

AT 3 – Ambito di via Brugnoni a Cardana



Foto satellitare e perimetro dell'Ambito AT 3

PARTE PRIMA:

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

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

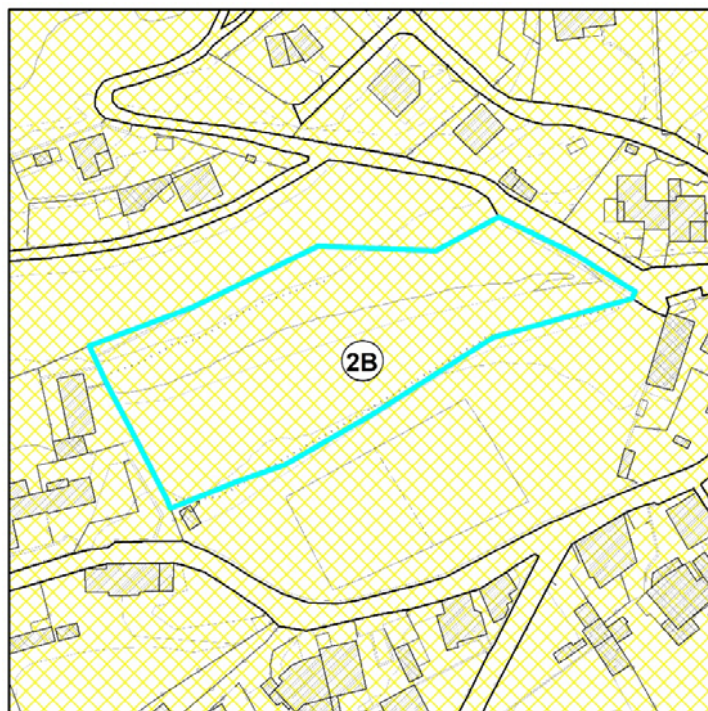
L'ambito di trasformazione è localizzato nella zona ovest della frazione di Cardana. L'ambito di forma regolare interessa un'area libera al marginale del nucleo centrale della frazione, contigua allo sviluppo insediativo degli ultimi decenni. L'area si estende su un pianoro morenico a prato e confina con una struttura per servizi di verde sportivo-ricreativo di interesse per la frazione. A nord confina invece con aree agricole da cui è separata da una fascia boscata di recente colonizzazione.

L'area costituisce un comparto di completamento del contesto edificato residenziale del margine urbano della frazione prevalentemente costituito da edifici isolati con giardino (villette e edifici unifamiliari).

L'area è agricola, solo in parte coltivata, in gran parte incolta.

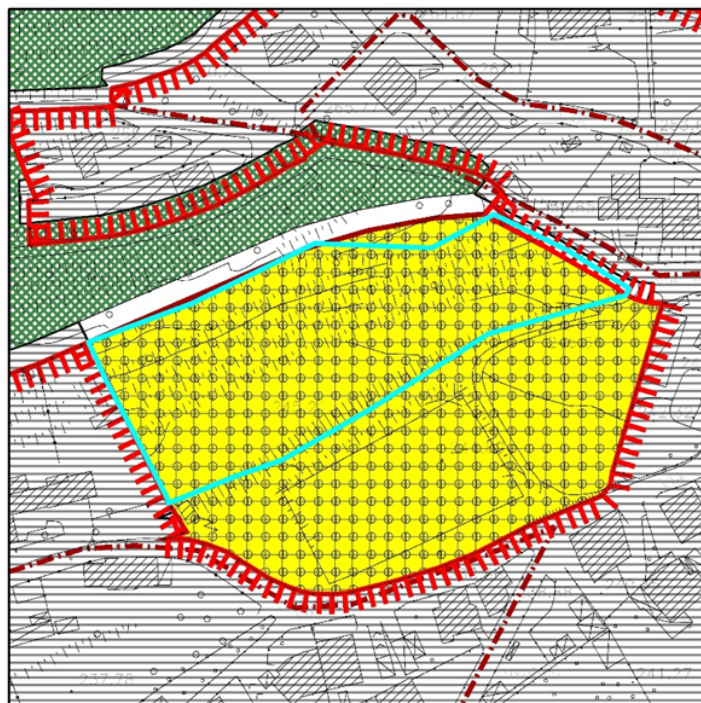
Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito 5.600 mq.



L'area ricade in classe 2 B "fattibilità con modeste limitazioni"

Stato della pianificazione vigente

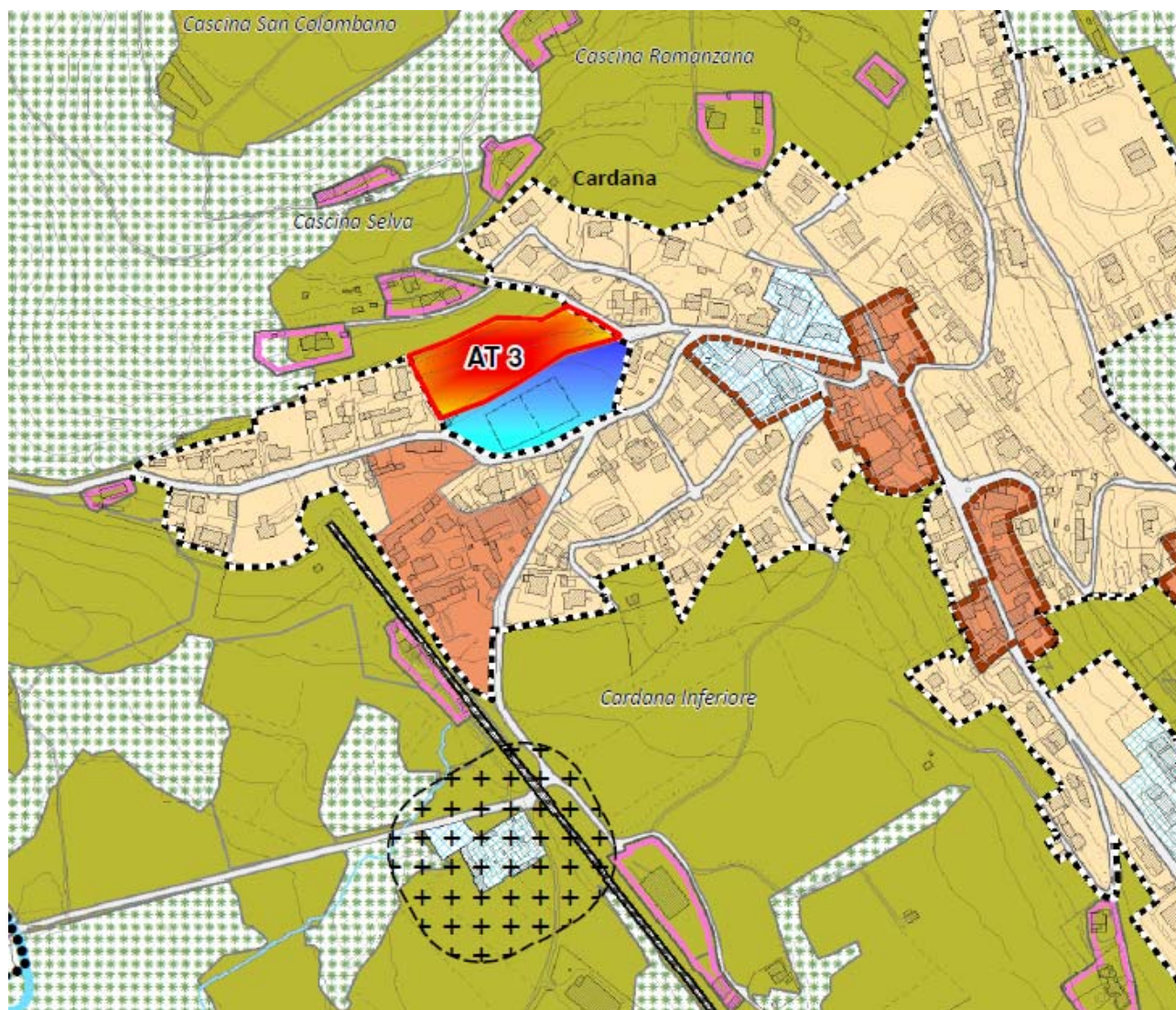


Estratto elaborato DP C2 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE ED INDIRIZZI GENERALI DI PIANIFICAZIONE

Il P.G.T. vigente classifica l'area come Ambito di Trasformazione AT esteso anche all'area per servizi confinante



PARTE SECONDA



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

Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

Il PGT persegue il completamento insediativo del margine edificato

L'intervento ha come obiettivo la realizzazione di un insediamento che mira a completare il tessuto urbano della frazione in una zona che si pone tra il nucleo antico originario e le aree di recente sviluppo. La previsione del PGT per questo comparto persegue altresì il consolidamento della struttura a verde ricreativo-sportivo collocata a sud dell'ambito, attraverso meccanismi di natura perequativa, non direttamente correlati all'intervento, anche attraverso il miglioramento dell'accessibilità e la dotazione di parcheggi funzionali sia al nuovo insediamento sia alla fruizione dell'area sportiva.

Per l'ambito ATR 3 le finalità specifiche da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono:

- Completamento del tessuto residenziale esistente;
- Consolidamento, riqualificazione e miglioramento dell'accessibilità della struttura ricreativa-sportiva confinante

Disposizioni di carattere prescrittivo

Superficie totale dell'Ambito 5.600 mq

A confine meridionale dell'ambito è presente una struttura destinata a servizi a verde con finalità ricreative di superficie pari a 5800 mq.

- Le aree interessate dalla realizzazione dei parcheggi pubblici al servizio dei nuovi insediamenti potranno essere ricavate all'interno dell'area destinata al servizio a verde confinante, purché funzionali a garantire l'accessibilità e la dotazione di aree di sosta anche per il centro sportivo.

Destinazioni d'uso:

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

Capacità edificatoria

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

- L'indice ITs = 0,15 mq/mq
- Indice ITd = 0,10 mq/mq

I parametri di edificazione successivi sono riferiti alla Superficie fondiaria dei lotti di edificabili

- **IC** = 25%
- **IPF** = 50% (di cui sistemato con verde a giardino alberato 40%)
- **Hm** = m 7,00 (altezza massima per i fronti con linea di gronda orizzontale)
m. 9,00 (altezza massima per i fronti con linea di gronda inclinata misurata all'intradosso del colmo)
- Distanze minima dei fabbricati dalle strade e dall'area a servizi 10,00 ml.

La capacità edificatoria si compone di due fattori quella propria relativa all'applicazione dell'indice ITs di base, cui si somma una capacità edificatoria derivata relativa alla partecipazione all'attuazione del piano dei servizi mediante l'acquisizione di diritti edificatori assegnati ad aree destinate a servizi pubblici o di valenza ecologica ambientale tra quelle a cui PGT assegna capacità edificatoria da trasferire alle aree edificabili mediante meccanismi perequativi.

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere assoggettato a pianificazione attuativa unitaria estesa all'intero ambito.

Dotazioni territoriali e opere di urbanizzazione

Dovranno essere realizzate le infrastrutture viarie funzionali a garantire l'accessibilità al comparto sia per i nuovi insediamenti che per l'area a servizi, a verde ricreativo-sportivo confinante.

Dovrà essere garantita la realizzazione di parcheggi pubblici, in misura non inferiore a:

- un posto macchina ogni unità abitativa destinata a residenza (o ogni 150 mq. se le unità abitative sono di superficie superiore)
- 1 mq. per ogni 5 mq. di edificazioni per le destinazioni commerciali o ricettive

I parcheggi pubblici potranno essere realizzati all'interno dell'area destinata al servizio a verde confinante, purché funzionale a garantire l'accessibilità e la dotazione di aree di sosta anche per il centro sportivo



Comune di Besozzo

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 tratto di rete locale.

Assetto morfologico-insediativo

In considerazione del contesto insediativo circostante si dovranno privilegiare soluzioni morfologiche con case isolate a tipologia mono o bifamigliare. Nel caso si intenda far ricorso ad edifici in linea il fronte di ogni complesso non dovrà superare i 30 mt..

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

Le aree a parcheggio dovranno essere opportunamente sistemate a verde e piantumate.

Dovrà essere realizzata una fascia a verde alberato di profondità non inferiore a 7,00 mt lungo il margine sud dell'insediamento quale elemento di mitigazione tra il centro sportivo e i nuovi insediamenti

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.
- Le aree a parcheggio pubblico dovranno essere opportunamente corredate di verde e piantumate.
- La progettazione dovrà essere sottoposta a uno specifico studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici.