

Ambito di Trasformazione 2



Individuazione del comparto su ortofotocarta, scala 1:2.000

Localizzazione e caratteristiche territoriali

L'ambito è collocato nel settore meridionale del territorio comunale e, nello specifico, si ubica a sud del nucleo urbano consolidato plurifunzionale all'ingresso del territorio urbanizzato.

Reiterando, ridimensionando e dettagliando i contenuti della programmazione comunale vigente alla data di adozione delle presenti Norme, il comparto prevede l'integrazione delle funzioni esistenti nel contesto d'inserimento a soddisfacimento della domanda relativa a funzioni di carattere terziario-commerciale identificate in un complesso integrato ed autonomo decentrato rispetto ai piccoli esercizi in essere nel tessuto prevalentemente residenziale, concorrendo, soprattutto mediante opere extracomparto di riequipaggiamento ecologico oggetto di specifica determinazione dell'Amministrazione comunale in sede di convenzionamento, a riqualificare l'ingresso da sud al paese anche da un punto di vista percettivo. Le aree interessate dal progetto di trasformazione ai fini prevalentemente terziario-commerciali, calate nel vasto sistema degli insediamenti prevalentemente produttivi consolidati esistenti che definiscono il territorio antropico di contesto, interessano suoli attualmente ad uso agricolo circoscritti dalla pubblica via Roma (a nord e ovest) e dalle aree naturali inedificate con ruolo indiretto di connessione ecologica (a sud) su parte delle quali, in attuazione delle previsioni trasformative interne al comparto, è previsto il potenziamento mediante interventi extracomparto, oggetto di specifica determinazione dell'Amministrazione comunale in sede di convenzionamento, di intensificazione degli elementi verdi d'appoggio alla rete ecologica locale per le connessioni intersistemiche.

Le aree che la presente scheda operativa del DdP riserva alla trasformazione ai fini insediativi sono qualificate, allo stato di fatto, come seminativi semplici, hanno conformazione compatta e presentano una morfologia regolare e sostanzialmente pianeggiante priva di particolari asperità o condizioni rilevanti, anche di natura ecologico-ambientale, che ne pregiudichino la trasformazione. A livello percettivo, le aree, per le proprie caratteristiche intrinseche (scevre da elementi naturali mitigativi), risultano paesisticamente connesse agli insediamenti a nord, ovest ed est.

L'ambito, come l'intero territorio (antropizzato e non) lungo la fascia ad ovest del fiume Mella, è ricompreso nel corridoio ecologico primario altamente antropizzato individuato dalla Rete Ecologica Regionale e dalla Rete Ecologica Provinciale. Oltre a ciò, non si rilevano, sugli ambiti proposti per la trasformazione ai fini urbanistici, ulteriori elementi di rilevanza, in tema di connettività ecologica, definiti dagli strumenti sovraordinati. In particolare, le aree risultano escluse dagli elementi di primo livello della RER.

L'accesso autonomo alle aree è garantito da via Roma.

Stato attuale dell'area

Alla data di adozione delle presenti Norme, l'area risulta essere ineditata.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata, nel PGT previgente, come Comparto di Intervento Strategico (CIS) n. 4.

Classi di fattibilità geologica

La carta della fattibilità geologica per le azioni di Piano classifica le aree interessate dal comparto destinato alla trasformazione ai fini urbanistici prevalentemente in classe 2b "Aree ad alta vulnerabilità del primo acquifero, comprendenti le aree del PGRA potenzialmente interessate da alluvioni rare (P1) a pericolosità bassa (L) del Reticolo Principale (Fiume Mella) e la fascia C del PAI".

Solo in parte, al margine ovest, il comparto è classificato con fattibilità geologica 2a "Aree pianeggianti con suolo da profondo a molto profondo (spessore > 1-1,5 m) avente caratteristiche geotecniche scadenti, comprendenti le aree del PGRA potenzialmente interessate da alluvioni rare (P1) a pericolosità bassa (L) del Reticolo Principale (Fiume Mella) e la Fascia C del PAI".

Sismicità del territorio

La carta della pericolosità sismica locale classifica le aree in oggetto fra le "Aree a pericolosità sismica con fattore di amplificazione (Fa) maggiore del valore della soglia comunale per il periodo (0,1-0,5 s) – Zone di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi".

Classi di sensibilità paesistica

La tavola 7A "Aspetti morfologico-strutturali" dell'analisi paesistica comunale vigente assegna alle aree classe di sensibilità media.

La tavola 7B "Aspetti vedutistici" dell'analisi paesistica comunale vigente assegna alle aree classe di sensibilità media.

La tavola 7C "Aspetti simbolici" dell'analisi paesistica comunale vigente assegna alle aree classe di sensibilità media.

Tenuto conto della summa delle valutazioni precedenti, la tavola 7D "Sintesi delle classi di sensibilità paesistica" assegna alle aree classe di sensibilità media.

In virtù del sistema paesistico complessivo, la tavola 7E "Classi finali di sensibilità paesistica" assegna alle aree classe di sensibilità elevata.

Obiettivi della trasformazione

A parziale reiterazione dei contenuti della strumentazione urbanistica vigente, il progetto insediativo prevede il completamento del tessuto urbano consolidato esistente (a nord, ovest ed est del comparto in oggetto) mediante interventi di nuova edificazione ed urbanizzazione primaria su aree inedificate attigue al tessuto urbanizzato.

Obiettivo prioritario delle previsioni trasformative di cui al presente ambito è pertanto dare seguito alle aspettative create dallo strumento urbanistico comunale previgente coniugando le esigenze insediative con idonee previsioni extracomparto, oggetto di specifica determinazione dell'Amministrazione comunale in sede di convenzionamento, di potenziamento del sistema naturale di contesto funzionali ad un ottimale inserimento ambientale, paesistico ed ecologico del progetto rispetto agli elementi ed ai connotati naturali salienti, con particolare riferimento non solo alla mitigazione paesaggistico-ambientale del sito, bensì dell'intera percezione delle porte del paese da meridione perseguite anche attraverso intense opere di riforestazione estese al territorio rurale a sud del comparto aventi anche funzione di supporto alle connessioni ecologiche fra gli ambienti di ripa del Mella (ad est) e quelli del territorio collinare (ad ovest).

Obiettivo non secondario perseguito dalle presenti previsioni di Piano è pertanto il coordinamento delle opere di trasformazione urbanistica agli interventi sulle aree agricole e naturali attigue rivolti al potenziamento della dotazione del verde con funzione di appoggio alla permeabilità ecologica locale presso aree di rilevanza nevralgica per le connessioni intersistemiche. Infatti, i territori immediatamente a sud del comparto d'intervento qualificano spazi aperti e coltivi semplici interposti fra il sistema ripariale ed agrario arborato (ad est, lungo il Mella) ed il sistema delle cenosi arboree ed arbustive (ad ovest, verso la collina), sistemi, questi ultimi due, qualificanti gli ambiti principali della rete ecologica con funzione connettiva intercomunale.

Tutti gli areali in menzione sono di importanza per la avifauna e, pertanto, per le connessioni ecologiche; in ragione di ciò, le opere ambientali previste extracomparto, oggetto di specifica determinazione dell'Amministrazione comunale in sede di convenzionamento, perseguono l'obiettivo di consolidare la permeabilità ecologica fra i due ambiti principali della rete ecologica a connessione intercomunale poc'anzi menzionati mediante intensificazione del sistema vegetazionale presso gli attuali spazi agricoli aperti.

Parimenti, sempre ai fini della permeabilizzazione dei sistemi ecologici principali, sono previsti interventi di deframmentazione del potenziale varco a rischio di occlusione identificato alla scala locale dagli approfondimenti effettuati in tema di rete ecologica, da operare presso aree inedificate interstiziali del tessuto urbano consolidato in fregio a via Roma.

Presso le aree oggetto delle operazioni di riforestazione è altresì prevista la realizzazione di un percorso ciclopedonale (come tratto alternativo alle percorrenze attuali) che colleghi il tratto lungo via Roma (a sud) con quello lungo via Roma (a nord) passando a meridione del comparto di intervento.

Le previsioni di cui al presente Ambito di Trasformazione sono altresì subordinate ad interventi extracomparto di miglioramento della viabilità esistente presso l'intersezione delle pubbliche vie De Gasperi e Roma i cui flussi possono essere messi in sicurezza e fluidificati mediante un sistema a rotatoria a sostituzione della viabilità alternativa programmata dal PGT previgente e coordinata alle previsioni di trasformazione di contesto ridimensionate - anche in termini di consumo di suolo - dal presente ambito di trasformazione.

Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali presso le aree di trasformazione urbanistica sono quelle definite dagli artt. 18.5.a) e 18.5.b) delle NTA del Piano delle Regole.

Sono ammesse inoltre le opere urbanizzative primarie derivanti dalla corresponsione dello standard indotto.

Sono escluse le funzioni residenziali, le attività agricole, le sale giochi, sale scommesse e sale bingo, le attività produttive nonché le attività terziarie e commerciali non previste dalla presente scheda.

Indici urbanistici

- ST indicativa: 3.700 mq ca.
- H: 10,00 m
- DF: 10 m (è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68)
- DC: 5,00 m
- DS: almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68
- IC massimo (valore vincolante): 0,40 mq/mq ST
- SL ammissibile (valore vincolante): 3.000,00 mq
- SCOP ammissibile (valore indicativo): 1.000,00 mq
- volume urbanistico (SL x 3,00) (valore indicativo): 9.000,00 mc

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

La dotazione di standard indotto, da reperirsi internamente al comparto di intervento in relazione al proprio peso insediativo, è definita in applicazione dell'art. 4 delle NTA del PdS, in base alle destinazioni d'uso previste; di tali quote è ammissibile la monetizzazione ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a), della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. ed in base a quanto previsto dalle NTA del PdS, ad eccezione delle dotazioni previste per parcheggi pubblici, da intendersi pertanto non monetizzabili.

Criteri di negoziazione per l'individuazione del c.d. "standard di qualità aggiuntivo"

Lo standard di qualità aggiuntivo, calcolato secondo le indicazioni del precedente art. 12bis, è stabilito nella misura del 35% ed è da corrispondere secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica, in base ad una o più delle modalità di cui al comma 4 dell'articolo 12bis delle NTA del P.d.R.

Le opere extracomparto definite dalla presente scheda, oggetto di specifica determinazione dell'Amministrazione comunale in sede di convenzionamento, possono essere a scomputo totale o parziale dello standard di qualità aggiuntivo computato come sopra definito.

Criteri di intervento

Si individuano a seguire gli interventi a carico degli operatori privati da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione e dello standard di qualità aggiuntivo.

Per le opere individuate extracomparto, le stesse saranno oggetto di specifica determinazione dell'Amministrazione comunale in sede di convenzionamento.

Opere entro il comparto:

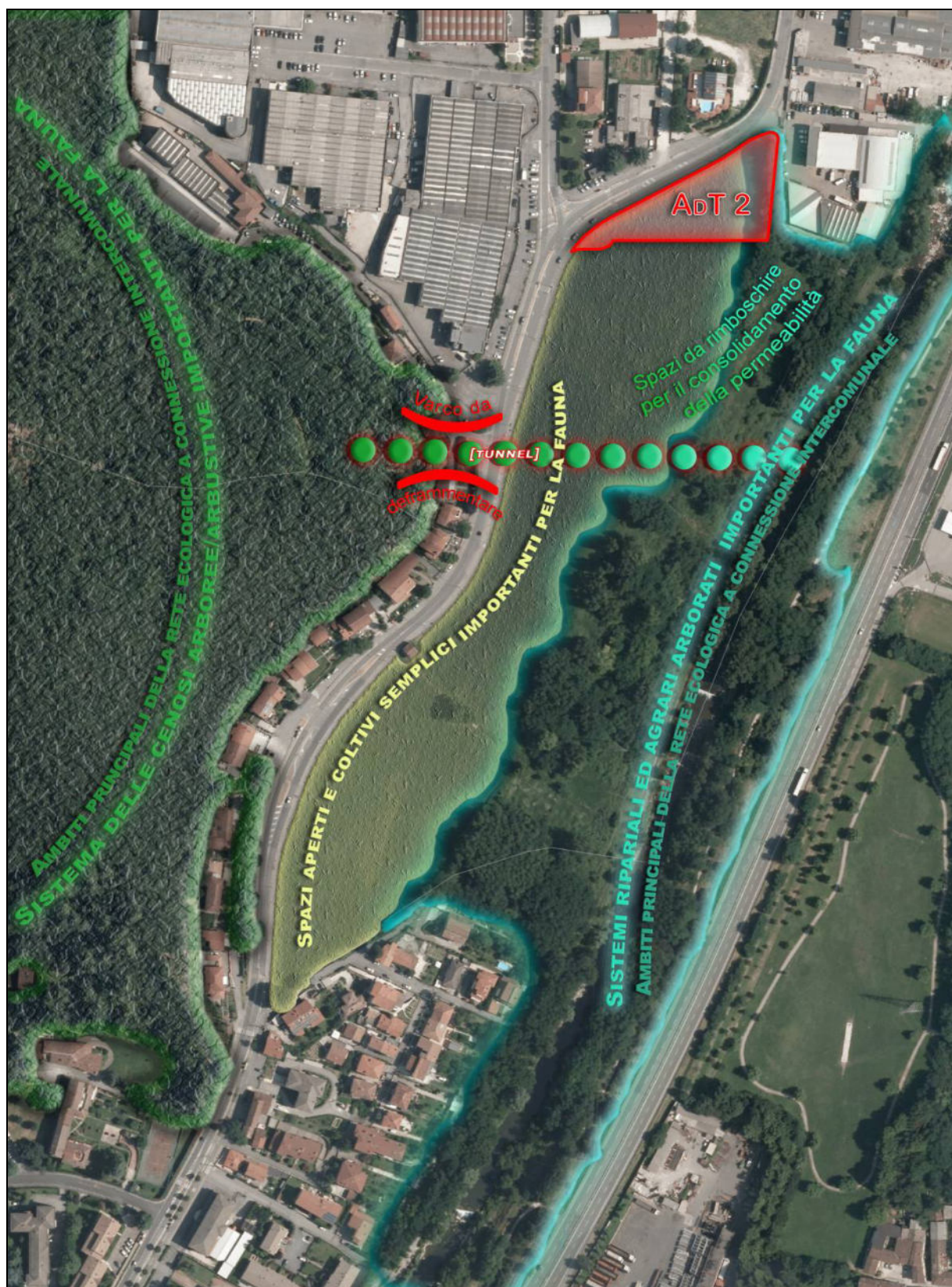
- adeguato equipaggiamento di fasce verdi, lungo il lato del comparto prospiciente via Roma – ad eccezione degli spazi strettamente necessari all'accesso alle aree - e lungo il lato est dello stesso, ad integrazione del verde esistente sui lotti attigui, costituite da specie arboree ed arbustive autoctone con funzioni antiabbagliamento, di mitigazione paesistico-ambientale ed acustica e di supporto per la permeabilità ecologica;
- razionale progettazione, realizzazione e cessione al comune delle aree per parcheggi pubblici e degli spazi a verde di arredo integrativi, da realizzarsi ed anche in un'ottica di qualità paesistica.

Opere extracomparto:

- realizzazione di un viale alberato, lungo il lato del comparto prospiciente via Roma – ad eccezione degli spazi strettamente necessari all'accesso alle aree - costituito da specie

arboree autoctone per elevare la qualità paesistica dei luoghi e migliorare la sicurezza del percorso ciclopedonale in fregio alla strada pubblica;

- realizzazione di movimenti terra a ridosso delle aree in lato sud per il mascheramento dell'insediamento retrostante e contestuale messa a dimora di specie arboree/arbustive autoctone in scarpata con funzione di mitigazione paesistica e supporto alla permeabilità ecologica;
- opere di riforestazione presso le aree libere a sud del comparto e potenziamento del sistema del verde esistente in lato sud-est mediante specie arbustive autoctone a creazione di un corridoio di potenziamento della permeabilità ecologica fino al varco ecologico verso gli ambiti collinari ad ovest;
- creazione di un percorso ciclopedonale entro le aree oggetto di riforestazione che colleghi il tracciato esistente lungo via Roma con il percorso in fregio al fiume Mella a creazione di un tracciato (a meridione del comparto) alternativo al percorso esistente;
- realizzazione di adeguati interventi, anche mediante l'eventuale creazione di tunnel sotterranei, per il consolidamento e l'eventuale deframmentazione del varco di congiunzione fra le aree rimboscate a sud del comparto ed il sistema delle cenosi arboree/arbustive del versante collinare ad occidente;
- realizzazione di una rotatoria e di interventi per il miglioramento della viabilità all'intersezione delle pubbliche vie De Gasperi e Roma;
- realizzazione di opere di pulizia, sistemazione e ripristino del tubo esistente del reticolo idrico minore dalla confluenza delle rogge Cobiada e Uruga-Porcellaga fino allo sbocco presso il campo agricolo posto a sud, con contestuale potenziamento della canalizzazione fino al limite meridionale del comparto, onde garantire l'irrigabilità dei terreni agricoli a sud (interventi da concordare con l'Ente gestore in fase di progettazione);
- realizzazione di interventi di sistemazione e manutenzione dei sistemi idraulici interrati esistenti a sud del comparto.



Indicazioni guida su ortofotocarta per la redazione degli approfondimenti, in sede progettuale, e la progettazione delle opere mitigative e compensative definite dalla presente scheda



Simulazione preliminare, su ortofotocarta in scala 1:2.000, dell'attuazione degli interventi edilizi e delle opere di riforestazione previste dalla presente scheda:

1. opere di rimboschimento a potenziamento delle connessioni ecologiche;
2. realizzazione del percorso ciclopedonale alternativo;
3. altre mitigazioni ambientali e paesistiche ai lati del comparto;
4. opere di sistemazione della viabilità.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dai precedenti artt. 17 e 18 delle presenti NTA. Il piano attuativo relativo al progetto insediativo deve essere integrato dal complesso delle opere in cessione, oltre che quelle di mitigazione e compensazione, anche extracomparto, oggetto di specifica determinazione dell'Amministrazione comunale in sede di convenzionamento, nonché dalle previsioni per il miglioramento della viabilità extracomparto definite dalla presente scheda operativa. Con specifica inerenza ai dettagli delle opere mitigative da realizzarsi (da concordare nel dettaglio con l'Amministrazione comunale) è obbligatoria la redazione di una specifica relazione paesaggistico-naturalistica.

Priorità

- Realizzazione delle opportune opere mitigative e compensative dettagliate nella presente scheda;
- realizzazione del percorso ciclopeditonale alternativo presso le aree oggetto di riforestazione;
- realizzazione degli interventi per il miglioramento della viabilità pubblica extracomparto definiti dalla presente scheda di progetto;
- realizzazione e cessione delle aree per parcheggi pubblici - e verdi di arredo contestuali - a servizio della nuova edificazione.

Altre norme

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- a) le operazioni di riporto o mutamento dell'andamento naturale del suolo sono ammesse al solo scopo di realizzare le opere mitigative extracomparto prescritte dalle presenti Norme;
- b) per quel che attiene alle opere mitigative e di potenziamento della rete ecologica locale, deve essere predisposto un adeguato approfondimento del progetto del verde su cui si fondino le scelte puntuali inerenti alle specie arboree ed arbustive selezionate;
- c) il progetto del verde inerente alle azioni di rimboschimento e riforestazione deve considerare altresì la più idonea densità delle specie da impiantare in relazione all'efficacia della permeabilità della rete ecologica attesa;
- d) il progetto delle opere extracomparto, da integrare nel complesso delle previsioni progettuali inerenti al nuovo insediamento nel comparto, deve dettagliare le caratteristiche del varco da deframmentare e prevedere le idonee tecniche funzionali al raggiungimento dell'obiettivo di connessione ecologica fra i sistemi ambientali coinvolti;

- e) il progetto insediativo deve perseguire obiettivi di qualità da ricercarsi anche attraverso l'impiego di materiali e soluzioni tecniche di pregio materico ed estetico adeguatamente calate nel contesto di intervento;
- f) la progettazione dei nuovi volumi dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici;
- g) per le facciate degli edifici sono vietate tinte forti che possano accrescere la percepibilità del nuovo edificio nel contesto;
- h) è vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura;
- i) tutte le opere previste dalla presente scheda di progetto, sia interne che esterne al comparto, sono soggette ad autorizzazione paesaggistica ex art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii. per la presenza di vincolo ex lett. c) co. 1 art. 142 del medesimo Decreto Legislativo.