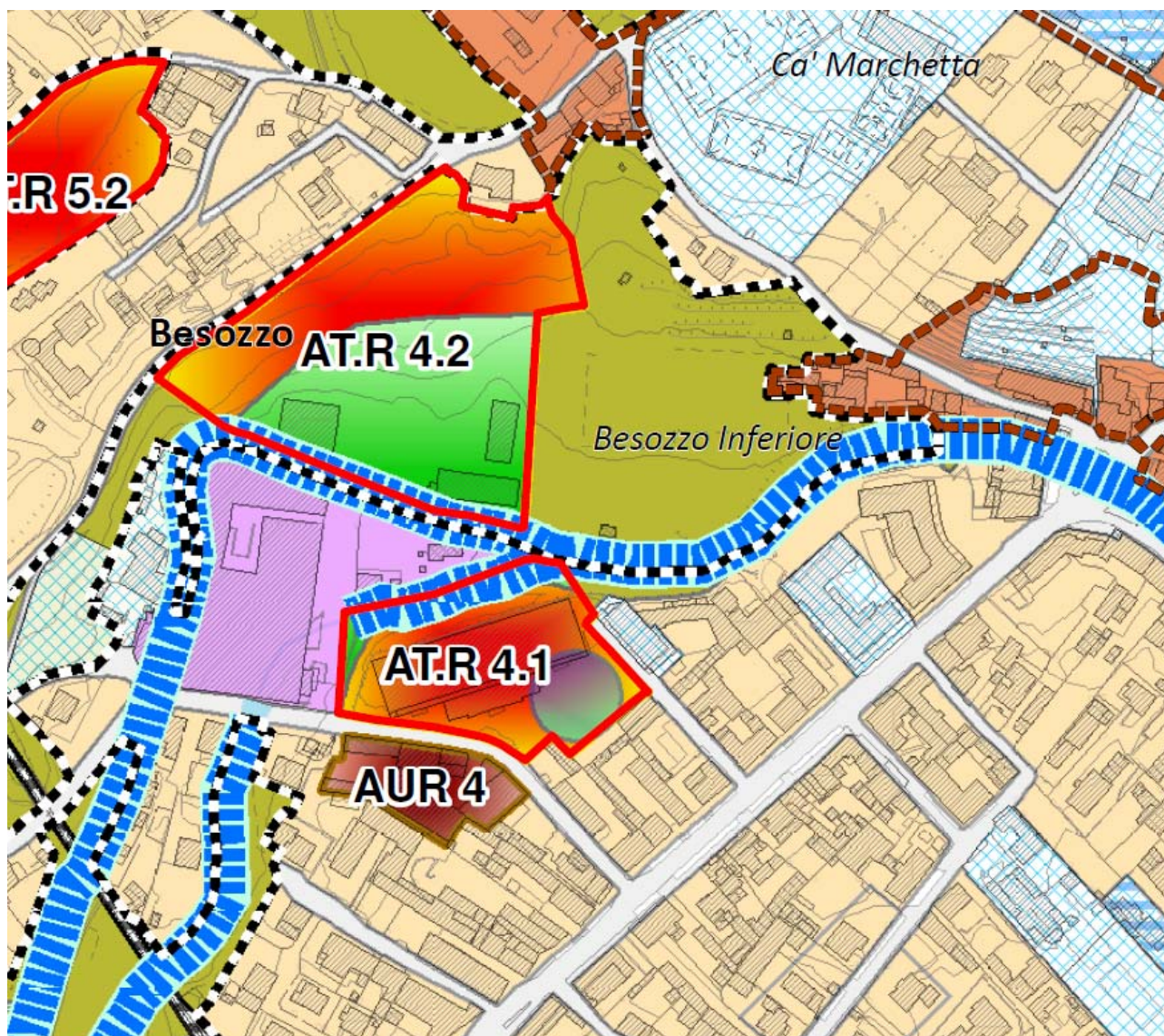


ATR 4.1 e 4.2 – Ambito di rigenerazione e completamento



PARTE PRIMA:

STATO ATTUALE, DATI DEL COMPARTO E OBIETTIVI STRATEGICI

Inquadramento del contesto ambientale e territoriale

Tra la piazza l° Maggio e il complesso produttivo di via Diaz, si apre un'ampia area verde, lungo il corso del Bardello, in cui la parte di fondovalle è strettamente legata al corso d'acqua nella sua attuale conformazione, mentre nell'intorno il sistema geomorfologico scavato dal fiume definisce un ambito di particolare interesse sotto il profilo ambientale e paesaggistico. A sud di questo invaso il fiume scorre alla base di una scarpata verticale, opera del lavoro di escavazione delle acque. L'orlo del terrazzo fluviale è demarcato da sistema lineare di edifici che delimitano il tessuto del centro urbano e si affacciano sulla valle. Tra questi, ad ovest al confine con via Armando Diaz, si trova un insediamento produttivo dismesso. Sul lato opposto il declivio risale più dolcemente attestandosi da un lato sulla via Monteggia, che collega Besozzo superiore con Bogno, ed accompagnando dall'altro la salita di via Montello, che segue la pendenza del pendio risalido da Piazza l° Maggio verso il centro storico. Questo secondo pendio, un tempo coltivato, risulta oggi interessato da una colonizzazione boschiva di recente formazione.



Comune di Besozzo

Il fondo di questa incisione fluviale si allarga formando un piano in cui il fiume ha divagato, prima di assestarsi nell'alveo attuale, e sul fondo di questo ambito le costruzioni originarie, che sfruttavano la forza motrice dell'acqua attraverso i manufatti ancora oggi esistenti, hanno lasciato il posto ad un complesso produttivo riqualificato nel corso degli ultimi anni. Le aree pianeggianti del fondovalle, al di fuori delle aree umide di pertinenza fluviale, risultano in buona parte coltivate. In prossimità del comparto industriale ma oltre il corso d'acqua sono presenti due edifici di tipologia produttiva e di recente realizzazione dismessi; la presenza di questi edifici rappresenta un impatto sul territorio, sia per la prossimità con il corso d'acqua sia in termini di paesaggio.

L'area si colloca in una posizione baricentrica tra il tessuto urbano di Besozzo inferiore, Il centro storico di Besozzo Superiore e Olginasio, e costituisce il punto di contatto tra la grande piana agricola e naturale di Castelletto, che occupa il fondovalle tra i due rilievi di Cardane e Bogno, e l'orlo del terrazzo fluviale su cui si è sviluppato il centro urbano di Besozzo inferiore. Il limite tra il sistema urbano e la piana di castelletto è definito dalla valle del fiume Bardello che rappresenta pertanto la continuità ecologico-ambientale e fruitiva del corridoio trasversale che permea l'abitato.

Obiettivi strategici da attuare in forma coordinata

Il PGT riconosce il particolare potenziale che quest'area riveste per gli interventi di valorizzazione in chiave fruitiva del corso del Bardello, considerando peraltro che la posizione strategica di quest'area consente di ipotizzare un intervento di più ampio respiro che interessa anche la parte di ambiti produttivi dismessi sull'orlo del terrazzo fluviale, perseguendo una migliore sinergia anche in termini di connessioni tra il sistema fluviale, opportunamente riqualificato, e la rete dei percorsi di connessione tra il centro e le frazioni.

Gli interventi dovranno perseguire un corretto inserimento nel contesto e perseguire, oltre alle specifiche finalità, la tutela del valore ambientale e paesaggistico di questa particolare zona della valle fluviale del Bardello.

Gli obiettivi specifici che il PGT prevede, volti a migliorare la situazione ambientale delle aree del fondovalle interessate dal corso del Bardello, a realizzare percorsi di connessione dedicati alla mobilità dolce tra le frazioni ed il centro di Besozzo inferiore, a recuperare gli insediamenti dismessi attraverso un intervento di riqualificazione del tessuto insediativo che contempla anche una diversa distribuzione delle aree insediative, sono riassunti dalle seguenti azioni:

- Tutela e rafforzamento delle aree naturali dell'habitat fluviale di fondovalle sia del corso d'acqua che del canale di derivazione originariamente al servizio dell'ex cotonificio già recuperato quale comparto produttivo, e delle aree umide presenti,
- valorizzazione dell'utilizzo agricolo delle aree che non costituiscono stretta pertinenza fluviale, in quanto habitat connotati da vegetazione ripariale o aree umide, estendendo, ove possibile, la coltivazione anche alla fascia del pendio a nord con la conservazione e la ricostruzione dei caratteri delle coltivazioni rurali sui pendii morenici, quali andamento a balze consolidati con muretti a secco, fossi di drenaggio delle acque, presenza di vegetazione macchie, siepi, e alberi isolati, al fine di preservare gli elementi della rete ecologica secondaria nella fascia di transizione tra il corso d'acqua e il sistema insediativo confinante,
- demolizione dei due edifici dismessi, al confine del comparto produttivo, ma collocati sul lato opposto del corso d'acqua, e pertanto inseriti territorialmente nell'ambito del fondovalle da tutelare, con la ricollocazione dei volumi in altra posizione, prevedendo destinazioni compatibili con il contesto, e conseguente recupero delle aree pertinenziali dei due edifici in omogeneità al contesto dell'ambito agricolo-fluviale di fondovalle, prevedendo nell'area la creazione di una cortina alberata al margine del corso d'acqua, di mitigazione del complesso produttivo sulla sponda opposta del Bardello.
- Realizzazione dei percorsi di attraversamento dell'area, destinata alla mobilità dolce, in continuità con i tracciati previsti dal Piano dei Servizi: uno che completa il tratto, nell'area in questione, del percorso ciclo-pedonale lungo il fiume Bardello per il, l'altro che collega il centro di Besozzo inferiore con la strada interpodereale che da via Volta raggiunge Cascina Pedroni e prosegue attraverso i percorsi esistenti nella piana di Castelletto raggiungendo Cardana e Bono. Il Tratto interno all'area del primo percorso dovrà collegare il tracciato esistente in prossimità del ponte di piazza l° Maggio, con quello esistente in corrispondenza del comparto produttivo. Il secondo tratto, si incrocia in prossimità del secondo ponte con il percorso lungo il Bardello, da un lato risale il pendio a nord fino a raggiungere via Vasconi, all'innesto di via Volta, dall'altro si affianca a via Diaz e attraversa l'area del parcheggio



Comune di Besozzo

attuale per raggiungere via Eleonora Duse, attestandosi pertanto nell'area produttiva dismessa interessata dall'intervento di riqualificazione.

- Riqualificazione dell'area produttiva dismessa tra via Duse e via Armando Diaz, con il recupero funzionale ed architettonico dell'insediamento esistente, che può comportare la sostituzione degli edifici esistenti, con la trasformazione in una struttura edilizia destinata a residenza, attività commerciale e private di servizio alla residenza, e la creazione di un'area di centralità urbana a completamento del tessuto economico lungo via XXV Aprile e della zona centrale di Besozzo, con la formazione di un'area di fruizione pubblica atta a qualificare la sala polivalente del teatrale Duse e la realizzazione di un'area a parcheggio, preferibilmente interrato, commisurato al carico insediativo indotto dalle nuove attività ed al fabbisogno pregresso della zona.
- Realizzazione di un complesso insediativo a destinazione residenziale al margine nord del comparto, con accesso da via Monteggia, o da via Montello, commisurato alla demolizione dei due edifici esistenti nel fondovalle ed alla traslazione di tali superfici, alla cessione delle aree di fondovalle funzionali alla creazione dello spazio a verde di fruizione ed ai percorsi, ed al possibile trasferimento di parte della capacità edificatoria prevista per la riqualificazione dell'insediamento produttivo dismesso, al fine di equilibrare la distribuzione dei volumi edilizi previsti l'intervento complessivo di rigenerazione perseguendo un corretto inserimento paesaggistico, in particolare per quanto riguarda lo skyline del limite edificato che si affaccia sull'orlo del terrazzo fluviale.

Coordinamento degli interventi

Il PGT persegue attraverso l'intervento complessivo la riqualificazione dell'ambito naturale ed agricolo nel cui fondovalle si trova il corso del fiume Bardello, individuando due ambiti d'intervento, uno relativo all'area produttiva dismessa ed il secondo alle aree direttamente interessate dall'asta fluviale del Bardello, con gli edifici inutilizzati in fregio al fiume e gli ambiti agricoli e boscati del fondovalle e del pendio a nord.

L'intervento dovrà essere preceduto da un master-plan che definisca:

- la suddivisione e le modalità di coordinamento tra i due interventi attuativi per il raggiungimento degli obiettivi strategici,
- l'eventuale traslazione di parte della capacità edificatoria dall'ambito di rigenerazione AT 4.1 alle aree di edificazione individuate nell'ambito AT 4.2
- le modalità di realizzazione delle opere infrastrutturali di interesse comune tra i due ambiti (percorsi pedonali e ciclabili e interventi di sistemazione del corso d'acqua)
- la sistemazione delle aree di fondovalle sia per quanto riguarda la migliore qualificazione degli habitat fluviali e di miglioramento delle sponde del fiume, sia per quanto riguarda la fruizione, e la qualificazione complessiva dell'area di fondovalle e delle scarpate sotto il profilo paesaggistico.

Il coordinamento tra gli interventi dovrà essere definito da una specifica convenzione, che impegni i soggetti attuatori dei due ambiti nei confronti dell'A.C.

Gli indirizzi e le prescrizioni d'intervento per ciascun ambito sono di seguito definite.

AMBITO ATR 4.1 – INSEDIAMENTO PRODUTTIVO DISMESSO DI VIA DIAZ



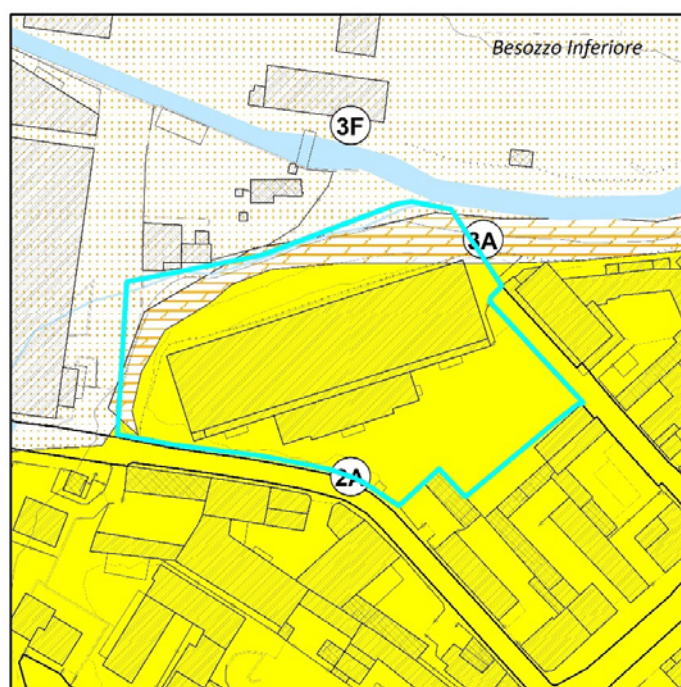
Il comparto ATR 4.1 è parte nel tessuto edificato del centro di Besozzo inferiore, è costituito da un insediamento produttivo dismesso, con un ampio piazzale oggi utilizzato quel parcheggio di uso pubblico. Si colloca a margine dell'asse commerciale di via XV Aprile, da cui ha accesso diretto, e confina con la struttura della sala teatrale pubblica. E' retaggio degli insediamenti produttivi di Besozzo sorti lungo il corso dell'asta fluviale, ma è stato completamente conglobato nel tessuto residenziale del centro abitato, nella zona in cui risulta prevalente la presenza di esercizi commerciali ed attività terziarie che connotano il centro di Besozzo. L'insediamento dismesso si colloca sull'orlo del terrazzo fluviale e si affaccia direttamente sulla valle del corso d'acqua.

Dati di superficie

Superficie complessiva comparto AT 4.1	7.600 mq
Ambito insediamento dismesso a riqualificare	6.700 mq
Area della scarpata fluviale	900 mq.

Dati insediamento esistente dismesso

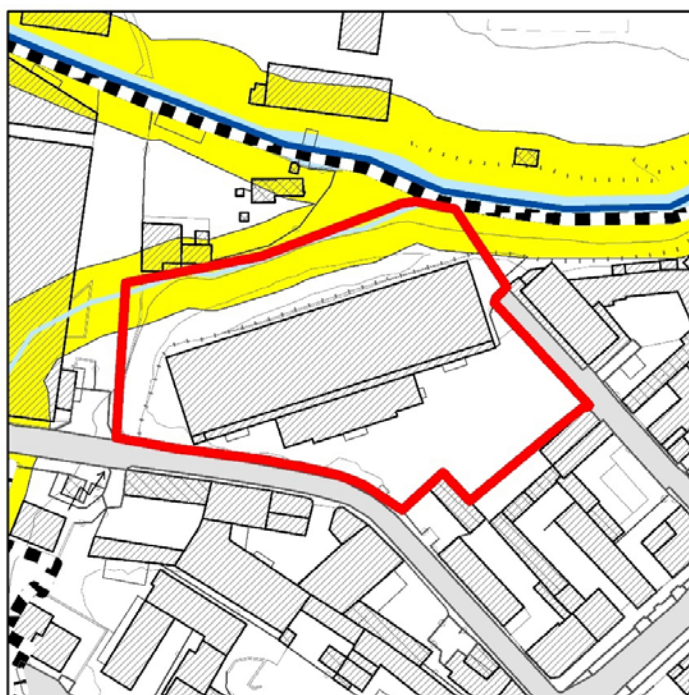
Superficie coperta edifici esistenti (stimata da DbT)	3.000 mq
Superficie lorda edifici esistenti (stimata da DbT)	4.000 mq



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

La scarpata fluviale ricade in classe 3 A "fattibilità con consistenti limitazioni – acclività elevata"

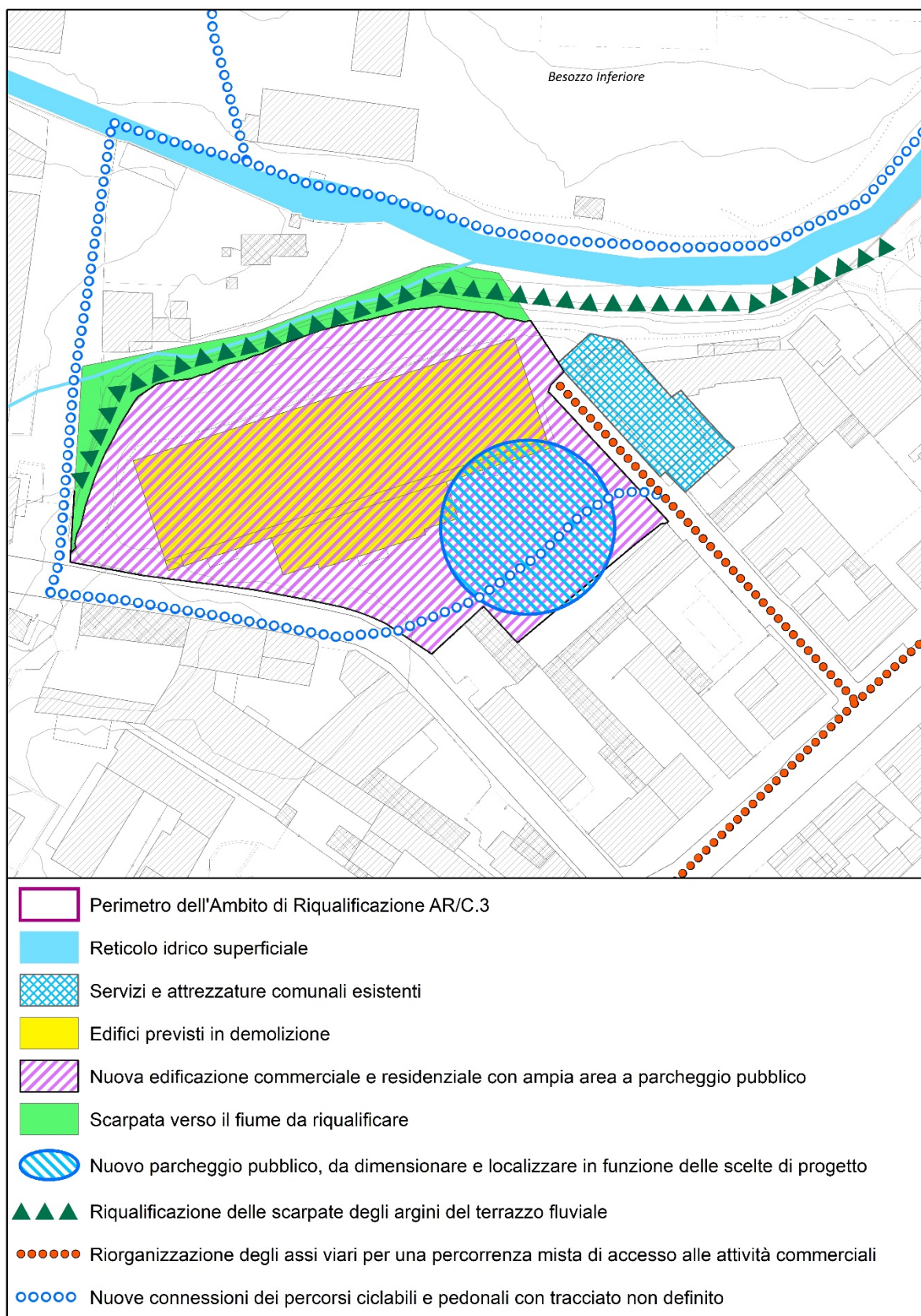
Vincoli amministrativi



L'Ambito è situato lungo il corso del Bardello, che è tutelato da una fascia di rispetto di calibro pari a 10 m dall'argine dello stesso



PRESCRIZIONI ATTUATIVE



L'intervento prevede la riqualificazione dell'insediamento produttivo dismesso attraverso l'insediamento di attività terziarie e servizi privati, a completamento del tessuto delle attività economiche del centro, con la creazione di un



Comune di Besozzo

uno spazio urbano qualificato e fruibile all'ingresso di via Duse e dell'edificio della sala polivalente "Duse", la realizzazione di parcheggi pubblici al servizio delle attività del centro, la ricostruzione di una quinta architettonica di qualità che definisca il margine urbano che si affaccia sulla valle del Bardello.

L'intervento dovrà inoltre perseguire gli obiettivi strategici in coordinamento con l'ambito ATR 4.2.

Dovrà essere migliorata l'accessibilità al comparto prevedendo un accesso anche da via Diaz. Il progetto dovrà essere corredato da uno specifico studio sulla mobilità volto a definire il sistema degli accessi in relazione alla localizzazione del parcheggio pubblico ed alle attività commerciali, che valuti la possibilità di un collegamento, attraverso la viabilità interna del comparto tra via Duse e via Diaz, finalizzato a migliorare l'accessibilità agli spazi pubblici e a creare una migliore connessione pedonale con via XXV Aprile per l'utilizzo delle aree di sosta. Lo studio dovrà inoltre definire i percorsi di mobilità ciclabile e pedonale di connessione tra il centro urbano, l'attraversamento del Bardello e la risalita attraverso l'ambito ATR 4.2, fino a raggiungere via Vasconi - via Volta.

Disposizioni di carattere prescrittivo

Superficie totale dell'Ambito 7.600 mq

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

- a) Area a verde di pertinenza fluviale scarpata: superficie 900 mq
- b) Area destinata alla riqualificazione insediativa: superficie 6.670 mq
 - b.1) Area destinata alla pubblica fruizione e parcheggi a raso: superficie minima 2.000 mq.
da ricavare nell'area b) privilegiando la continuità con la sala polivalente e l'accesso da via Duse

Destinazioni d'uso:

- Residenza funzioni principali e complementari (di cui all'art. 7.2.1 delle NdA del Piano delle Regole) per una quota non superiore al 75% della capacità edificatoria complessiva.
- Funzioni commerciali Esercizi di Vicinato e MSV non alimentari per una superficie di vendita complessiva non superiore a 1.500 mq.,
- Funzioni di produzione limitatamente alle attività direzionali, terziarie di servizio privati

Capacità edificatoria

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

- a) Superficie Lorda degli edifici esistenti
- b) Incremento fino ad un max del 20% della S.L. esistente quale premialità per gli interventi di rigenerazione urbana che perseguono gli obiettivi di migliore qualificazione del patrimonio edilizio in relazione ai criteri della D.G.R. n. XI/3508 del 05/08/2020 come recepita dalla deliberazione di Consiglio Comunale
- c) Incremento del 20% della S.L. esistente quale incentivazione per gli interventi relativo allo standard qualitativo (realizzazione dei collegamenti ciclabili e pedonali previsti dagli obiettivi strategici per l'ambito AT 4, realizzazione della piazza e del parcheggio, sistemazione della scarpata dall'orlo del terrazzo al corso del Bardello)
 - **IC** = 40 %
 - **IPF** = 30% (da verificare sull'intera superficie dell'ambito comprensiva della scarpata)
 - **Hm** = m 12,00 (altezza massima per i fronti con linea di gronda orizzontale)
m. 14,50 (altezza massima per i fronti con linea di gronda inclinata misurata all'intradosso del colmo)
l'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a 3 piani fuori terra compreso eventuale piano sottotetto abitabile
 - Distanze minima dei fabbricati dal confine 5,00 ml.
 - Distanze minima dei fabbricati dalle strade 7,50 ml.



Comune di Besozzo

Parte della capacità edificatoria, fino ad un massimo del 25% della capacità edificatoria complessiva, potrà esser trasferita nell'area edificabile dell'ambito ATR 4.2.

Modalità attuative

La pianificazione attuativa dovrà essere preceduta da un master plan unitario che definisca l'organizzazione delle aree destinate ai servizi e delle infrastrutture di mobilità e di urbanizzazione, nonché le sistemazioni delle aree afferenti al corso del fiume Bardello quale coordinamento tra l'ambito ATR 4.1 e 4.2. Il master plan dovrà definire la suddivisione tra i due comparti di attuazione degli interventi relative alle opere infrastrutturali e di sistemazione delle aree in prossimità del corso d'acqua, le fasi temporali per l'attuazione integrata della realizzazione di infrastrutture e servizi in relazione all'attuazione degli interventi edificatori.

L'ambito ATR 4.1 dovrà essere attuato mediante un PII unitario esteso all'intero comparto ed alle opere infrastrutturali e di sistemazione delle aree del fiume Bardello, esterne al perimetro dell'ambito d'intervento, ma coordinate con l'intervento ATR 4.2.

I percorsi ciclabili e pedonali, previsti quale standard qualitativo a carico dell'intervento, dovranno essere realizzati entro un anno dalla sottoscrizione della convenzione. Tali prescrizioni saranno disciplinate dalla convenzione e dalle norme del Piano attuativo.

L'ambito di riqualificazione interessa un elemento primario della rete ecologica, il fiume Bardello. La realizzazione degli interventi nelle aree di prossimità con il corso d'acqua sono subordinata ad uno Screening di incidenza ai sensi della DGR n. 4488 del 29.03.2021

Dotazioni territoriali, opere di urbanizzazione e standard qualitativo.

Dovranno essere realizzate le infrastrutture che verranno definite dallo studio della mobilità per migliorare e collegare gli accessi all'area ed in particolare ai parcheggi ed alle aree pubbliche, da via Diaz e via Duse.

Dovrà essere realizzata la quota di parcheggi pubblici o di uso pubblico quale dotazione territoriale funzionale alle attività previste dallo strumento attuativo, secondo i parametri minimi stabiliti dal Piano dei Servizi per le rispettive funzioni. La dotazione di parcheggi funzionale al fabbisogno indotto dall'insediamento dovrà esser realizzata al piano interrato.

Oltre alle dotazioni territoriali urbanistiche l'intervento dovrà realizzare e cedere le seguenti opere quale standard qualitativo:

- Sistemazione di un'area in prossimità della sala polivalente, di superficie non inferiore a 2000 mq., parte come piazza e parte quale zona a parcheggio (minimo 40 posti auto) al servizio della sala polivalente e del fabbisogno pregresso relativo al tessuto economico di via XXV Aprile; l'area a piazza a corredo della sala polivalente dovrà essere opportunamente pavimentata per la fruizione pubblica, qualificata ed arredata con dotazione di verde e piantumata. L'area a parcheggio potrà essere in tutto o in parte realizzata al piano interrato, coordinando l'intervento con le aree a parcheggio relative alle dotazioni territoriali previste per le funzioni insediate.
- Realizzazione dei percorsi ciclabili e pedonali di collegamento tra l'attestazione, previsto nell'area a parcheggio in prossimità della sala polivalente e il ponte di attraversamento del Bardello, utilizzando quale tracciato preferenziale il sedime dell'attuale marciapiede del lungo via Diaz, opportunamente riqualificato.

Assetto morfologico-insediativo

L'assetto morfologico delle nuove strutture insediative dovrà tener conto da un lato della necessità di realizzare uno spazio urbano qualificato fruibile tenendo conto della presenza della sala polivalente, dall'altra porre attenzione allo skyline del margine urbano che si affaccia sulla vallata del fiume Bardello. L'articolazione degli edifici dovrà operare per creare una quinta urbana sia per lo spazio interno della piazza che per l'affaccio verso il corso d'acqua.

E' ammessa l'integrale sostituzione degli edifici.



Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

Dovrà essere studiato e progettato con particolare attenzione la sistemazione della scarpata che digrada verso il corso d'acqua. La piazza e le aree a parcheggio dovranno essere qualificate con la presenza di aree a verde e alberature. Dovrà essere posta particolare attenzione alla raccolta delle acque meteoriche, evitando ruscellamenti che interessino l'area della scarpata. Previ opportuni trattamenti e opere di regimazione, correlate all'invarianza idraulica, le acque meteoriche potranno essere incanalate e recapitate nel fiume Bardello.

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.)
- L'area fruibile e le aree a parcheggio pubblico dovranno essere opportunamente corredate di verde e piantumate, a tale scopo dovrà essere presentata specifico progetto del verde.
- Gli eventuali interventi di consolidamento della scarpata verso il corso d'acqua dovranno essere realizzati con tecniche di ingegneria naturalistica.

AMBITO ATR 4.2 - RIQUALIFICAZIONE AMBITO DEL FONDOVALLE E AREA A NORD DEL BARDELLO



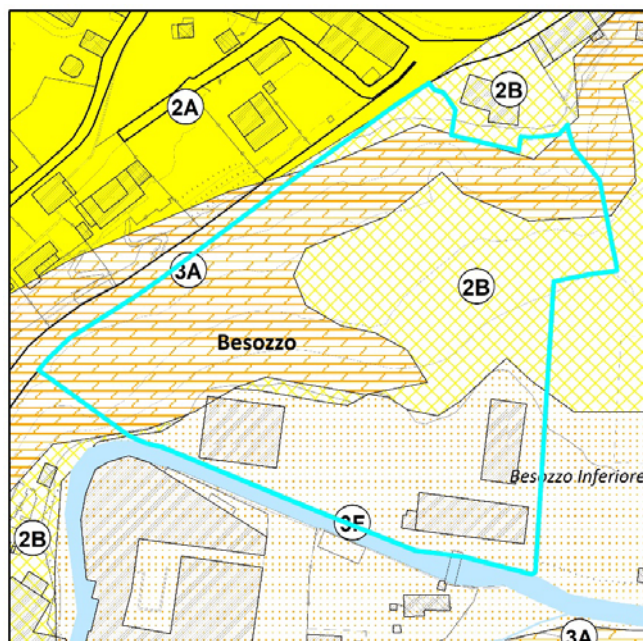
Il comparto ATR 4.2 interessa l'area del fondovalle lungo il corso del fiume Bardello. Comprende due edifici ed una tettoia aperta a tipologia industriale di recente realizzazione, in stato di abbandono, realizzati in prossimità del corso d'acqua, sulla sponda opposta rispetto al complesso produttivo, di matrice storica esistente. Gli edifici si inseriscono nella fascia pianeggiante, oltre la quale si sviluppa il pendio che dal corso d'acqua risale fino a via Monteggia da cui si diparte la piana di Castelletto. Il pendio è ricoperto di vegetazione di recente impianto.

Dati di superficie

Superficie complessiva comparto AT 4.2	15.900 mq
Area a verde da riqualificare lungo il corso d'acqua	8.300 mq
Area destinata ad insediamenti	7.600 mq

Dati insediamento esistente dismesso

Superficie lorda edifici esistenti (stimata da DbT)	1.200 mq
---	----------

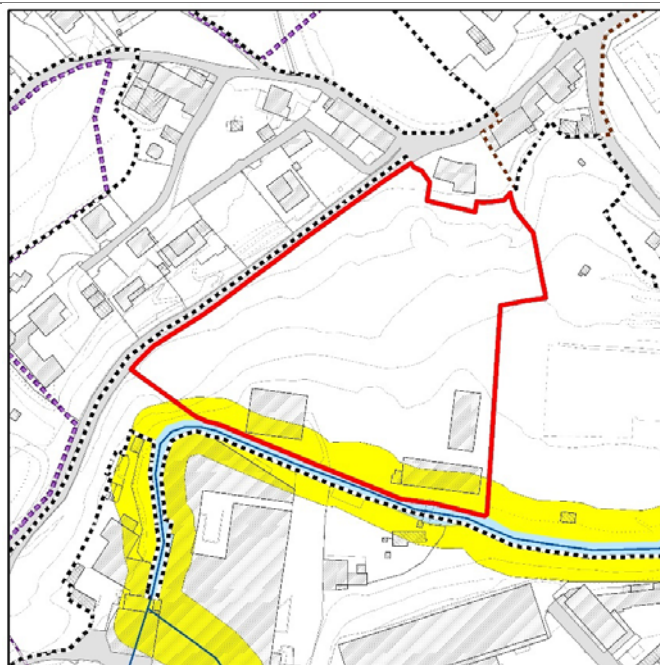


L'area del fondovalle su cui sorgono i due edifici ricade in classe 3F "fattibilità con elevate limitazioni – bassa soggiacenza della falda"

Parte del declivio ricade in classe 2 B "fattibilità con modeste limitazioni"

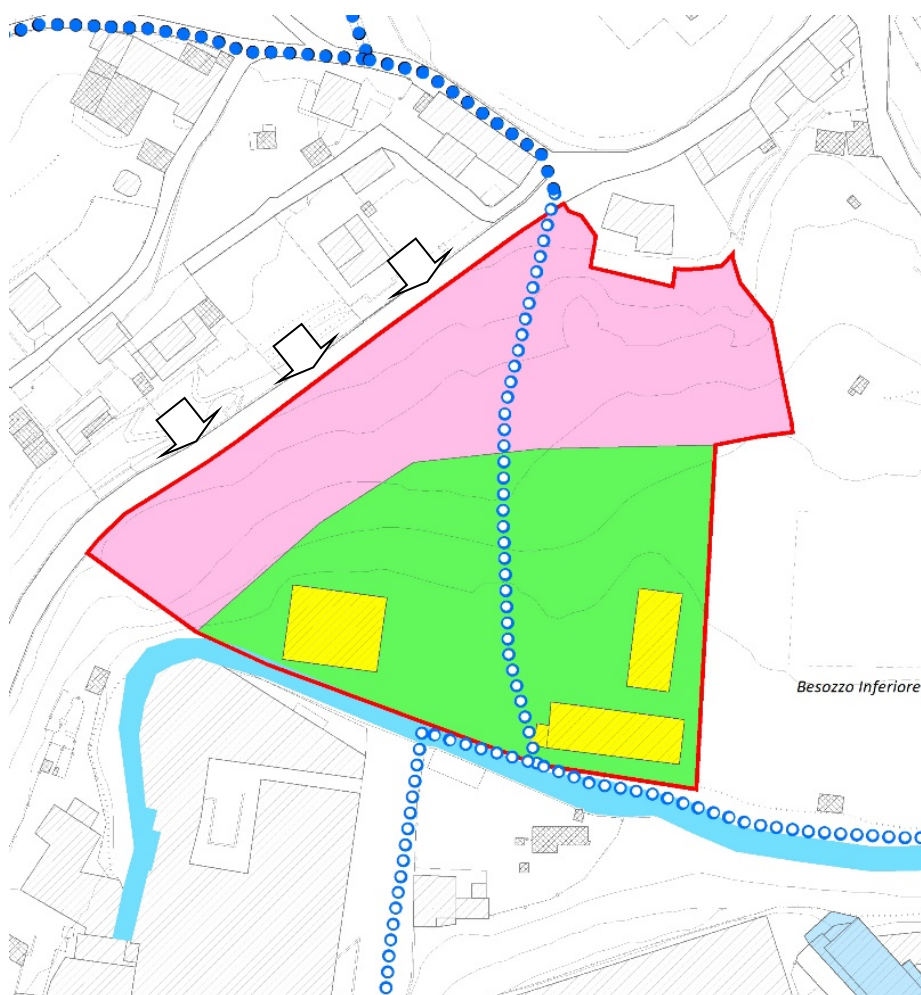
La parte superiore del declivio ricade in classe 3 A "fattibilità con elevate limitazioni – acclività elevata"

Vincoli amministrativi



L'Ambito è situato lungo il corso del Bardello, che è tutelato da una fascia di rispetto di calibro pari a 10 m dall'argine dello stesso, che interessa parte degli edifici esistenti.

Schema di attuazione dell'Ambito



- Perimetro dell'Ambito di Trasformazione AT 4
- Area di espansione residenziale
- Edifici previsti in demolizione
- Area verde di valenza ecologica e paesistica di mitigazione verso il tessuto urbano, da acquisire con meccanismi compensativi
-  Ingresso all'Ambito ammesso dalla via Monteggia
- Collegamenti ciclabili e pedonali sulla rete dei sentieri esistenti
- Nuove connessioni dei percorsi ciclabili e pedonali con tracciato non definito

L'intervento prevede la riqualificazione dell'area verde in prossimità del corso d'acqua attraverso la demolizione degli edifici a tipologia industriale esistenti ed il recupero della S.L. degli edifici per l'edificazione di un insediamento residenziale nella parte alta del comparto verso via Monteggia.

L'area di fondovalle in prossimità del fiume Bardello, libera a seguito della demolizione degli edifici esistenti, dovrà essere sistemata in condizioni di naturalità quale aree di valenza ambientale acquisita al patrimonio comunale.

L'intervento dovrà inoltre perseguire gli obiettivi strategici in coordinamento con l'ambito ATR 4.2.



Comune di Besozzo

Dovrà essere realizzato un percorso di mobilità ciclabile e pedonale di connessione tra via Vasconi-Via Volta e il ponte di attraversamento del Bardello dove il tracciato si congiunge con quello proveniente dall'ambito ATR 4.1.

Disposizioni di carattere prescrittivo

Superficie totale dell'Ambito 15.900 mq

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

- a) Area a verde ambientale (ecologica-paesistica) in cessione: superficie 8.300 mq
- b) Area destinata ai nuovi insediamenti: superficie 7.600 mq
 - b.1) estensione dell'area destinata ad insediamenti nel caso di trasferimento capacità edificatoria da ATR 4.1

Destinazioni d'uso:

- Residenza funzioni principali (di cui all'art. 7.2.1 delle NdA del Piano delle Regole).

Capacità edificatoria

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

- a) Superficie Lorda degli edifici esistenti (1.200 mq) con incremento 20% premialità per intervento di rigenerazione.
- b) Indice I.T. = 0,05 mq/mq per la cessione delle aree a verde ambientale e quale premialità relativa allo standard qualitativo (realizzazione dei collegamenti ciclabili e pedonali previsti dagli obiettivi strategici per l'ambito AT 4 e sistemazione dell'area a verde ambientale, delle sponde del Bardello nell'area d'intervento) da calcolare sulla superficie delle aree a verde di fondo valle in cessione
 - **IC** = 25 % (da verificare nell'area edificabile)
 - **IPF** = 40% (da verificare nell'area edificabile)
 - **Hm** = m 7,50 (altezza massima per i fronti con linea di gronda orizzontale)
m 10,00 (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 7,50 ml.

Parte della capacità edificatoria potrà esser trasferita nell'area edificabile dell'ambito ATR 4.1. nei limiti stabiliti nella relativa scheda

Modalità attuative

La pianificazione attuativa dovrà essere preceduta da un master plan unitario che definisca l'organizzazione delle aree destinate ai servizi e delle infrastrutture di mobilità e di urbanizzazione, nonché le sistemazioni delle aree afferenti al corso del fiume Bardello quale coordinamento tra l'ambito ATR 4.1 e 4.2. Il master plan dovrà definire la suddivisione tra i due comparti di attuazione degli interventi relative alle opere infrastrutturali e di sistemazione delle aree in prossimità del corso d'acqua, le fasi temporali per l'attuazione integrata della realizzazione di infrastrutture e servizi in relazione all'attuazione degli interventi edificatori.

L'ambito ATR 4.2 dovrà essere attuato mediante piano attuativo unitario esteso all'intero comparto ed alle opere infrastrutturali e di sistemazione delle aree del fiume Bardello, esterne al perimetro dell'ambito d'intervento, ma coordinate con l'intervento ATR 4.1

L'ambito di riqualificazione interessa un elemento primario dalla rete ecologica, il fiume Bardello. La realizzazione degli interventi nelle aree di prossimità con il corso d'acqua sono subordinata ad uno Screening di incidenza ai sensi della DGR n. 4488 del 29.03.2021. Dovranno inoltre essere assoggettati a valutazione di incidenza, ai sensi della DGP n. 56 del 05/03/2013, gli interventi che interessano le aree comprese nella rete ecologica Campo dei Fiori – Ticino

Dotazioni territoriali, opere di urbanizzazione e standard qualitativo.

Dovrà essere realizzata la quota di parcheggi pubblici o di uso pubblico quale dotazione territoriale funzionale alle attività previste dallo strumento attuativo, secondo i parametri minimi stabiliti dal Piano dei Servizi per le rispettive funzioni.

Oltre alle dotazioni territoriali urbanistiche l'intervento dovrà realizzare e cedere le seguenti opere quale standard qualitativo:

- Sistemazione dell'area a verde ambientale in prossimità del corso del Bardello con la protezione delle aree umide in prossimità del corso d'acqua, la qualificazione quali aree agricole delle aree di pertinenza degli edifici demoliti, la creazione di un percorso didattico e fruitivo lungo il corso d'acqua.
- Realizzazione dei percorsi ciclabili e pedonali di collegamento tra il ponte di attraversamento del Bardello e la via Volta dove parte la strada consortile della piana di Castelletto verso Cascina Pedroni.

Assetto morfologico-insediativo

L'inserimento del complesso residenziale dovrà tener conto dell'assetto morfologico del declivio verso il corso d'acqua, minimizzando le modifiche della morfologia esistente del terreno e contenendo l'impatto delle eventuali opere di sostegno. Le tipologie edilizie dovranno essere edifici singoli (ville e villini) singole o bifamigliari.

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

L'inserimento del complesso residenziale dovrà tener conto dell'assetto morfologico del declivio verso il corso d'acqua, minimizzando le modifiche della morfologia esistente del terreno e contenendo l'impatto delle eventuali opere di sostegno. L'altezza massima degli edifici non dovrà superare di 1,50 mt. il ciglio del piano stradale di via Monteggia, via Vasconi. Gli edifici dovranno inserirsi armonicamente nell'andamento morfologico del pendio e le aree libere dovranno essere opportunamente alberate quale mitigazione paesaggistica dell'insediamento nelle vedute dal fondo valle, da via Piave e da via Montello

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.)