

COMUNE DI  
**BESOZZO**  
(provincia di Varese)



**P.G.T.**  
variante 2017

# DOCUMENTO DI PIANO

*Elaborato modificato a seguito delle osservazioni*

UFFICIO DI PIANO DELLA VARIANTE 2017 AL P.G.T.

Estensori della variante

arch. Giuseppe Barra

arch. Laura Meroni

Incaricato alla redazione della V.A.S.  
Idrogea servizi S.r.l.

Il Sindaco

arch. Gianluca Coghetto

Il Consigliere delegato all'Urbanistica  
arch. Davide Binda

Adottato: Delibera C.C. n. 15  
del 21/02/2022

Parere di compatibilità P.T.C.P.  
Decreto n. 156 del 11/07/2022

Approvato: Delibera C.C. n. 64  
del 26/10/2022

Tavola:

**DdP 21**

**Allegato NdA**

**Schede Ambiti di Trasformazione**

Data: ottobre 2022



## INDICE

---

AT 1 – Ambito di via Trento a Cardana.....	3
AT 2 – Ambito di riqualificazione e completamento insediativo via Mazzini.....	10
AT 3 – Ambito di via Brugnoli a Cardana .....	18
ATR 4.1 e 4.2 – Ambito di rigenerazione e completamento insediativo .....	23
ATR 5.1 e 5.2 – Ambito di rigenerazione e completamento insediativo.....	37
AT 6 – Ambito completamento insediamenti produttivi via Boccaccio .....	46
AT 7 – Ambito completamento insediamenti produttivi lungo via Trieste .....	52



## AT 1 – Ambito di via Trento a Cardana



*Foto satellitare e perimetro dell'Ambito ATR1*

### 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 fascia collinare tra Besozzo Superiore e la frazione di Cardana. L'ambito di forma irregolare interessa un'area libera residuale all'interno di un contesto residenziale legato allo sviluppo insediativo degli ultimi decenni, che ha interessato questa fascia di territorio per gli aspetti panoramici che la connotano. L'area si estende su un pianoro morenico a prato e sulle rive sottostanti interessate da fasce boscate di recente sviluppo che hanno colonizzato l'area a seguito dell'abbandono delle coltivazioni nelle zone meno favorevoli. L'area di forma stretta ed allungata confina a nord con le aree di più recente sviluppo insediativo, mentre a sud, nella fascia più acclive l'ambito si ferma al confine con la fascia boscata sopra via Trieste.

L'area costituisce una piccola estensione del contesto edificato residenziale e a sud di via Trento costituito da edifici isolati con giardino prevalentemente a tipologia singola (villette ed edifici unifamiliari).

La parte pianeggiante è connotata quale area agricola, mentre quella acclive tra i due pianori è interessata da bosco.

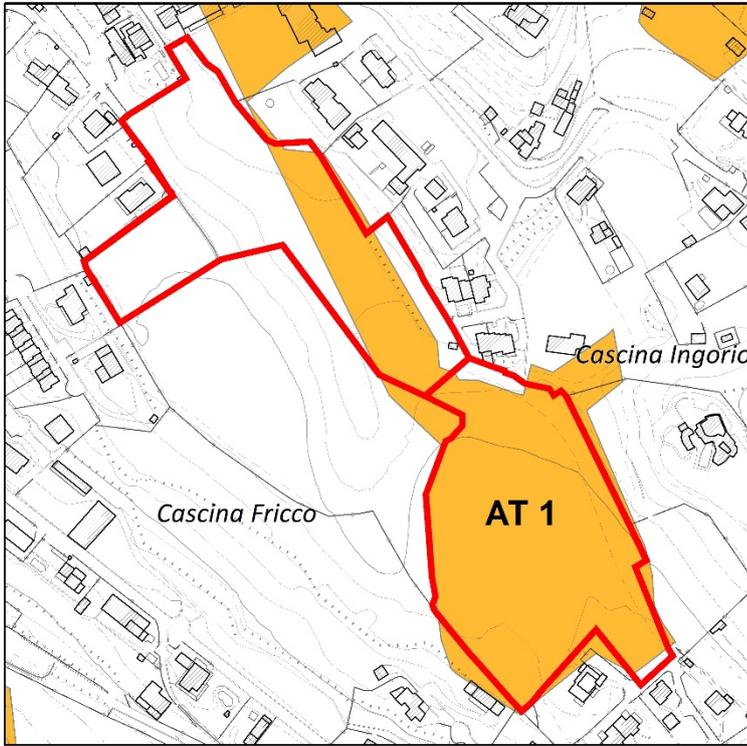
##### **Dati di superficie**

Superficie totale dell'Ambito      32.300 mq.



Stato della pianificazione sovracomunale (ambiti agricoli PTCP e PIF)

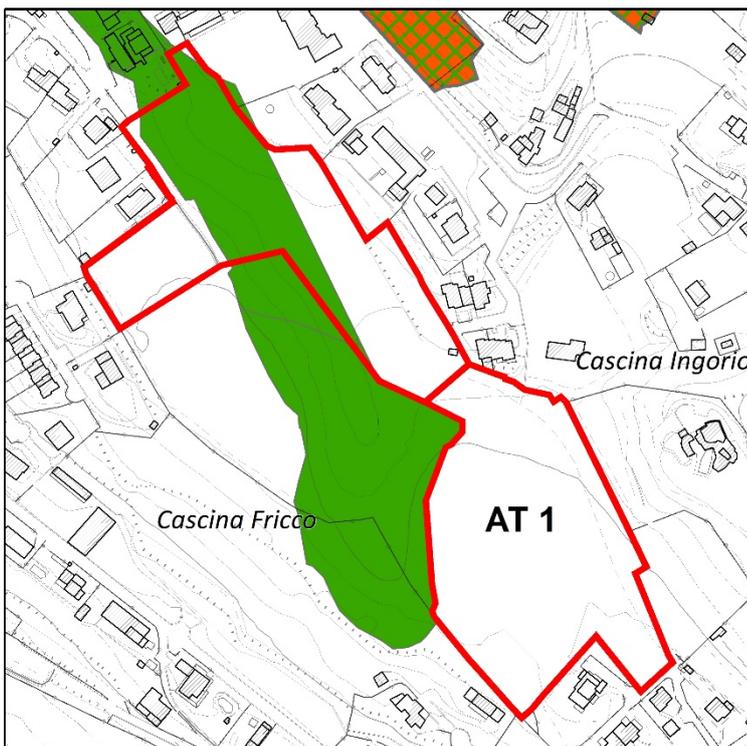
Confronto con gli Ambiti Agricoli strategici del PTCP (cfr. Tavola DdP 03a)



L'ambito interessa un'area identificata dal PTCP vigente quale ambito agricolo strategico Moderatamente Fertile **MF**, di superficie complessiva pari a 21.035 mq.

La porzione dell'Ambito per la quale il PGT ammette la trasformazione d'uso interessa una superficie di **4.700 mq**

Confronto con la trasformabilità dei boschi ammessa dal Piano di Indirizzo Forestale (cfr. Tavola DdP 04)

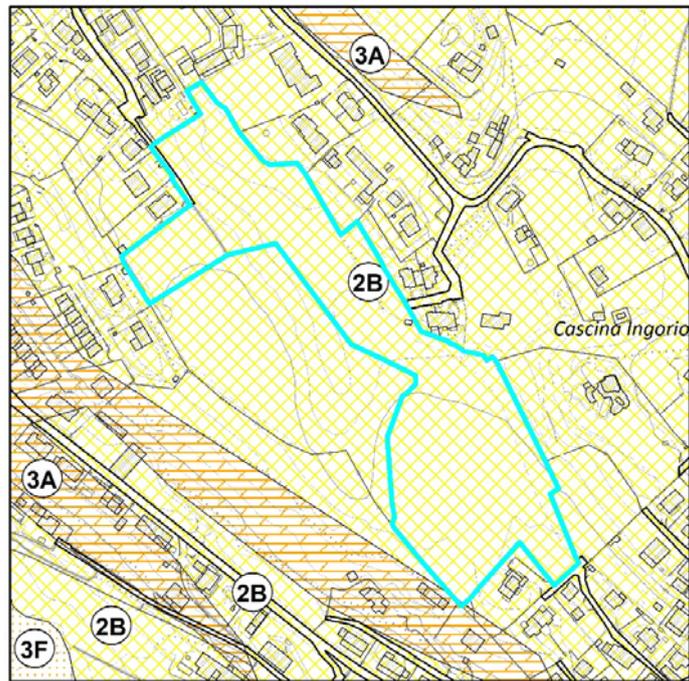


L'ambito interessa, nella sua porzione edificabile, un'area boscata di robineto puro, di estensione pari a **6.300 mq**, considerata "trasformabile" dal PIF vigente.



Studio geologico ed idrogeologico

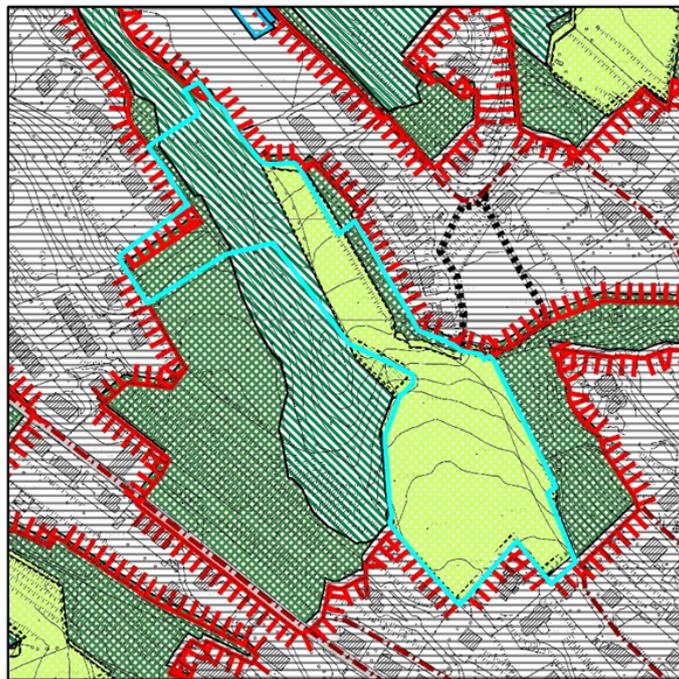
---



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

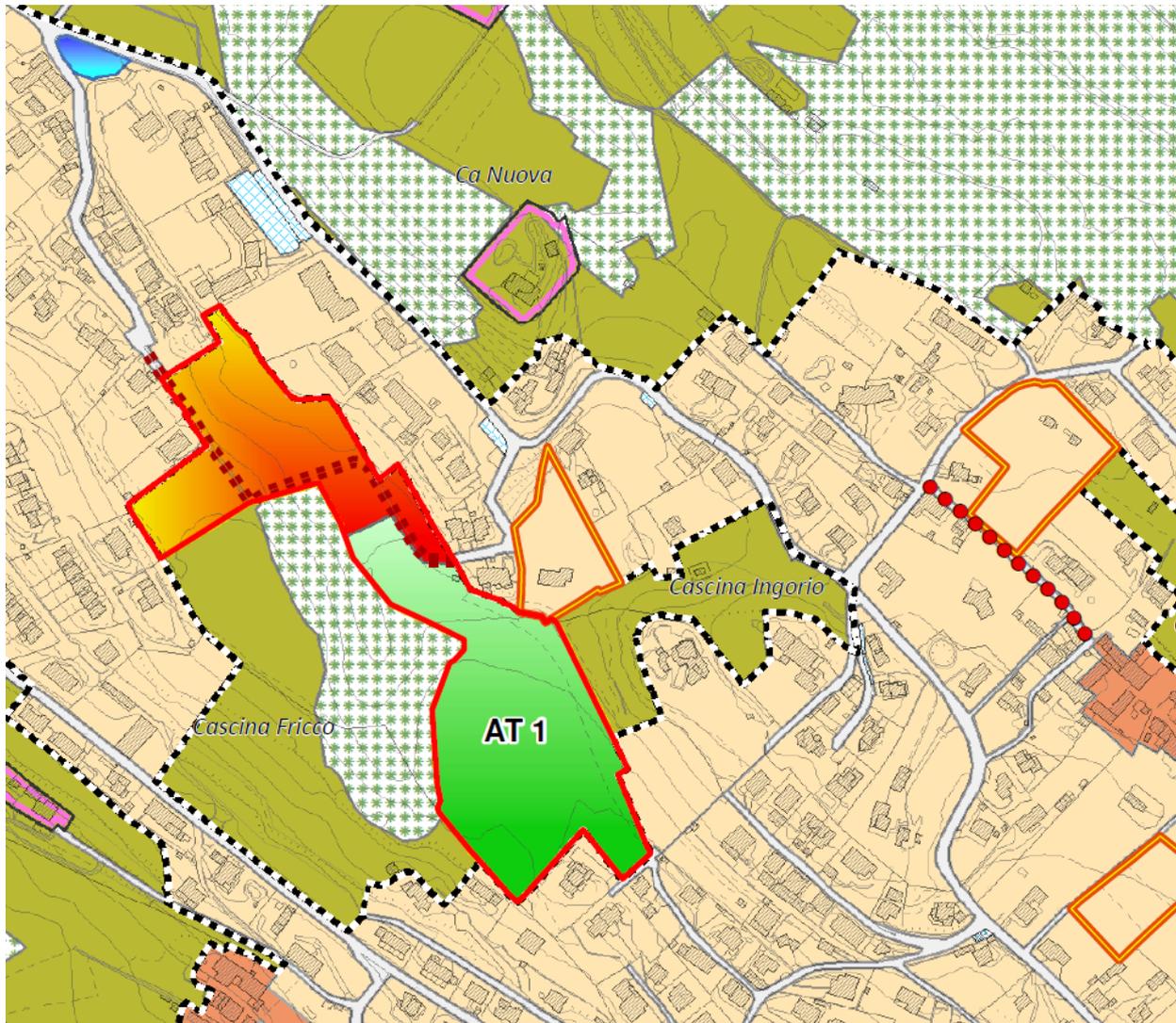
Stato della pianificazione vigente

---



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

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



*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 con la ricucitura del sistema viario locale e la preservazione di un'ampia area agricola che si incunea nell'abitato

L'intervento ha come obiettivo una migliore definizione del margine edificato in un comparto di recente sviluppo, con il completamento della rete di viabilità locale, attraverso la connessione delle strade attualmente a fondo cieco che strutturano il comparto. Insieme ad una migliore definizione del margine edificato il PGT persegue, attraverso meccanismi di perequazione d'ambito, la conservazione di un'ampia area agricola quale elemento importante per la costituzione della rete ecologica in ambito urbano e area a verde di interesse paesaggistico.

Per l'ambito ATR 1 le finalità specifiche da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono:

- Completamento del tessuto residenziale esistente, con la definizione di un margine compiuto, nel rispetto delle tipologie edilizie coerenti con il contesto circostante e con le valenze paesaggistiche;
- Ricucitura del sistema viario locale per migliorare il livello di servizio e la gestione della rete viabilistica;
- Conservazione dell'area a verde agricolo in chiave di rete ecologica e di valenza paesaggistica
- Creazione di un percorso ciclabile e pedonale di collegamento tra gli insediamenti della fascia alta della frazione e la zona di Besozzo superiore con la significativa presenza di servizi;



## Disposizioni di carattere prescrittivo

Superficie totale dell'Ambito      32.300 mq

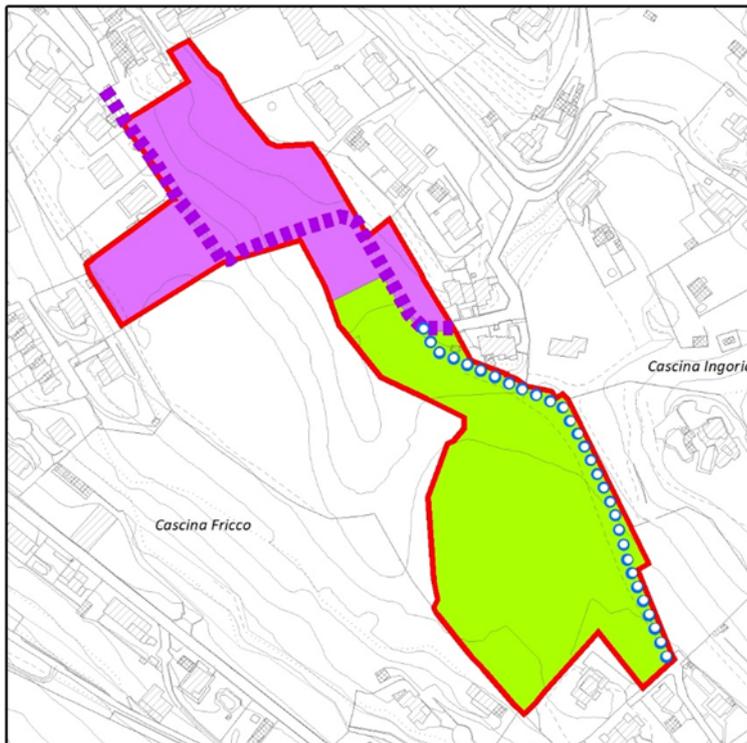
La superficie dell'ambito risulta così suddivisa nelle previsioni di piano:

- ▶ Area destinata all'edificazione di insediamenti residenziali: superficie 12.750 mq
- ▶ Area da conservare a verde agricolo: superficie 19.550 mq
- ▶ Le aree interessate dalla viabilità e dalla realizzazione dei parcheggi pubblici al servizio dei nuovi insediamenti dovranno essere ricavate all'interno dell'area destinata all'edificazione di insediamenti.

## 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 funzioni ricettive, di cui all'art. 7.2.4 delle NdA del Piano delle Regole

## Schema di attuazione dell'Ambito



- Perimetro dell'Ambito di Trasformazione AT 1
- Area di espansione residenziale
- Area verde di valenza ecologica e paesistica di mitigazione verso il tessuto urbano da acquisire con meccanismi compensativi
- Brevi tratti di completamento della viabilità urbana locale
- Nuove connessioni dei percorsi ciclabili e pedonali

## Capacità edificatoria

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

- L'indice  $IT_s = 0,10$  mq/mq relativo alla sola parte edificabile
- L'Indice  $I_d = 0,05$  mq/mq compensazione assegnata all'area a verde di valenza ecologica



Comune di Besozzo

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 8,00 (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 dal confine verso le zone agricole e boscate 10,00 ml.
- Distanze minima dei fabbricati dalle strade 7,50 ml.

L'indice ITs di base, che riguarda la porzione dell'ambito destinata agli insediamenti, 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 interni al comparto). L'indice Id è assegnato all'area a verde agricolo da conservare con tale connotazione e destinazione d'uso, e la capacità edificatoria che ne deriva viene trasferita nell'ambito destinato agli insediamenti, a seguito della cessione dell'area all'Amministrazione Comunale.

### Modalità attuative

---

La pianificazione attuativa dovrà essere preceduta da un master plan unitario che individui gli ambiti da assoggettare a successivo piano attuativo con l'assegnazione a ciascun ambito di attuazione della quota di capacità edificatoria e delle opere di urbanizzazione previste nonché dei criteri generali di mitigazione paesaggistica degli interventi edificatori. L'attuazione potrà essere articolata in più comparti oggetto di distinti piani attuativi, ai sensi e nel rispetto dei criteri di cui all'art. 12.5 delle NdA del Documento di Piano

### Dotazioni territoriali e opere di urbanizzazione

---

Dovranno essere realizzate le infrastrutture viarie funzionali al completamento della rete locale come indicativamente riportate nello schema di attuazione, secondo gli schemi dimensionali e tipologici riportati al punto successivo.

Dovrà essere realizzato il tratto del percorso ciclo-pedonale previsto all'interno dell'ambito.

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

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.

Dovrà essere ceduta all'Amministrazione Comunale l'area a verde di valenza ecologica e paesaggistica a seguito del trasferimento nell'area edificabile della capacità edificatoria generata, quale perequazione d'ambito.

### 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 e l'articolazione degli edifici dovrà conformarsi all'andamento dei rilievi morfologici conservandone le caratteristiche nonché la leggibilità e contenendo i movimenti di terra che ne modificano l'andamento.

### Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

---

Le aree boscate confinanti con l'ambito dovranno essere opportunamente riqualficate. Le aree di sosta dovranno essere opportunamente sistemate a verde e piantumate.

Nella progettazione degli edifici si dovrà tener conto dell'aspetto paesaggistico correlato all'andamento morfologico del terreno. Si dovranno inoltre considerare gli aspetti idrogeologici di questa zona del territorio comunale in particolare per quanto riguarda le problematiche connesse alla raccolta e smaltimento delle acque meteoriche.



---

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.
- Cessione dell'area a verde di valenza ecologica e paesaggistica a seguito del trasferimento della capacità edificatoria generata nell'ambito destinato agli insediamenti



## AT 2 – Ambito di riqualificazione e completamento insediativo via Mazzini



*Foto satellitare e perimetro dell'Ambito ATR2*

### PARTE PRIMA:

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

##### Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'ambito di riqualificazione e completamento insediativo è localizzato nella zona centrale di Besozzo Superiore e si colloca nella fascia collinare tra via Mazzini e via Marconi, interessando l'area parzialmente edificata compresa tra il cimitero ed il municipio. L'ambito di forma irregolare comprende un complesso edificato del centro storico e le aree libere, compendio della ex cascina, che da via Mazzini digradano verso l'abitato che si è sviluppato a margine della strada statale. Queste aree, costituite da terrazzamenti un tempo coltivati e oggi completamente inglobate nel tessuto edificato, rappresentano isole residuali tra comparti abitati sviluppatasi in diverse epoche e strutture pubbliche particolarmente estese, quali il campo sportivo ed il cimitero. La porzione libera di maggiori dimensioni è quella ad est verso il cimitero, in larga misura interessata dalla fascia di rispetto, che a nord è delimitata dalla via Mazzini ed a sud un varco libero a ridosso del cimitero, consente di accedere direttamente alla via Marconi. Il comparto si interfaccia con la viabilità comunale in diversi punti; oltre ad avere possibilità di accesso da più strade, rappresenta una valida opportunità per migliorare i collegamenti tra i servizi che ruotano attorno a quest'area sia in termini di mobilità ciclabile e pedonale, sia per quanto concerne la creazione di un tessuto connettivo che possa maggiormente integrare tali strutture, anche sotto il profilo funzionale e fruitivo.

##### Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito      21.500 mq.

(di cui 7.250 ricadono nel centro storico e 5.000 in fascia di rispetto cimiteriale)



Comune di Besozzo

## Stato della pianificazione sovracomunale (ambiti agricoli PTCP e PIF)

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

Non sono presenti aree agricole strategiche all'interno dell'Ambito

### Confronto con la trasformabilità dei boschi ammessa dal Piano di Indirizzo Forestale (cfr. Tavola DdP 04)

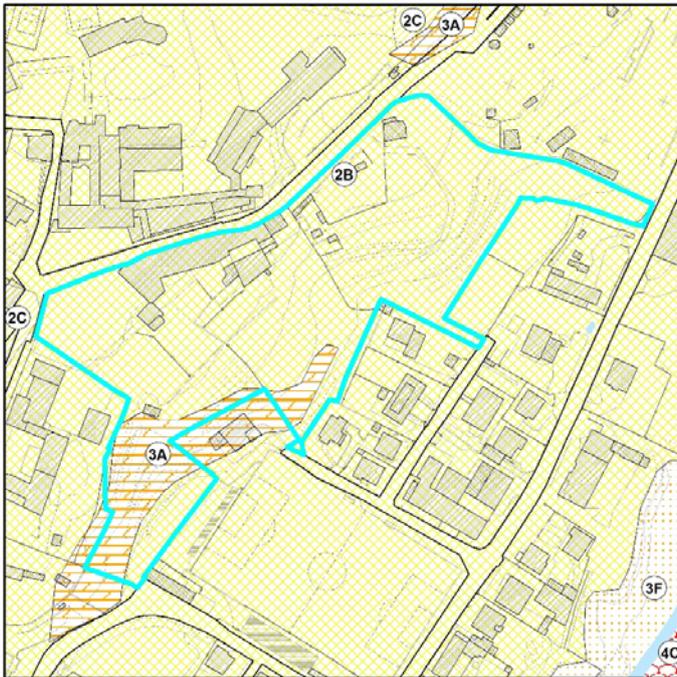


L'ambito interessa, complessivamente, un'area boscata di robineto misto in evoluzione a querceto di rovere e/o farnia, di estensione pari a **8.930 mq.**

### Confronto con i vincoli Ambientali e Sovraordinati (cfr. Tavola DdP 8.a)

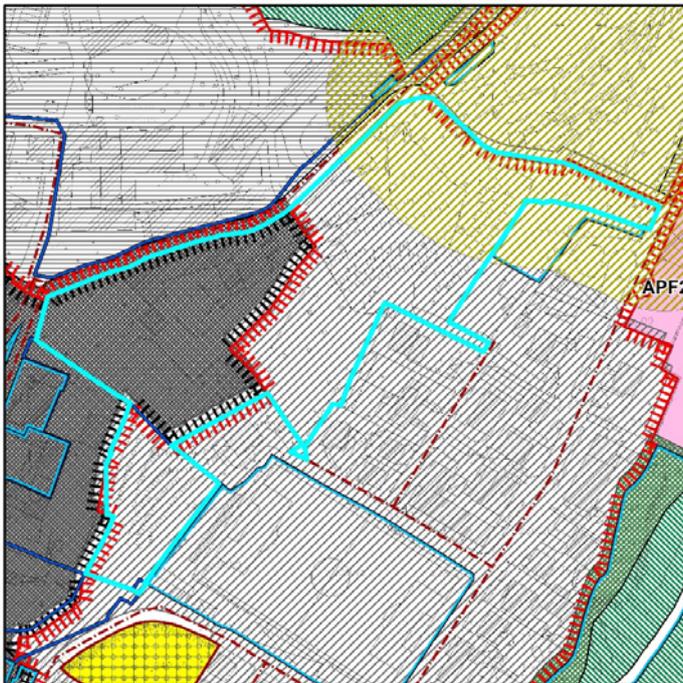


## Studio geologico ed idrogeologico



L'area ricade quasi interamente in classe 2 B "fattibilità con modeste limitazioni" ed una porzione limitata in classe 3 A Fattibilità con consistenti limitazioni – Acclività elevata

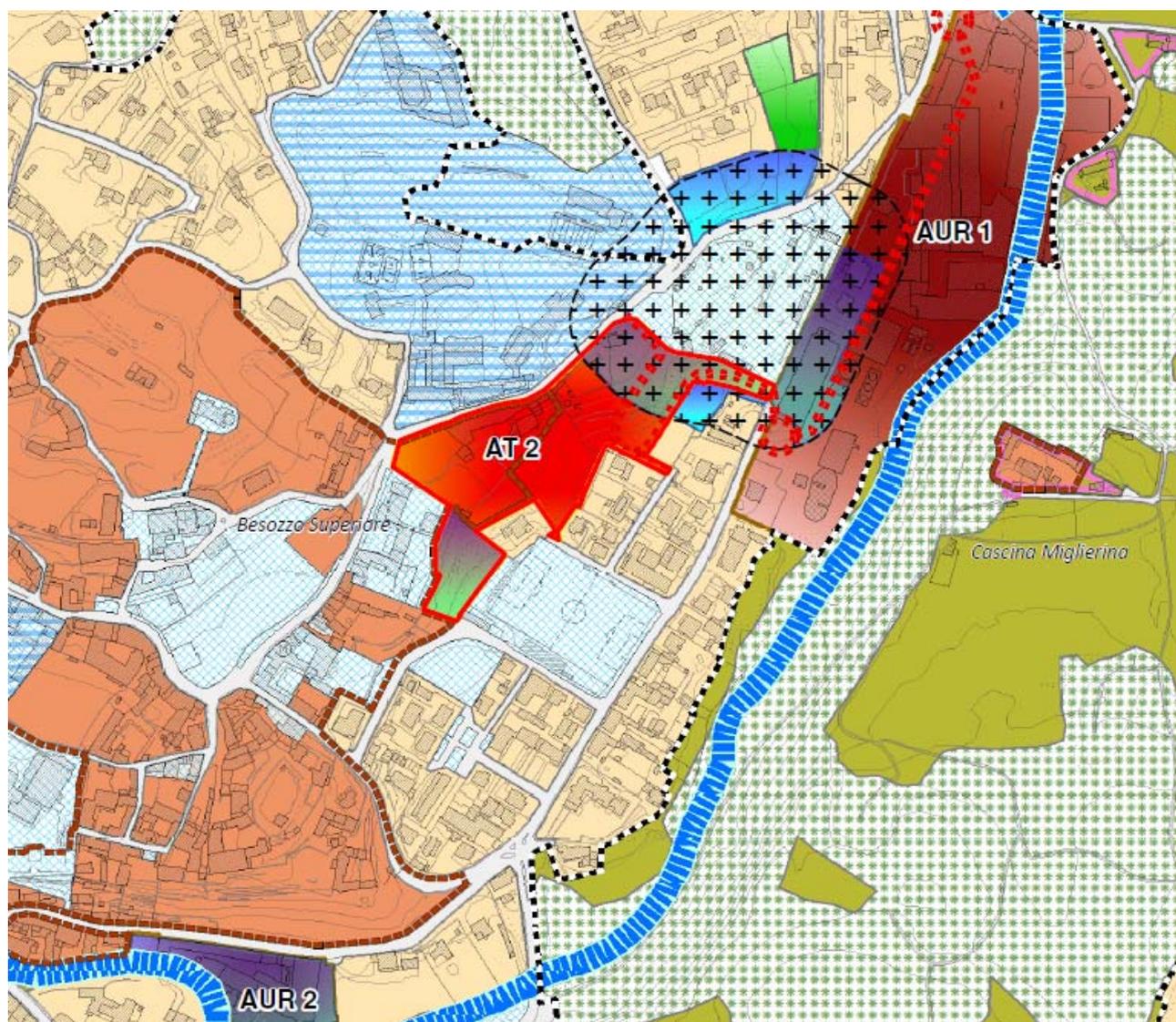
## Stato della pianificazione vigente



Il P.G.T. vigente classifica l'area

- Parte T 1 Sistema Edificato storico
- Parte T2 Sistema Edificato consolidato.
- Parte AMF 7 Cimiteri ed aree di rispetto

Tutte disciplinate dal Piano delle Regole



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

### Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

Il PGT persegue il potenziamento del sistema dei servizi e della loro accessibilità nella zona di Besozzo superiore attraverso un intervento integrato di completamento insediativo all'interno del tessuto urbano consolidato

L'intervento ha come obiettivo la creazione di una migliore accessibilità degli istituti scolastici, in particolare dell'Istituto Rosetum, attraverso la creazione di un parcheggio di prossimità, raggiungibile direttamente da via Marconi, di servizio anche per il cimitero, ed il centro sportivo. La connessione tra l'area a parcheggio, localizzato a ridosso del cimitero, e via De Amicis, in corrispondenza del centro sportivo, sarà garantita da un percorso ciclabile e pedonale, che confluirà in un'area verde posta a cuscinetto tra il centro scolastico e il campo sportivo, quale estensione delle aree a giardino dei servizi pubblici con il fronte su via Mazzini. Per quanto concerne il completamento insediativo è previsto un ambito di intervento destinato a nuova edificazione che interessa l'area tra il centro storico ed il cimitero, in continuità con la zona destinata alla creazione del nuovo parcheggio. L'intervento dovrà perseguire un assetto morfologico rispettoso dei rilievi morenici che connotano l'area e in rapporto architettonico qualificato con le strutture del tessuto insediativo del centro storico che delimitano il margine nord-ovest dell'ambito. L'ambito si compone pertanto di due comparti d'intervento insediativo: il primo relativo al complesso di edifici storici da riqualificare, ed un secondo di nuova edificazione in cui gli aspetti paesaggistici rappresentano l'elemento di maggior



Comune di Besozzo

attenzione sia rispetto alla morfologia del suolo che ai caratteri degli edifici che connotano il contesto, a partire da quelli storici per arrivare a quelli particolari rappresentati dell'istituto scolastico e dal cimitero. L'acquisizione e la realizzazione delle aree destinate al parcheggio ed al verde pubblico tra il centro sportivo e le strutture scolastiche sarà garantito dall'assegnazione di una capacità edificatoria di natura perequativa e incentivale.

Per l'ambito ATR 2 le finalità specifiche da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono:

- Riqualificazione del complesso edificato esistente afferente al centro storico con la conservazione dell'assetto morfologico e dei caratteri storico-architettonici degli edifici principali, la riconversione degli edifici accessori di matrice rurale e la possibilità di demolire e ricostruire gli edifici accessori minori.
- Completamento insediativo con la realizzazione di un nuovo complesso di edifici coerentemente inserito rispetto al comparto edificato di matrice storica, e rispetto ai caratteri paesaggistici del contesto;
- Realizzazione di un parcheggio in prossimità del cimitero accessibile sia da via Marconi che da via Mazzini;
- Cessione dell'area verde tra il centro sportivo e le strutture scolastiche di via Mazzini
- Creazione di un percorso ciclabile e pedonale di collegamento tra il parcheggio in prossimità del cimitero e la via De Amicis ad ovest del campo sportivo, il cui tracciato sarà definito in sede di presentazione del piano attuativo, in relazione al disegno insediativo ed alla situazione morfologica, rilevata;

### Disposizioni di carattere prescrittivo

---

Superficie totale dell'Ambito      21.500 mq

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

- a) Comparto di riqualificazione dell'edificato storico: superficie 7.200 mq
- b) Comparto destinato alla nuova edificazione: superficie 6.500 mq
- c) Area destinata a parcheggio in prossimità del cimitero: superficie 5.000 mq
- d) Area a verde ad ovest del campo sportivo : superficie 2.800 mq

Parte delle aree interessate dalla viabilità e dal percorso ciclabile e pedonale dovrà essere ricavata all'interno dell'area destinata alla nuova edificazione.

### Destinazioni d'uso:

---

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

### Capacità edificatoria

---

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

- a) Comparto riqualificazione: Volume degli edifici esistenti calcolato secondo le modalità stabilite dal piano delle regole per il recupero degli edifici esistenti del CS
- b) Comparti di nuova edificazione
  - L'indice ITs = 0,40 mq/mq (relativo solo al comparto destinato a nuova edificazione cui si somma la capacità edificatoria derivata relativa ai meccanismi di perequazione ed incentivazione previsti per l'attuazione e la realizzazione dei servizi e delle infrastrutture comprese nell'ambito)
  - **IC** = 35%
  - **IPF** = 40% (di cui sistemato con verde a giardino alberato 40%)
  - **Hm** = m 10,00 (altezza massima per i fronti con linea di gronda orizzontale)  
m 13,00 (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 e dalle aree per servizi: 7,50 ml.

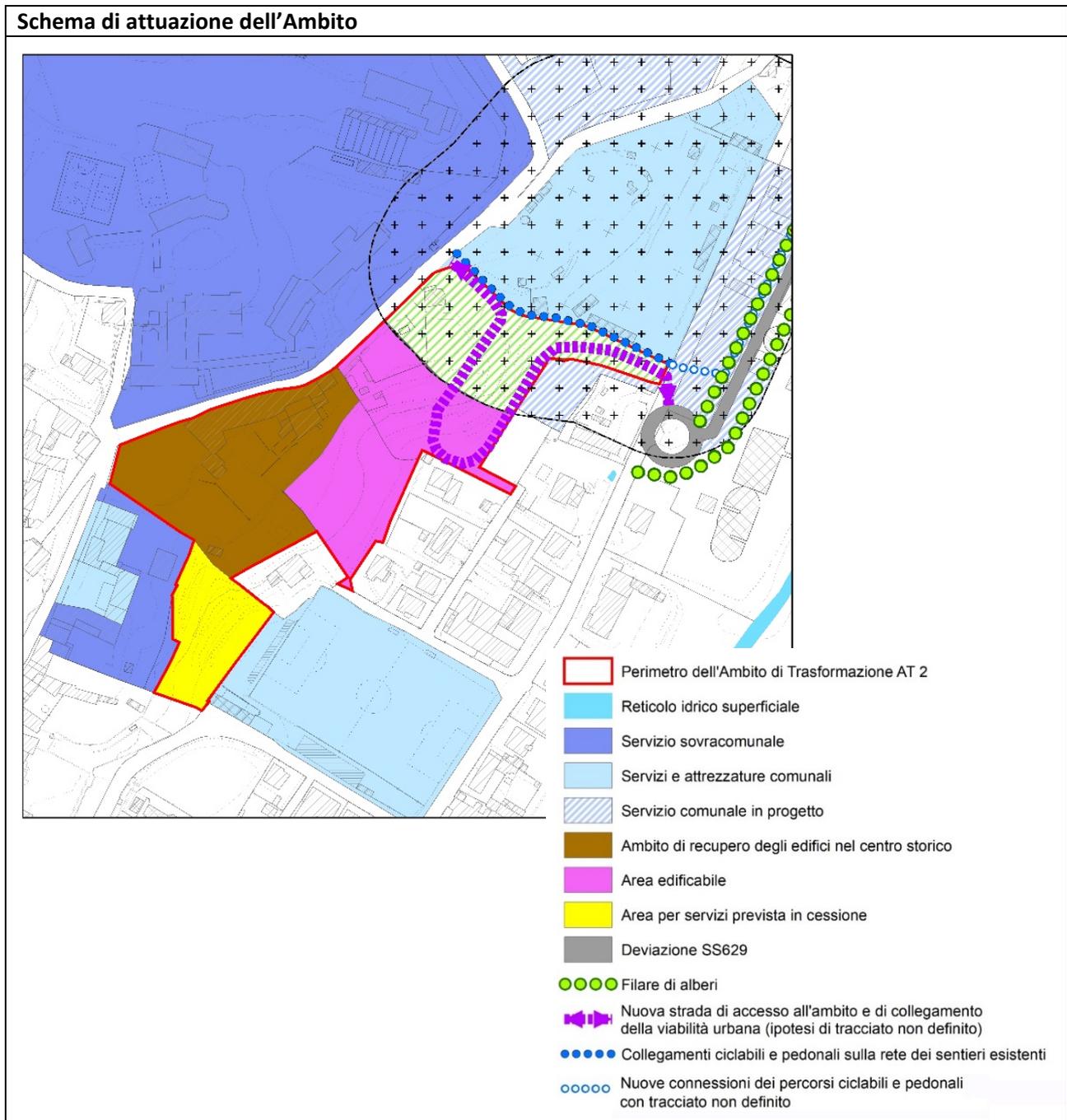


c) Aree destinate a servizi

- L'indice ITcp = 0,20 mq/mq quale premialità per la realizzazione dell'area a parcheggi e della viabilità di accesso che interessa l'area c) del parcheggio in prossimità del cimitero, da cedere all'A.C.
- L'indice ITd = 0,10 mq/mq quale perequazione per la cessione dell'area a servizi d) ad ovest del campo sportivo

La capacità edificatoria assegnata alle aree per servizi è la somma di una capacità edificatoria di natura perequativa che compensa la cessione delle aree e di una quota di natura incentivale a parziale compensazione del costo di realizzazione del parcheggio e della viabilità di accesso, che si aggiunge all'utilizzo degli oneri di urbanizzazione a scapito della realizzazione dei servizi

La capacità edificatoria assegnata alle aree per servizi è aggiuntiva alla capacità edificatoria propria assegnata al comparto destinato alla nuova edificazione, e viene trasferita all'interno di questo comparto.



## Modalità attuative

---

La pianificazione attuativa dovrà essere preceduta da un master plan unitario che definisca l'assetto planivolumetrico complessivo, ed il progetto preliminare delle aree destinate ai servizi e delle infrastrutture di mobilità e di urbanizzazione. Il mater plan dovrà inoltre definire i comparti di attuazione degli interventi le fasi temporali per l'attuazione integrata della realizzazione di infrastrutture e servizi in relazione all'attuazione degli interventi edificatori.

I comparti di attuazione degli interventi dovranno essere assoggettati a pianificazione attuativa

## Dotazioni territoriali e opere di urbanizzazione

---

Dovranno essere realizzate le infrastrutture previste per l'accesso al parcheggio dai diversi punti indicati nello schema allegato (da via Mazzini in prossimità dell'accesso al cimitero, da via Marconi in corrispondenza della nuova rotatoria dell'ambito AUR 1, da via Pacinotti) come indicativamente riportate nello schema di attuazione, e se possibile e ritenuto opportuno in accordo con le indicazioni dell'A.C., a seguito di specifico studio di fattibilità, dovrà essere realizzato un collegamento viario di livello locale tra via Marconi e via Mazzini, tale strada potrà svolgere la funzione di migliore accesso e connessione degli spazi in cui sarà suddivisa l'area a parcheggio per minimizzare l'impatto paesaggistico nel rispetto della morfologia del terreno .

Dovrà essere riqualificato il percorso pedonale che costeggia il cimitero, e che collega via Marconi con via Mazzini, che potrà essere progettato con un diverso andamento, per rendere più agevole la percorrenza, integrandolo opportunamente con la sistemazione dell'area a parcheggio

Dovrà essere realizzato un nuovo percorso ciclabile e pedonale che dalla parte alta del parcheggio, in prossimità dell'ingresso al cimitero, si colleghi a via De Amicis ad ovest del centro sportivo, che sarà definito, a seguito di un dettagliato rilievo che consenta di valutare la situazione morfologica ed i relativi dislivelli, e che dovrà tener conto dell'organizzazione insediativa prevista dal progetto.

Dovrà essere realizzata un'area a parcheggio pubblico, in prossimità del confine ovest del cimitero, opportunamente integrato nell'andamento morfologico del versante, e paesaggisticamente qualificato da un'ampia dotazione di verde alberato (non inferiore a 2.500 mq.) che persegua la valorizzazione in chiave paesaggistica dell'area, mitigando l'impatto delle opere in relazione all'andamenti morfologico a terrazzamenti dell'area.

L'area a parcheggio sarà funzionale sia a garantire la dotazione di parcheggi pubblici prevista per le funzioni insediabili nei comparti di nuova edificazione e di riqualificazione del complesso edificato storico, sia per garantire una dotazione di aree di sosta per le attrezzature pubbliche e di interesse generale presenti nel contesto circostante, in particolare le strutture scolastiche ed il centro sportivo.

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 sistema di rete locale.

## Assetto morfologico-insediativo

---

L'assetto morfologico delle nuove strutture insediative dovrà tener conto del complesso edilizio esistente presente nell'ambito riferito al tessuto storico, creando un sistema di cortine edilizie atte a completare il tessuto morfologico esistente sia sotto il profilo planimetrico (facendo riferimento al sistema delle corti aperte) sia per quanto concerne lo sviluppo in altezza degli edifici, considerando peraltro un corretto inserimento degli edifici anche in relazione alla morfologia del territorio. L'articolazione degli edifici dovrà conformarsi all'andamento dei rilievi morfologici conservandone le caratteristiche nonché la leggibilità e contenendo i movimenti di terra che ne modificano l'andamento.

E' ammessa l'integrale sostituzione degli edifici minori presenti nell'ambito, (sia nell'area di nuova edificazione che nel comparto del tessuto storico) e si potrà procedere anche alla modifica, sotto il profilo planivolumetrico e morfologico, degli edifici di matrice rurale al margine di via Mazzini, con la finalità di agevolare il rapporto morfologico dei nuovi



Comune di Besozzo

edifici rispetto agli edifici di maggior pregio del tessuto storico architettonico e di migliorare la percezione paesaggistica del complesso insediativo da via Mazzini, sia per quanto concerne i nuovi edifici che il sistema del verde ad essi connesso.

### Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

Gli edifici dovranno inserirsi coerentemente rispetto alle caratteristiche del complesso di edifici del tessuto storico confinante. Si dovrà comunque tenere in debita considerazione il rapporto visivo con gli edifici circostanti che costituiscono singolarità insediative ed architettoniche, quali il plesso scolastico del Rosetum ed il cimitero.

Dovrà essere studiato e progettato con particolare attenzione il sistema del verde a corredo dell'intervento, al fine di migliorare l'inserimento paesaggistico delle infrastrutture, quali la viabilità (compresa la via Mazzini per il tratto tra il cimitero ed il centro storico) e l'area a parcheggio, e di valorizzare gli insediamenti e le vedute paesaggistiche in relazione all'andamento morfologico del terreno, nonché quale funzione di termoregolatore per migliorare l'efficienza energetica degli edifici, in relazione all'esposizione solare.

Nella progettazione del verde dovrà essere posta particolare cura al giardino del complesso storico, conservando e valorizzando gli elementi arborei di maggiore valenza botanica e paesaggistica, nonché gli elementi di arredo ed i percorsi che connotano il connotato storico del giardino.

Nella progettazione degli edifici si dovrà tener conto dell'aspetto paesaggistico correlato all'andamento morfologico del terreno.

---

### 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.
- Sia l'assetto insediativo che il sistema delle infrastrutture, in particolare le aree a parcheggio pubblico dovranno essere opportunamente corredate di verde e piantumate, a tale scopo dovrà essere presentata specifico progetto del verde.
- La progettazione dovrà essere sottoposta a uno specifico studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici.



## AT 3 – Ambito di via Brugnani 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**

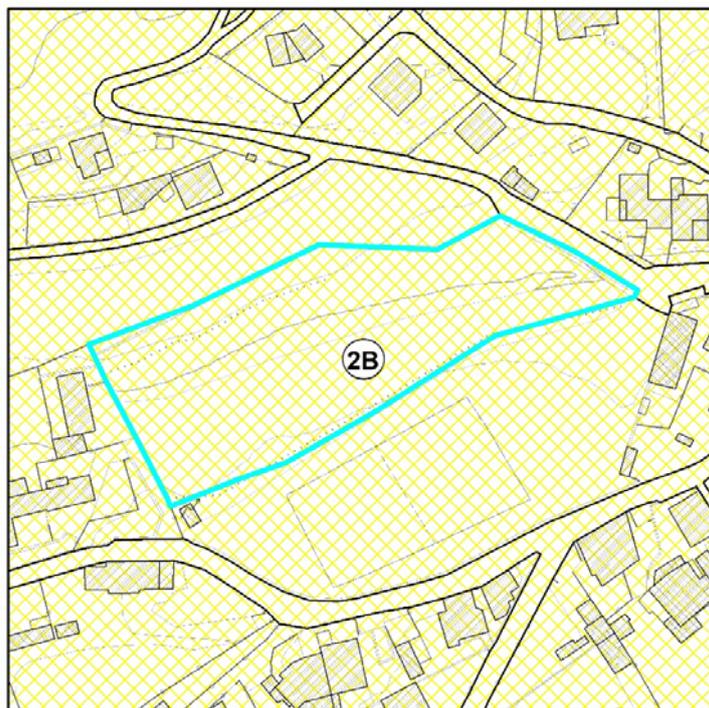
L'ambito di trasformazione è localizzato nella zona ovest della frazione di Cardana. L'ambito di forma regolare interessa un'area libera al marginale del nucleo centrale della frazione, contigua allo sviluppo insediativo degli ultimi decenni. L'area si estende su un pianoro morenico a prato e confina 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.

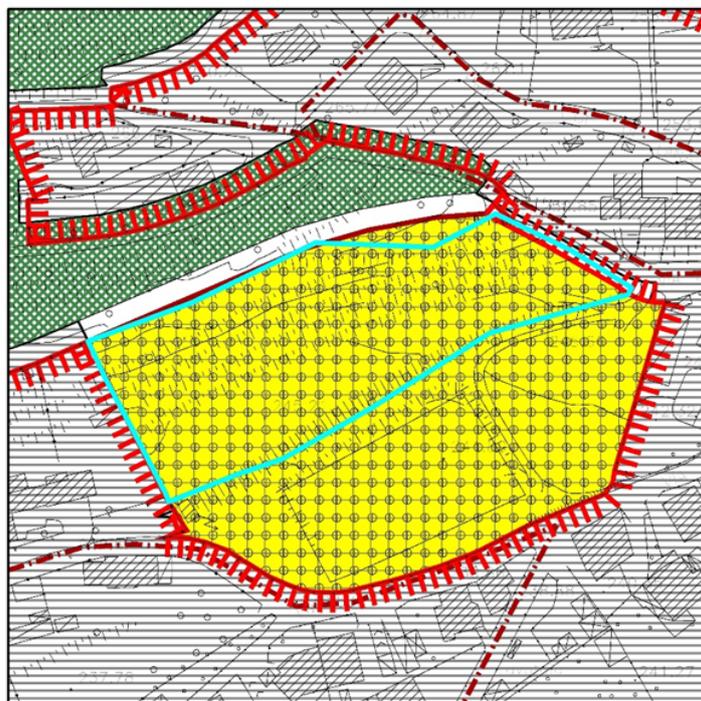
##### **Dati di superficie**

Superficie totale dell'Ambito      5.600 mq.



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

Stato della pianificazione vigente

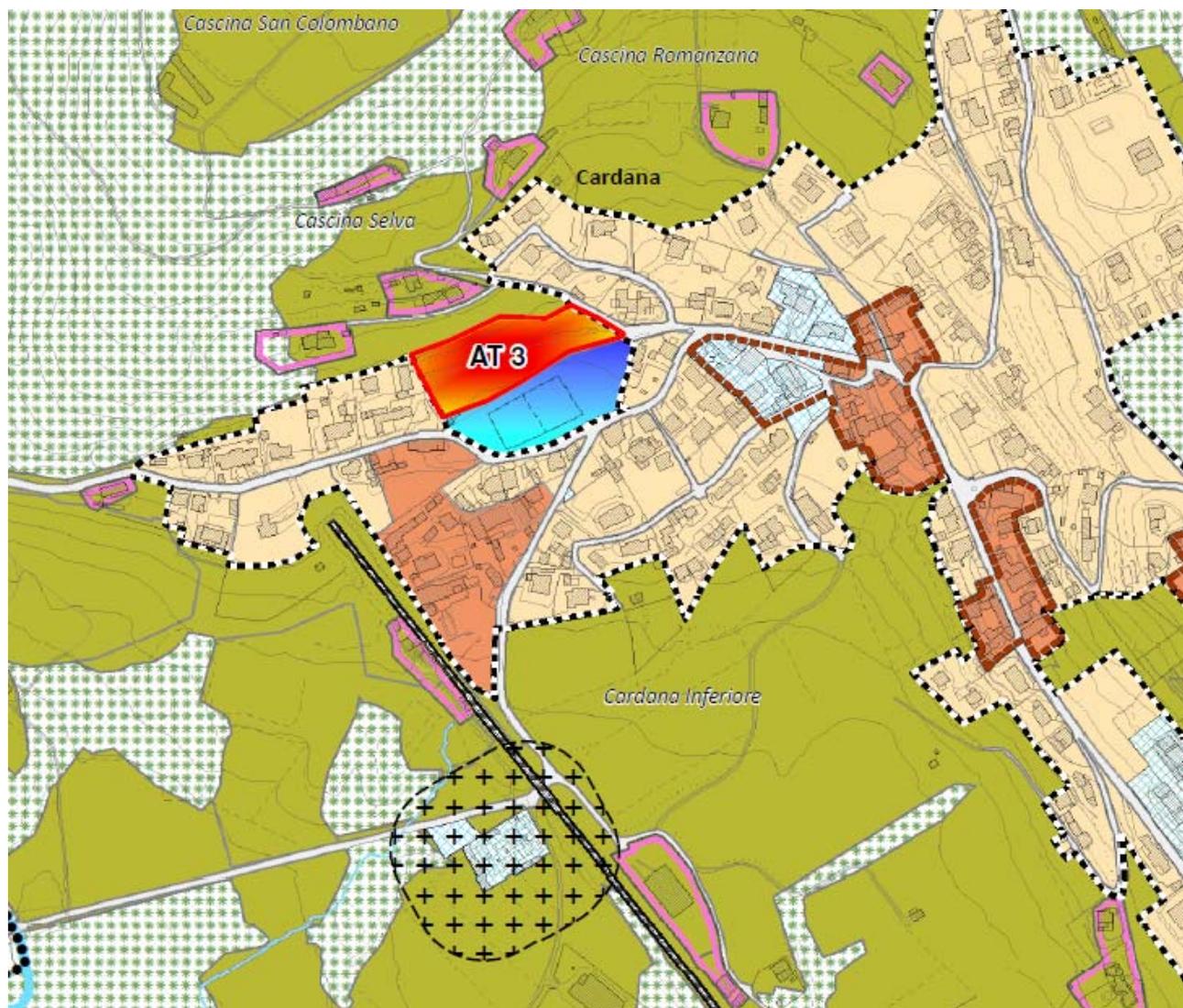


*Estratto elaborato DP C2 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE ED INDIRIZZI GENERALI DI PIANIFICAZIONE*

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

---

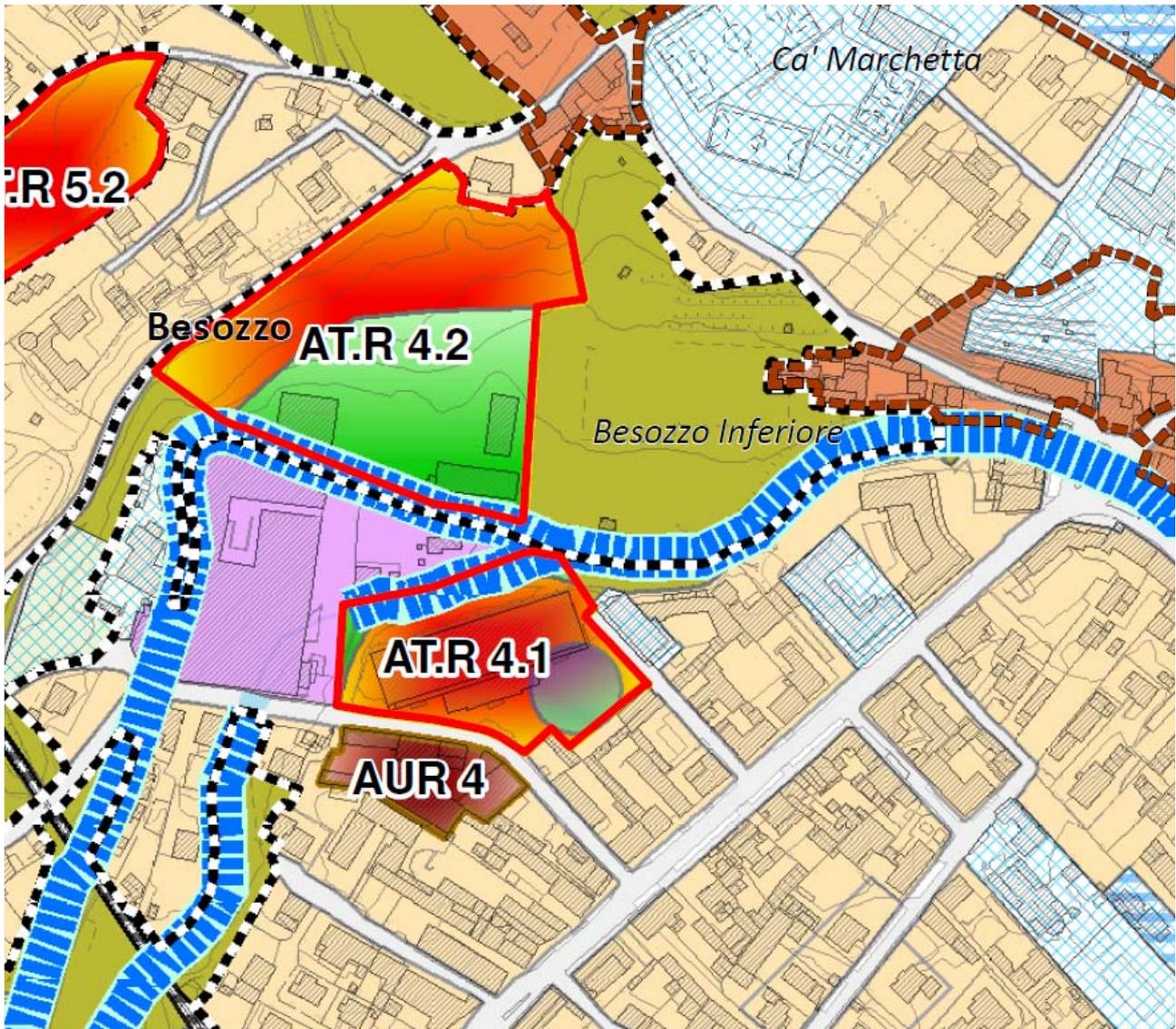
#### MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

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.



## ART 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 1° 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 1° 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 acqua, 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 compatibile 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.

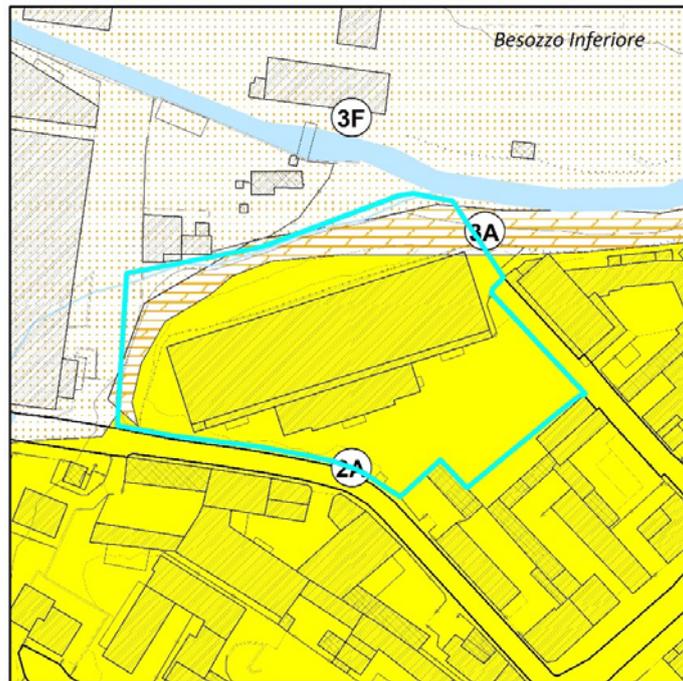
**Dati insediamento esistente dismesso**

---

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



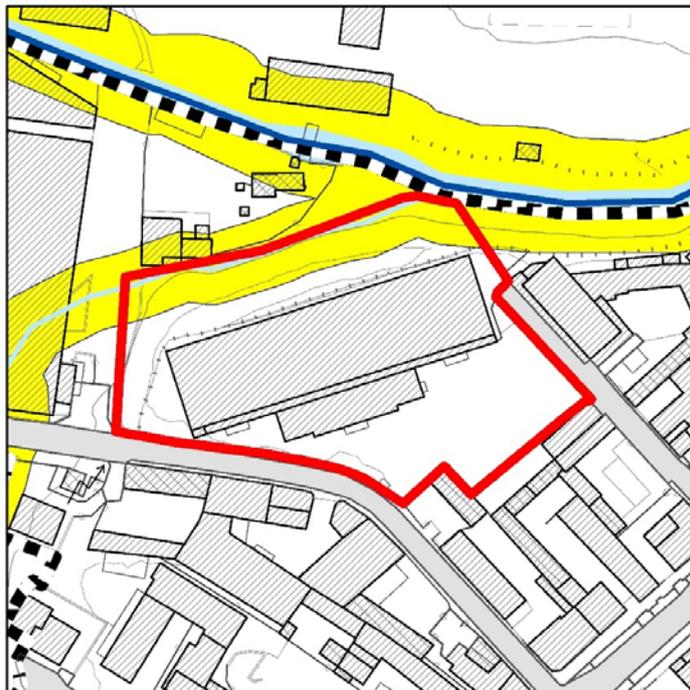
## Studio geologico ed idrogeologico



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"

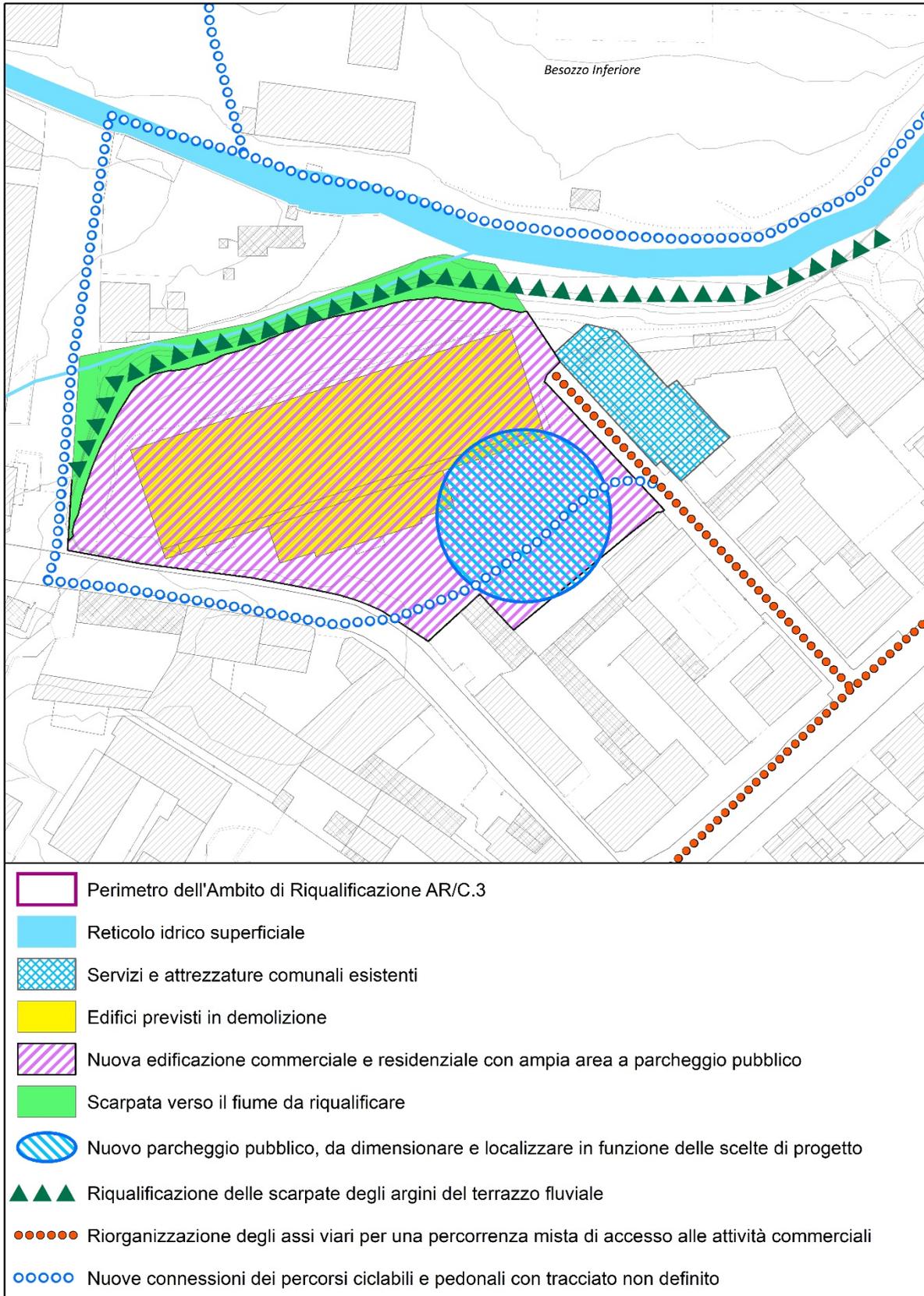
### Vincoli amministrativi



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 essere 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 essere 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.



Comune di Besozzo

### 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

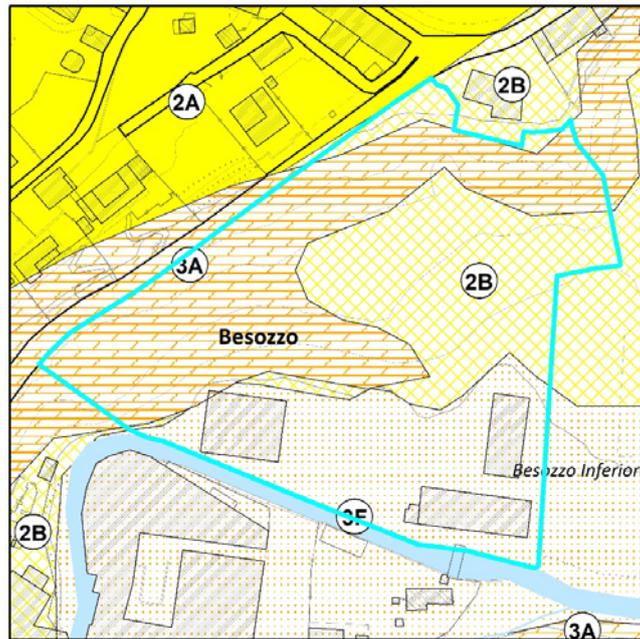
**Dati insediamento esistente dismesso**

---

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



## Studio geologico ed idrogeologico

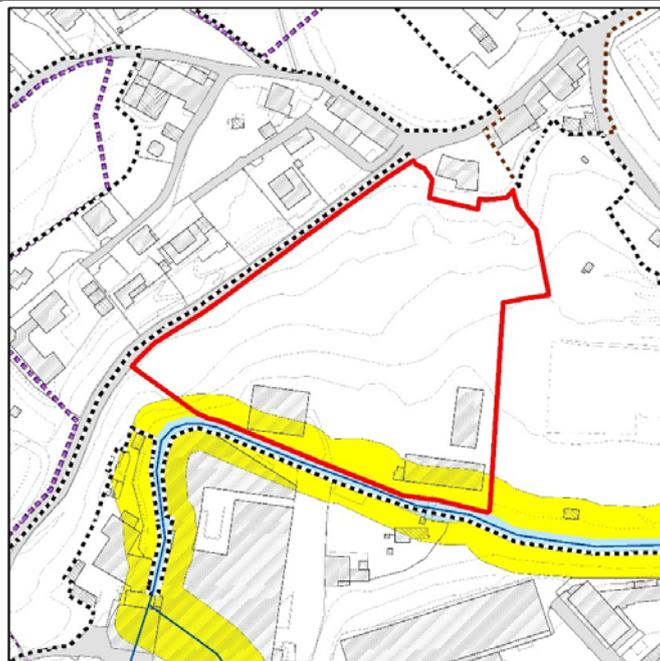


L'area del fondovalle su cui sorgono i due edifici ricade in classe 3F "fattibilità con elevate limitazioni – bassa soggiacenza della falda"

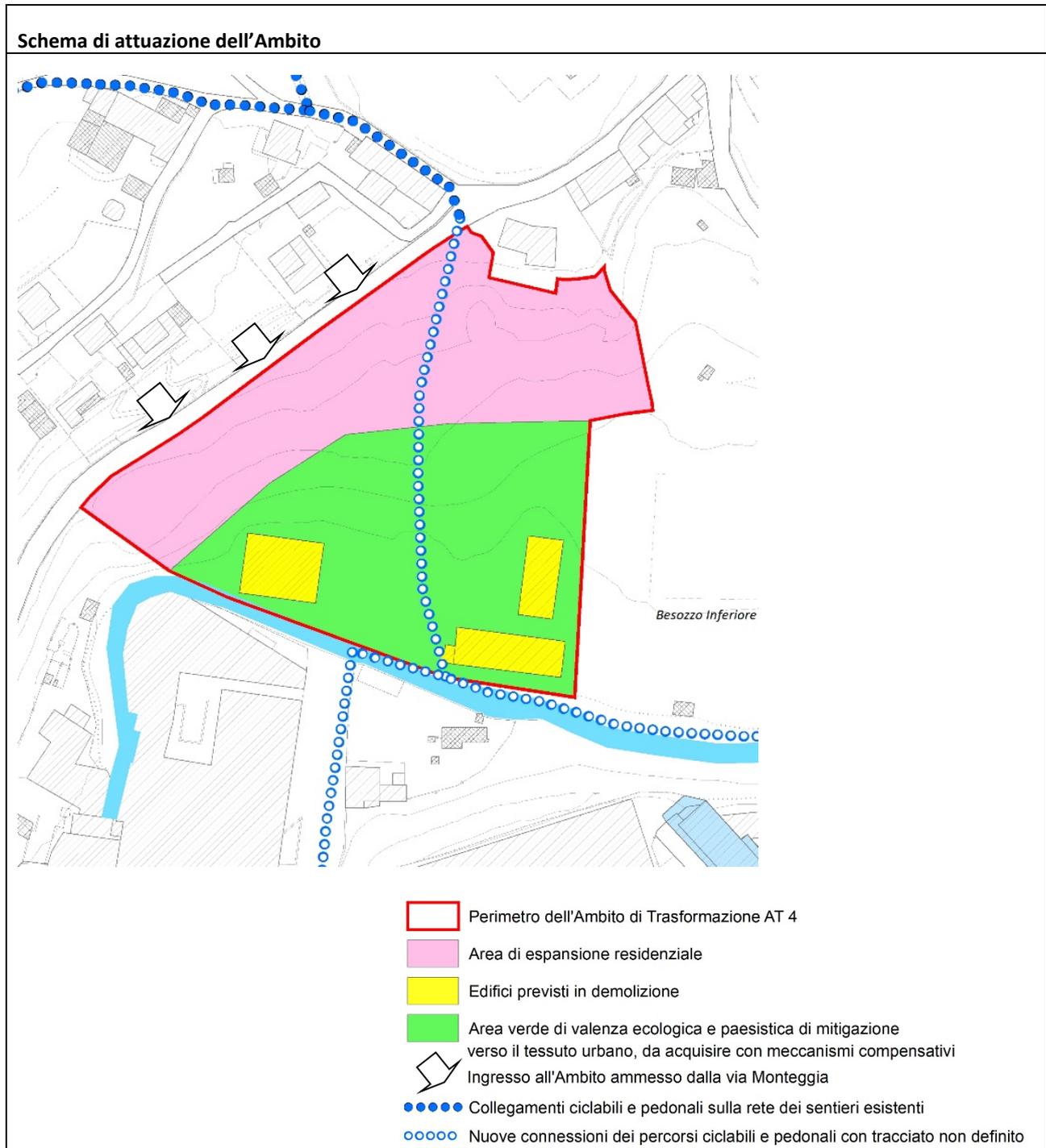
Parte del declivio ricade in classe 2 B "fattibilità con modeste limitazioni"

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.



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 fondovalle 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 mater 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) singoli 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

---

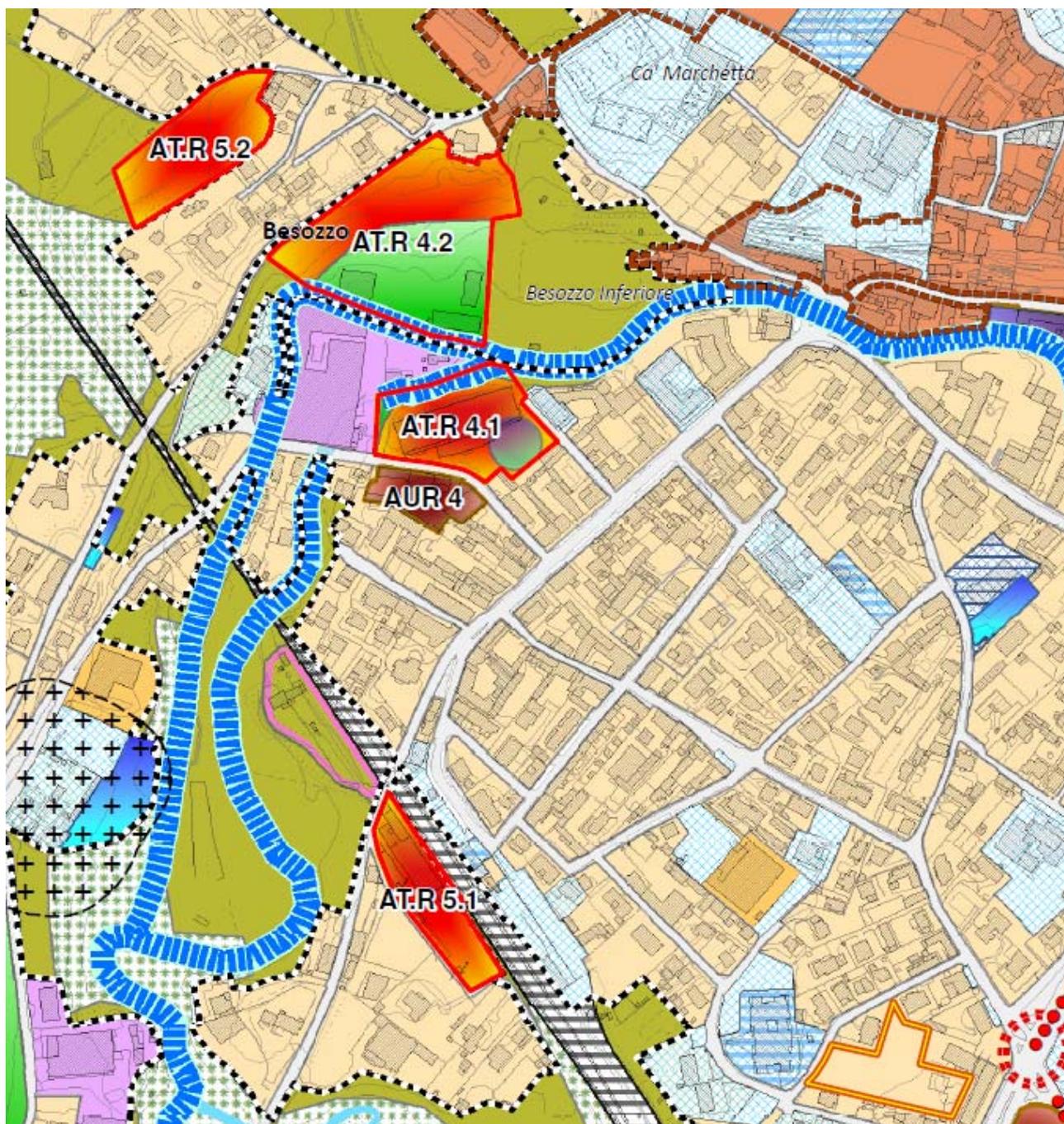
### **MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE**

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.)



## 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 azzerava 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**

---

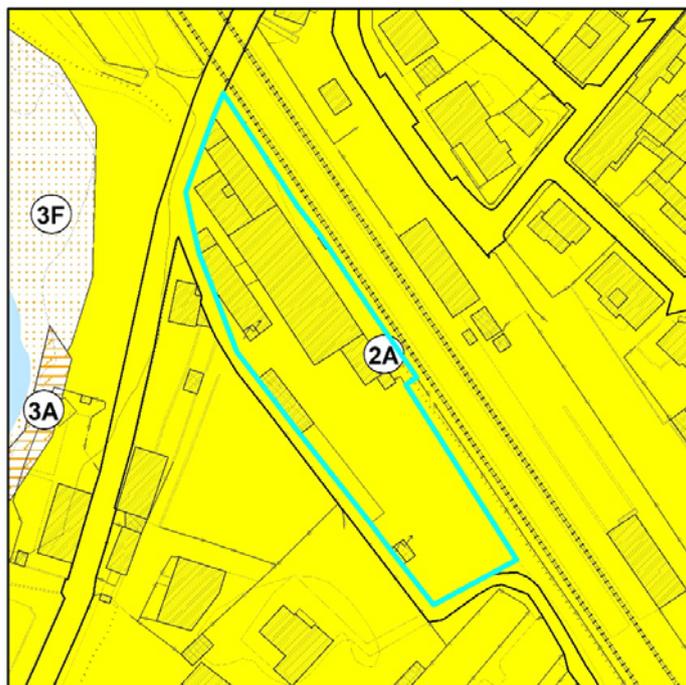
Superficie complessiva comparto AT 5.1                      4.750 mq

**Dati insediamento esistente dismesso**

---

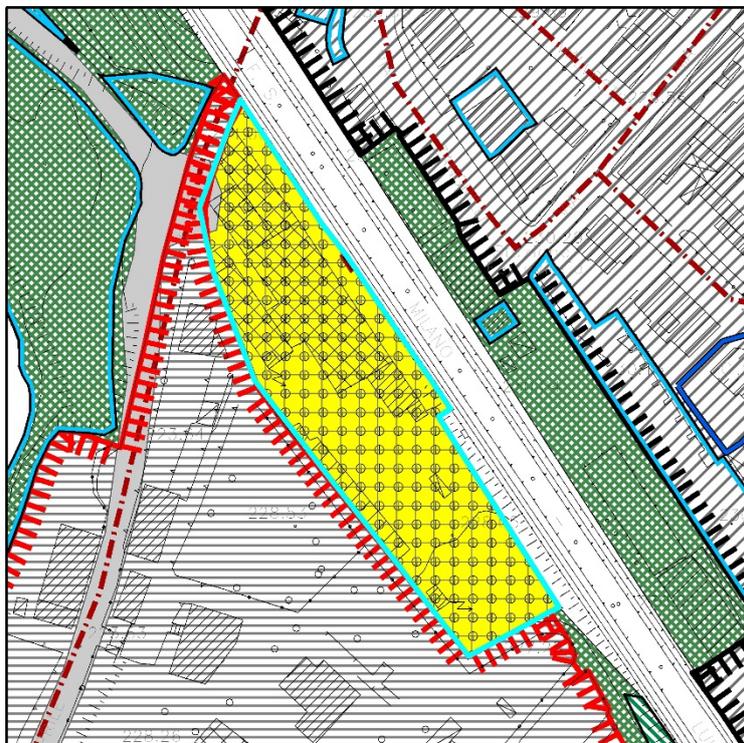
Superficie coperta edifici esistenti (stimata da DbT)   1.700 mq

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:

- 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

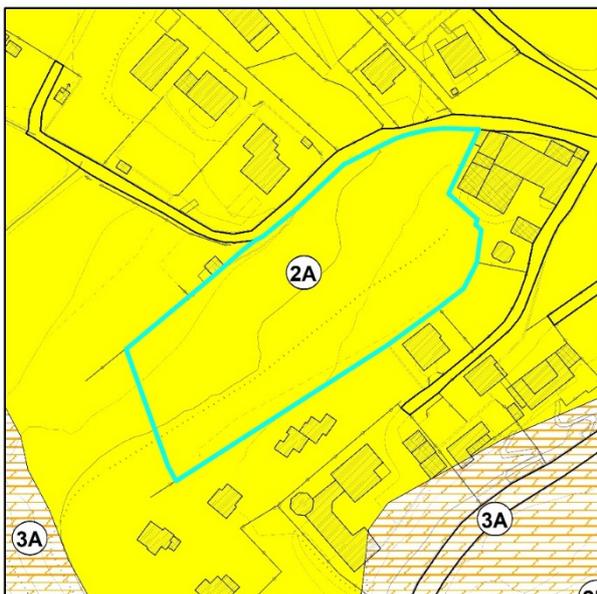


Il comparto ATR 5.2 interessa le aree libere in prossimità di via Carducci e prevede il completamento insediativo in coerenza con il tessuto edificato esistente. Gli edifici dovranno porre particolare attenzione al contesto paesaggistico circostante.

**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"



## Stato della pianificazione vigente



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.



Comune di Besozzo

### 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.)



## 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.



Stato della pianificazione sovracomunale (ambiti agricoli PTCP e PIF)

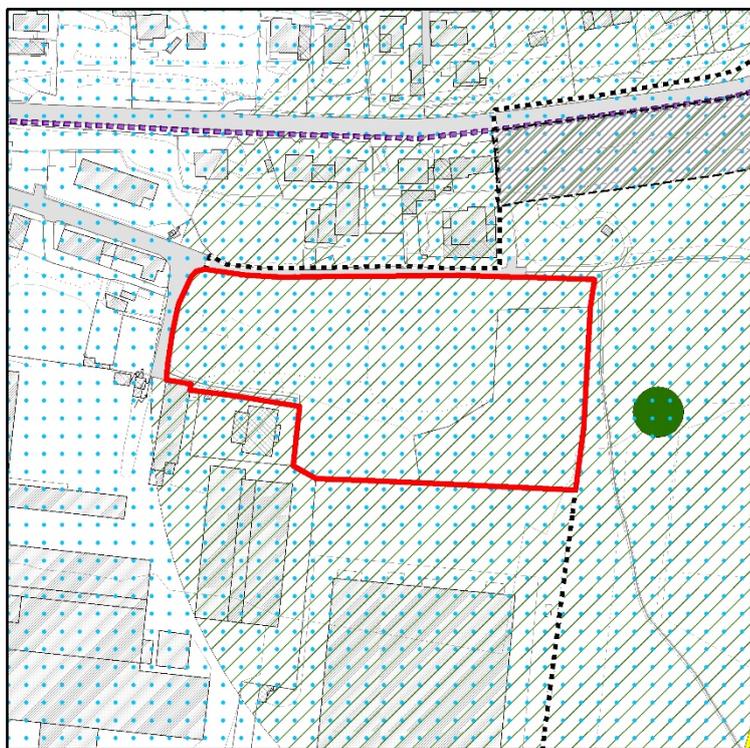
Confronto con gli Ambiti Agricoli strategici del PTCP (cfr. Tavola DdP 03a)



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.

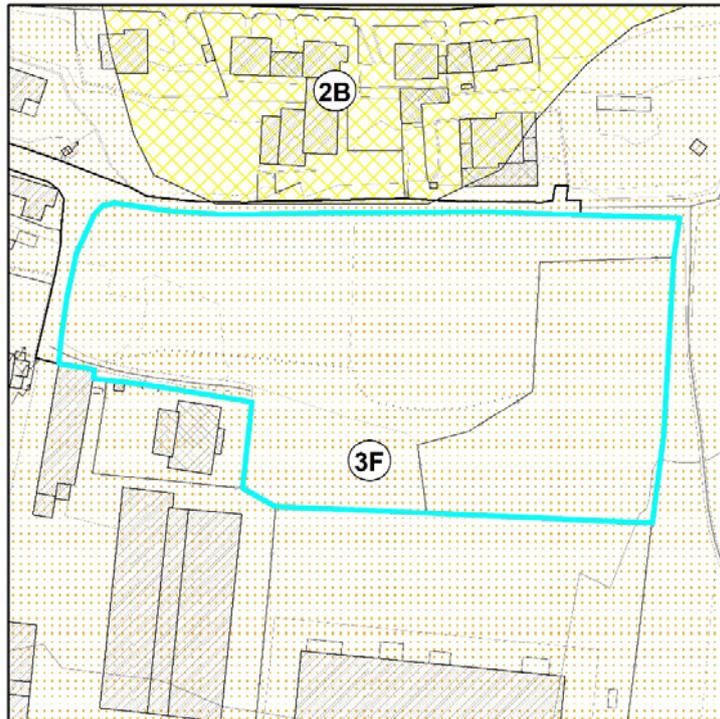
Confronto con vincoli amministrativi



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

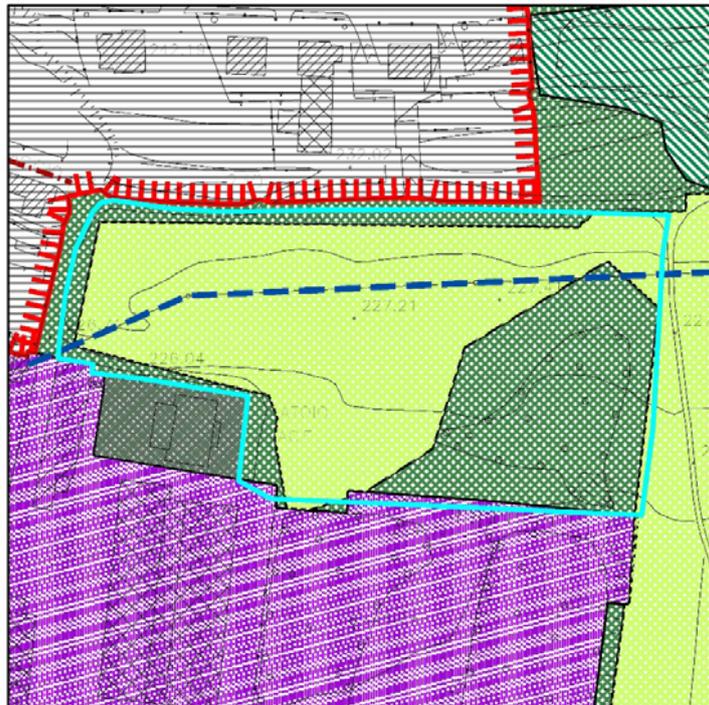


Studio geologico ed idrogeologico



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

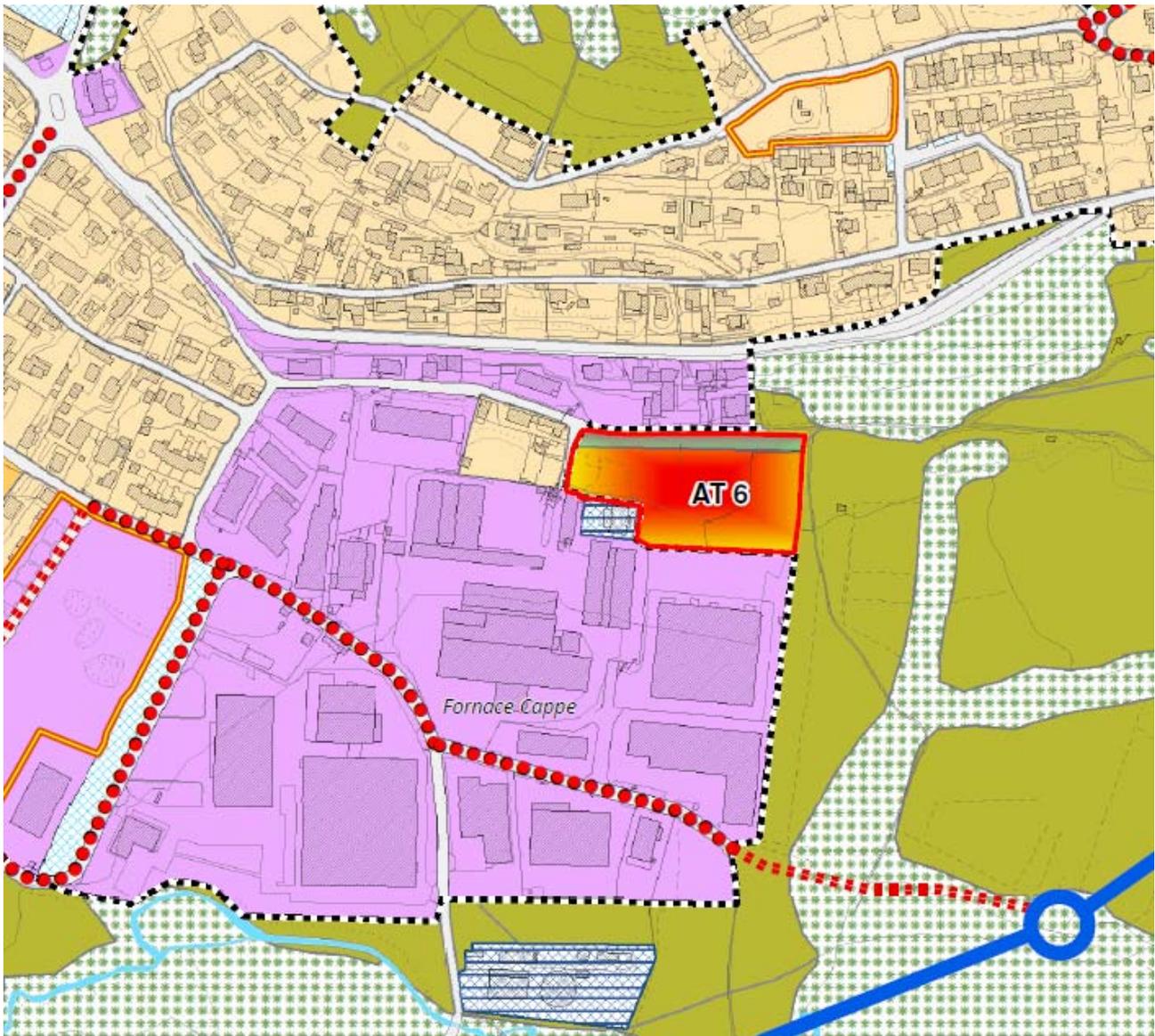
Stato della pianificazione vigente



*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



*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.



## 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.

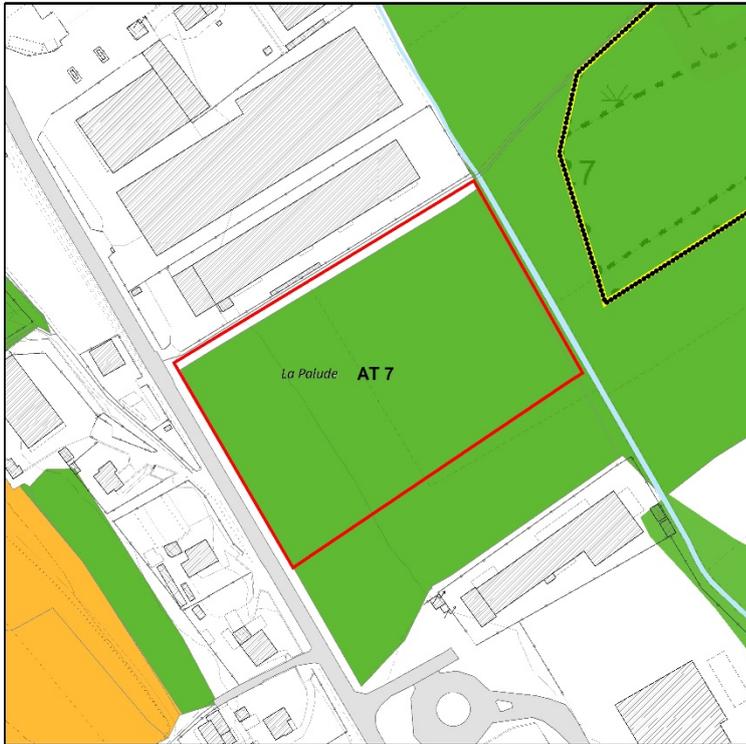
L'area è un prato pianeggiante, con la presenza di un corso d'acqua minore a nord-est contornato da macchie arbustive.

##### **Dati di superficie**

Superficie totale dell'Ambito      15.130 mq.



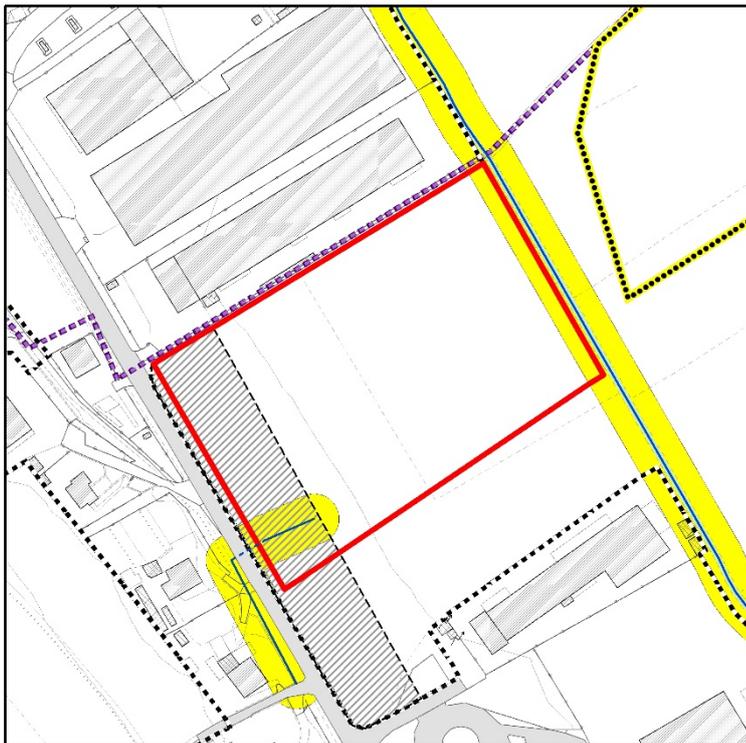
**Confronto con gli Ambiti Agricoli strategici del PTCP (cfr. Tavola DdP 03a)**



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**

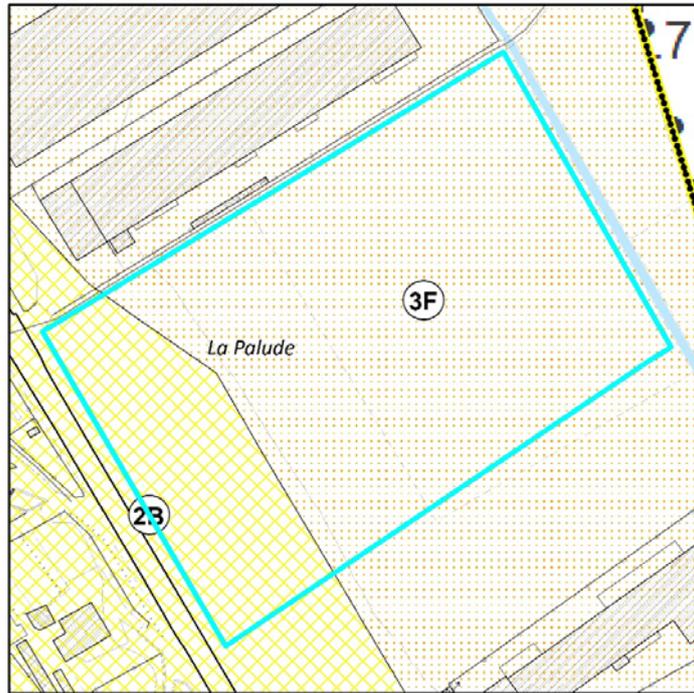


L'ambito è interessato dalla fascia di rispetto del RIM a nord-ovest e per un piccolo tratto a sud-ovest.

L'ambito è peraltro interessato dalla fascia di rispetto stradale

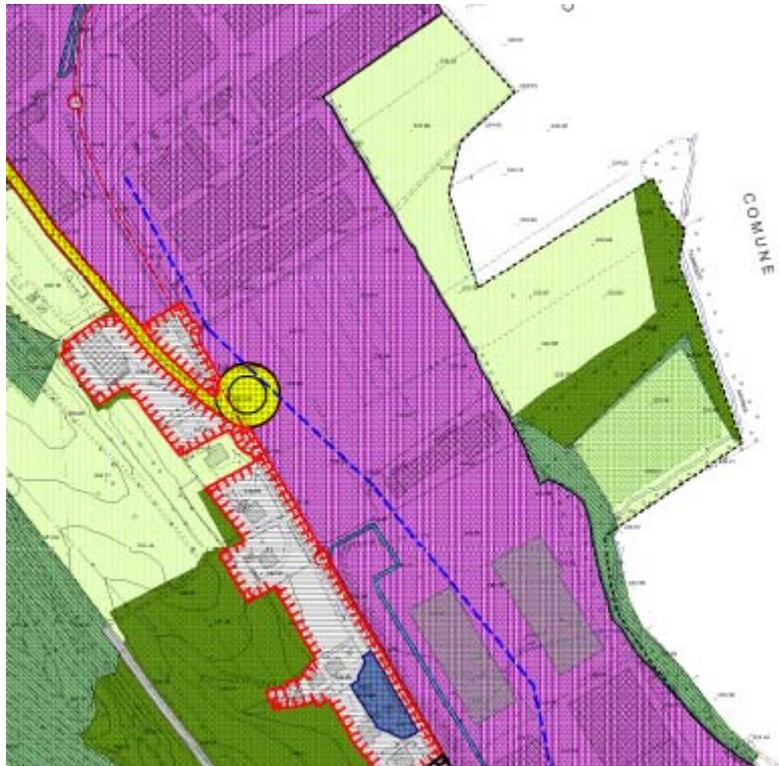


## Studio geologico ed idrogeologico



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

## Stato della pianificazione vigente

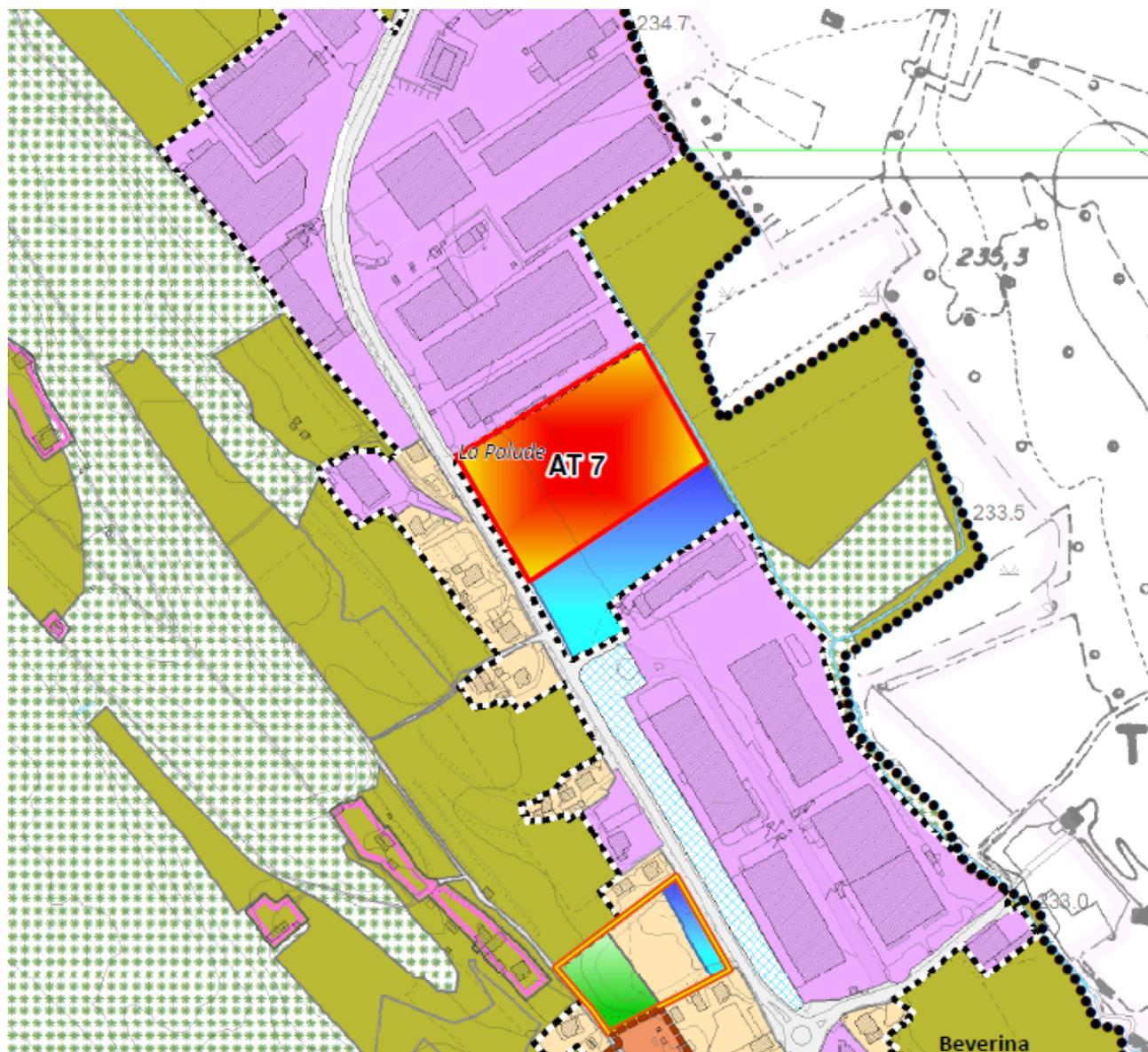


*Estratto elaborato PdR 09 – Quadro urbanistico Beverina ovest*

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. |

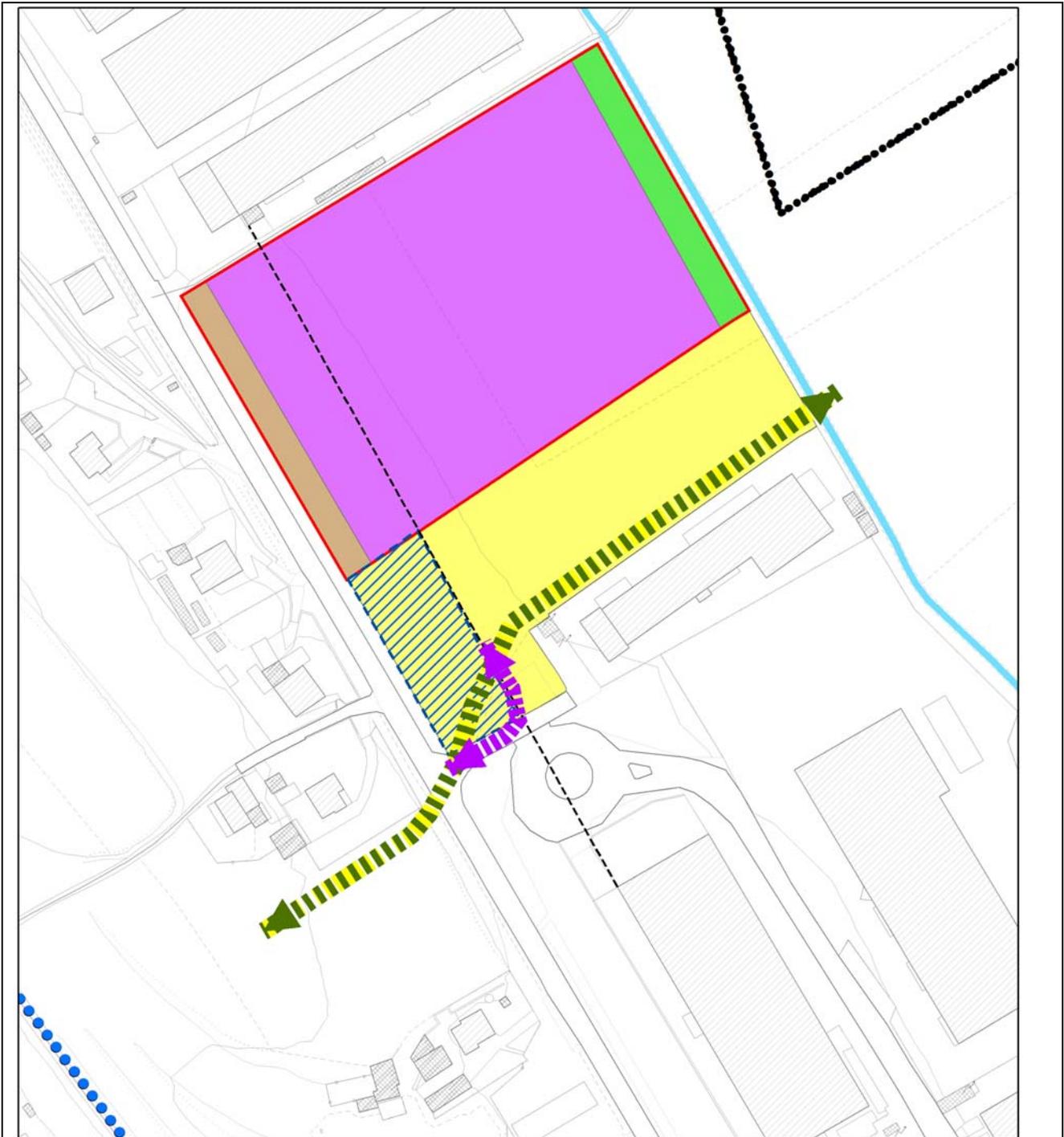
La superficie esterna all'ambito individuata come area a parcheggio è pari a 6.600 mq, che dovrà essere realizzata contestualmente all'intervento come standard qualitativo in sede di attuazione dell'ambito AT 7, o acquisita ed attuata da altro soggetto mediante meccanismi perequativi.

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:

---

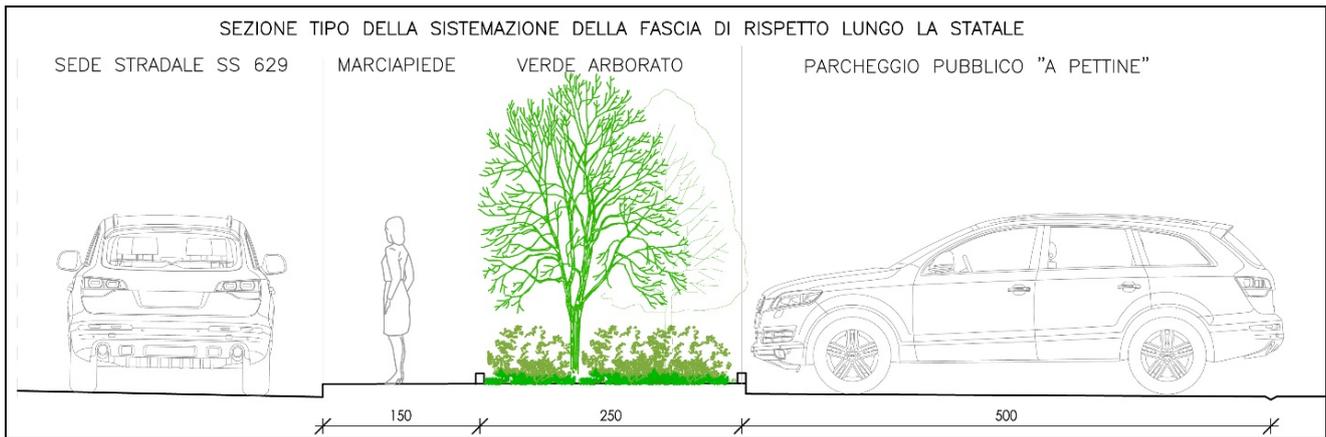
Destinazioni d'uso principali e complementari per la produzione di beni e di servizi, di cui all'art. 7.2.1 delle NdA del Piano delle Regole



-  Perimetro dell'Ambito di Trasformazione AT 7
-  Limite di allineamento delle nuove costruzioni
-  Area di espansione a destinazione produttiva
-  Fascia di rispetto lungo la Strada Statale 629 da sistemare come da schema sotto riportato
-  Fascia verde di rispetto del corso d'acqua
-  Ingresso all'Ambito
-  Area in cessione all'A.C. per parcheggi pubblici o delocalizzazione insediamenti in aree incongrue
-  Area di possibile localizzazione dei parcheggi pertinenziali in caso di cessione dell'intera area a servizi
-  Fascia a verde attrezzato, con opportuna vegetazione, con funzione di varco ecologico



Comune di Besozzo



### Capacità edificatoria

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

- L'indice  $ITs = 0,30 \text{ mq/mq}$
- $ITcp = 0,10 \text{ mq/mq}$  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)
- $ITcp = 0,10 \text{ mq/mq}$  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  $ITs$  di base, che si intende esteso a tutte le aree perimetrare 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  $ITs$  dovrà essere aggiunta la quota di capacità edificatoria aggiuntiva  $ITcp$  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  $ITp$  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.



Comune di Besozzo

### 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.