

Sistema urbano: funzioni e misure di controllo del sistema urbano

Il sistema urbano è stato suddiviso a seconda delle connotazioni prevalenti e degli indirizzi prioritari di governo del territorio, in:

- contesto di valore storico ambientale
- insediamenti residenziali
- insediamenti produttivi
- insediamenti isolati e manufatti di valore storico ambientale
- ambiti di trasformazione
- sistema dei servizi pubblici o di uso pubblico.

In quanto al tessuto urbano di preminente valore storico ambientale, le individuazioni sono il prodotto di valutazioni e analisi approntate che verranno ulteriormente riconsiderati nell'Atto programmatico e vincolante relativo al Piano delle Regole, il quale affronterà a scala adeguata le diverse modalità di tutela e intervento sul patrimonio storico definito e sulle aree di pertinenza e contestualmente ne definirà un adeguato apparato normativo.

La funzione residenziale di impianto recente risulta abbastanza omogenea in quanto alla tipologia insediativa prevalente e rispetto a questa saranno poi regolamentati gli interventi consentiti, in funzione di parametri urbanistici predefiniti.

Analogamente la funzione produttiva presente risulta localizzata in due ambiti distinti: in località Broli è in corso di completamento un intervento assoggettato a P.A. vicino ad una zona produttiva già esistente; a sud del paese lungo la statale del Tonale in lato est.

In quanto al sistema produttivo commerciale previsto, gli obiettivi del DdP si riassumono nei seguenti punti:

- preservare il patrimonio degli esercizi di vicinato
- programmare servizi e infrastrutture per lo sviluppo commerciale locale

La strategia dell'Amministrazione comunale pertanto punta sugli esercizi di vicinato per incentivare e sviluppare il commercio locale.

In quanto al sistema dei servizi pubblici o di uso pubblico, è stato adeguatamente considerato nell'ambito della redazione del Piano dei Servizi.

Le previsioni per insediamenti residenziali e per attività economiche sono state generatrici di interventi di trasformazione che riassumono le principali linee di azione, di salvaguardia e valorizzazione delle risorse comunali disponibili.

Ambiti di trasformazione

Gli ambiti di trasformazione sono, per collocazione estensione e presenza di manufatti o rapporti storicamente esistenti con il contesto in cui sono inseriti, aree essenziali al compimento del disegno urbano sotteso al PGT, ed è per ciò che assumono la connotazione di ambiti strategici. Per essi si prevedono destinazioni d'uso specifiche e parametri pensati singolarmente per ogni ambito in relazione al contributo che da esso si attende alla realizzazione del disegno complessivo di Piano.

Quanto alla funzioni, le aree comprese in tali ambiti possono essere suddivise in aree destinate a:

edificazione polifunzionale (ATR: trasformazione residenziale, ATT: trasformazione turistica, ATP: trasformazione produttiva)
servizi ad uso pubblico (P-parcheggi, VP-verde pubblico, IC-interesse comune).

L'elaborato ne rappresenta, con apposito segno grafico, i contesti oggetto di modifica delle attuali destinazioni d'uso, e di seguito se ne riassumono le connotazioni principali e le motivazioni che ne hanno giustificato la scelta, oltre che i parametri tecnici da rispettare nell'ambito dell'intervento consentito.

Nello specifico, tali ambiti riportano una sigla di riferimento che è distinta a seconda che le trasformazioni previste comportino nuove funzioni residenziali (ATR n°), nuove funzioni di tipo turistico (ATT n°), nuove funzioni produttive (ATP n°), e infine nuovi servizi di uso pubblico (VP, P, IC e n°).

Ambiti di trasformazione residenziale

ATR 1 - l'ambito è localizzato a nord ovest del paese a chiusura di margini residenziali già urbanizzati; si configura pertanto come un intervento di ricompattamento dei margini urbani; la zona è altresì classificata in classe di fattibilità geologica 3 con consistenti limitazioni; trattandosi di area che presenta andamento parallelo alla scarpata che degrada verso il letto del Torrente Borlezza, ha un significato di fascia di rispetto per l'integrità della scarpata stessa. Gli interventi edilizi consentiti dovranno in questo caso esser supportati da un attento studio sulla stabilità del versante, soprattutto per gli interventi viabili eventualmente funzionali per i collegamenti, per i quali sarà necessario prevedere indispensabili opere di mitigazione quali muri di controripa e sottoscarpa anche utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica finalizzate alla mitigazione dell'impatto ambientale.

L'intervento dovrà rispettare i seguenti parametri:

Modalità di intervento – permesso di costruire convenzionato
If – 0,8 mc/mq
H max. - 8,00 mt

ATR2 - l'ambito è localizzato tra le vie del Cerro, Aldo Moro e Borlezza; si tratta di un lotto inedificato intercluso nel tessuto residenziale esistente e già assoggettato a PA dal vigente PRG ma scaduto nei termini di validità; pertanto il DdP ne riconferma la trasformazione a fini residenziali, secondo i seguenti parametri urbanistici:

Modalità di intervento – piano attuativo
If – 0,8 mc/mq
H max. - 8,00 mt

ATR3 - l'ambito è localizzato tra le vie Borlezza, Fontana e del Cerro; si tratta di un lotto inedificato intercluso nel tessuto residenziale esistente per il quale il vigente PRG prevede una destinazione per attrezzature di interesse comune, nello specifico per la costruzione della scuola media. Alla luce dell'attuale situazione scolastica comunale, secondo la quale gli studenti della media inferiore gravitano sul bacino di Sovere, tale destinazione trova una più

adeguata e ragionevole vocazione residenziale e in particolare per Edilizia Economico Popolare, viste anche le richieste della cittadinanza.

L'intervento dovrà rispettare i seguenti parametri:

Modalità di intervento – piano attuativo

If – 1,0 mc/mq

H max. - 8,00 mt

- ATR4 -** l'ambito è localizzato a nord dell'intervento realizzato di Edilizia Economico Popolare tra le vie Borlezza e Broli; si tratta di un lotto ineditato intercluso nel tessuto residenziale esistente e già assoggettato a PA dal vigente PRG ma scaduto nei termini di validità; pertanto il DdP ne riconferma la trasformazione a fini residenziali, secondo i seguenti parametri urbanistici:

Modalità di intervento – permesso di costruire convenzionato

If – 0,8 mc/mq

H max. - 8,00 mt

- ATR5 -** si tratta di un modesto ambito ai margini del tessuto residenziale esistente, localizzato lungo la via Broli a sud dell'intervento realizzato di Edilizia Economico Popolare;

L'intervento dovrà rispettare i seguenti parametri:

Modalità di intervento – permesso di costruire convenzionato

If – 0,8 mc/mq

H max. - 8,00 mt

- ATR6 -** si tratta di un lotto ineditato intercluso nel tessuto residenziale esistente localizzato lungo la via Fontana e adiacente all'ambito settentrionale del centro storico. Se ne prevede pertanto la trasformazione a fini residenziali secondo i seguenti parametri urbanistici:

Modalità di intervento – piano attuativo

If – 0,8 mc/mq

H max. - 8,00 mt

- ATR7 -** si tratta di un ambito ai margini orientali del centro storico; è adiacente ad un insediamento residenziale localizzato lungo la via Nazionale.

L'intervento dovrà rispettare i seguenti parametri:

Modalità di intervento – piano attuativo

If – 0,8 mc/mq

H max. - 8,00 mt

- ATR8 -** si tratta di un ambito attualmente occupato da un fabbricato degrado e dimesso fuori scala rispetto al contesto ambientale circostante; per esso anche il PRG vigente ne prevede la riqualificazione, pertanto il DdP conferma la medesima operazione di recupero e riqualificazione prevedendo diverse funzioni, commerciale terziaria e residenziale, secondo i seguenti parametri:

Modalità di intervento – piano integrato di intervento

Volume definito – 17.000 mc

H max. - 9,50 mt

Altre prescrizioni - l'intervento non dovrà superare l'altezza massima di 1,50 mt rispetto al piano stradale della via Nazionale

ATR9 - si tratta di un piccolo ambito localizzato a sud ovest della zona degli impianti sportivi esistenti, ai margini del tessuto residenziale esistente; a sud di tale ambito scorre un tratto del torrente Oneto, pertanto il DdP prevede una adeguata fascia di rispetto per il corso d'acqua limitando la trasformazione al residuo lotto inedito come individuato in cartografia. L'intervento dovrà rispettare i seguenti parametri:

Modalità di intervento –	permesso di costruire convenzionato
If –	0,8 mc/mq
H max. -	8,00 mt

ATR10 - si tratta di un' area compresa tra piccoli insediamenti residenziali esistenti localizzati lungo la via Nazionale a sud del paese nei pressi della località Varandino; il PRG vigente prevede un'analoga destinazione residenziale adiacente alla fascia boscata esistente a nord, mentre il DdP conferma in parte tale destinazione traslandone l'ambito a sud-est, in allineamento con le zone residenziali esistenti.

L'intervento dovrà rispettare i seguenti parametri:

Modalità di intervento –	piano attuativo
If –	0,8 mc/mq
H max. -	8,00 mt

ATR11 - si tratta di un modesto ambito localizzato tra la via Nazionale e la parallela strada statale del Tonale, a sud di un insediamento residenziale esistente.

L'intervento dovrà rispettare i seguenti parametri:

Modalità di intervento –	piano attuativo
If –	0,8 mc/mq
H max. -	8,00 mt

Ambiti di trasformazione turistica

ATT1 - si tratta di un ambito degradato attualmente interessato da una discarica in corso di recupero; viste le numerose richieste di edilizia turistica si propone per tale ambito la destinazione di attrezzature ricettive turistiche che contribuiranno al rilancio dello sviluppo sociale ed economico del territorio, come auspicato dal PGT;

L'intervento dovrà rispettare i seguenti parametri:

Modalità di intervento –	piano attuativo
Volume definito –	2000 mc
H max. -	4,50 mt

Ambiti di trasformazione produttiva

ATP1 - si tratta di un lotto a vocazione produttiva intercluso tra insediamenti produttivi in parte già esistenti e in parte in fase di completamento; l'ambito è

localizzato lungo la via Broli, al di fuori del paese, nella parte orientale del territorio comunale. La destinazione proposta peraltro è una riconferma di quanto già prevede il PRG vigente.

L'intervento dovrà rispettare i seguenti parametri:

Modalità di intervento	piano attuativo
Rapporto di copertura	40%
H max.	8,00 mt
Piani fuori terra	2

Con apposito segno grafico il Documento di Piano individua altresì le **aree di trasformazione per servizi di uso pubblico**; in particolare si tratta delle seguenti funzioni:

- P1 -** parcheggio di uso pubblico attestato a nord del paese lungo la via A. Moro in ampliamento ad un parcheggio già esistente; la previsione è pertanto necessaria in quanto la zona residenziale esistente risulta carente di tali spazi pubblici;
- P2 -** parcheggio ubicato tra la zona sportiva esistente, l'ampliamento previsto delle strutture sportive esistenti e l'ambito di possibile trasformazione ATR11; la previsione è pertanto necessaria per fornire maggiori spazi di uso pubblico in questa zona dove si precede un'affluenza maggiore di popolazione;
- VP1 -** verde pubblico ad uso residenziale ma anche a servizio della zona produttiva adiacente; si configura come zona filtro tra gli insediamenti produttivi in fase di realizzazione e gli insediamenti residenziali in parte esistenti e in parte previsti nell'ambito dell'intervento ATR5;
- VP2 -** verde pubblico previsto a sud est della zona sportiva esistente, localizzato lungo il percorso ciclopedonale che mette in comunicazione la via Fiume con la via Quaia; si tratta di una ambito di circa 4100 mq funzionale ad assicurare l'uso pubblico del tracciato esistente che eventualmente dovrà essere adeguato per garantire un opportuno collegamento delle attrezzature sportive previste, al paese. La scelta consente inoltre l'acquisizione di un'area in parte interessata dal corso del Torrente Oneto, che pertanto risulterà ulteriormente salvaguardato;
- VP3 -** verde pubblico di ampliamento dell'impianto sportivo esistente; si tratta di una vasta area di circa 5.300 mq all'interno della quale dovrà in ogni caso essere rispettata una adeguata fascia di rispetto del torrente Oneto che la delimita nella parte nord;
- IC -** attrezzatura di interesse comune localizzata a fianco dell'attuale piazzale del mercato comunale, per la quale si prevede la realizzazione di un volume adeguato, che sarà opportunamente definito nell'ambito del Piano dei Servizi, per contenere servizi alla persona quali: l'ambulatorio medico, attualmente localizzato nei locali della scuola elementare, e la farmacia.

***Tabella riassuntiva delle superfici e dei volumi previsti
 per gli Ambiti di possibile Trasformazione***

AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE

N°	SUPERFICI IN MQ	VOLUMETRIE IN MC
ATR1	2395	1916
ATR2	8357	6690
ATR3 (PdZ 167)	8450	8450
ATR4	3150	2520
ATR5	2731	2180
ATR6	2878	2300
ATR7	2939	2351
ATR8	16880	17000
ATR9	2353	1880
ATR10	6483	5186
ATR11	2313	1850
TOTALE	61106	54062

AMBITO DI TRASFORMAZIONE TURISTICA

ATT1	7770	2000
-------------	------	------

AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA

ATP1	4245
-------------	------