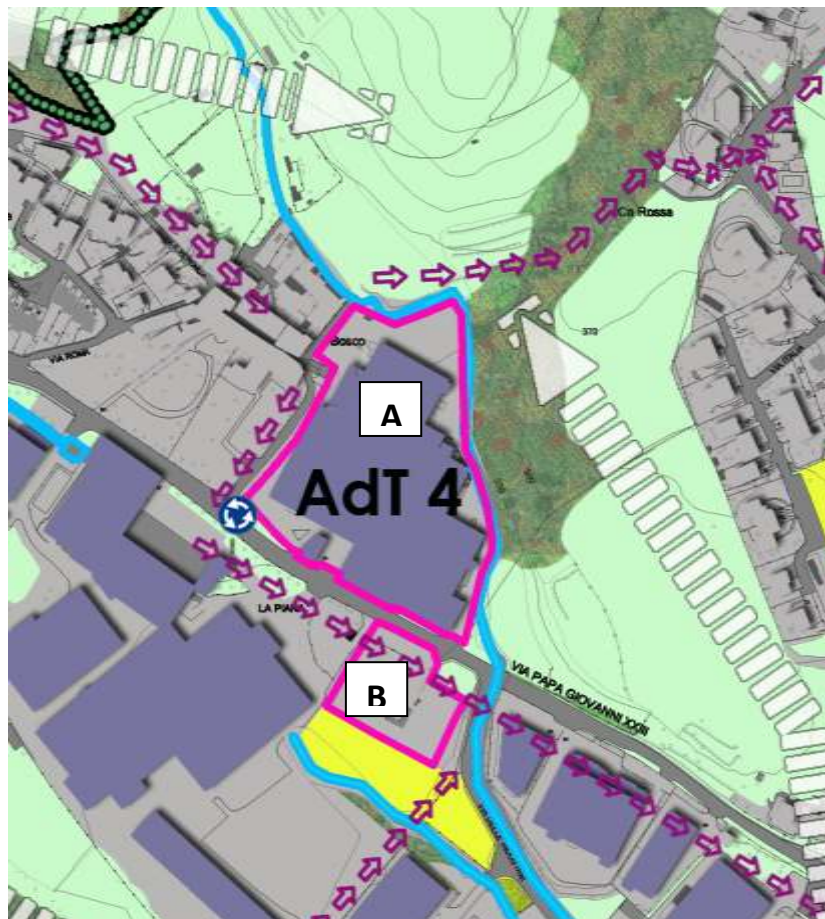


AdT 4 – via Strada Provinciale 58

Localizzazione: via Strada Provinciale 58

Stato dei luoghi

L'ambito è costituito dal comparto produttivo in fase di dismissione della Bessel/Candy, comprende due aree a cavallo della Strada Provinciale 58. Una a nord, sede del capannone principale, e un'area a sud della statale adibita a parcheggio e mensa dell'azienda. Le proprietà di Bessel comprendono le aree agricole e boschive poste a nord e a est del capannone. L'ambito e il contesto risultano degradati dal punto di vista paesaggistico.

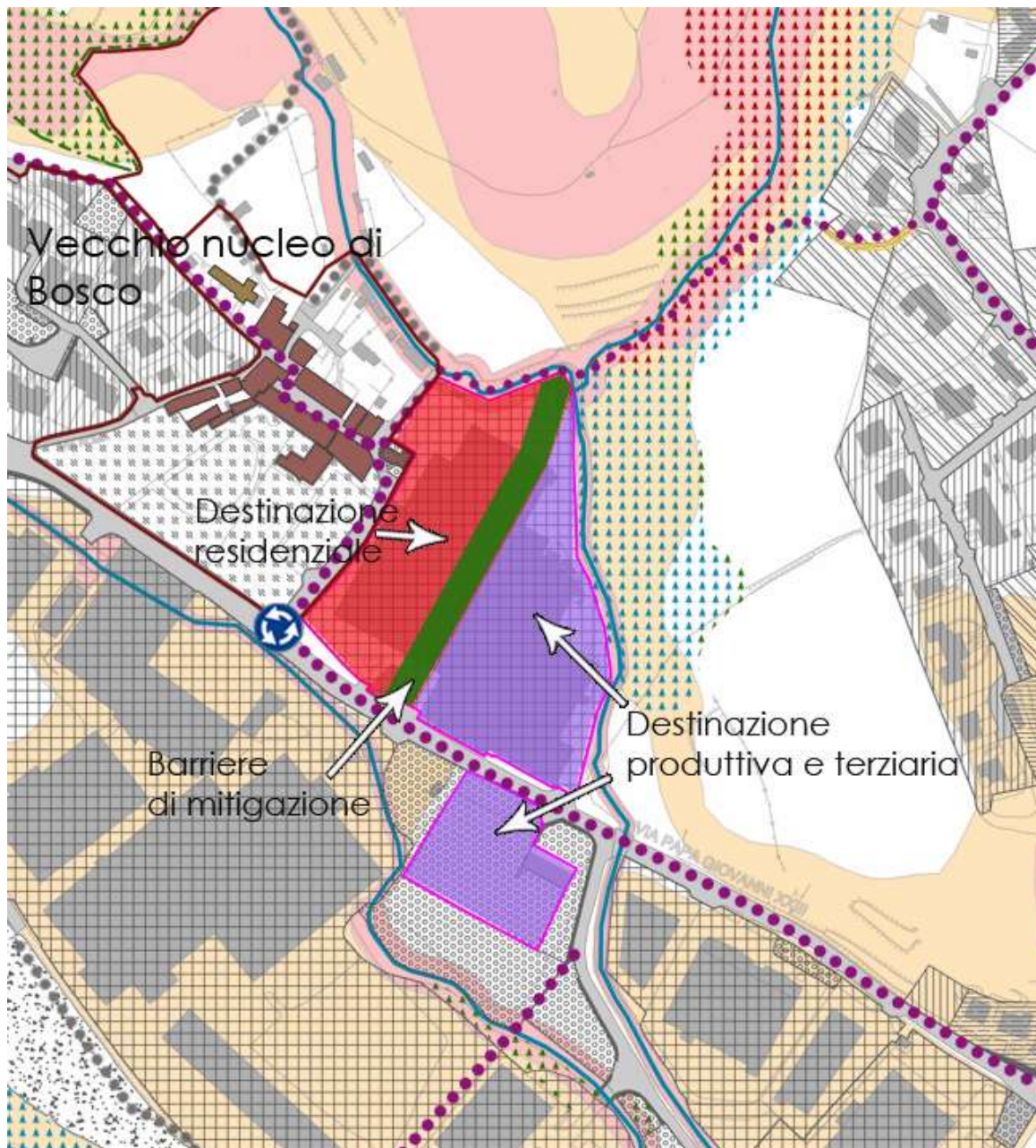


Il progetto urbanistico

L'ambito di trasformazione è finalizzato alla riqualificazione e riorganizzazione del comparto. Il progetto è finalizzato ad offrire una tipologia abitativa assente nel territorio della Valletta con lo scopo di incentivare la permanenza sul territorio dei cittadini di giovane età, spesso in difficoltà al momento dell'acquisto della prima casa. Contemporaneamente si ritiene necessario il mantenimento di parte del tessuto produttivo occupato oggi da Bessel/Candy, con lo scopo di incentivare l'apertura di nuove attività lavorative.

La particolare conformazione morfologica dell'ambito, permette di individuare una forte linea di demarcazione tra quello che sarà il comparto residenziale e il comparto produttivo, lungo l'asse nord sud. Il terreno presenta un salto di quota di circa 3 metri, oggi coperto dai capannoni. Questo risulta fondamentale per creare una netta separazione tra il futuro tessuto abitativo e quello produttivo.

Per l'ambito individuato alla lettera B, posto a sud della Strada Provinciale 58, è prevista la realizzazione di spazi per piccole attività artigianali o di servizio, sempre volte a soddisfare una domanda inevasa sul territorio, offrendo spazi utili allo sviluppo di nuove attività imprenditoriali legate al mondo giovanile.



Interesse pubblico e motivazioni dell'intervento

Il progetto riqualifica un ambito produttivo in fase di dismissione, completa il comparto residenziale posto a nord della strada Statale 58 conformandosi come la naturale prosecuzione del vecchio nucleo esistente. La scelta della quota minima del 50% di edilizia convenzionata (pari a circa 4.500 mc.) ha un evidente risvolto sociale. All'interno del comparto produttivo deve essere ricavato uno spazio per startup da cedere all'Amministrazione Comunale. Il progetto di riqualificazione risulta strategico per il completamento della rete ciclopedonale del circondario e per la messa in sicurezza delle intersezioni stradali.

Parte delle risorse pubbliche derivanti dalla trasformazione possono essere destinate alla riqualificazione del polo scolastico di via Lombardia.

Elementi costitutivi del paesaggio (DgR 2727/2011)

Chiesa di Santa Petronilla, vecchio nucleo di Santa Petronilla, viale alberato su via Santa Petronilla

Opere di compensazione e mitigazione paesaggistico ambientale

L'area compresa e adiacente allo stabilimento presenta una fascia boschiva di interesse con essenze autoctone e ben strutturata. Tuttavia ai margini si rinvenivano aree abbandonate e in parte degradate.

Si rileva inoltre il filare in tigli al margine della recinzione quale elemento paesaggistico di rilievo da mantenere e inserire in un mosaico ecologico. Si propongono interventi di miglioria forestale dell'area esistente con piantumazione

di siepi e piantine forestali. Inoltre il percorso esistente alle spalle dell'ambito necessita interventi di messa in sicurezza e legati alla fruizione.

Opere compensative da ABACO

Ripristino degli elementi lineari (C2)

Migliorie forestali di aree boschive degradate o abbandonate (C4)

Ingegneria naturalistica per la riqualificazione fluviale della roggia (C6)

Realizzazione di un percorso ciclo-pedonale di collegamento in calcestre.

Opere mitigative da ABACO

Muro verde fonoassorbente tra l'area produttiva e quella residenziale (M3)



Modalità attuative

Programma Integrato di Intervento

In fase di progettazione attuativa l'eventuale coinvolgimento di aree adiacenti di proprietà, da destinare a compensazioni ambientali o uso agricolo utili alla funzionalità del comparto, non modificano gli indici di piano e non comportano variante al Piano.

Al tavolo di concertazione per l'area ex Bessel, con l'Amministrazione Comunale dovranno partecipare tutte le parti sociali al fine di sottoscrivere una specifica intesa.

Destinazione d'uso ammesse

Residenza, commercio di vicinato, uffici

Artigianato di servizio, produttivo, terziario.

Tipi edilizi

E' richiesto un intervento dal marcato carattere architettonico, attraverso l'utilizzo di linguaggi moderni, atti a soddisfare le necessità di costi ridotti dell'intervento

Dimensionamento

Superficie territoriale area (St)	Lotto A = 22.068 mq. Di cui destinato alla residenza = 11.700 mq. Di cui destinato alla produzione = 10.368 mq. Lotto B = 4.669 mq.
Indice di edificabilità	Comparto Residenziale Lotto A = 0,8 mc/mq Volume residenziale in progetto 11.700 mq. x 0,8 mc/mq = 9.360 mc. di cui minimo il 50% di edilizia convenzionata
	Lotto B = RC 60% della St Slp 80% della St

Altezza massima	Lotto A = 3 piani fuori terra per la residenza Lotto B = 10 metri per il produttivo
Servizi alla residenza (Indicativi)	9.360 mc./150 = 62,4 62,4 x 26,5 = 1.653,6 mq.

Ambito di Trasformazione 4: via Strada Provinciale 58

FORZA (Strengths)	DEBOLEZZA (Weakness)
• Possibilità di dialogo/confronto con la Proprietà; • disponibilità di aree extra-ambito della Proprietà da destinare a servizi; • accessibilità.	• Degrado paesaggistico dell'ambito stesso e a carico del conterminare vecchio nucleo di Santa Petronilla; • strutture produttive da riqualificare al fine di permettere il subentro di nuove attività.
OPPORTUNITÀ (Opportunities)	MINACCE (Threats)
• Presenza di un insediamento produttivo in stato di abbandono (ex Bessel-Candy); • riqualificazione dell'area industriale e del vecchio nucleo di Santa Petronilla; • importanza sociale dell'intervento di riqualificazione (edilizia convenzionata); • realizzazione di spazi per piccole attività artigianali o di servizio, sempre volte a soddisfare una domanda inesausta sul territorio, offrendo spazi utili allo sviluppo di nuove attività imprenditoriali legate al mondo giovanile; • progetto di riqualificazione strategico per il completamento della rete ciclopedonale del circondario e per la messa in sicurezza delle intersezioni stradali; • individuazione di interventi di riqualificazione ecologica (progetto di Rete Ecologica Comunale).	• Ammaloramento delle installazioni, delle strutture e delle coperture con insorgenza di criticità ambientali (inquinamento e potenziale contaminazione matrici ambientali); • il degrado paesaggistico coinvolge anche le aree di proprietà esterne all'ambito produttivo, soggette ad abbandono e allo sviluppo invasivo di specie infestanti esotiche; • presenza di tipologie insediative nonché di attività produttive difficilmente conciliabili con la presenza di aree residenziali.

Prescrizioni

Le linee guida per la riqualificazione funzionale e paesaggistica dell'ambito di trasformazione Bessel:

1. Convenzionamento del prezzo di vendita legato alle fasce d'età. Si ritiene fondamentale perseguire l'obiettivo di favorire i giovani all'acquisto della prima casa proponendo un bene a cifre accessibili. La fascia d'età dovrà essere indicativamente dai 18 ai 40 anni.
2. Prevedere interventi di elevata qualità paesaggistica, progettare un impianto urbanistico in stretta connessione con l'ambito residenziale esistente, esaltando gli elementi di pregio esistenti.
3. Definizione di una classe energetica degli edifici non inferiore alla B.
4. Evitare la presenza di piani interrati o posti auto sotterranei al fine di calmierare i costi di costruzione ed a rendere maggiormente perseguibile il livello qualitativo precedentemente indicato.
5. Evitare edifici superiori ai tre piani: Terra – Primo – Secondo. Ciò al fine di favorire una maggiore integrazione delle nuove costruzioni all'interno del contesto storico di pregio (Frazione Bosco).
6. Riorganizzazione del sistema di mobilità dolce lungo l'asse Bosco – Via Risorgimento.
7. Realizzazione di orti condominiali.
8. Progettazione di lavanderie e/o spazi comuni utili alla vita quotidiana e comunitaria al fine di condividere e non dividere i residenti/condomini.
9. Possibilità di prevedere case senza l'utilizzo del gas. Tale obiettivo verrà perseguito per tendere al risparmio energetico negli anni successivi.
10. Progettazione di spazi per l'artigianato di servizio/incubatore aziendale capace di rispettare i punti evidenziati in precedenza.

L'ambito di trasformazione ha lo scopo di perseguire un progetto innovativo per quanto riguarda il rapporto qualità - costo del bene e soprattutto un peso sociale per cercare di "umanizzare" lo spazio dove si vive ed evitare incomprensioni tra inquilini. Nello stesso tempo tendere a creare posti di lavoro garantendo l'accesso ai giovani per eventuali sistemi di start up artigianale "specializzando" il territorio in riferimento alla produzione di beni difficili da delocalizzare.

Quadro riepilogativo degli aspetti ambientali (Prescrizioni: 1 Provincia – 2 ARPA)

Aspetto ambientale	Valore	Prescrizioni
Fattibilità geologica	Classe 2 – 4	Caratterizzazione idro-geologica e geotecnica come da norme geologiche di Piano. Inedificabilità nelle zone in classe 4. ⁽²⁾
Adeguatezza rete fognaria	Da verificare in sede di progettazione	La progettazione e realizzazione degli interventi dovrà essere concordata con il Soggetto Gestore e comunque ai sensi delle disposizioni di legge vigenti. ⁽²⁾
Adeguatezza rete acquedotto	Da verificare in sede di progettazione	In considerazione della presenza di un pozzo privato (ad uso della ditta Bessel S.p.A.), in funzione degli interventi di trasformazione previsti, è ritenuto prioritario, ai fini del risparmio della risorsa idrica fornita da acquedotto, un riutilizzo dello stesso ai fini non potabili. (sfruttamento delle acque per usi alternativi, quali: rete duale dei nuovi insediamenti e/o utilizzo irriguo delle pertinenze esterne). In alternativa dovrà essere avviata la procedura amministrativa di chiusura del pozzo. La progettazione e realizzazione degli interventi dovrà essere concordata con il Soggetto Gestore e comunque ai sensi delle disposizioni di legge vigenti. ⁽²⁾
Zonizzazione acustica	Classe 4 Fasce DPR 142/04 (pertinenza SP58)	Necessità di valutazione previsionale di clima acustico tenendo in considerazione le fasce di pertinenza della SP58 (dest. residenziale). Documentazione previsionale di impatto acustico per destinazioni non residenziali; prevedere, in base a tali valutazioni le più opportune misure di mitigazione. Ridefinizione della classe acustica (attualmente classe 4) per le aree a destinazione residenziale (prevedere classe 3). ⁽²⁾
Reticolo Idrico Minore	Il perimetro dell'ambito interessa la fascia di rispetto assoluta del torrente Molgora che risulta essere ampia 10m nel settore settentrionale e 4m nel settore orientale dell'ambito.	Gli interventi permessi, sono quelli previsti dal Regolamento Comunale di Polizia idraulica e comunque ai sensi delle disposizioni di legge vigenti. ⁽²⁾
Fascia 200m da antenne (SRB, TV)	Solo per futura	Verifiche limiti di esposizione ai campi

	installazione SRB	elettromagnetici ai sensi del DPCM 08/07/2003. ⁽²⁾
Elettrodotti	Distanza di prima approssimazione da verificare con il Soggetto Gestore.	Verifica del rispetto dei disposti del DM 29/05/2008. ⁽²⁾
Piano di caratterizzazione	Necessario	Caratterizzazione di suolo, sottosuolo e acque sotterranee ai sensi del D.Lgs. 152/06 s.m.i. Le aree da cedere alla Amministrazione Comunale devono essere cedute bonificate ai sensi delle disposizioni di legge vigenti. ⁽²⁾