

AT 2 – Ambito di riqualificazione e completamento insediativo via Mazzini



Foto satellitare e perimetro dell'Ambito ATR2

PARTE PRIMA:

STATO ATTUALE, DATI DEL COMPARTO E OBIETTIVI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'ambito di riqualificazione e completamento insediativo è localizzato nella zona centrale di Besozzo Superiore e si colloca nella fascia collinare tra via Mazzini e via Marconi, interessando l'area parzialmente edificata compresa tra il cimitero ed il municipio. L'ambito di forma irregolare comprende un complesso edificato del centro storico e le aree libere, compendio della ex cascina, che da via Mazzini digradano verso l'abitato che si è sviluppato a margine della strada statale. Queste aree, costituite da terrazzamenti un tempo coltivati e oggi completamente inglobate nel tessuto edificato, rappresentano isole residuali tra comparti abitati sviluppatasi in diverse epoche e strutture pubbliche particolarmente estese, quali il campo sportivo ed il cimitero. La porzione libera di maggiori dimensioni è quella ad est verso il cimitero, in larga misura interessata dalla fascia di rispetto, che a nord è delimitata dalla via Mazzini ed a sud un varco libero a ridosso del cimitero, consente di accedere direttamente alla via Marconi. Il comparto si interfaccia con la viabilità comunale in diversi punti; oltre ad avere possibilità di accesso da più strade, rappresenta una valida opportunità per migliorare i collegamenti tra i servizi che ruotano attorno a quest'area sia in termini di mobilità ciclabile e pedonale, sia per quanto concerne la creazione di un tessuto connettivo che possa maggiormente integrare tali strutture, anche sotto il profilo funzionale e fruitivo.

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito 21.500 mq.

(di cui 7.250 ricadono nel centro storico e 5.000 in fascia di rispetto cimiteriale)



Comune di Besozzo

Stato della pianificazione sovracomunale (ambiti agricoli PTCP e PIF)

Confronto con gli Ambiti Agricoli strategici del PTCP (cfr. Tavola DdP 03a)

Non sono presenti aree agricole strategiche all'interno dell'Ambito

Confronto con la trasformabilità dei boschi ammessa dal Piano di Indirizzo Forestale (cfr. Tavola DdP 04)

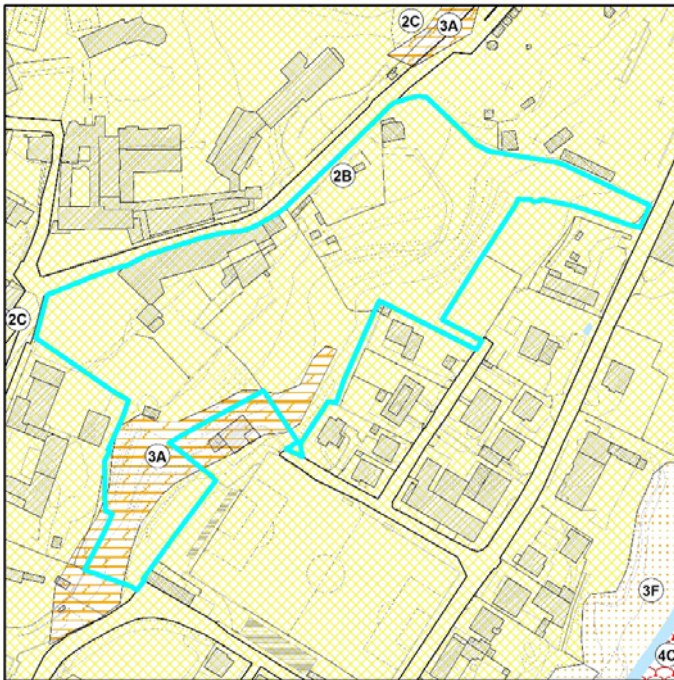


L'ambito interessa, complessivamente, un'area boscata di robineto misto in evoluzione a querceto di rovere e/o farnia, di estensione pari a **8.930 mq.**

Confronto con i vincoli Ambientali e Sovraordinati (cfr. Tavola DdP 8.a)

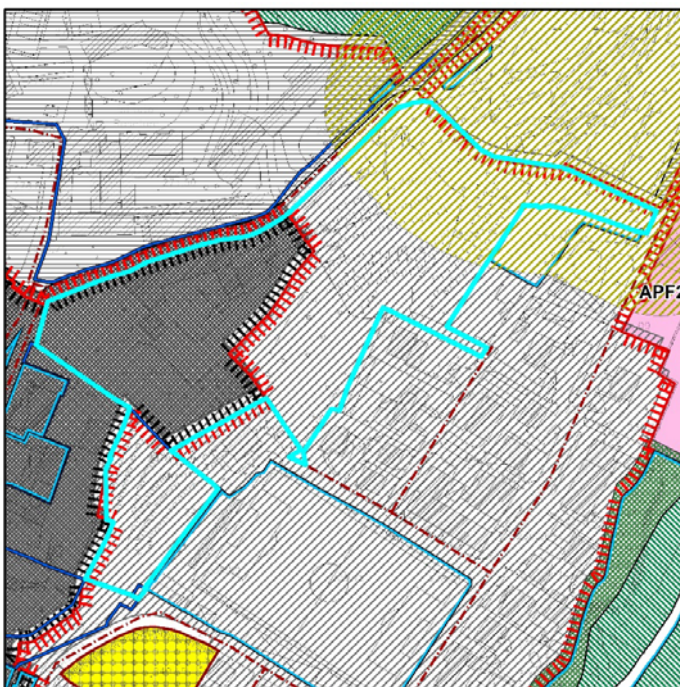


Studio geologico ed idrogeologico



L'area ricade quasi interamente in classe 2 B "fattibilità con modeste limitazioni" ed una porzione limitata in classe 3 A Fattibilità con consistenti limitazioni – Acclività elevata

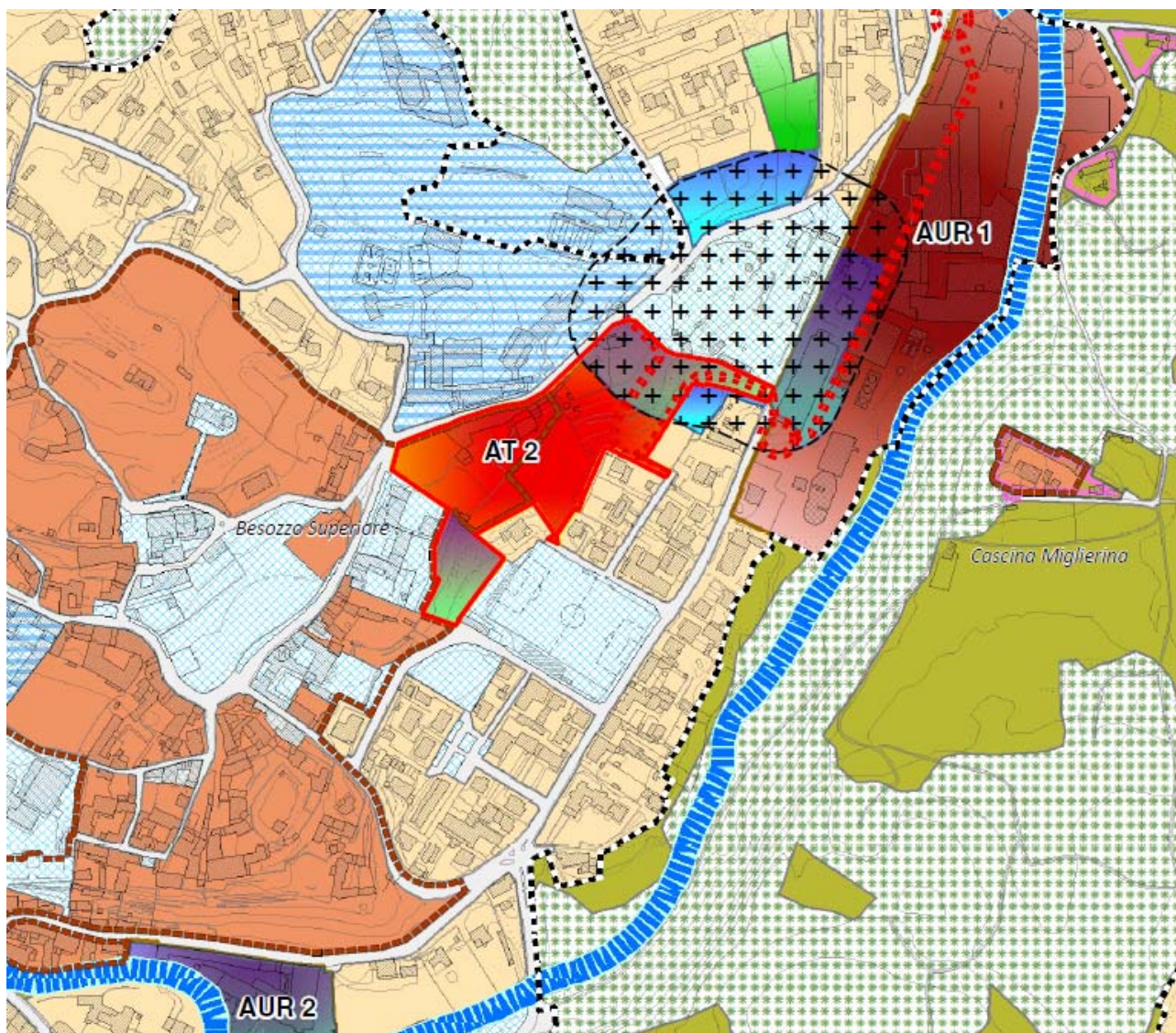
Stato della pianificazione vigente



Il P.G.T. vigente classifica l'area

- Parte T 1 Sistema Edificato storico
- Parte T2 Sistema Edificato consolidato.
- Parte AMF 7 Cimiteri ed aree di rispetto

Tutte disciplinata dal Piano delle Regole



Estratto elaborato DdP 16 – Ambiti di Trasformazione e quantificazione del piano

Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

Il PGT persegue il potenziamento del sistema dei servizi e della loro accessibilità nella zona di Besozzo superiore attraverso un intervento integrato di completamento insediativo all'interno del tessuto urbano consolidato

L'intervento ha come obiettivo la creazione di una migliore accessibilità degli istituti scolastici, in particolare dell'Istituto Rosetum, attraverso la creazione di un parcheggio di prossimità, raggiungibile direttamente da via Marconi, di servizio anche per il cimitero, ed il centro sportivo. La connessione tra l'area a parcheggio, localizzato a ridosso del cimitero, e via De Amicis, in corrispondenza del centro sportivo, sarà garantita da un percorso ciclabile e pedonale, che confluirà in un'area verde posta a cuscinetto tra il centro scolastico e il campo sportivo, quale estensione delle aree a giardino dei servizi pubblici con il fronte su via Mazzini. Per quanto concerne il completamento insediativo è previsto un ambito di intervento destinato a nuova edificazione che interessa l'area tra il centro storico ed il cimitero, in continuità con la zona destinata alla creazione del nuovo parcheggio. L'intervento dovrà perseguire un assetto morfologico rispettoso dei rilievi morenici che connotano l'area e in rapporto architettonico qualificato con le strutture del tessuto insediativo del centro storico che delimitano il margine nord-ovest dell'ambito. L'ambito si compone pertanto di due comparti d'intervento insediativo: il primo relativo al complesso di edifici storici da riqualificare, ed un secondo di nuova edificazione in cui gli aspetti paesaggistici rappresentano l'elemento di maggior



Comune di Besozzo

attenzione sia rispetto alla morfologia del suolo che ai caratteri degli edifici che connotano il contesto, a partire da quelli storici per arrivare a quelli particolari rappresentati dell'istituto scolastico e dal cimitero. L'acquisizione e la realizzazione delle aree destinate al parcheggio ed al verde pubblico tra il centro sportivo e le strutture scolastiche sarà garantito dall'assegnazione di una capacità edificatoria di natura perequativa e incentivale.

Per l'ambito ATR 2 le finalità specifiche da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono:

- Riqualificazione del complesso edificato esistente afferente al centro storico con la conservazione dell'assetto morfologico e dei caratteri storico-architettonici degli edifici principali, la riconversione degli edifici accessori di matrice rurale e la possibilità di demolire e ricostruire gli edifici accessori minori.
- Completamento insediativo con la realizzazione di un nuovo complesso di edifici coerentemente inserito rispetto al comparto edificato di matrice storica, e rispetto ai caratteri paesaggistici del contesto;
- Realizzazione di un parcheggio in prossimità del cimitero accessibile sia da via Marconi che da via Mazzini;
- Cessione dell'area verde tra il centro sportivo e le strutture scolastiche di via Mazzini
- Creazione di un percorso ciclabile e pedonale di collegamento tra il parcheggio in prossimità del cimitero e la via De Amicis ad ovest del campo sportivo, il cui tracciato sarà definito in sede di presentazione del piano attuativo, in relazione al disegno insediativo ed alla situazione morfologica, rilevata;

Disposizioni di carattere prescrittivo

Superficie totale dell'Ambito 21.500 mq

La superficie dell'ambito risulta così suddivisa nelle previsioni di piano:

- a) Comparto di riqualificazione dell'edificato storico: superficie 7.200 mq
- b) Comparto destinato alla nuova edificazione: superficie 6.500 mq
- c) Area destinata a parcheggio in prossimità del cimitero: superficie 5.000 mq
- d) Area a verde ad ovest del campo sportivo : superficie 2.800 mq

Parte delle aree interessate dalla viabilità e dal percorso ciclabile e pedonale dovrà essere ricavata all'interno dell'area destinata alla nuova edificazione.

Destinazioni d'uso:

- Destinazioni d'uso principali e complementari della residenza, di cui all'art. 7.2.1 delle NdA del PdR
- Destinazioni d'uso principali e complementari funzioni ricettive, di cui all'art. 7.2.4 delle NdA del PdR

Capacità edificatoria

La capacità edificatoria complessiva prevista per l'area residenziale è così determinata:

- a) Comparto riqualificazione: Volume degli edifici esistenti calcolato secondo le modalità stabilite dal piano delle regole per il recupero degli edifici esistenti del CS
- b) Comparti di nuova edificazione
 - L'indice $ITs = 0,40 \text{ mq/mq}$ (relativo solo al comparto destinato a nuova edificazione cui si somma la capacità edificatoria derivata relativa ai meccanismi di perequazione ed incentivazione previsti per l'attuazione e la realizzazione dei servizi e delle infrastrutture comprese nell'ambito)
 - $IC = 35\%$
 - $IPF = 40\%$ (di cui sistemato con verde a giardino alberato 40%)
 - $Hm = m 10,00$ (altezza massima per i fronti con linea di gronda orizzontale)
m 13,00 (altezza massima per i fronti con linea di gronda inclinata misurata all'intradosso del colmo)
 - Distanze minima dei fabbricati dal confine: 5,00 ml.
 - Distanze minima dei fabbricati dalle strade e dalle aree per servizi: 7,50 ml.



Comune di Besozzo

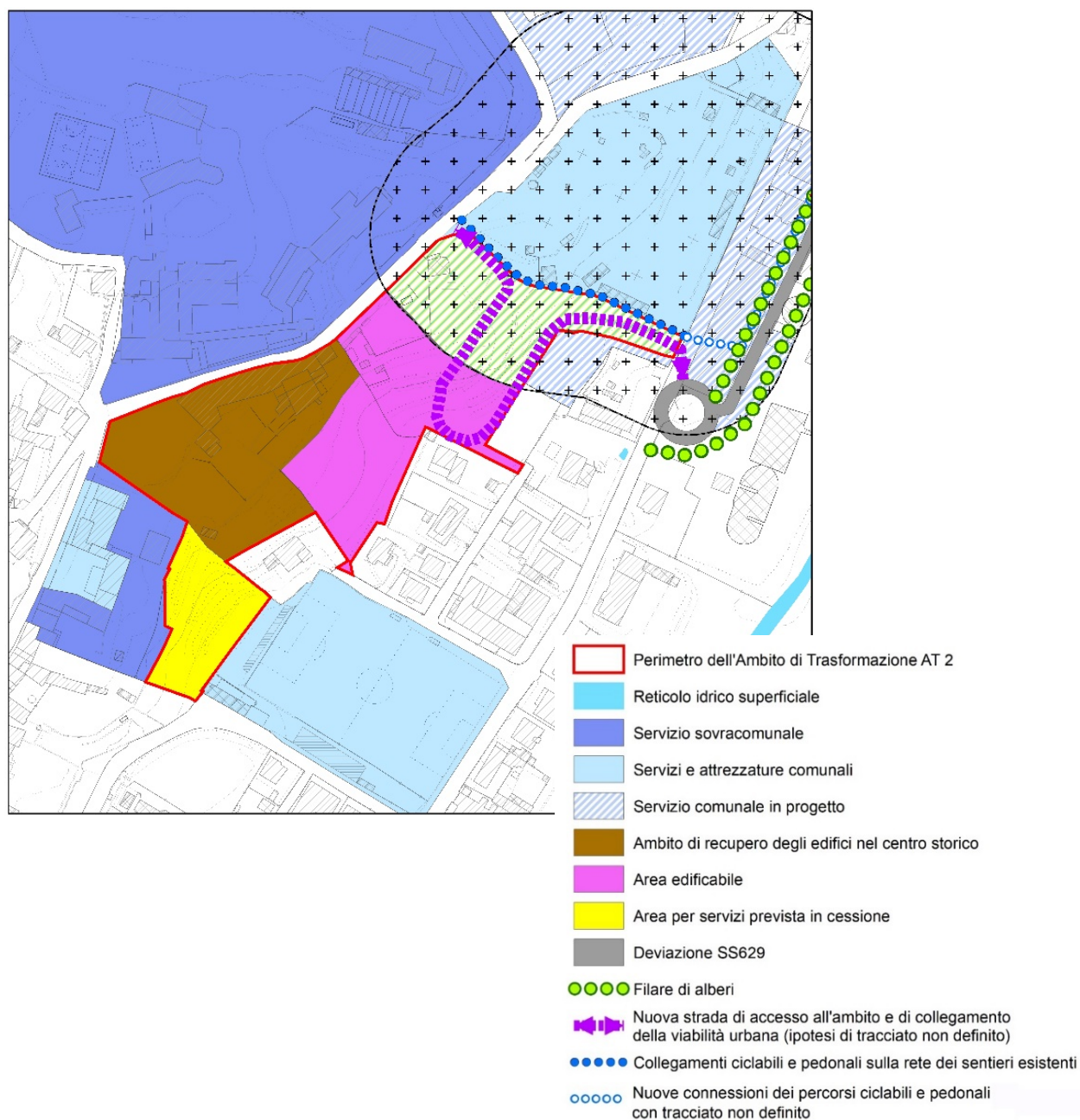
c) Aree destinate a servizi

- L'indice $IT_{cp} = 0,20 \text{ mq/mq}$ quale premialità per la realizzazione dell'area a parcheggi e della viabilità di accesso che interessa l'area c) del parcheggio in prossimità del cimitero, da cedere all'A.C.
- L'indice $IT_d = 0,10 \text{ mq/mq}$ quale perequazione per la cessione dell'area a servizi d) ad ovest del campo sportivo

La capacità edificatoria assegnata alle aree per servizi è la somma di una capacità edificatoria di natura perequativa che compensa la cessione delle aree e di una quota di natura incentivale a parziale compensazione del costo di realizzazione del parcheggio e della viabilità di accesso, che si aggiunge all'utilizzo degli oneri di urbanizzazione a scomputo della realizzazione dei servizi

La capacità edificatoria assegnata alle aree per servizi è aggiuntiva alla capacità edificatoria propria assegnata al comparto destinato alla nuova edificazione, e viene trasferita all'interno di questo comparto.

Schema di attuazione dell'Ambito



Modalità attuative

La pianificazione attuativa dovrà essere preceduta da un master plan unitario che definisca l'assetto planivolumetrico complessivo, ed il progetto preliminare delle aree destinate ai servizi e delle infrastrutture di mobilità e di urbanizzazione. Il mater plan dovrà inoltre definire i comparti di attuazione degli interventi le fasi temporali per l'attuazione integrata della realizzazione di infrastrutture e servizi in relazione all'attuazione degli interventi edificatori.

I comparti di attuazione degli interventi dovranno essere assoggettati a pianificazione attuativa

Dotazioni territoriali e opere di urbanizzazione

Dovranno essere realizzate le infrastrutture previste per l'accesso al parcheggio dai diversi punti indicati nello schema allegato (da via Mazzini in prossimità dell'accesso al cimitero, da via Marconi in corrispondenza della nuova rotatoria dell'ambito AUR 1, da via Pacinotti) come indicativamente riportate nello schema di attuazione, e se possibile e ritenuto opportuno in accordo con le indicazioni dell'A.C., a seguito di specifico studio di fattibilità, dovrà essere realizzato un collegamento viario di livello locale tra via Marconi e via Mazzini, tale strada potrà svolgere la funzione di migliore accesso e connessione degli spazi in cui sarà suddivisa l'area a parcheggio per minimizzare l'impatto paesaggistico nel rispetto della morfologia del terreno .

Dovrà essere riqualificato il percorso pedonale che costeggia il cimitero, e che collega via Marconi con via Mazzini, che potrà essere progettato con un diverso andamento, per rendere più agevole la percorrenza, integrandolo opportunamente con la sistemazione dell'area a parcheggio

Dovrà essere realizzato un nuovo percorso ciclabile e pedonale che dalla parte alta del parcheggio, in prossimità dell'ingresso al cimitero, si colleghi a via De Amicis ad ovest del centro sportivo, che sarà definito, a seguito di un dettagliato rilievo che consenta di valutare la situazione morfologica ed i relativi dislivelli, e che dovrà tener conto dell'organizzazione insediativa prevista dal progetto.

Dovrà essere realizzata un'area a parcheggio pubblico, in prossimità del confine ovest del cimitero, opportunamente integrato nell'andamento morfologico del versante, e paesaggisticamente qualificato da un'ampia dotazione di verde alberato (non inferiore a 2.500 mq.) che persegua la valorizzazione in chiave paesaggistica dell'area, mitigando l'impatto delle opere in relazione all'andamenti morfologico a terrazzamenti dell'area.

L'area a parcheggio sarà funzionale sia a garantire la dotazione di parcheggi pubblici prevista per le funzioni insediabili nei comparti di nuova edificazione e di riqualificazione del complesso edificato storico, sia per garantire una dotazione di aree di sosta per le attrezzature pubbliche e di interesse generale presenti nel contesto circostante, in particolare le strutture scolastiche ed il centro sportivo.

Dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione funzionali a collegare i nuovi insediamenti alle reti tecniche e, ove ritenuto opportuno, per quanto concerne la rete acquedotto e fonatura, realizzare le opportune migliorie per rendere più efficiente il sistema di rete locale.

Assetto morfologico-insediativo

L'assetto morfologico delle nuove strutture insediative dovrà tener conto del complesso edilizio esistente presente nell'ambito riferito al tessuto storico, creando un sistema di cortine edilizie atte a completare il tessuto morfologico esistente sia sotto il profilo planimetrico (facendo riferimento al sistema delle corti aperte) sia per quanto concerne lo sviluppo in altezza degli edifici, considerando peraltro un corretto inserimento degli edifici anche in relazione alla morfologia del territorio. L'articolazione degli edifici dovrà conformarsi all'andamento dei rilievi morfologici conservandone le caratteristiche nonché la leggibilità e contenendo i movimenti di terra che ne modifichino l'andamento.

E' ammessa l'integrale sostituzione degli edifici minori presenti nell'ambito, (sia nell'area di nuova edificazione che nel comparto del tessuto storico) e si potrà procedere anche alla modifica, sotto il profilo planivolumetrico e morfologico, degli edifici di matrice rurale al margine di via Mazzini, con la finalità di agevolare il rapporto morfologico dei nuovi



Comune di Besozzo

edifici rispetto agli edifici di maggior pregio del tessuto storico architettonico e di migliorare la percezione paesaggistica del complesso insediativo da via Mazzini, sia per quanto concerne i nuovi edifici che il sistema del verde ad essi connesso.

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

Gli edifici dovranno inserirsi coerentemente rispetto alle caratteristiche del complesso di edifici del tessuto storico confinante. Si dovrà comunque tenere in debita considerazione il rapporto visivo con gli edifici circostanti che costituiscono singolarità insediative ed architettoniche, quali il plesso scolastico del Rosetum ed il cimitero.

Dovrà essere studiato e progettato con particolare attenzione il sistema del verde a corredo dell'intervento, al fine di migliorare l'inserimento paesaggistico delle infrastrutture, quali la viabilità (compresa la via Mazzini per il tratto tra il cimitero ed il centro storico) e l'area a parcheggio, e di valorizzare gli insediamenti e le vedute paesaggistiche in relazione all'andamento morfologico del terreno, nonché quale funzione di termoregolatore per migliorare l'efficienza energetica degli edifici, in relazione all'esposizione solare.

Nella progettazione del verde dovrà essere posta particolare cura al giardino del complesso storico, conservando e valorizzando gli elementi arborei di maggiore valenza botanica e paesaggistica, nonché gli elementi di arredo ed i percorsi che connotano il connotato storico del giardino.

Nella progettazione degli edifici si dovrà tener conto dell'aspetto paesaggistico correlato all'andamento morfologico del terreno.

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- La progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc.)
- La progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi.
- Sia l'assetto insediativo che il sistema delle infrastrutture, in particolare le aree a parcheggio pubblico dovranno essere opportunamente corredate di verde e piantumate, a tale scopo dovrà essere presentata specifico progetto del verde.
- La progettazione dovrà essere sottoposta a uno specifico studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici.