

AT 7 – Ambito completamento insediamenti produttivi lungo via Trieste



Foto satellitare e perimetro dell'Ambito AT 7

PARTE PRIMA:

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

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'area è localizzata in via Trieste nel contesto del sistema insediativo lineare sviluppatosi lungo la strada statale, costituito da edifici a tipologia produttiva che ospitano attività produttive, di logistica ed attività commerciali prevalentemente destinate agli operatori economici. L'ambito costituisce un completamento del sistema insediativo ed interessare un'area libera di forma regolare contornata su due lati dagli insediamenti, a sud ovest dalla strada statale ed a nord est dagli ambiti agricoli.

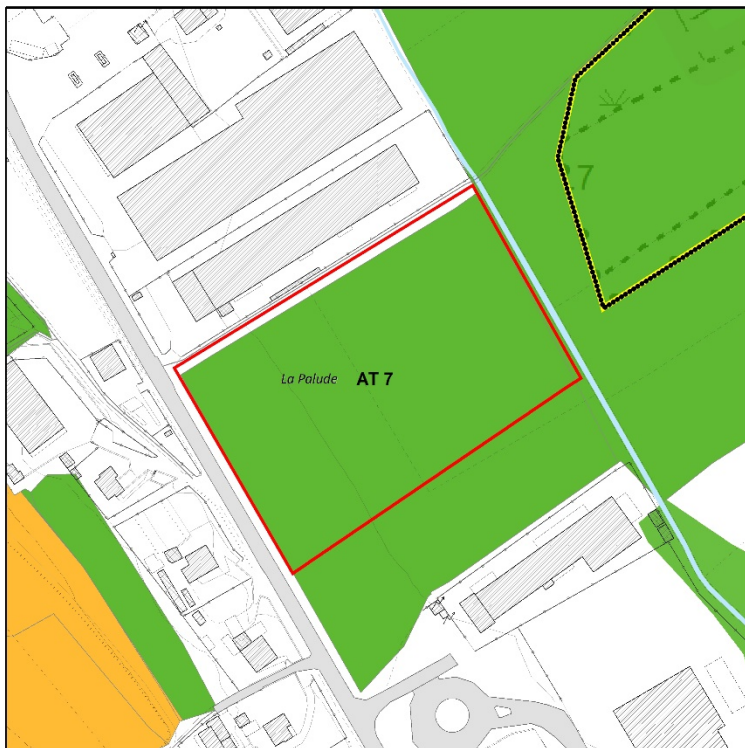
L'area è un prato pianeggiante, con la presenza di un corso d'acqua minore a nord-est contornato da macchie arbustive.

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito	15.130 mq.
-------------------------------	------------



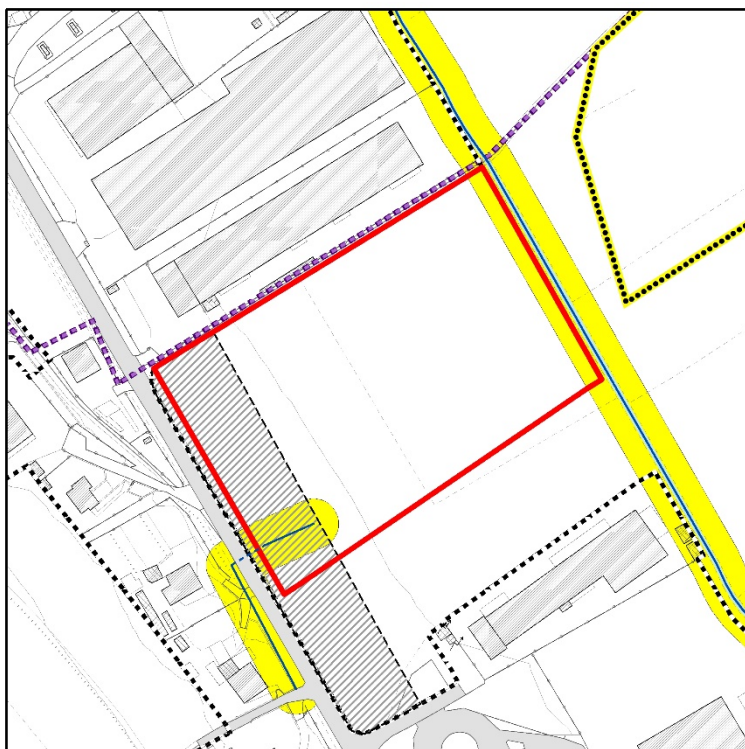
Confronto con gli Ambiti Agricoli strategici del PTCP (cfr. Tavola DdP 03a)



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

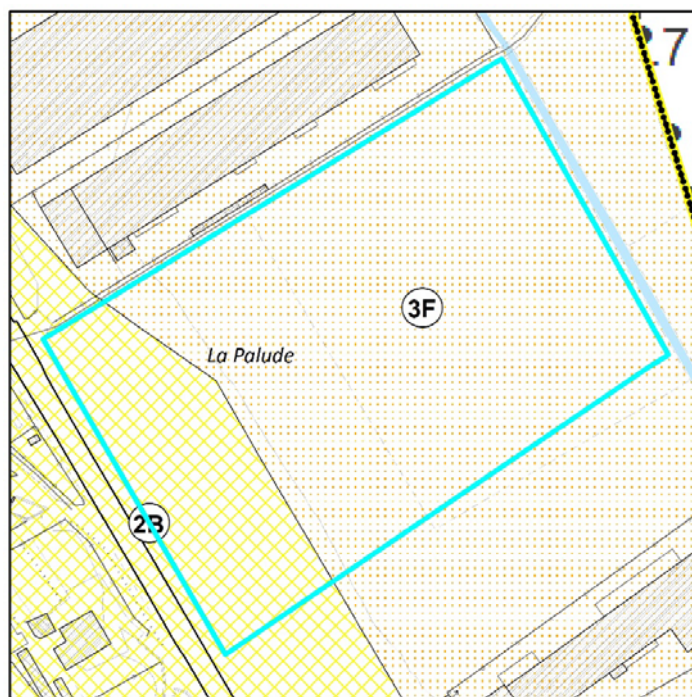
- Fertile F, di superficie complessiva pari a 14.330 mq.

Confronto con vincoli amministrativi



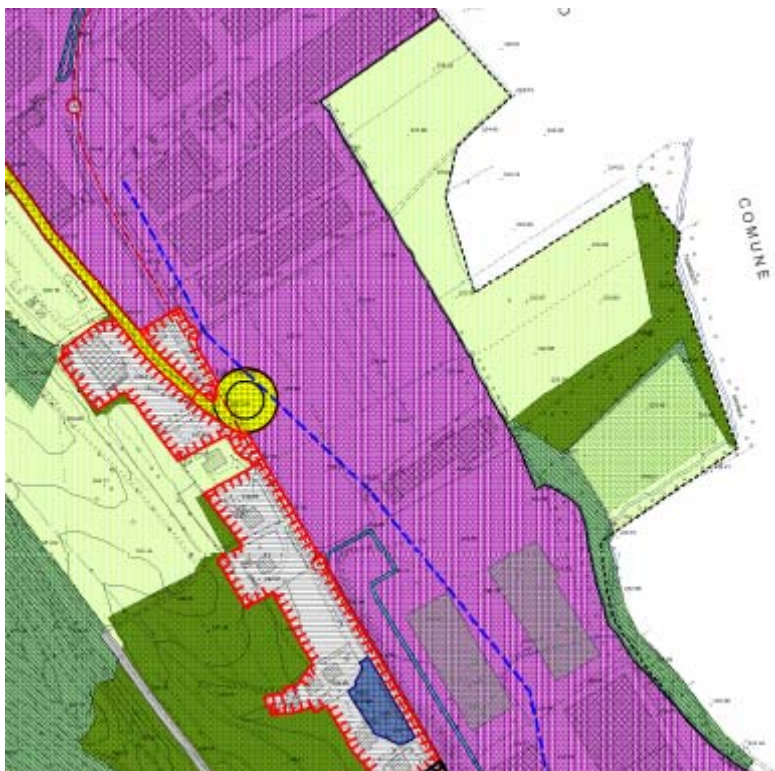
L'ambito è interessato dalla fascia di rispetto del RIM a nord-ovest e per un piccolo tratto a sud-ovest.

L'ambito è peraltro interessato dalla fascia di rispetto stradale



L'area ricade in parte in classe classe 2B "fattiibilità con modeste limitazioni". ed in parte in classe 3 F "fattiibilità con consistenti limitazioni"

Stato della pianificazione vigente

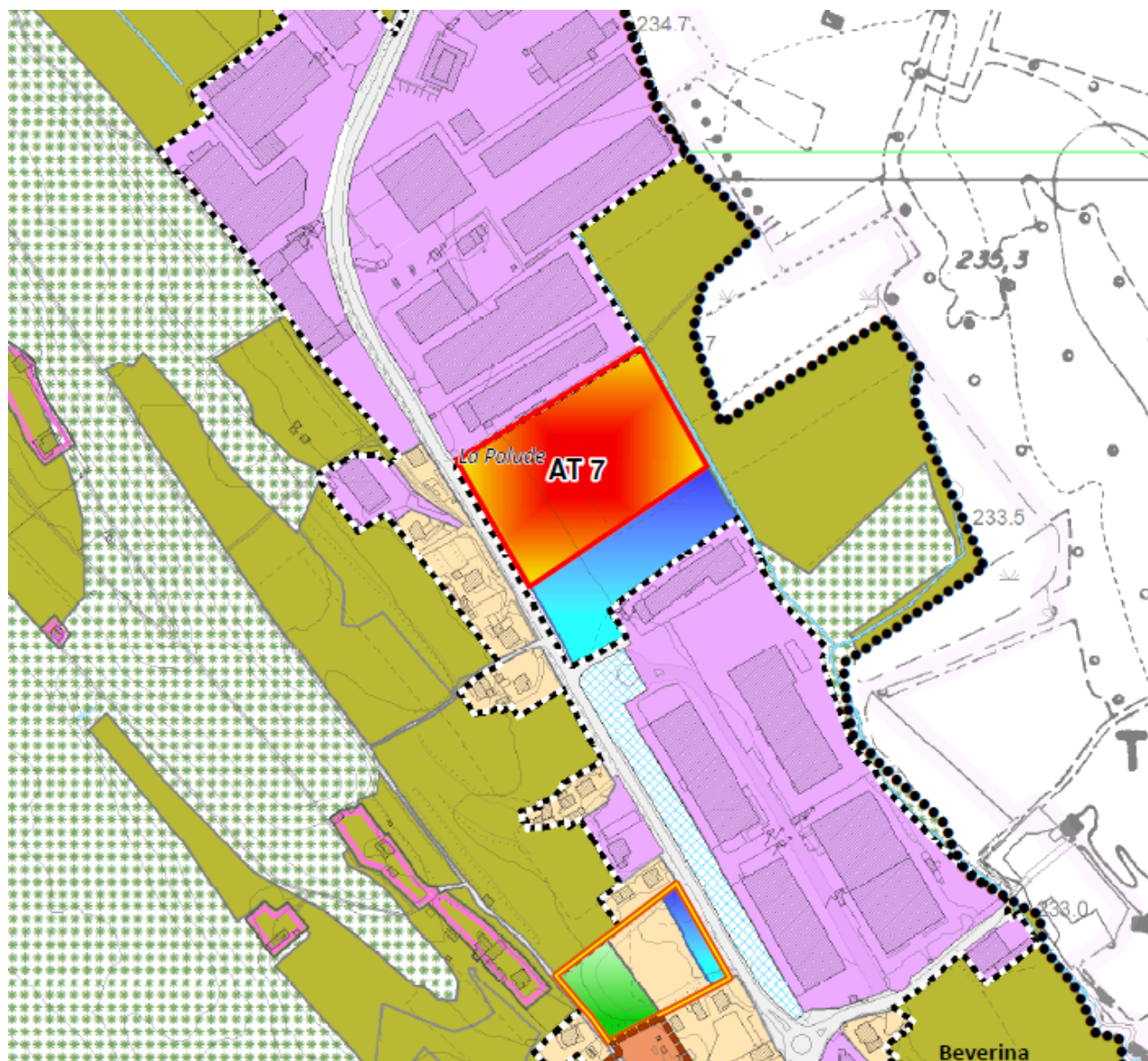


Estratto elaborato PdR 09 – Quadro urbanistico Beverina ovest

Il P.G.T. vigente classifica l'area come sistema edificato delle attività economiche Disciplinata dal Piano delle Regole.



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 sistema insediativo che ospita attività produttive ed attività economiche sviluppatosi lungo la SS 629. L'area prevede il completamento del sistema insediativo con l'edificazione del lotto libero, già previsto quale intervento edilizio diretto dal PGT vigente.

Il PGT prevede contestualmente alla realizzazione del nuovo insediamento la creazione di un'area di sosta funzionale non solo alle nuove attività ma anche al fabbisogno pregresso.

L'accesso al nuovo insediamento ed all'area a parcheggio dovrà avvenire utilizzando l'ingresso attuale su via Trieste degli insediamenti esistenti a sud-est al margine del comparto.

L'area a parcheggio esterna all'ambito AT 7 potrà essere realizzata in coordinamento con l'intervento attuativo dell'ambito, o realizzata mediante un autonomo intervento, qualora l'ambito AT 7 non dovesse avere attuazione, quale area di servizio per gli insediamenti esistenti, ricorso a meccanismi di natura perequativa incentivale.



Comune di Besozzo

Per l'ambito AT 7 le finalità specifiche da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono:

- Completamento del tessuto produttivo esistente;
- 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;
- Miglioramento dell'incrocio di accesso da via Trieste
- Creazione di una fascia a verde di rispetto con valenza di mitigazione ambientale, opportunamente alberata, lungo i margini nord-est,

Disposizioni di carattere prescrittivo

Superficie totale dell'Ambito 15.130 mq

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

- | | |
|---|-----------|
| ▪ Area edificabile a destinazione produttiva: | 12.580 mq |
| ▪ Fascia di rispetto della strada statale: | 1.550 mq |
| ▪ Fascia a verde di rispetto del RIM | 1.000 mq. |

La superficie esterna all'ambito individuata come area a parcheggio è pari a 6.600 mq, che dovrà essere realizzata contestualmente all'intervento come standard qualitativo in sede di attuazione dell'ambito AT 7, o acquisita ed attuata da altro soggetto mediante meccanismi perequativi.

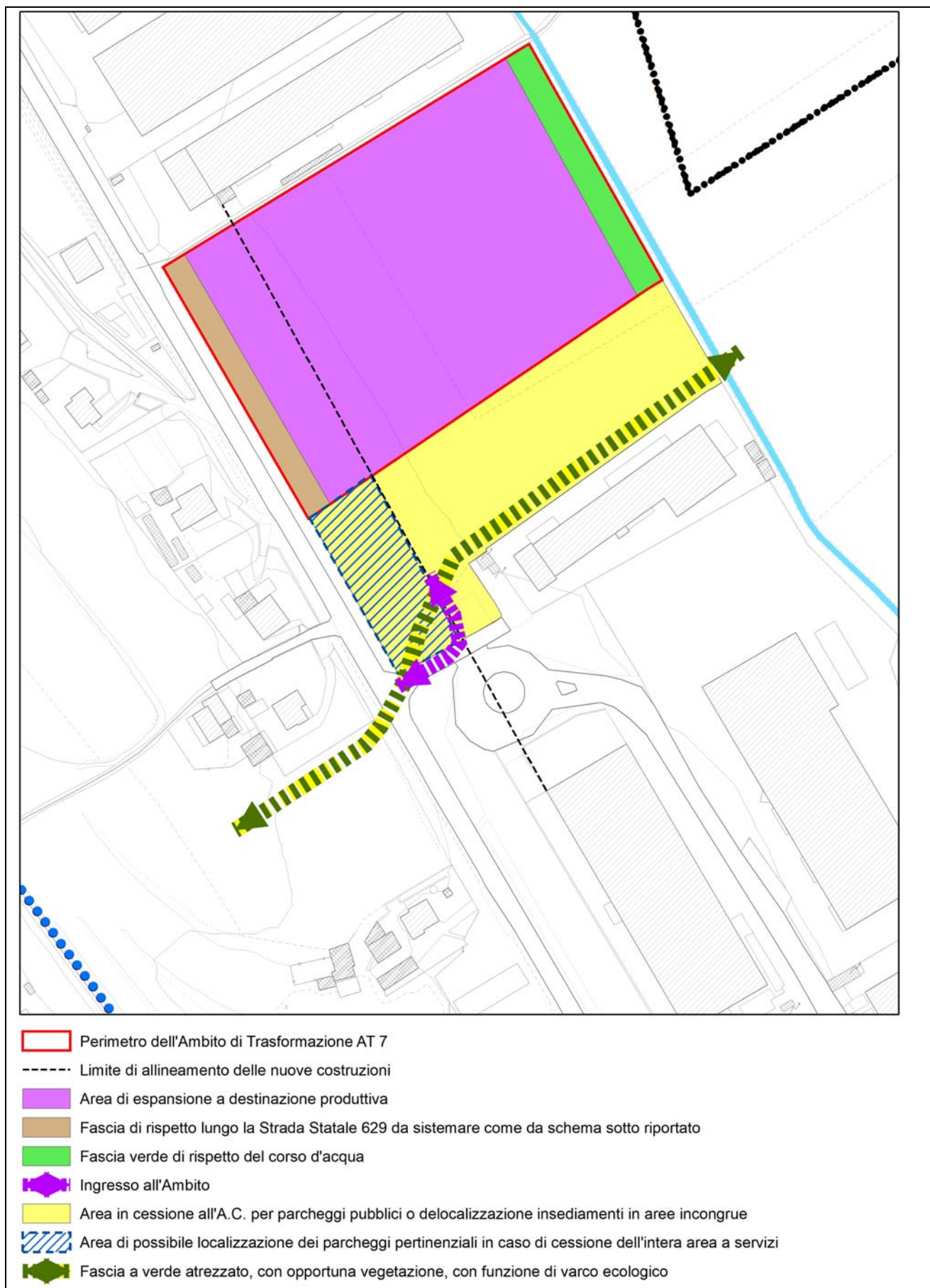
L'attuazione dell'Ambito AT 7 è subordinata all'attuazione degli interventi previsti dal PGT nelle altre aree libere a destinazione produttiva e sarà ammessa solo se finalizzata alla necessità di rispondere ad un fabbisogno produttivo.

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

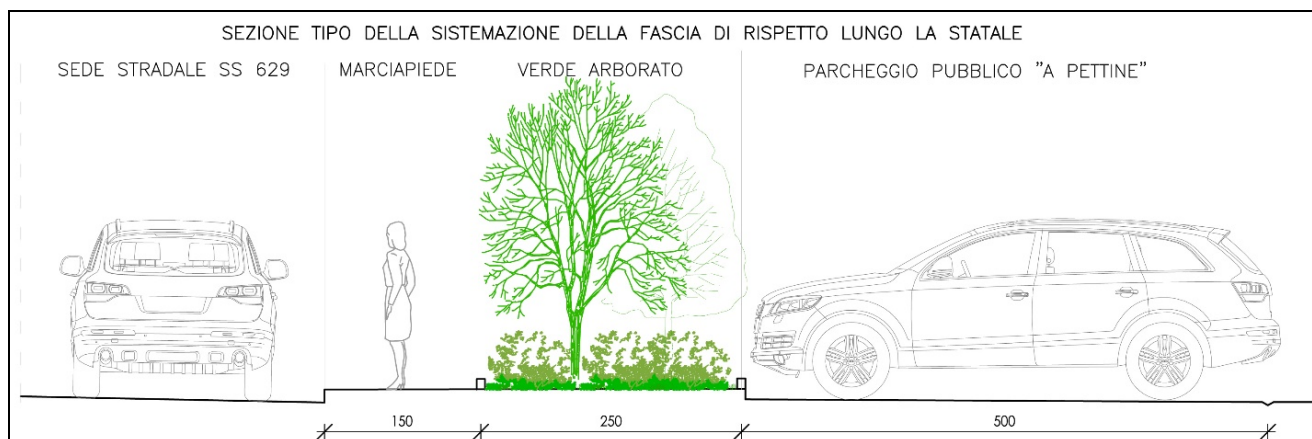


Comune di Besozzo





Comune di Besozzo



Capacità edificatoria

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

- L'indice $IT_s = 0,30 \text{ mq/mq}$
- $IT_{cp} = 0,10 \text{ mq/mq}$ per la cessione dell'area confinante destinata a parcheggio quale atterraggio dei diritti edificatori generati dall'area a parcheggio (e come tale misurata sulla superficie dell'area a parcheggio)
- $IT_{cp} = 0,10 \text{ mq/mq}$ Capacità edificatoria aggiuntiva quale standard qualitativo relativo alla sistemazione dell'area a parcheggio confinante o, in alternativa, quale compartecipazione alla sistemazione dell'area a verde ambientale e fruitivo nell'area della ex cartiera (standard qualitativo calcolato sulla superficie territoriale dell'ambito AT 7) .
- **IC** = 50 %
- **IPF** = 20%
- **Hm** = m 10,00 (altezza massima per i fronti con linea di gronda orizzontale)
- Distanze minima dei fabbricati dalla fascia a verde boscato di rispetto del RIM: 5,00 m.
- Distanze minima dei fabbricati dall'area a parcheggio confinante: 7,50 m.
- Per quanto riguarda la distanza minima dei fabbricati dalla strada statale non potrà essere inferiore all'allineamento dei fabbricati esistenti confinanti a sud-est.

L'indice IT_s di base, che si intende esteso a tutte le aree perimetrate entro il comparto AT 7, 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 e di quelle relative alla creazione della fascia di rispetto stradale e di quella a verde di mitigazione ambientale lungo il RIM al confine nord-est.

Alla capacità edificatoria determinata dall'indice IT_s dovrà essere aggiunta la quota di capacità edificatoria aggiuntiva IT_{cp} determinata dai meccanismi perequativi come definiti di cui uno determinato dalla cessione obbligatoria dell'area confinante, destinata in parte a parcheggio ed in parte alla creazione di un varco ecologico, ed il secondo relativo alla premialità per la realizzazione dello standard qualitativo che potrà essere alternativamente la sistemazione dell'area a parcheggio/varco ecologico confinate o la partecipa alla riqualificazione della ex cartiera, mediante l'acquisizione dei diritti edificatori di compensazione nella quota corrispondente all'applicazione dell'Indice IT_p sulle aree territoriali interessate dal piano attuativo di intervento nell'ATP.

Modalità attuative

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

Dotazioni territoriali e opere di urbanizzazione

Dovranno essere realizzato l'adeguamento dell'incrocio sul lotto confinante a sud per garantire un accesso adeguato all'insediamento da via Trieste.

Dovrà essere ceduta l'area a parcheggio pubblico nel comparto confinate, all'interno della quale potranno essere realizzata la dotazione di aree di sosta previste per il fabbisogno dell'insediamento. Nel caso della sistemazione complessiva dell'area il parcheggio sull'area confinante realizzato quale standard qualitativo costituirà anche verifica della dotazione territoriale dei servizi (opere di urbanizzazione secondaria).

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

La fascia di rispetto stradale lungo la statale dovrà essere corredata di un'area a verde piantumata con filare in continuità con l'insediamento esistente a sud-est.

Dovrà essere realizzata una fascia a verde con alberature ed arbusti relativa all'area di rispetto del reticolo idrico minore lungo il confine nord-est del comparto

Lungo la fascia meridionale dell'area confinate, destinata a servizi, dovrà essere realizzata una fascia a verde attrezzato, con opportuna vegetazione, con funzioni di varco ecologico che garantisca la connessione tra le aree agricole ad ovest della strada statale e la zona agricola ad est, oltre il corso d'acqua. L'area dovrà essere opportunamente piantumata e delimitata da vegetazione arbustiva che garantisca la protezione rispetto agli insediamenti circostanti. Il varco dovrà avere una larghezza compresa tra 12-15 mt

L'area a parcheggio dovrà essere opportunamente sistemata a verde e piantumata.

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 tetto verde.