un'ampia area di mitigazione prevista a sud dell'area.

Il Piano fornisce anche linee guida ai fini della rigenerazione delle aree verdi individuando un criterio di piantumazione basato su di un rapporto tra elemento alberato e mq di superficie d'ambito. Tale intervento permette di migliorare l'inserimento ambientale dei nuovi edifici qualificandoli con un'adeguata trattazione morfologica del sistema del verde. Detti elementi di attenzione sono rivolti alla riduzione di potenziali contrasti rispetto all'ambito agricolo strategico individuato dal PTCP a est. 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.

L'ambito è interessato da edilizia di tipo produttivo/terziario e pertanto viene posta attenzione ai criteri d'inserimento nel contesto, ciò riguarda sia gli aspetti morfologico-tipologici del costruito che l'organizzazione delle aree libere. Pertanto vengono prodotte linee guida riguardanti dimensioni, orientamento e linguaggio architettonico degli interventi tenendo conto degli aspetti di relazione tra le parti già urbanizzate.

Viene inoltre migliorata la connessione per mezzo di un percorso ciclabile collegante l'area al centro abitato e alle altre zone urbanizzate di Delebio. La scelta è finalizzata a favorire lo sviluppo del sistema di accessibilità e mobilità alternativo alla mobilità veicolare.

Sistema infrastrutturale.

Il Piano garantisce l'accessibilità all'ambito proposto per mezzo di nuovi percorsi, evitando per quanto possibile di gravare il peso insediativo sui percorsi esistenti.

Anche il previsto percorsi ciclopedonale permette di connettere, con criteri di sostenibilità, l'ambito in oggetto con le zone residenziali.

Per la formazione dei nuovi percorsi veicolari il Piano rinvia alle "Linee guida per la progettazione paesaggistica delle infrastrutture".

La razionalizzazione degli accessi e della rete viabilistica è prevista, come dai criteri individuati dalla Provincia di Sondrio nel proprio PTCP.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 6 – scheda di attuazione -

Descrizione: a) areale a contorno delle attività extra-residenziali presenti in loc. Tavani, con insediamenti di recente formazione a funzione prevalentemente artigianale/industriale e commerciale.

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 produttiva di interesse comprensoriale.

Obiettivo: la scelta nell'individuazione dell'ambito è quella di addivenire alla conclusione dell'ambito a destinazione extra-residenziale (produttiva/artigianale) di una connotazione già avvenuta ed altresì prevista in sede di P.R.G., come elemento in cui riallocare le attività non più compatibili con il tessuto urbanistico del nucleo residenziale centrale.

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

1. la riqualificazione di un areale in cui si è persa l'identità agricola e divenuto quasi elemento pertinenziale alle attività insediate;
2. previsione di elementi schermanti e di rispetto di natura vegetale sull'intero contorno dell'ambito;

3. creazione di una viabilità propria di arroccamento e relazionata con la viabilità esistente creando in tal modo una viabilità di gronda dell'area produttiva;
4. riqualificazione di un'area boscata in confinanza con il corso d'acqua posto a monte dell'ambito ed interna allo stesso, quale compensazione per l'uso a fini produttivi.

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.73.748,00	114.995,00
Volume esistente	mc.0,00	
Indice di utilizzazione zonale	mq/mq. 0,40	
Superficie lorda di pavimento max	mq.29.499,20	mq.34.890,00

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.

Le Norme Tecniche del Piano Attuativo definiscono le tipologie edilizie ammissibili nel rispetto dei parametri urbanistici ed altresì delle disposizioni contenute nel D.lgs. 152/2006 e s.m.i. ed alle condizioni di cui agli allegati tecnici dell'allegato A

del Decreto del Dirigente della Struttura prevenzione inquinamento
atmosferico e impianti n. 532 del 26/01/2009 e s.m.i.:

- Ambito produttivo di trasformazione - D4 - Ambito di Trasformazione n. 6 di Tavani

La scelta nell'individuazione dell'ambito è quella di addivenire alla conclusione dell'ambito a destinazione extra-residenziale (produttiva/artigianale) di una connotazione già avvenuta ed altresì prevista in sede di P.R.G., come elemento in cui riallocare le attività non più compatibili con il tessuto urbanistico del nucleo residenziale centrale.

La trasformazione dell'ambito a fini prevalentemente extra-residenziali (produttivo/artigianale) e/o con funzioni ad essa compatibili, si pone come strategia:

- a.- la riqualificazione di un areale in cui si è persa l'identità agricola e divenuto quasi elemento pertinenziale alle attività insediate;
- b.- previsione di elementi schermanti e di rispetto di natura vegetale sull'intero contorno dell'ambito;
- c.- creazione di una viabilità propria di arroccamento e relazionata con la viabilità esistente;
- d.- riqualificazione di un'area boscata in confinanza con il corso d'acqua posto a monte dell'ambito;

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

Destinazioni d'uso:	Artigianale/Industriale.
- It	40%
- Rcf	75%
Rpf	30%
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 reperirsi all'interno dell'ambito di trasformazione n.6 non può essere inferiore a mq. 10.065,00. Riqualificazione ambientale della macchia boscata posta verso monte del perimetro dell'ambito n.6 per una superficie di mq. 20.171,00, da attuarsi seguendo le linee guida contenute all'interno del Piano di Indirizzo Forestale redatto dalla Comunità Montana di Morbegno. La realizzazione di SIp per la residenza è subordinata alla presentazione di un atto, debitamente registrato e trascritto a cura del richiedente il titolo abilitativo, con l'impegno al mantenimento al servizio dell'attività principale. La SIp per funzioni residenziali non potrà essere superiore a mq. 120,00 per singola attività insediata. Le destinazioni complementari compatibili, fatta eccezione per la residenza, non potranno avere SIp superiore al 25% della destinazione principale.

