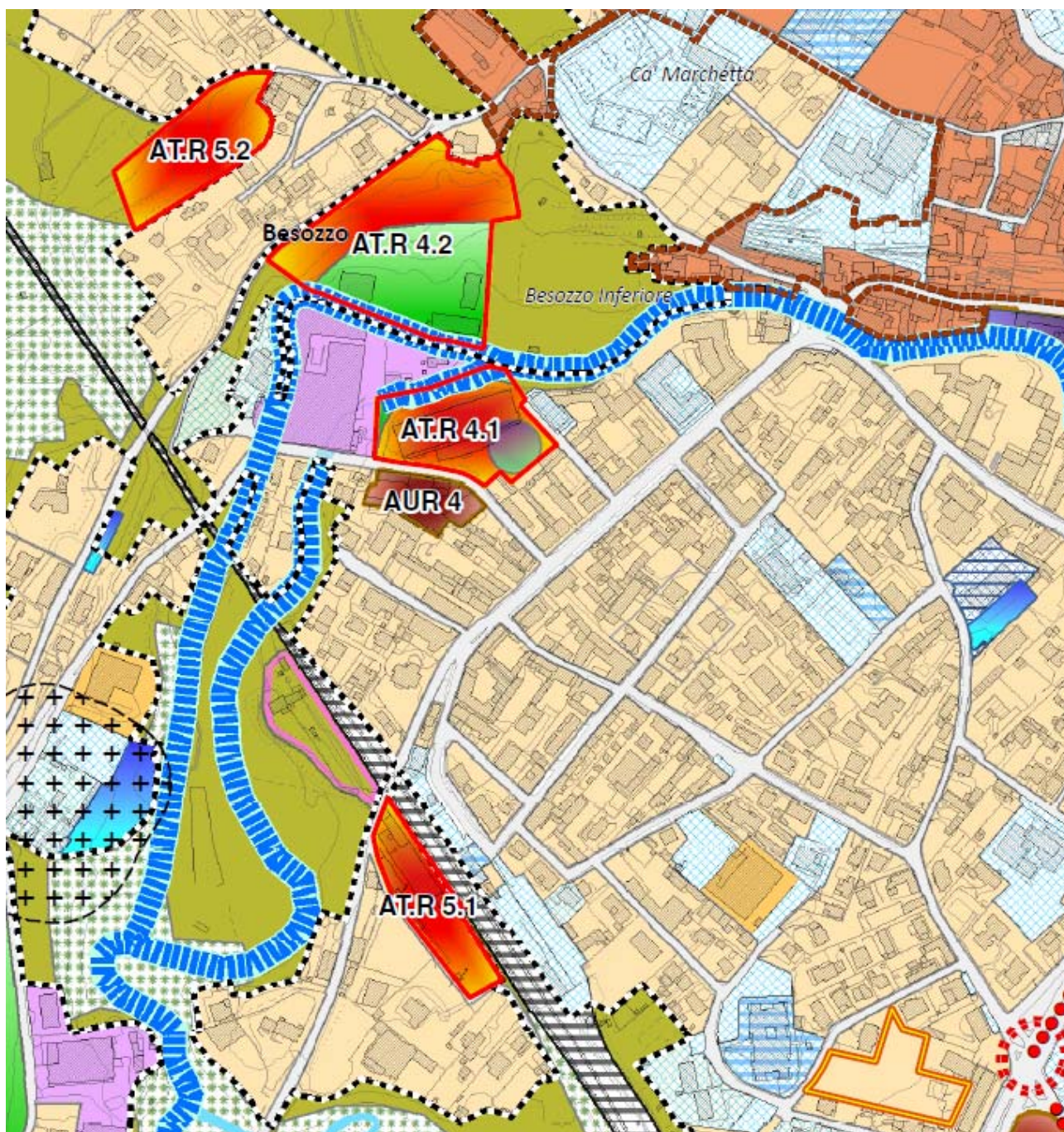


ATR 5.1 e 5.2 – Ambito di rigenerazione e completamento insediativo



PARTE PRIMA:

STATO ATTUALE, DATI DEL COMPARTO E OBIETTIVI STRATEGICI

Inquadramento del contesto ambientale e territoriale

Lungo la linea ferroviaria, di fronte alla stazione dal lato opposto rispetto al centro urbano, è presente un insediamento dismesso. Il complesso di edifici, parzialmente diruti ed in stato di abbandono, ospitavano un mix di attività artigianali e di residenza.



Comune di Besozzo

L'area è separata dal centro urbano dalla linea ferroviaria e l'accesso avviene da via Carducci, una laterale di via XXV Aprile che si dirama dalla provinciale poco oltre il sottopasso ferroviario. Gli edifici sono posizionati al confine della linea ferroviaria a pochi metri dai binari. L'area pur essendo contiguo al tessuto edificato è separato dalla linea ferroviaria che costituisce una barriera alla continuità ed integrazione urbana degli insediamenti, poco accessibili in particolare per quanto riguarda la mobilità pedonale e ciclabile, in quanto il sottopasso ferroviario non ha dimensioni adeguate per consentire la realizzazione di un percorso protetto dedicato alla mobilità dolce. La prossimità alla linea ferroviaria rappresenta peraltro un elemento di significativo impatto per l'insediamento.

Obiettivi strategici da attuare in forma coordinata

La particolare consistenza volumetrica del comparto edificato in prossimità della stazione, in relazione ad un'area di dimensioni contenute, e le limitazioni derivanti dall'impatto del traffico ferroviario sull'insediamento, ha portato a promuovere una parziale delocalizzazione dei volumi esistenti. Nella revisione delle aree interessate da nuove previsioni insediative residenziali, è stato individuato un ambito in cui riallocare parte della volumetria degli edifici da demolire del comparto ATR 5.1. L'area deputata ad accogliere la delocalizzazione del volume rappresenta il completamento di un comparto edificato a margine del tessuto urbano tra l'abitato di Besozzo superiore e Bogno. In questo comparto il PGT vigente prevedeva un'area di espansione insediativa particolarmente consistente, collocata nell'area di maggior pregio agronomico e paesaggistico. La revisione ha portato ad eliminare questa previsione insediativa spostando l'area deputata ad accogliere l'insediamenti in una posizione più coerente con il disegno urbano e con i caratteri ambientali e paesaggistici del contesto. Insediativo ed infrastrutturale.

In questo comparto il PGT azzerà la capacità edificatoria relativa alle nuove previsioni insediative del vigente, riduce l'area libera destinata ai nuovi insediamenti, individuando un'area alternativa in posizione meno invasiva rispetto alle aree agricole. Questa area destinata a nuovi insediamenti non ha una propria capacità edificatoria ma è esclusivamente destinata ad accogliere parte della volumetria che potrà essere trasferita a seguito della demolizione degli edifici del comparto ATR 5.1.

Il nuovo insediamento nell'ambito ATR 5.2 dovrà perseguire un corretto inserimento nel contesto paesaggistico completando la struttura insediativa esistente e definendo un margine qualificato tra gli insediamenti e le aree boscate confinanti.

Gli obiettivi specifici che il PGT prevede sono riassunti dalle seguenti azioni:

- Riquilibrare l'area dismessa in prossimità della stazione ferroviaria, con il recupero funzionale ed architettonico dell'insediamento esistente, anche mediante interventi di sostituzione edilizia, e destinazioni d'uso compatibili con la presenza della ferrovia.
- Delocalizzazione parziale dei volumi in area più idonea agli insediamenti residenziali,
- Riduzione delle previsioni insediative e migliore localizzazione per il completamento del comparto edificato di via volta,
- Realizzazione dei parcheggi funzionali alle attività insediate.

Coordinamento degli interventi

Il PGT persegue, attraverso l'intervento complessivo, la riqualificazione dell'insediamento antistante la stazione ferroviaria.

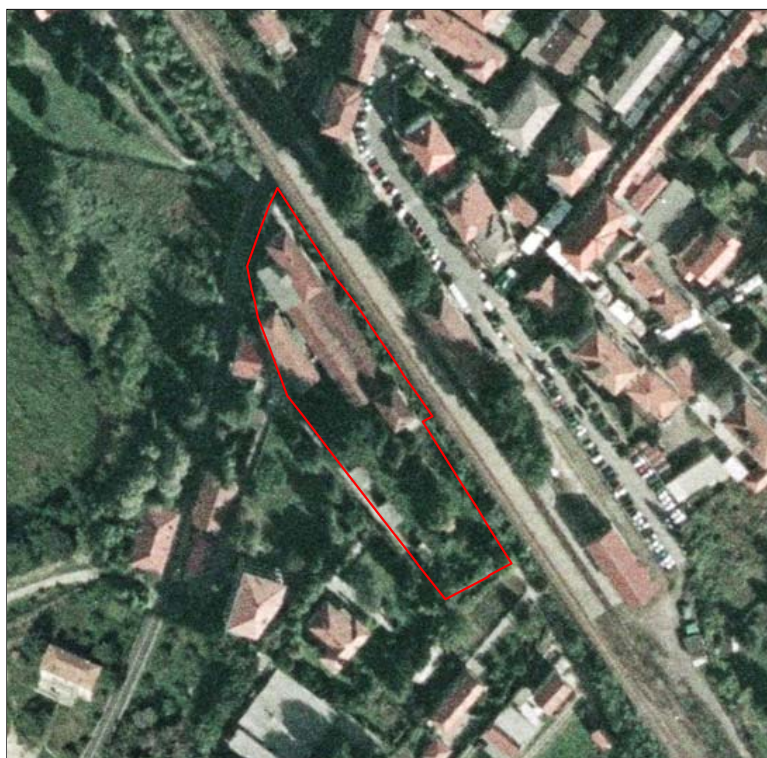
L'intervento dovrà essere preceduto da un master-plan che definisca:

- la suddivisione e le modalità di coordinamento tra i due interventi attuativi per il raggiungimento degli obiettivi strategici,
- la definizione della volumetria da riallocare dall'ambito di rigenerazione AT 5.1 alle aree di edificazione individuate nell'ambito AT 5.2
- i caratteri insediativi e paesaggistici dei due insediamenti in relazione al contesto circostante.

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 5.1 – INSEDIAMENTO PRODUTTIVO DISMESSO DI VIA CARDUCCI



Il comparto ATR 5.1 è costituito da un complesso edilizio dismesso, antistante la stazione ferroviaria. Si colloca oltre la linea ferroviaria, con accesso da via XV Aprile superato il sottopasso ferroviario, ma pur essendo separato dal contesto urbano del centro rappresenta una quinta architettonica importante della zona della stazione ferroviaria.

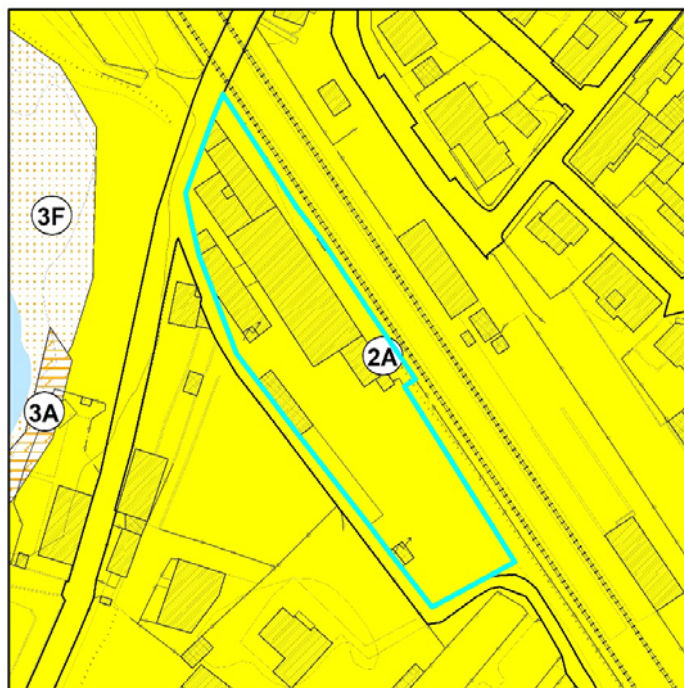
Dati di superficie

Superficie complessiva comparto AT 5.1	4.750 mq
--	----------

Dati insediamento esistente dismesso

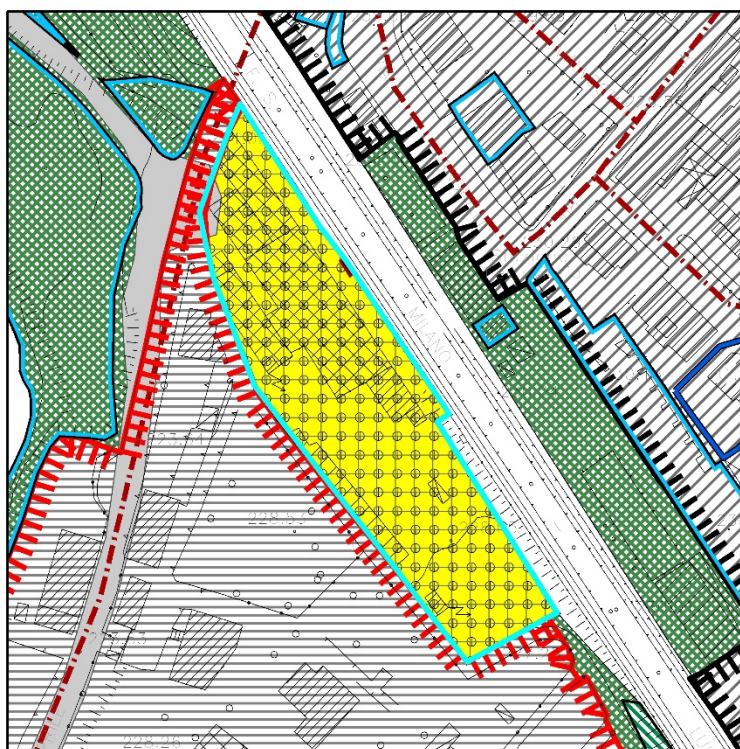
Superficie coperta edifici esistenti (stimata da DbT)	1.700 mq
---	----------

Superficie lorda edifici esistenti (stimata da DbT)	2.100 mq
---	----------



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

Stato della pianificazione vigente



Estratto elaborato DdP 21.a – AZIONI DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il P.G.T. vigente classifica l'area come Ambito di Trasformazione

PRESCRIZIONI ATTUATIVE

L'intervento prevede la riqualificazione del complesso edilizio dismesso attraverso la riduzione della volumetria esistente, anche mediante demolizione e sostituzione edilizia, e riallocazione di parte della S.L. demolita nel comparto ATR 5.2.

La demolizione dei fabbricati dovrà avvenire entro 3 anni dalla entrata in vigore della presente Variante, trascorso tale termine senza che si sia provveduto alla demolizione dei fabbricati verrà meno la possibilità di trasferire la capacità edificatoria nell'ambito ATR 5.2

Dovrà essere migliorata l'accessibilità al comparto migliorando la strada di accesso e l'innesto sulla via XXV Aprile.

La ricostruzione della SL da conservare nell'ambito ATR 5.1 dovrà costituire una quinta architettonica qualificata in relazione all'area della stazione ferroviaria.

Disposizioni di carattere prescrittivo

Superficie totale dell'Ambito 4.750 mq

Destinazioni d'uso:

- Produzione di beni e di servizi (direzionali, terziarie di servizio privati)
- Funzioni commerciali Esercizi di Vicinato e MSV non alimentari per una superficie di vendita complessiva non superiore a 400 mq

Capacità edificatoria

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

- a) Superficie Lorda degli edifici esistenti pari a 2100 mq di cui una quota non inferiore a 1.000 mq e non superiore a 1500 mq potrà essere trasferita all'ambito ATR 5.2 per la realizzazione di un insediamento a destinazione residenziale
 - **IC** = 40 %
 - **IPF** = 30%
 - **Hm** = m 4,50 (altezza massima per i fronti con linea di gronda orizzontale)
m 6,00 (altezza massima per i fronti con linea di gronda inclinata misurata all'intradosso del colmo)
 - Distanze minima dei fabbricati dal confine 5,00 m.
 - Distanze minima dei fabbricati dalla linea ferroviaria, limite del rispetto ferroviario e, in caso di deroga, non inferiore all'esistente.

Parte della capacità edificatoria, fino ad un massimo 1500 mq di S.L., potrà esser trasferita nell'area edificabile dell'ambito ATR 5.2. Qualora l'intervento preveda il trasferimento della S.L. nell'ambito ATR 5.2 la quota minima da trasferire per l'attivazione dell'intervento non potrà essere inferiore a 1.000 mq al fine di preservare l'utilizzo di un'area libera da edificazioni da un utilizzo che non risulti sufficientemente efficace per la riqualificazione dell'area antistante la stazione. Nel caso in cui la quota di S.L. demolita da trasferire sia ininfluente per determinare una significativa riduzione dei volumi edificati nell'ambito ATR 5.1 con una riqualificazione in termini di minore ingombro del volume edificato e un conseguente miglioramento della percezione paesaggistica dell'area, non si ritiene opportuno che l'intervento comporti l'utilizzo ai fini edificatori delle aree libere dell'ambito ATR 5.2.

Modalità attuative

La pianificazione attuativa dovrà essere preceduta da un master plan unitario quale coordinamento tra l'ambito ATR 5.1 e 5.2.

L'ambito ATR 5.1 dovrà essere attuato mediante un PA unitario.

Dotazioni territoriali, opere di urbanizzazione e standard qualitativo.

Dovranno essere realizzate le infrastrutture di adeguamento dell'accessibilità.

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.

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

Dovrà essere studiato e progettato una quinta architettonica qualificata in relazione all'area della stazione ferroviaria.

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.)
- Dovrà essere opportunamente valutato in relazione alle funzioni di progetto il clima acustico degli spazi ricostruiti o riqualificati e dovranno essere realizzate opere idonee (comprese eventuali barriere) per contenere l'impatto acustico della linea ferroviaria.

AMBITO ATR 5.2 - AMBITO DI RICOLLOCAZIONE VOLUMETRIE PROVENIENTI DA ATR 5.1

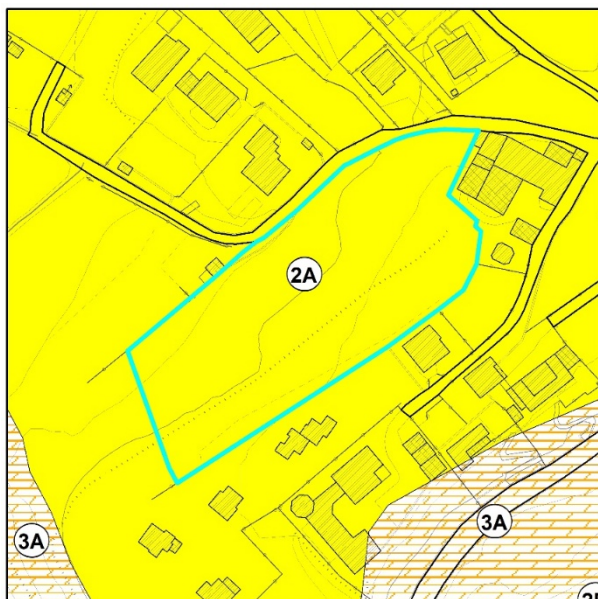


Il comparto ATR 5.2 interessa le aree libere in prossimità di via Carducci e prevede il completamento insediativo in coerenza con il tessuto edificato esistente. Gli edifici dovranno porre particolare attenzione al contesto paesaggistico circostante.

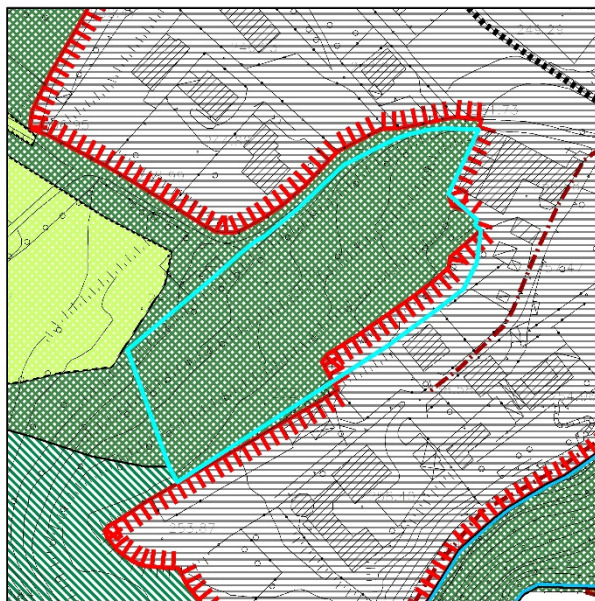
Dati di superficie

Superficie complessiva comparto ATR 5.2 6.500 mq

Studio geologico ed idrogeologico



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



Estratto elaborato PdR 9 – AZIONI DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PRESCRIZIONI ATTUATIVE

L'intervento prevede la possibilità di edificare un complesso residenziale nell'ambito ATR 5.2 quale traslazione di parte della volumetria a seguito di demolizione degli edifici esistenti nell'ambito ATR 5.1.

La traslazione della capacità edificatoria dell'ambito ATR 5.1 è subordinata alla demolizione dei fabbricati che insistono in tale area. Demolizione che dovrà avvenire entro 3 anni dalla entrata in vigore della presente Variante, trascorso tale termine senza che si sia provveduto alla demolizione dei fabbricati, verrà meno la possibilità di trasferire la capacità edificatoria nell'ambito ATR 5.2

Disposizioni di carattere prescrittivo

Superficie totale dell'Ambito 6.500 mq

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:

- Superficie Lorda trasferita a seguito di demolizione degli edifici esistenti nel comparto ATR 5.1 (per un massimo 1.500 mq.)
- **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.



Modalità attuative

La pianificazione attuativa dovrà essere preceduta da un master plan unitario quale coordinamento tra l'ambito ATR 5.1 e 5.2.

L'ambito ATR 5.2 dovrà essere attuato mediante un PA unitario.

Dotazioni territoriali, opere di urbanizzazione e standard qualitativo.

Dovrà essere realizzata la quota di parcheggi pubblici prevista per gli insediamenti residenziali dal PdS.

La quota rimanente per raggiungere la dotazione minima potrà essere monetizzata

Assetto morfologico-insediativo

L'inserimento del complesso residenziale dovrà tener conto dell'assetto morfologico del terreno. Le tipologie edilizie dovranno essere edifici singoli (ville e villini) singole o bifamigliari, in relazione al contesto insediativo circostante.

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

L'inserimento del complesso residenziale dovrà tener conto dell'assetto morfologico dell'area

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.)