

AT 6 – Ambito completamento insediamenti produttivi via Boccaccio

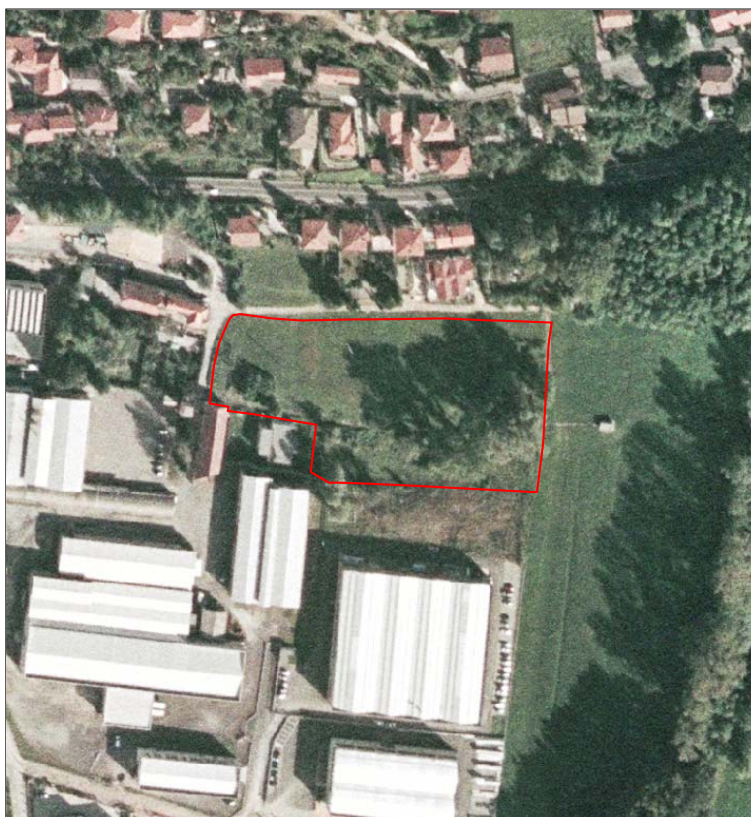


Foto satellitare e perimetro dell'Ambito AT 6

PARTE PRIMA:

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

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'area è localizzata ai margini del comparto produttivo nella zona sud-est del paese in prossimità della Sp.50 nel tratto che collega la frazione di Olginasio con Besozzo inferiore. L'ambito costituisce il completamento del comparto produttivo ed interessare l'area libera a sud di via Boccaccio, ed a nord del comparto relativo agli insediamenti produttivi esistenti. L'area completa il comparto produttivo in linea con il margine esistente tra gli insediamenti esistenti e l'ambito agricolo confinante

L'area di natura pianeggiante è un prato con la presenza di macchie alberate.

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito 32.300 mq.



Comune di Besozzo

Stato della pianificazione sovracomunale (ambiti agricoli PTCP e PIF)

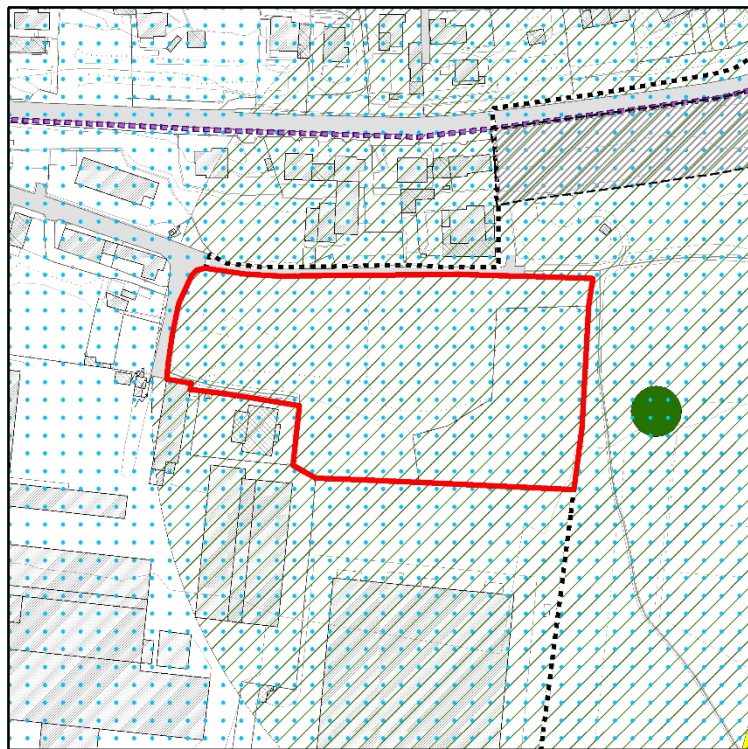
Confronto con gli Ambiti Agricoli strategici del PTCP (cfr. Tavola DdP 03a)



L'ambito interessa un'area identificata dal PTCP vigente quale ambito agricolo strategico:

- Fertile **F**, di superficie complessiva pari a 5.720 mq.
- Moderatamente Fertile **MF**, di superficie complessiva pari a 380 mq.
- Poco Fertile, di superficie complessiva pari a 925 mq.

Confronto con vincoli amministrativi

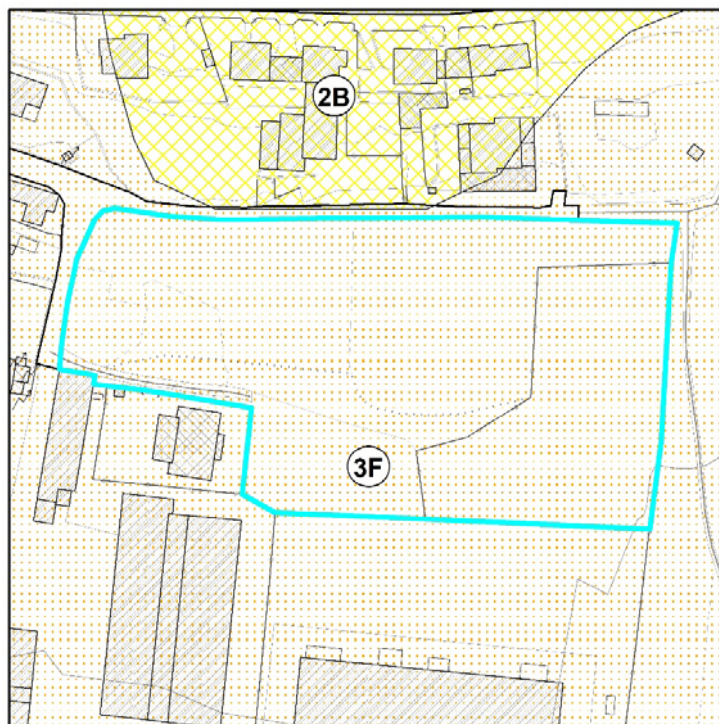


L'ambito è interessato dalla fascia di rispetto del pozzo di prelievo delle acque potabili.



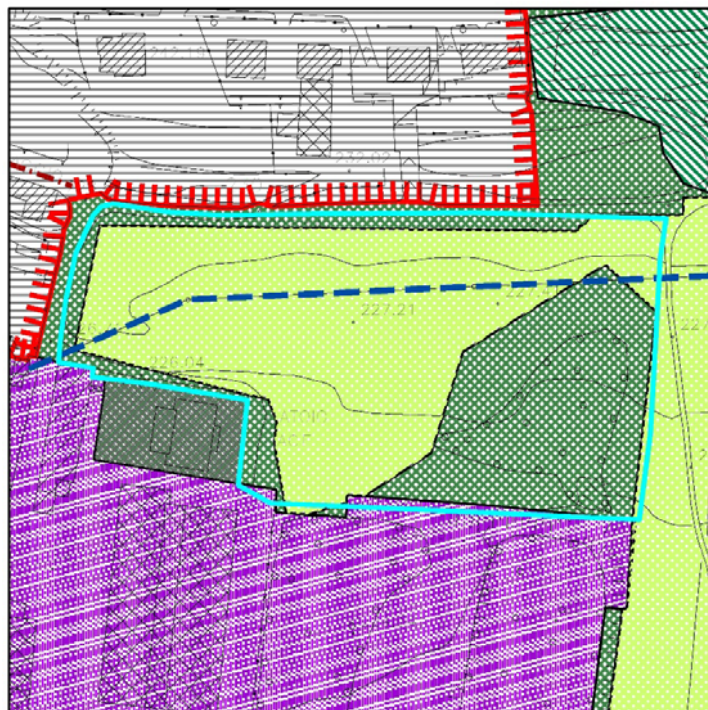
Comune di Besozzo

Studio geologico ed idrogeologico



L'area ricade in classe 3 F "fattibilità con elevate limitazioni – bassa soggiacenza della falda"

Stato della pianificazione vigente

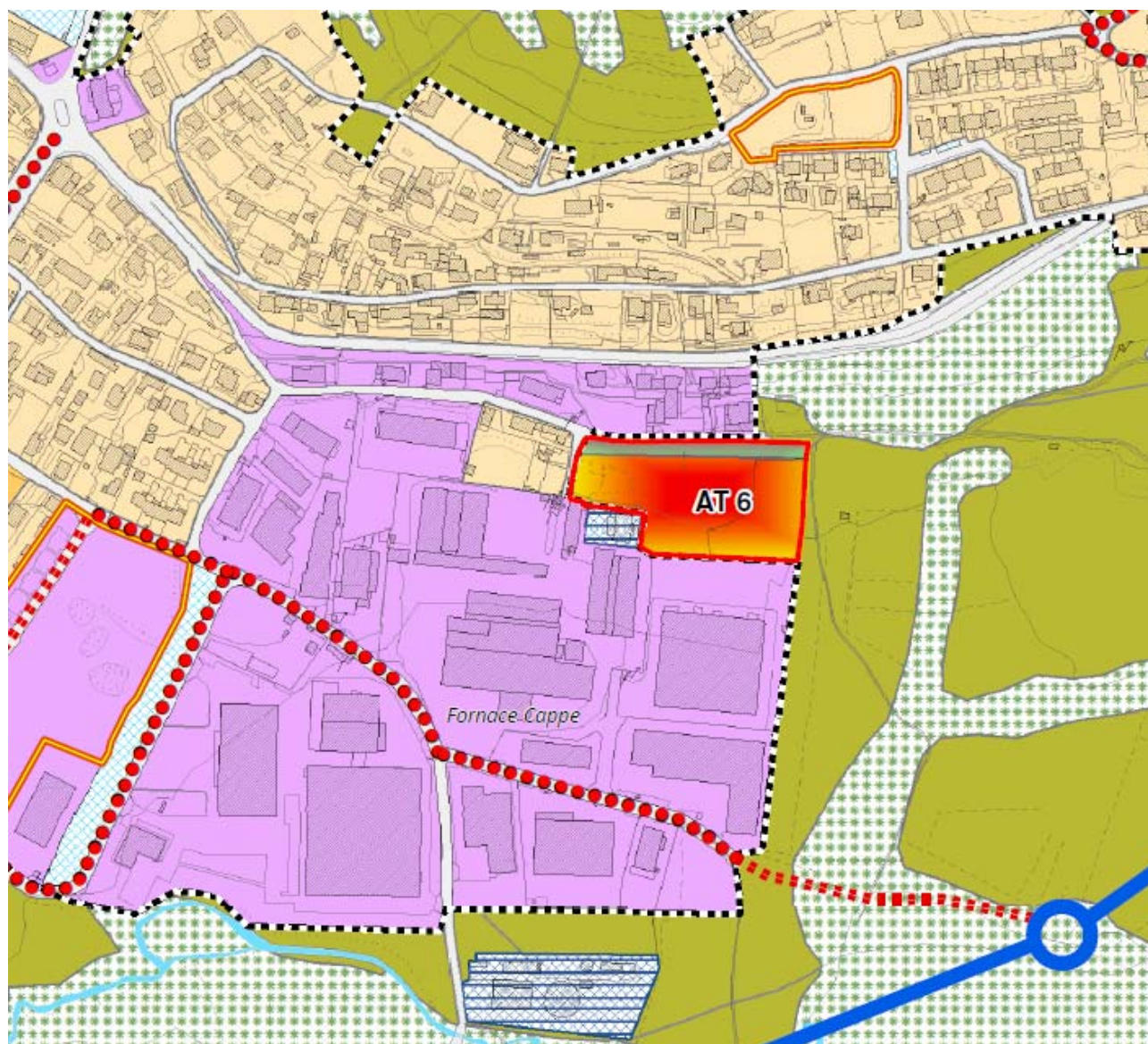


Estratto elaborato DP C2 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE ED INDIRIZZI GENERALI DI PIANIFICAZIONE

Il P.G.T. vigente classifica l'area come area a verde agricolo Disciplinata dal Piano delle Regole.

L'area è interessata dalla rete ecologica Campo dei Fiori – Ticino, come individuato dalla Delibera di Giunta Provinciale n. 56 del 5/03/2013

PARTE SECONDA



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

Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

L'ambito è volto al completamento del comparto produttivo che si sviluppa tra il centro abitato e la sp 2, nella zona meridionale rispetto a via IV Novembre. L'area chiude il comparto produttivo nella porzione di territorio libero al margine sud-est lungo via Varese.

L'intervento prevede pertanto l'edificazione di un insediamento a completamento del tessuto produttivo, andando ad interessare un'area che risulta già servita dalla viabilità del comparto produttivo, in contiguità con gli insediamenti esistenti lungo via Varese.

La previsione insediativa destinata alle attività di produzione di beni e servizi per questo ambito tiene conto della riduzione delle capacità edificatoria complessiva del PGT per effetto della trasformazione in area a verde naturale di parte degli insediamenti esistenti della ex cartiera, con la finalità di concentrare le attività produttive in un ambito più qualificato. L'intervento dovrà pertanto partecipare, attraverso un meccanismo perequativo all'attuazione dell'intervento di riqualificazione della ex cartiera attraverso l'acquisizione di parte dei diritti edificatori generati dall'area da riqualificare quale verde di valenza ambientale e fruitiva di cui alla scheda AUR 1 (ambito di riqualificazione ex cartiera)



Comune di Besozzo

Per l'ambito AT 6 le finalità specifiche da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono:

- Completamento del tessuto produttivo esistente, con la definizione di un margine coerente per il comparto urbanistico;
- Partecipazione alla realizzazione dell'area a verde ambientale e fruitivo di interesse strategico nell'area della ex cartiera mediante meccanismi di natura perequativa;
- Creazione di adeguati spazi a parcheggio ad uso pubblico, al servizio del nuovo insediamento ed in relazione al fabbisogno pregresso del comparto produttivo, secondo le prescrizioni del Piano dei Servizi;
- Creazione di una fascia a verde di rispetto con valenza di mitigazione ambientale, opportunamente alberata, lungo i margini nord.

Disposizioni di carattere prescrittivo

Superficie totale dell'Ambito 11.650 mq

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

- Area edificabile a destinazione produttiva: 10.000 mq
- Area per parcheggi ed ampliamento viabilità: 1.650 mq

Destinazioni d'uso:

- Destinazioni d'uso principali e complementari per la produzione di beni e di servizi, di cui all'art. 7.2.1 delle NdA del Piano delle Regole

Capacità edificatoria

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

- L'indice ITs = 0,30 mq/mq
- L'indice ITcp = 0,25 mq/mq (per compartecipazione alla realizzazione dell'area a verde ambientale e fruitivo nell'area della ex cartiera)
- IC = 50 %
- IPF = 20%
- Hm = m 10,00 (altezza massima per i fronti con linea di gronda orizzontale)
- Distanze minima dei fabbricati dal confine verso le zone agricole e boscate: 7,50 ml.
- Distanze minima dei fabbricati dalle strade: 7,50 ml.

L'indice ITs di base, che si intende esteso a tutte le aree perimetrate entro il comparto AT 6, tiene conto dei meccanismi di perequazione di comparto interna all'ambito relativi sia alle aree in cessione (o asservite ad uso pubblico) destinate ai servizi (accessibilità e parcheggi), e di quelle relative alla creazione della fascia a verde di mitigazione ambientale verso l'area a nord.

Alla capacità edificatoria determinata dall'indice ITs, dovrà essere aggiunta la quota di capacità edificatoria aggiuntiva ITcp determinata dai meccanismi perequativi in relazione alla partecipazione alla riqualificazione della ex cartiera per la dell'area a verde di valenza ambientale fruitiva, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi, la cui attuazione sarà regolata mediante apposita convenzione a corredo del piano attuativo.

In particolare, l'AT 6 partecipa alla qualificazione alla riqualificazione della ex cartiera, mediante l'acquisizione dei diritti edificatori di compensazione nella quota corrispondente all'applicazione dell'Indice ITp sulle aree territoriali interessate dal piano attuativo di intervento nell'ATP. Tale intervento è da considerare quale standard qualitativo, per un corrispettivo economico pari all'acquisizione dei diritti edificatori.

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante piano attuativo unitario, esteso all'intero ambito d'intervento.

L'area è interessata dalla rete ecologica di connessione tra il Parco del Ticino ed il Parco del Campo dei Fiori promosso dalla Provincia di Varese che interessa il territorio comunale di Besozzo. La realizzazione dell'intervento è subordinata all'esito positivo della verifica di una proposta di modifica del perimetro del progetto di Rete CMF-T (stralcio dell'ambito) e relativa compensazione della superficie sottratta che, estendendo il disegno di rete a ricomprendere il corridoio ecologico lungo il fiume Bardello, fino alle sponde del lago Maggiore porti ad un miglioramento complessivo della previsione di rete in relazione agli obiettivi posti dal Contratto di Rete, permettendo di superare le criticità profilabili in raccordo propositivo con la Provincia di Varese. Tale proposta di ripermimetrazione dovrà essere assoggettata a Valutazione di Incidenza sentiti i soggetti competenti, secondo quanto disciplinato dall'art. n. 2 punto 3 dell'Allegato n. 2 alla DGP n. 56 del 05/03/2013.

L'area è interessata dalla Zona di Rispetto ZR del pozzo "fornace 4" ad uso idropotabile. Gli interventi ivi previsti dovranno rispettare il disposto della D.G.R. n. VII/12693 del 10/04/2003, mettendo in atto le opportune misure volte ad evitare la dispersione nel sottosuolo delle acque meteoriche raccolte dalle superfici degli edifici e da quelle pavimentate. Dovranno altresì essere garantite adeguate misure volte ad evitare pericoli di inquinamento della falda.

Dotazioni territoriali e opere di urbanizzazione

Dovrà essere realizzato l'adeguamento di via Boccaccio per garantire un accesso adeguato all'insediamento.

In prossimità dell'accesso dovrà essere realizzata un'area a parcheggio pubblico, esterna alla recinzione, di superficie non inferiore a 1500 mq.

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

Lungo il tratto di via Boccaccio interessato dagli insediamenti dovrà essere realizzata una fascia a verde alberato, di profondità non inferiore a 5 mt con funzione di mitigazione paesaggistica tra il nuovo insediamento e gli edifici residenziali sul lato opposto della strada.

Anche il lato est dell'insediamento dovrà essere opportunamente mascherato con una fascia alberata al confine con la zona agricola.

Le aree di sosta dovranno essere opportunamente sistemate a verde e piantumate.

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.)
- Ove possibile, anche la copertura potrà essere sistemata come copertura a verde.
- Una cortina arborea dovrà essere prevista quale barriera a verde di mitigazione ambientale e paesaggistica lungo il margine est e quello nord.