



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 22

**Allegato NdA: Schede AUR
Ambiti Urbani di Riqualficazione**

Data: ottobre 2022

INDICE

AUR 1 - Ambito "ex Cartiera Munksjo"	3
AUR 2 - Ambito "ex Copertificio Sonnino"	11
AUR 3 - Ambito "ex FA.MA." Olginasio	18
AUR 4 - Ambito produttivo dismesso di via DIAZ	23
AUR 5 - Ambito commerciale via Leonardo da Vinci	28
AUR 6 – Insediamento produttivo dismesso – via Verbano (SP 69)	33



AUR 1 - AMBITO "EX CARTIERA MUNKSJO"



Foto satellitare e perimetro dell'Ambito AUR1

PARTE PRIMA:

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

L'ambito di riqualificazione del complesso produttivo della ex cartiera è localizzato al margine del tessuto urbanizzato di Besozzo superiore, tra la SS 629 ed il fiume Bardello. L'ambito interessa una superficie molto ampia, interamente occupata dal complesso di edifici produttivi, oggi dismessi. L'insediamento ha significativamente influito sul corso d'acqua, che è stato in parte incanalato, con derivazioni funzionali al ciclo produttivo, e interessato da argini artificiali per la quasi totale lunghezza del perimetro est del complesso. Per consentire la continuità dell'insediamento che si è sviluppato anche sul lato opposto del fiume un tratto del corso d'acqua è stato coperto con una soletta utilizzata come piazzale e con alcuni edifici che attraversano il fiume. Sul lato ovest, verso l'abitato la strada statale è delimitata da un alto muro che contorna il perimetro dell'area, su cui sono direttamente addossati parte dei fabbricati. Il rettilineo della statale si trova quindi costretto da un lato dal muro della ex cartiera mentre dall'altro il muro di recinzione del cimitero che continua con quello di sostegno del pendio che sale verso Besozzo superiore. Questa stretta delimitazione della strada, percorsa da traffico pesante, ha rappresentato una criticità per la mobilità, considerato che lungo la strada, di fronte all'accesso alla cartiera è localizzato l'accesso al cimitero.

Il complesso produttivo si è sviluppato nel corso degli anni con l'aggiunta di nuovi corpi edilizi in funzione delle esigenze, senza un progetto unitario, arrivando alla quasi totale saturazione dell'area. Gli edifici, realizzati in epoche diverse, sono molto disomogenei. Esistono edifici presumibilmente riferibili all'originaria situazione anteguerra, a fianco ai quali sono state edificate strutture molto più recenti. L'articolazione e la densità del complesso, oltre ai caratteri degli edifici sotto il profilo statico e lo stato di conservazione, non rendono particolarmente agevole un riuso di tali strutture, concepite per un ciclo produttivo relativo ad una attività unitaria. A seguito della dismissione e prima della cessione alla proprietà pubblica parte degli edifici è stata demolita per ragioni di sicurezza.



Comune di Besozzo

Una parte significativa dell'area ricade nella zona di rispetto cimiteriale, in particolare l'accesso e gli edifici civili di guardiana ed uffici, tra i meglio conservati e di più remota edificazione. Gli edifici a ridosso del Bardello sono invece interessati dalla fascia di rispetto del corso d'acqua.

È stato redatto uno studio per valutare la situazione di possibili fonti d'inquinamento presenti nell'area, il piano di caratterizzazione del suolo e le opere necessarie per la bonifica.

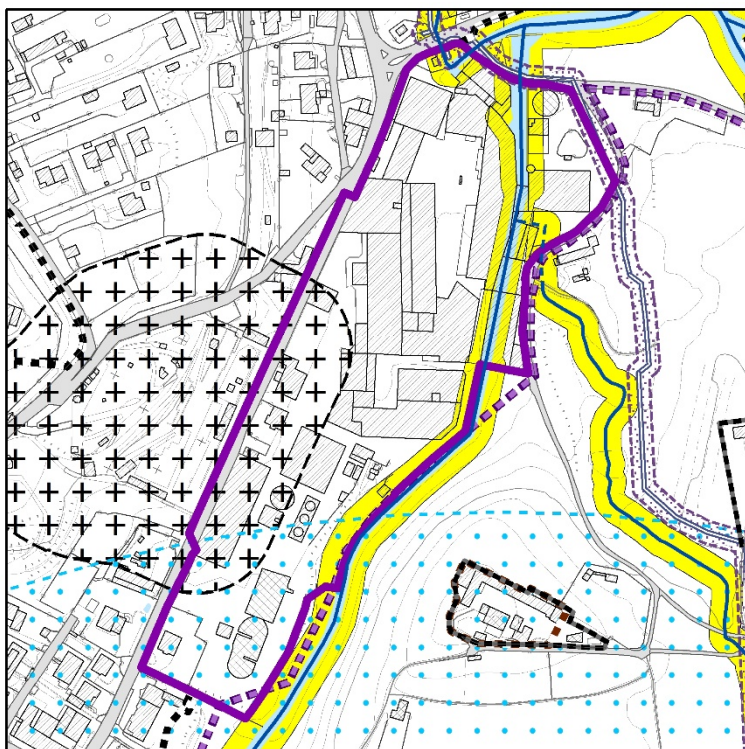
Dati di superficie

Sedime della strada statale che fronteggia il perimetro dell'ambito = 1.600 mq

Superficie del complesso produttivo 49.000 mq

Superficie coperta degli edifici esistenti 21.653 mq

Vincoli amministrativi

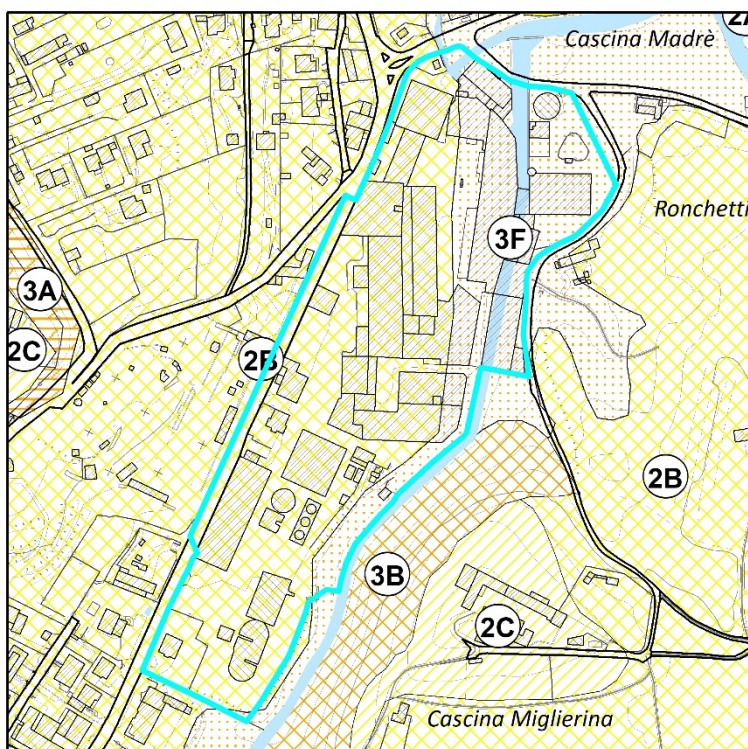


Area interessata:

- Dalla fascia di rispetto lungo il corso del Bardello di calibro pari a 10 m dall'argine dello stesso.
- Dalla Zona di rispetto del cimitero comunale



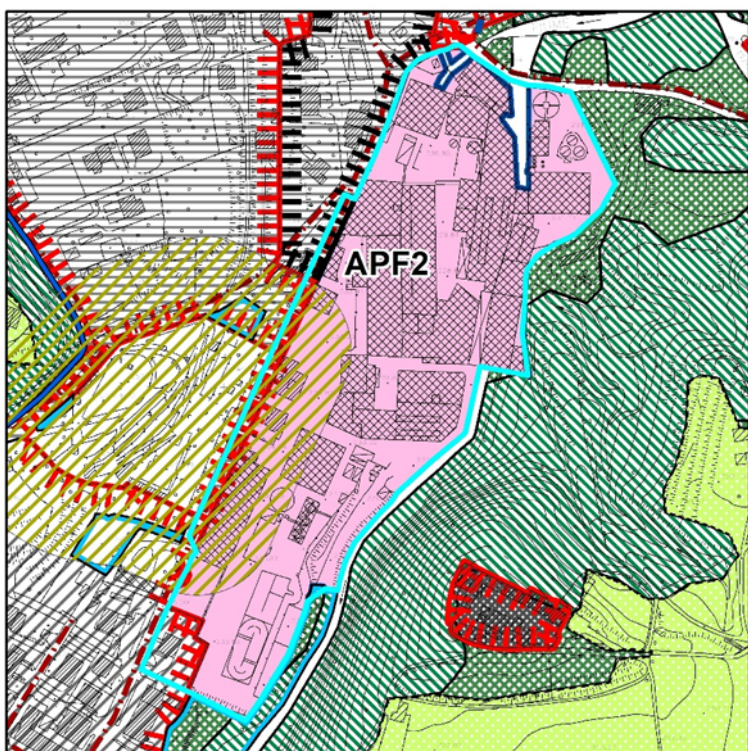
Studio geologico ed idrogeologico



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

La parte interessata dal corso d'acqua in classe 3 F - Fattibilità con gravi limitazioni

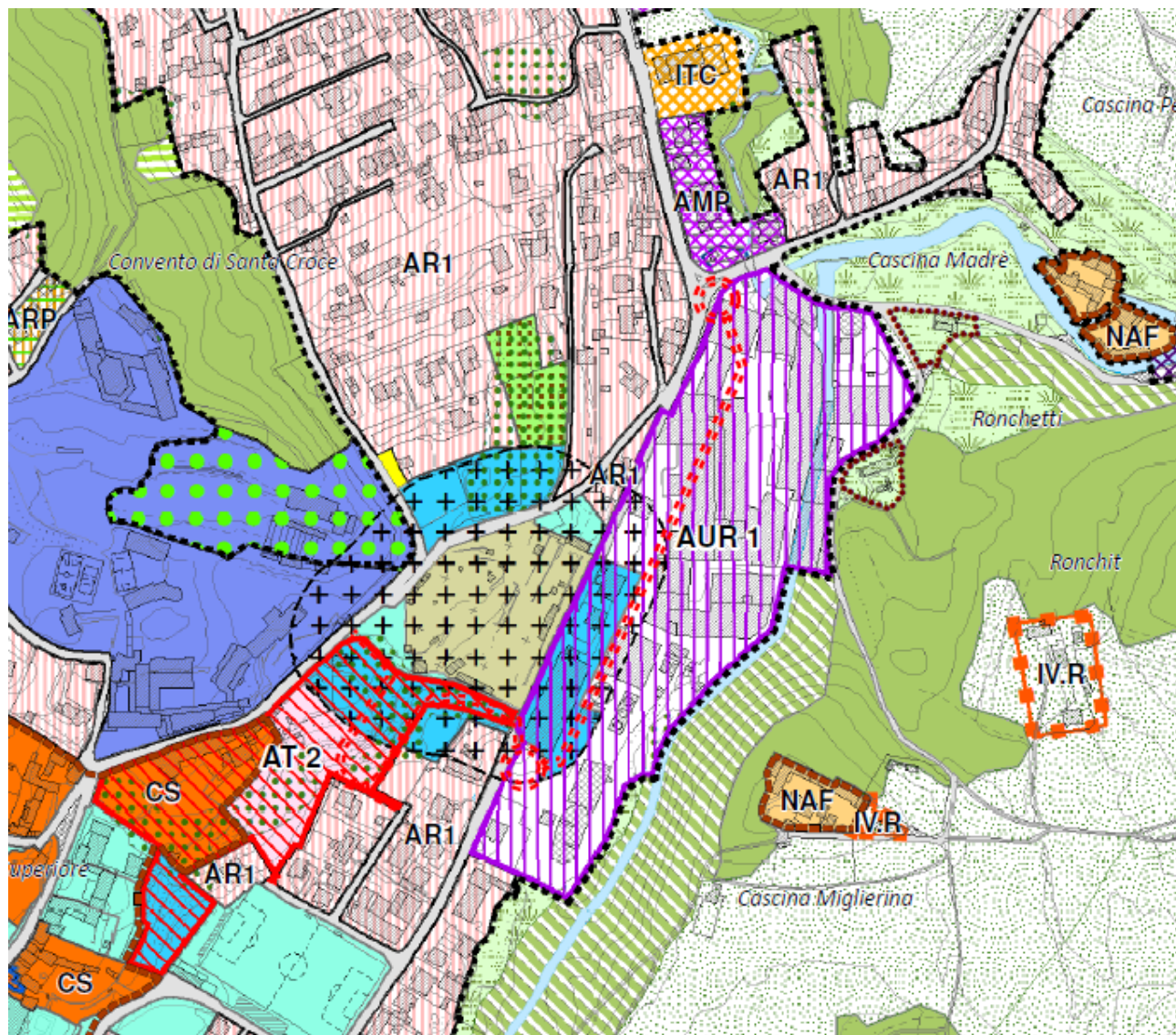
Stato della pianificazione vigente



Il P.G.T. vigente classifica l'area "APF 2 – Attività produttive lungo il Bardello" - disciplinata dal Piano delle Regole con apposita scheda d'intervento



PARTE SECONDA



Estratto elaborato PdR 2 – Disciplina delle aree quadro urbanistico generale

Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

Il PGT persegue la riqualificazione generale dell'area, sia in termini infrastrutturali che insediativi e la rigenerazione territoriale del contesto, in particolare con il recupero dell'asta fluviale del fiume Bardello, restituendo alla naturalità le aree comprese nell'ambito di stretta pertinenza fluviale.

L'intervento ha come obiettivo una significativa riduzione del complesso edilizio conservando e riqualificando, parte dell'area edificata nella zona in continuità con l'abitato e recuperando la parte orientale dell'area, più vicina al corso d'acqua quale area verde, anche con valenze fruttive e paesaggistiche, con la creazione di una fascia a verde alberato di mitigazione ambientale e naturalistica a tutela del corso d'acqua.

Lo spostamento del tracciato della statale all'interno del comparto consentirà di recuperare le aree e gli edifici antistanti l'ingresso del cimitero per migliorare sotto un profilo architettonico e paesaggistico l'accesso all'area sacra. Il nuovo tracciato viario consentirà di migliorare la sicurezza stradale e gli incroci con via Gorini, per l'accesso a Besozzo superiore, e con l'accesso alla nuova area a parcheggio prevista nell'ambito AT 2.



Il collegamento con la ciclabile sul lato opposto del Bardello consentirà di creare un percorso lungo il fiume che metta in connessione l'area centrale di Besozzo, il parco pubblico e il nuovo plesso scolastico con l'area del cimitero e Beverina, e di collegare la rete ciclabile urbana con la dorsale che dal lago di Varese raggiunge la Valcuvia.

L'area meridionale, al confine con il tessuto edificato residenziale darà destinata al completamento insediativo di questo comparto con la creazione di una porta urbana in prossimità dello snodo tra la statale e l'accesso all'ambito di riqualificazione AT 2 ed a parte delle strutture scolastiche di Besozzo superiore. Anche nell'area nord è prevista la conservazione di un ambito edificato con un intervento di riqualificazione che potrà prevedere anche la sostituzione edilizia, destinato ad ospitare un mix di attività economiche, in linea con il tessuto esistente lungo la statale.

Nell'area centrale è prevista la riqualificazione di alcuni edifici, di maggiore interesse storico architettonico, da destinare a servizi pubblici e di interesse collettivo, atti non solo a qualificare l'area sotto il profilo storico-testimoniale, ma destinati ad ospitare le attività culturali, sportive e ricreative e le strutture logistiche funzionalmente integrate all'area a verde di fruizione.

Verranno ricavate aree a parcheggio, in prossimità della viabilità primaria, dedicate alle diverse zone funzionali (area cimiteriale, completamento residenziale, attività economiche e fruitive) previste dal progetto urbanistico di riqualificazione complessiva del comparto.

Parte della capacità edificatoria derivata dagli edifici produttivi demoliti potrà essere recuperata e traslata negli ambiti di completamento dei comparti destinati alle attività produttive, facendo ricorso a meccanismi di natura perequativa, le risorse economiche derivanti dal trasferimento, mediante la cessione dei diritti edificatori, sarà destinata alla demolizione degli edifici ed alla riqualificazione a verde naturale e fruitivo delle aree, quale standard qualitativo a carico dei nuovi insediamenti, compensando in tal modo il consumo di suolo.

Per l'ambito AUR 2 le finalità specifiche da perseguire attraverso un masterplan urbanistico che coordini gli interventi attuativi sono i seguenti:

- Demolizione di parte degli edifici del complesso, previa valutazione delle valenze storico-architettoniche, in relazione ad un progetto generale di recupero di una significativa parte dell'area a verde con valenza paesaggistica e fruitiva per attività ricreative.
- Riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree lungo il corso del fiume Bardello, con la rinaturalizzazione, ove opportuno, delle sponde, facendo ricorso, se necessario ad opere di ingegneria naturalistica in sostituzione delle attuali arginature in cemento, e con la formazione di un'area di tutela con opportuna vegetazione; In particolare dovranno essere demoliti gli edifici sulla sponda orientale del corso d'acqua, e dovranno essere modificate le strutture in cemento che delimitano la sponda ovest del corso d'acqua, ricostruendo la fascia spondale con una conformazione naturale al fine di qualificare il corso del fiume Bardello quale corridoio fluviale che concorre alla realizzazione della rete ecologica
- Riqualificazione della mobilità attraverso lo spostamento del tracciato della SS 626 al fine di migliorare l'area dell'accesso al cimitero, e la percorribilità per tutte le componenti di mobilità, e gli incroci con la rete viaria locale.
- Riqualificazione dell'accesso al cimitero, attraverso il recupero degli edifici in corrispondenza dell'accesso al complesso produttivo, e dell'attuale tracciato della strada statale.
- Recupero ai fini insediativi dell'area a sud a completamento del tessuto insediativo residenziale confinante
- Conservazione di una zona edificata a nord con riqualificazione funzionale ed urbanistica per l'insediamento di attività economiche (produttive, terziarie, commerciali
- Creazione di aree a parcheggio per il fabbisogno delle diverse attività, da localizzare al margine del comparto, evitando interferenza con le aree a verde fruitivo e di tutela naturalistica del fiume Bardello
- Creazione dei percorsi ciclabile e pedonale di collegamento tra l'area ed il centro di Besozzo inferiore, utilizzando il tracciato esistente che transita sull'altra sponda del Bardello;



Disposizioni di indirizzo per la riconversione del comparto

Superficie totale dell'Ambito 50.600 mq

(comprensivo del sedime stradale SS 629 interessato dalle trasformazioni pari a circa 1.600 mq.)

La superficie dell'ambito risulta così suddivisa nei diversi comparti funzionali:

- | | | |
|----|--|----------|
| a) | Area da recuperare a verde fruitivo e di riqualificazione ambientale lungo il corso del Bardello: superficie | |
| | 25.000 mq | |
| b) | Area destinata a servizi per la fruizione ricreativa e per la conservazione storico-testimoniale: | 7.600 mq |
| c) | Area destinata alla riqualificazione della zona di ingresso e servizi cimiteriali: superficie | 7.000 mq |
| d) | Area a sud destinata al completamento insediativo residenziale: superficie | 6.000 mq |
| e) | Area a nord destinata ad attività economiche mediante riconversione funzionale: | 5.000 mq |

Le aree poste ad est del fiume Bardello, verso cascina Madrè, sono destinate ad ospitare servizi di interesse collettivo, ed in particolare strutture attrezzate per le attività sportive all'aperto, oltre ad una parte dei parcheggi funzionali all'accessibilità delle aree a verde per la fruizione ricreativa ed ai percorsi ciclabili che collegano Besozzo con la circumlacuale.

Le aree destinate alla viabilità, ai percorsi di mobilità dolce ed ai parcheggi, saranno definite dal masterplan urbanistico di coordinamento dell'intero intervento, e risultano conglobate nelle superficie della suddivisione per comparti funzionali.

Le superfici assegnate alle diverse aree funzionali derivano da valutazioni preliminari di massima e potranno essere ridefinite dal masterplan, nel rispetto dei seguenti criteri:

- Le aree da recuperare a verde, in parte relativa alla riqualificazione ambientale del Bardello ed in parte destinata a verde paesaggistico fruibile ai fini ricreativi, dovranno avere una superficie non inferiore a 25.000 mq.
- Le aree a sud destinate all'insediamento residenziale non potranno interessare una superficie superiore a 6.000 mq. comprensiva della dotazione di servizi funzionali a tali insediamenti
- Parte degli edifici esistenti, quelli di maggiore interesse storico architettonico, dovranno essere conservati e riqualificati per ospitare le attrezzature per le attività ricreative (comprese le funzioni accessorie di supporto).

Destinazioni d'uso:

- Le aree destinate al verde fruitivo, alle funzioni ricreative ed ai servizi connessi alla presenza del cimitero, possono ospitare funzioni di interesse pubblico o collettivo.
- Nell'area destinata al completamento residenziale sono ammesse esclusivamente destinazioni d'uso principali e complementari della residenza, di cui all'art. 7.2.1 delle NdA del Piano delle Regole
- Nell'area destinata alle attività economiche sono ammesse:
 - Funzioni produttive artigianali, di cui all'art. 7.2.2 delle NdA del Piano delle Regole limitatamente all'Attività di produzione servizi, direzionale e terziario in genere (P-t) e le relative funzioni complementari
 - Commerciali esercizi di vicinato e MSV non alimentari (la S.L. destinata alle attività commerciali non potrà essere maggiore di 1.500 mq)

Capacità edificatoria

La capacità edificatoria complessiva prevista è così determinata:

- a) Area a sud destinata a completamento residenziale oltre alla capacità edificatoria propria (IT 0,15 mq./mq.) parte dell'area potrà essere destinata ad ospitare parte della capacità edificatoria derivata da altre aree che verranno cedute all'amministrazione comunale per servizi o per altri obiettivi di interesse pubblico volti finalizzata alla riqualificazione del tessuto urbano, la capacità edificatoria massima ammessa (costituita da if capacità edificatoria propria + IT d capacità edificatoria derivata) non potrà essere superiore a 0,30 mq/mq.



Comune di Besozzo

- b) Area destinata ad attività economica, in caso di sostituzione edilizia (demolizione ricostruzione con altro sedime e configurazione degli edifici esistenti) l'indice di edificazione è pari a $I_t = 0,60 \text{ mq/mq}$ e l'intervento dovrà avvenire nel rispetto dei parametri relativi agli ambiti AEM di cui all'art 35 delle NdA del PdR
- c) All'area a verde fruitivo ed ambientale è assegnato un indice edificatorio $I_{Tc} = 0,10 \text{ mq/mq}$ che dovrà essere trasferito alle aree in cui è prevista l'assegnazione di una capacità edificatoria aggiuntiva per l'attuazione dello standard qualitativo
- d) La capacità edificatoria delle aree destinate ad ospitare servizi pubblici e di interesse collettivo sarà definita dal masterplan in funzione delle specifiche esigenze.

Il master plan definirà inoltre gli altri parametri urbanistici per l'edificazione all'interno dei diversi comparti funzionali in rapporto al tracciato stradale alle aree per i parcheggi ed alla necessità di garantire una coerenza del progetto di riqualificazione complessiva dell'area.

Modalità attuative

Gli interventi per le aree destinate al completamento residenziale ed all'insediamento delle attività economiche dovranno essere assoggettati a pianificazione attuativa unitaria per ciascuno dei due comparti funzionali.

Le modalità attuative degli altri interventi saranno determinate dal masterplan in funzione dei soggetti attuatori e delle caratteristiche insediative e realizzative previste per tali ambiti.

Parte degli interventi relativi alla creazione delle aree pubbliche a verde naturale di tutela del fiume Bardello, nonché quelle destinate alla fruizione ricreativa e sportiva, potranno essere attrezzate, in base a specifici progetti che prevedano la demolizione degli edifici esistenti e la sistemazione delle aree che si liberano a seguito di tali interventi. In particolare, potranno essere attuati gli interventi relativi a lotti funzionali che possono essere resi autonomi ed indipendenti rispetto al recupero del complesso produttivo. Tra queste rientra l'area poste ad est del fiume Bardello, verso cascina Madrè, per la quale si intende promuovere una riconversione finalizzata alla creazione di strutture ricreative-sportive nel verde funzionali, oltre alla realizzazione di aree a parcheggio funzionali a qualificare il punto di interscambio con il percorso ciclabile sovracomunale.

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. Dovranno inoltre essere assoggettati a valutazione di incidenza, ai sensi della DGP n. 56 del 05/03/2013, interventi che interessano le aree comprese nella rete ecologica Campo dei Fiori – Ticino.

Dotazioni territoriali e opere di urbanizzazione

Oltre alle opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione previste per l'organizzazione generale dell'area dovranno essere reperite le dotazioni di parcheggi per le diverse aree funzionali in relazione ai parametri minimi definite dal piano dei servizi per le funzioni private, e ad una valutazione demandata al master plan o ai progetti preliminari d'intervento per le funzioni pubbliche.

L'area per le attività economiche dovrà soddisfare l'ulteriore dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche, oltre ai parcheggi mediante monetizzazione, destinata quale standard qualitativo alla sistemazione delle aree a verde fruitivo.

Assetto morfologico-insediativo

Demandato al master plan con una preliminare valutazione degli edifici di interesse storico-architettonico da conservare.

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

Gli interventi di riqualificazione spondale fiume Bardello dovranno privilegiare la rinaturalizzazione delle sponde limitando, entro una fascia di rispetto di 10 mt, la realizzazione di infrastrutture che possano avere un impatto sui caratteri ecologici ed ambientali del corridoio fluviale.



Comune di Besozzo

Per quanto attiene agli aspetti paesaggistici si dovrà porre particolare attenzione alle vedute ed alla percezione paesistica in relazione al Bardello, alle colline circostanti ed al cimitero.

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.

AUR 2 - AMBITO "EX COPERTIFICIO SONNINO"

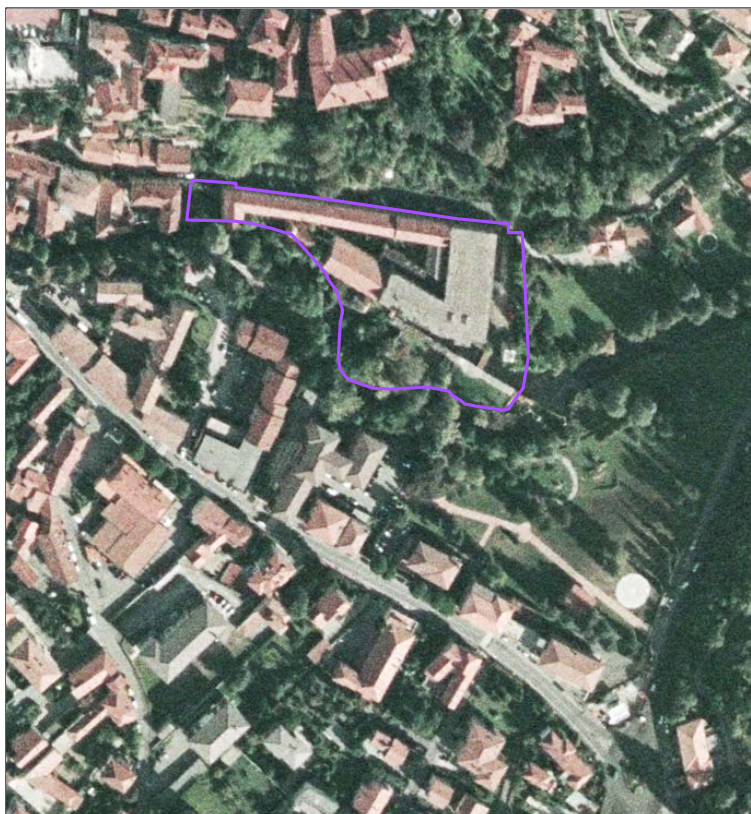


Foto satellitare e perimetro dell'Ambito AUR2

PARTE PRIMA:

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

L'ambito di riqualificazione del complesso produttivo della ex copertificio Sonnino è localizzato in un'area tra il centro storico di Besozzo superiore e piazza I° Maggio, uno dei punti di riferimento del centro urbano di Besozzo inferiore, e come molti degli insediamenti produttivi di matrice storica sorge lungo il corso del Bardello, cui è peraltro ancora legato per un impianto idroelettrico esistente. Il complesso edificato ha una forma regolare, che si articola attorno ad una corte centrale, aperta a C, ed è costituito da edifici con una significativa valenza storica e architettonica. L'organizzazione e la conformazione del complesso, la dimensione complessiva e quella degli edifici che in cui si articola il comparto, insieme alla posizione strategica, rendono il complesso, già di proprietà pubblica, di particolare interesse quale insediamento per servizi e funzioni di interesse collettivo.

Questo complesso produttivo realizzato agli inizi del '900, rappresenta un elemento di particolare interesse paesaggistico in relazione al contesto insediativo ed ambientale circostante: alle spalle la collina di Besozzo superiore con l'edificato storico, il castello ed il faro, e di fronte il corso del Bardello con l'ampia area a verde del parco pubblico, che ne impreziosisce le vedute paesaggistiche che si percepiscono percorrendo la statale 629 dalla rotatoria di ingresso al centro urbano al ponte sul Bardello.

Le sponde del tratto fluviale che costeggia l'insediamento sono già riqualificate e, il canale di derivazione al servizio dell'insediamento conserva ancora le originarie strutture di ingegneria idraulica funzionali alla regimazione delle acque. Anche il canale costituisce un elemento di interesse storico e paesaggistico.



Comune di Besozzo

Il complesso produttivo si è sviluppato per interventi successivi, in relazione alle diverse esigenze funzionali delle attività succedutesi nel corso del tempo, mantenendo comunque una coerenza complessiva di impianto e di linguaggio architettonico, seppure la realizzazione in tempi differenti sia evidente dai caratteri architettonici e costruttivi degli edifici, non solo sotto il profilo delle tecniche e dei materiali, ma soprattutto della dimensione ed organizzazione degli spazi produttivi. Questa connotazione temporale dello sviluppo insediativo correlata alla qualità architettonica degli edifici, ed alla razionale coerenza organizzativa del complesso, rappresentano una valenza significativa, sotto il profilo storico-testimoniale, da tenere in considerazione per l'intervento di riqualificazione funzionale del complesso, che dovrà pertanto operare nel rispetto delle valenze morfo-tipologiche e architettoniche del complesso e degli edifici. L'intervento dovrà comunque garantire l'adeguamento delle strutture in termini di sicurezza e degli edifici per garantire un'adeguata qualità, in termini di salubrità e vivibilità degli spazi.

L'articolazione morfo-tipologica del complesso ed i caratteri costruttivi e dimensionali degli edifici, seppure necessitino importanti interventi per la messa in sicurezza e l'adeguamento in termini di qualità e di idoneità degli spazi alle esigenze del riuso, consentono di orientare la riqualificazione per funzioni di carattere pubblico di interesse generale.

Una serie di studi e di progetti di fattibilità acquisiti anche attraverso un concorso pubblico di progettazione, hanno messo in luce diverse possibili soluzioni per un recupero del complesso per funzioni pubbliche e di interesse generale, e costituiscono gli studi preliminari di riferimento per il progetto urbanistico generale che definirà gli interventi di riqualificazione funzionale ed architettonica del complesso.

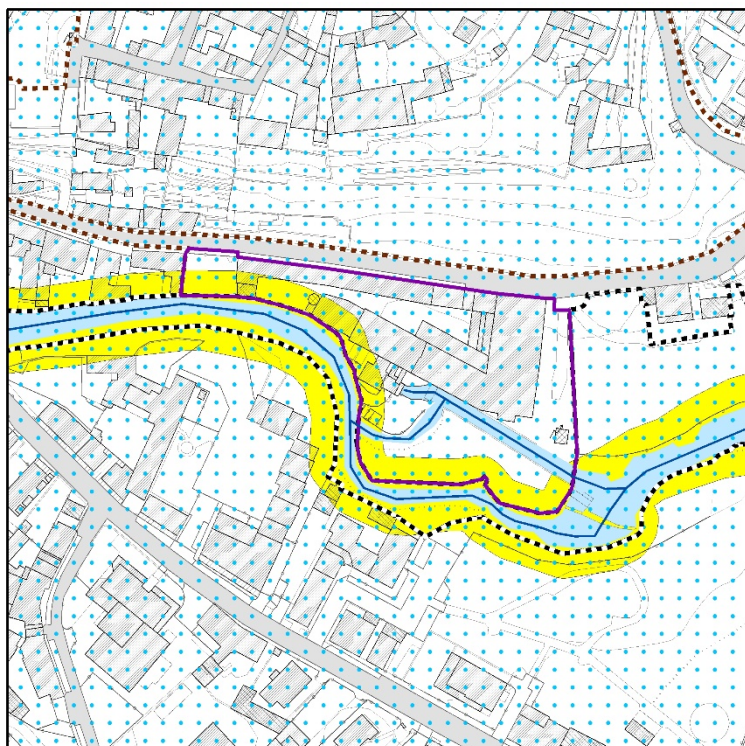
Il progetto urbanistico generale dovrà essere corredato da una valutazione della situazione per quanto riguarda la contaminazione del sito, il piano di caratterizzazione del suolo e le eventuali opere necessarie per la bonifica.

Dati di superficie

Superficie territoriale del complesso produttivo 8.200 mq

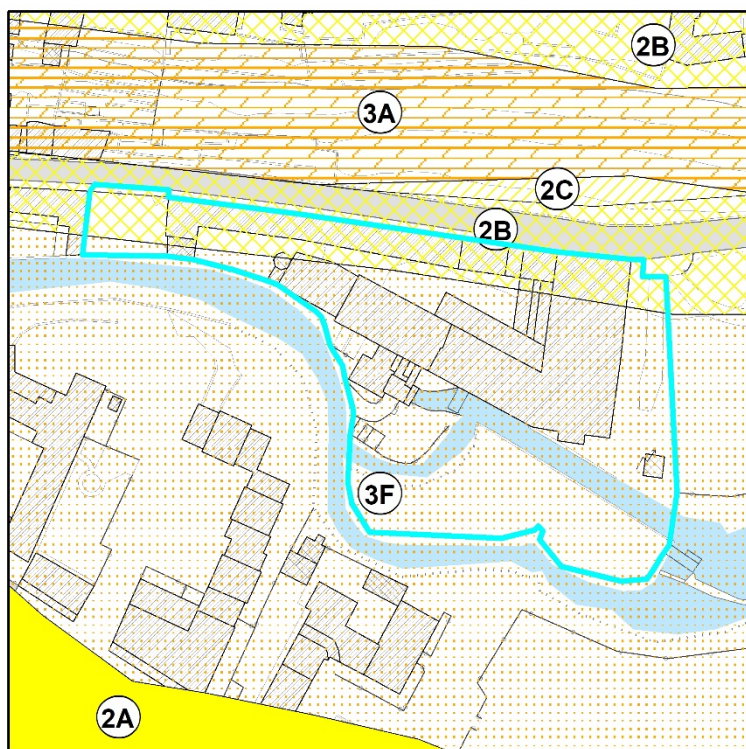
Superficie coperta degli edifici esistenti 3.000 mq circa (per una S.L. di circa 6.500 mq)

Vincoli amministrativi



L'Ambito confina, lungo tutto il confine meridionale, con il fiume Bardello che è tutelato da una fascia di rispetto di calibro pari a 10 m dall'argine dello stesso

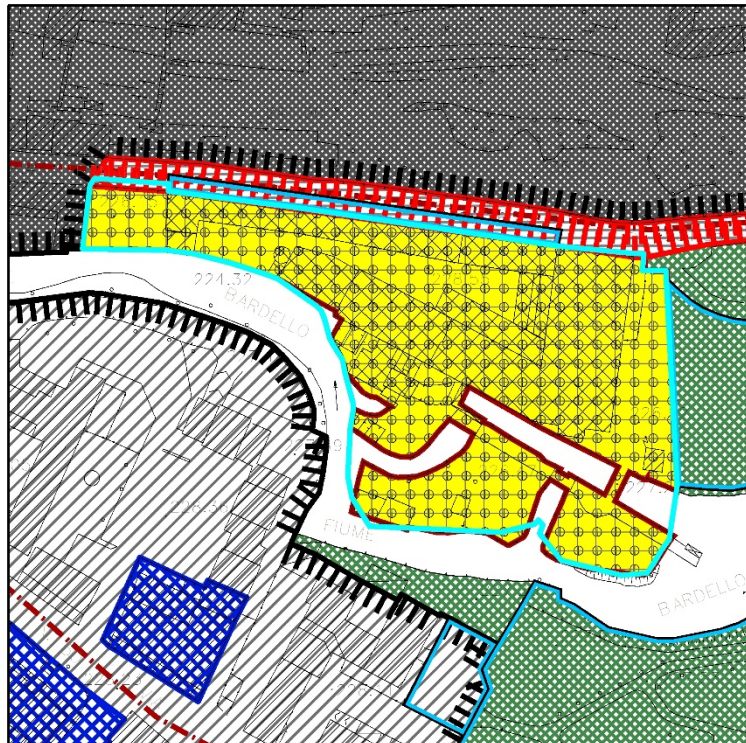
Studio geologico ed idrogeologico



L'area ricade in buona parte in classe 3 F "Fattibilità con gravi limitazioni" in quanto interessata dall'ambito fluviale del Bardello

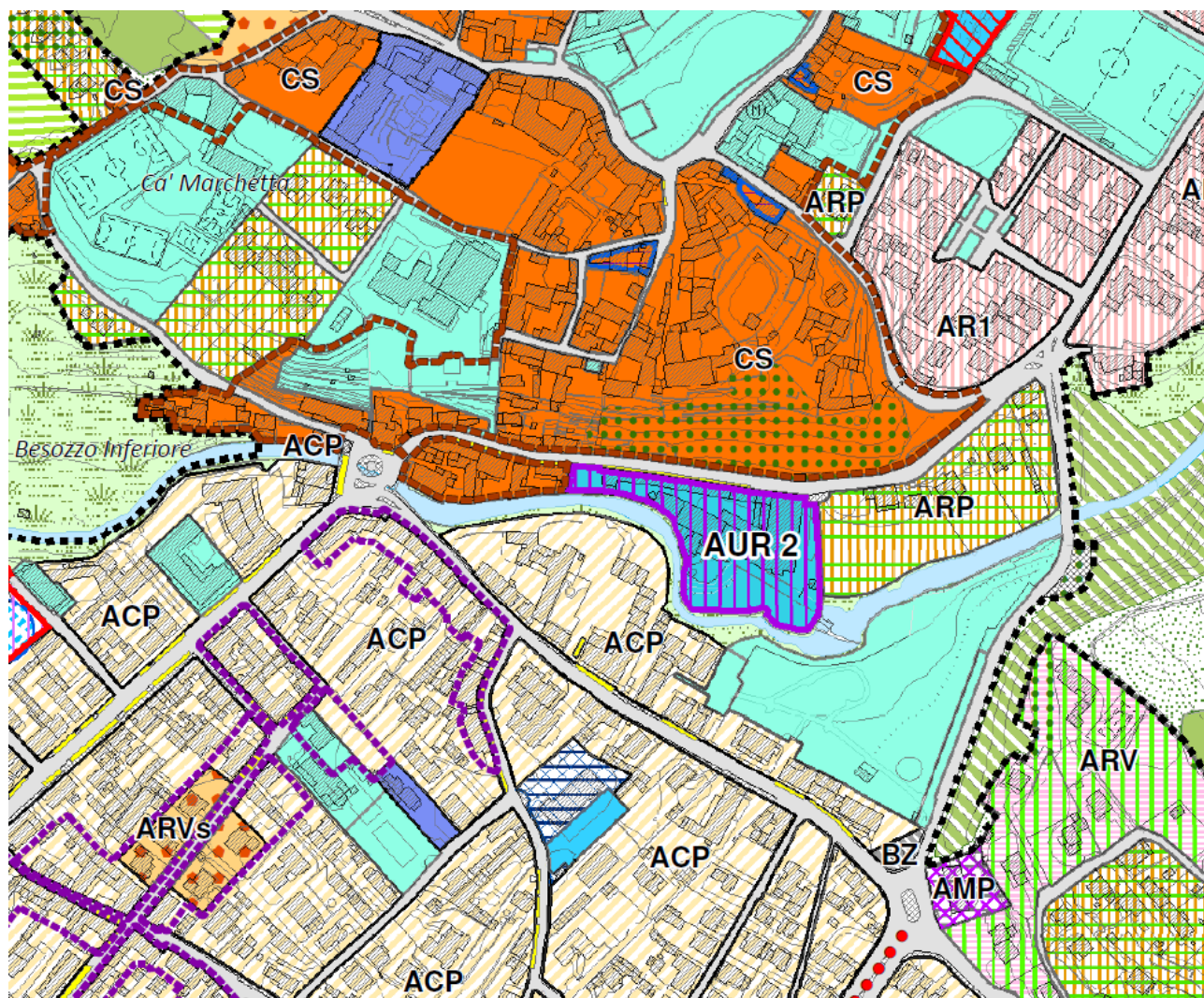
La parte più a nord, alla base di rilievo morfologico su cui sorge l'abitato storico, è invece in classe 2 B "fattibilità con modeste limitazioni"

Stato della pianificazione vigente



Il P.G.T. vigente classifica l'area quale ambito di trasformazione disciplinato dal Documento di Piano, attraverso la specifica scheda d'intervento

PARTE SECONDA



Estratto elaborato PdR 2 – Disciplina delle aree quadro urbanistico generale

Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

Il PGT persegue la riqualificazione funzionale del complesso insediativo, con particolare attenzione alla conservazione di caratteri morfo-tipologici dell'impianto urbanistico e di quelli architettonici riferiti alle valenze storiche degli edifici, finalizzata ad un riuso destinato all'insediamento di funzioni pubbliche di interesse generale, definiti dall'Amministrazione Comunale in relazione alla programmazione e gestione dei servizi. Il PGT prevede, quale prima opzione, la destinazione educativa-culturale, con la creazione di un campus scolastico integrato aperto anche all'utilizzo delle strutture per funzioni integrative di natura culturale e ricreativa. Considerata la complessità dell'intervento sotto gli aspetti economico-finanziari che delle ricadute sociali, si ritiene opportuno non limitare il riuso della struttura a tale ipotesi prioritaria, ma definire in forma più generale le destinazioni ammissibili tra quelle relative alle funzioni pubbliche e/o di interesse generale, in campo sociale, sociosanitario, ricreativo e culturale.

Il recupero del complesso dovrà peraltro perseguire una migliore integrazione del complesso con il parco pubblico antistante ed un coordinamento generale con gli altri interventi di riqualificazione corridoio fluviale del Bardello che rappresenta un elemento di connessione con valenze ambientali, paesaggistiche e fruibili del tessuto urbano della



zona centrale e più in generale territoriale, in riferimento al sistema degli insediamenti urbani che collega nel percorso dal Lago di Varese al lago Maggiore.

L'intervento dovrà privilegiare la conservazione delle strutture edilizie, per la valenza storico testimoniale dell'insediamento, che saranno però interessate dal recupero funzionale degli spazi e conseguentemente da interventi di ristrutturazione edilizia e consolidamento strutturale, che consentiranno anche la sostituzione e demolizione di alcune parti del complesso. L'intervento potrà peraltro prevedere la realizzazione di nuovi edifici ad integrazione del complesso che potranno essere realizzati nell'area del parco pubblico antistante che dovrà essere collegato con la realizzazione di un ponte pedonale ad integrazione delle due aree. Nel rispetto degli indirizzi di tutela storico-architettonica e testimoniale, si potrà comunque procedere agli interventi di adeguamento e, ove ritenuto opportuno, all'interno di un progetto complessivo, procedere per conformare il complesso alle nuove esigenze insediative, anche mediante interventi di rivisitazione di parte delle strutture esistenti, con demolizioni, modifiche, sostituzioni ed integrazioni edilizie.

Il progetto urbanistico dovrà prendere in considerazione gli aspetti di accessibilità, in particolare nel caso della realizzazione di un campus scolastico, prevedendo la possibilità di un punto di attestazione all'ingresso del parco pubblico, valorizzando i percorsi pedonali e ciclabili esistenti e quelli previsti dal piano dei servizi.

La funzione del servizio principale, che andrà a connaturare il complesso, dovrà essere opportunamente integrata con attrezzature e spazi destinati alle attività accessorie, sempre di interesse pubblico, che permettano di fruire di parte del complesso anche indipendentemente dall'attività principale e da attività complementari (attività economiche di servizio a quelle principali) che migliorino la fruibilità complessiva.

La viabilità di accesso e la dotazione di parcheggi dovranno essere studiate in sede di progetto urbanistico generale in relazione alla funzione pubblica di interesse generale principale che l'Amministrazione Comunale deciderà di insediare nell'area.

Per l'ambito AUR 2 le finalità specifiche da perseguire attraverso un progetto urbanistico generale che definisca, in relazione alla destinazione funzionale prevista, l'assetto insediativo, l'accessibilità ed i servizi, sono:

- valorizzazione del complesso insediativo rispetto al corso del fiume Bardello quale corridoio ecologico e di connessione fruitiva urbana e territoriale.
- Integrazione funzionale ed insediativa del complesso insediativo rispetto all'area del parco pubblico, sia sotto il profilo della fruizione degli spazi e delle strutture sia per quanto riguarda l'accessibilità ed i percorsi
- Conservazione delle valenze storico-architettoniche e paesaggistiche del complesso, rispetto al contesto urbano ed ambientale circostante;
- Ristrutturazione del fronte del complesso su via Bernardi finalizzato a creare migliori condizioni di integrazione paesaggistica tra la strada e gli spazi interni, anche al fine di qualificare l'accesso principale.
- Definizione delle funzioni complementari e delle modalità di accesso che consentano una fruizione indipendente rispetto alle attività principali, per conseguire una multifunzionalità della struttura quale punto di riferimento qualificato, in termini di servizi, per la collettività.
- Definizione delle attività di natura economica utili quali servizi privati integrativi per migliorare la fruizione complessiva dell'insediamento.
- Definizione delle soluzioni di accessibilità con un apposito studio che prenda in esame gli aspetti inerenti la viabilità ed il trasporto pubblico, individui i percorsi di mobilità ciclabile e pedonale in relazione al sistema generale di mobilità, e definisca la localizzazione e la dotazione di aree a parcheggio in relazione alle diverse possibilità di accesso per le funzioni che si intendono insediare ed all'integrazione con il sistema urbano circostante.

Disposizioni di carattere prescrittivo

Le superfici e gli edifici che verranno assegnati alle diverse funzioni principali e complementari, relative ai servizi pubblici di interesse generale saranno definite nel progetto urbanistico preliminare, che dovrà perseguire per le funzioni complementari (ad esempio nel caso di un campus scolastico, la palestra, l'aula magna, la biblioteca)



Comune di Besozzo

un'adeguata localizzazione e dimensionamento che consentano un utilizzo di tali spazi anche in forma indipendente ed autonoma rispetto alla funzione principale.

Le superfici destinate alle attività di servizio (somministrazione alimenti e bevande, esercizi commerciali, ecc.) dovranno essere correlate alle funzioni principali e atte a garantire servizi integrativi.

Destinazioni d'uso:

- Funzioni di interesse pubblico o collettivo, principale e complementari
- Attività economiche di servizio integrative e correlate alle funzioni principali

Capacità edificatoria

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

It = 1 mq/mq

IC = esistente con incremento del 30%

IPF = 25 %

Hm = **per gli edifici oggetto di interventi conservativi** e per le parti di ampliamento o integrazione l'altezza massima sarà pari all'esistente con possibilità di soprizzo non superiore a 0,50 mt per adeguamento energetico e 1,50 mt per impianti tecnologici e realizzazione di strutture per la sicurezza;

per edifici di nuova realizzazione l'altezza massima non potrà essere superiore a 7,50 mt (affinché l'ingombro dei nuovi edifici non sovrasti la sagoma degli edifici originari conservati)

Dc = gli interventi di demolizione e ricostruzione e l'integrazione di nuovi edifici dovrà avvenire entro la sagoma dell'attuale perimetro edificato sia rispetto alla strada comunale sia rispetto al canale di derivazione

Il progetto urbanistico potrà prevedere, qualora non realizzabili nell'ambito del comparto edificato dell'ex Sonnino, la realizzazione di strutture relative alle funzioni pubbliche complementari all'interno dell'area del parco pubblico per favorire una migliore integrazione tra le due aree pubbliche oltre ad un migliore inserimento urbanistico delle strutture ed allo spazio esterno funzionale alle attività. Le strutture dovranno essere localizzate in prossimità dell'abitato esistente, a distanza dal corso d'acqua, al fine di tutelare la funzionalità del corridoio ecologico fluviale.

Modalità attuative

Le modalità attuative degli interventi saranno determinate dal progetto urbanistico generale in funzione dei soggetti attuatori e delle previsioni di attuazione temporale degli stessi.

Qualora l'intervento venga attuato dall'Amministrazione pubblica oltre al progetto urbanistico generale si procederà con interventi edilizi diretti.

Qualora l'intervento sia invece assegnato ad un operatore privato, attraverso le modalità previste per legge per la realizzazione e gestione di servizi e strutture pubbliche, l'intervento dovrà essere preceduto da un piano attuativo di iniziativa pubblica che disciplini e coordini la programmazione degli interventi e le infrastrutture pubbliche e le reti tecniche correlate all'attuazione.

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, interventi che interessano le aree comprese nella rete ecologica Campo dei Fiori – Ticino.

Dotazioni territoriali e opere di urbanizzazione

Oltre alle opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione previste per l'organizzazione generale del complesso dovranno essere reperite le dotazioni di parcheggi per le funzioni pubbliche principali e complementari, e per i servizi correlati in relazione ai parametri minimi definite dal piano dei servizi, valutando anche complessivamente le dotazioni esistenti che operano in forma sinergica relative alle altre strutture pubbliche esistenti e previste, quali il parco pubblico o i punti di attestazione delle ciclabili.

Assetto morfologico-insediativo

Dovrà essere conservato l'assetto morfo-tipologico esistente.



Comune di Besozzo

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

Nella progettazione degli edifici si dovrà tener conto dell'aspetto paesaggistico e del valore storio-testimoniale degli edifici esistenti nonché delle vedute che connotano la percezione di questa porzione di territorio anche sotto il profilo iconografico.

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, roof garden ecc.)
- La progettazione dovrà essere sottoposta a uno specifico studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici e di valorizzazione del corretto inserimento degli interventi rispetto alle valenze storico-architettoniche degli edifici esistenti.

AUR 3 - AMBITO "EX FA.MA." OLGINASIO



Foto satellitare e perimetro dell'Ambito AUR3

PARTE PRIMA:

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

L'ambito di riqualificazione del complesso produttivo della ex fabbrica di mangimi è localizzato nel tessuto urbano della frazione di Olginasio in un contesto residenziale tra la strada provinciale SP 50 (via Rebuschini) e la parallela interna via Solferino. Il complesso edificato è costituito da un edificio principale, articolato in strutture affiancate, e da alcuni edifici minori al confine nord del comparto. All'interno del complesso sono presenti alcuni silos, per lo stoccaggio dei mangimi, di dimensione importante.

Questo complesso produttivo realizzato negli anni '70, non riveste particolare interesse sotto il profilo paesaggistico ed architettonico. Essendo completamente inglobato nel tessuto urbano residenziale non si presta ad un riuso per attività rispetto all'originaria destinazione produttiva.

La prossimità con la strada provinciale rende il complesso facilmente accessibile, ma l'innesto sulla via Galvani con l'attraversamento di una zona residenziale e la posizione rispetto all'abitato circostante lo rendono poco idoneo a destinazioni che possano originare un traffico pesante o comunque intensi volumi di traffico.

L'organizzazione morfologica del complesso, unitaria e compatta, e la tipologia degli edifici risultano avulsi dal contesto residenziale circostante; il comparto risulta densamente edificato con aree libere limitate sia all'interno che lungo il perimetro con il tessuto abitativo circostante. L'articolazione morfo-tipologica del complesso ed i caratteri costruttivi e dimensionali degli edifici, comportano interventi significativi e importanti di trasformazione per l'adeguamento alle esigenze del riuso con altre finalità rispetto a quelle produttive originarie.

Il progetto urbanistico attuativo dovrà essere corredato da una valutazione della situazione per quanto riguarda la contaminazione del sito, il piano di caratterizzazione del suolo e le eventuali opere necessarie per la bonifica.

Dati di superficie

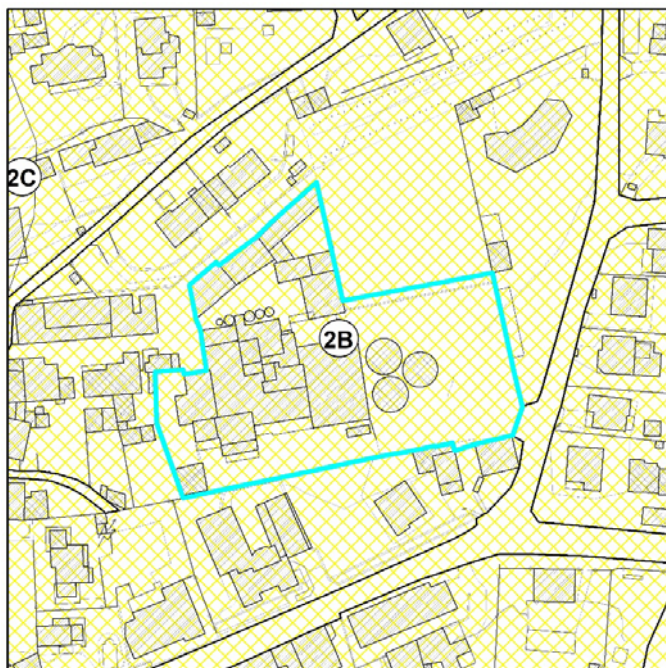
Superficie territoriale del complesso produttivo 5.870 mq

Superficie coperta degli edifici esistenti 2.400 mq circa (per una S.L. di circa 2.200 mq)

Vincoli amministrativi

L'Ambito non è interessato da particolari vincoli

Studio geologico ed idrogeologico

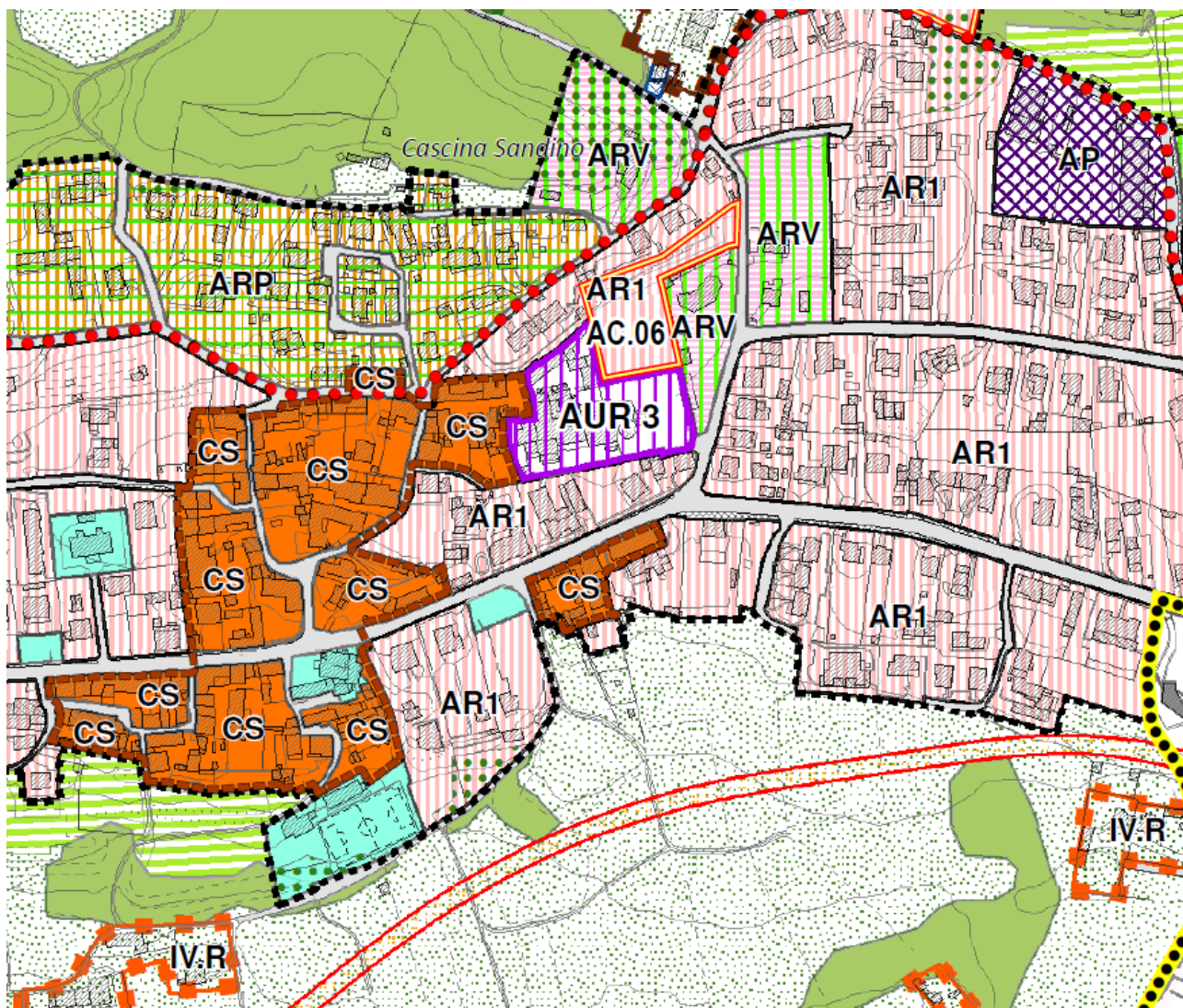


L'area ricade in classe 2 B "fattibilità con modeste limitazioni"

Stato della pianificazione vigente



Il P.G.T. vigente classifica l'area quale ambito di trasformazione disciplinato dal Documento di Piano, attraverso la specifica scheda d'intervento



Estratto elaborato PdR 2 – Disciplina delle aree quadro urbanistico generale

Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

Il PGT persegue la ristrutturazione del complesso insediativo, sia sotto il profilo funzionale che edilizio, con la ridefinizione della struttura morfo-tipologica, con la finalità di rendere il complesso insediativo più coerente con il contesto circostante sia sotto il profilo delle destinazioni d'uso che rispetto ai caratteri urbanistici ed architettonici.

L'intervento di riqualificazione dovrà perseguire la coerenza funzionale privilegiando la riconversione ai fini residenziali, ed in tale ottica dovranno essere complessivamente rivista anche l'organizzazione morfo-tipologica, poiché la maggior parte delle strutture esistenti non risultano adattabile per tali finalità.

Il recupero del complesso dovrà peraltro perseguire una migliore integrazione nel contesto del tessuto urbano circostante.

L'intervento potrà pertanto prevedere l'integrale sostituzione delle strutture edilizie esistenti, attraverso la demolizione e la realizzazione di nuovi edifici più integrati nel contesto insediativo e idonei ad ospitare le nuove funzioni.

La localizzazione del complesso non consente di migliorare l'accessibilità esistente, e rende di scarso interesse urbanistico la realizzazione nel comparto di aree a parcheggio per la frazione.



Comune di Besozzo

Per l'ambito AUR 3 le finalità specifiche da perseguire attraverso un progetto urbanistico generale sono:

- Riqualificazione funzionale ed insediativa del complesso.
- Migliore integrazione sotto il profilo morfo-tipologico rispetto al contesto circostante.
- Partecipazione all'attuazione del piano dei servizi mediante meccanismi perequativi.

Disposizioni di carattere prescrittivo

La riqualificazione urbanistica del comparto potrà avvenire mediante un intervento di sostituzione edilizia di tutte o di parte degli edifici esistenti

Destinazioni d'uso:

Nell'area destinata agli insediamenti sono ammesse:

- Residenza ed attività complementari, di cui all'art. 7.2.4 delle NdA del Piano delle Regole
- Direzionali e terziarie
- Commerciali esercizi di vicinato e tipologia merci ingombranti che per superficie di vendita siano assimilate agli esercizi di vicinato e risultino compatibili con la destinazione residenziale circostante, MSV con superficie di vendita non superiore a 400 mq. La S.L. destinata alle attività commerciali non potrà essere superiore al 20% della S.L. complessiva

Capacità edificatoria

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

Its = pari alla S.L. esistente

ITcp. = 20% della S.L. esistente per la partecipazione agli interventi di riqualificazione ambientale dell'area della ex cartiera AUR 1

IC = 40 %

IPF = 30 %

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)

Dc = $\frac{1}{2}$ H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti.

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'AUR 3 partecipa all'intervento di riqualificazione ambientale e fruitiva dell'area della ex cartiera, mediante l'acquisizione dei diritti edificatori di compensazione nella quota corrispondente all'applicazione dell'Indice ITp quale incremento della capacità edificatoria corrispondente al 20% della SL esistente. Tale intervento è da considerare quale standard qualitativo, per un corrispettivo economico pari all'acquisizione dei diritti edificatori.

Modalità attuative

L'intervento sarà assoggettato a pianificazione attuativa.

Dotazioni territoriali e opere di urbanizzazione

Oltre alle opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione previste per l'organizzazione generale dell'area dovranno essere reperite e cedute gratuitamente la quantità di aree per servizi di urbanizzazione secondaria in relazione ai parametri minimi definite dal piano dei servizi per le destinazioni d'uso insediate.



Comune di Besozzo

Qualora tale dotazione minima non venga, in tutto o in parte, reperita all'interno dell'ambito, in quanto non ritenuta di interesse in questa parte del territorio urbano secondo le disposizioni dell'Amministrazione Comunale, la quantità di aree da cedere per raggiungere la dotazione minima prevista dal piano dei servizi potrà essere monetizzata.

Assetto morfologico-insediativo

In caso di insediamento residenziale potranno esser realizzati edifici mono o bifamigliari, eventualmente organizzati in case in linea con non più di 6 unità.

Qualora siano previste destinazioni commerciali o terziarie per tali destinazioni saranno ammessi edifici di tipologia compatibile con tali destinazioni

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 sottoposta a uno specifico studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici.

AUR 4 - AMBITO PRODUTTIVO DISMESSO DI VIA DIAZ

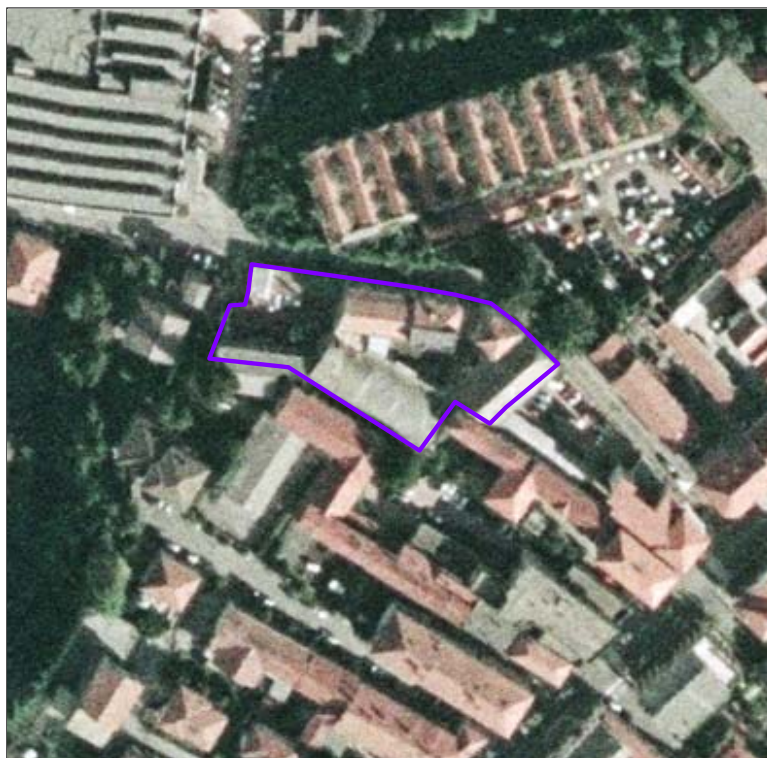


Foto satellitare e perimetro dell'Ambito AUR 4

PARTE PRIMA:

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

L'ambito AUR 4 è localizzato nel tessuto edificato del centro di Besozzo inferiore, tra via XXV Aprile ed il fiume Bardello, lungo via Diaz, che collega il centro abitato con la frazione di Bogno. L'insediamento produttivo dismesso è costituito da una serie di edifici, alcuni dei quali si sviluppano su più piani, che si articolano rispetto ad una corte centrale. Gli edifici presentano tipologie e caratteri costruttivi differenti, con una cortina a margine di via Diaz in cui la tipologia richiama le palazzine del primo dopoguerra, mentre gli altri due edifici principali sono caratterizzati da ampi volumi con una copertura ad arco ribassato, anch'essa tipica delle strutture produttive riferibili a quella tipologia costruttiva.

Il complesso è stato inglobato 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.

La condizione di dismissione dell'attività e il conseguente abbandono degli edifici rappresentano un elemento di criticità per il tessuto urbano. Seppure la collocazione e la dimensione non siano tali da costituire un'opportunità strategica di rigenerazione urbana della zona centrale il recupero di questo insediamento dismesso rientra tra gli obiettivi di riqualificazione del centro cittadino.

Il progetto urbanistico attuativo dovrà essere corredato da una valutazione della situazione per quanto riguarda la contaminazione del sito, il piano di caratterizzazione del suolo e le eventuali opere necessarie per la bonifica.

Dati di superficie

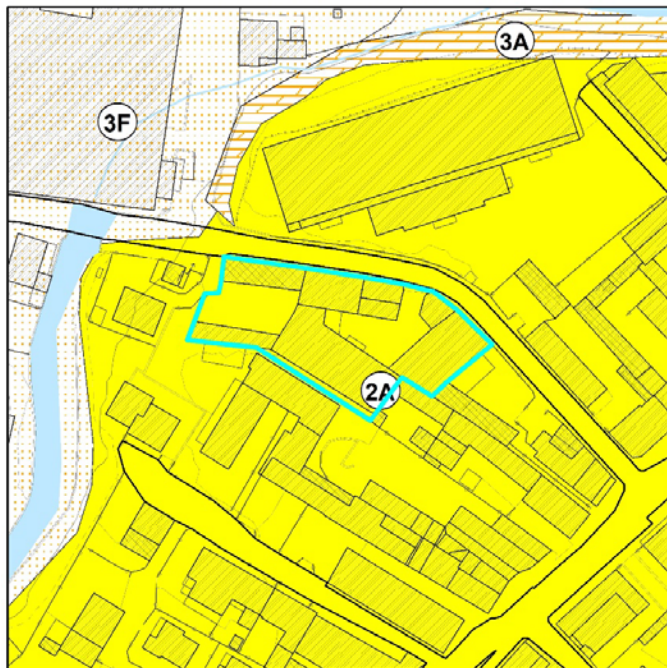
Superficie territoriale del complesso produttivo 2.400 mq.

Superficie coperta degli edifici esistenti 1.600 mq circa (per una S.L. di circa 1.900 mq)

Vincoli amministrativi

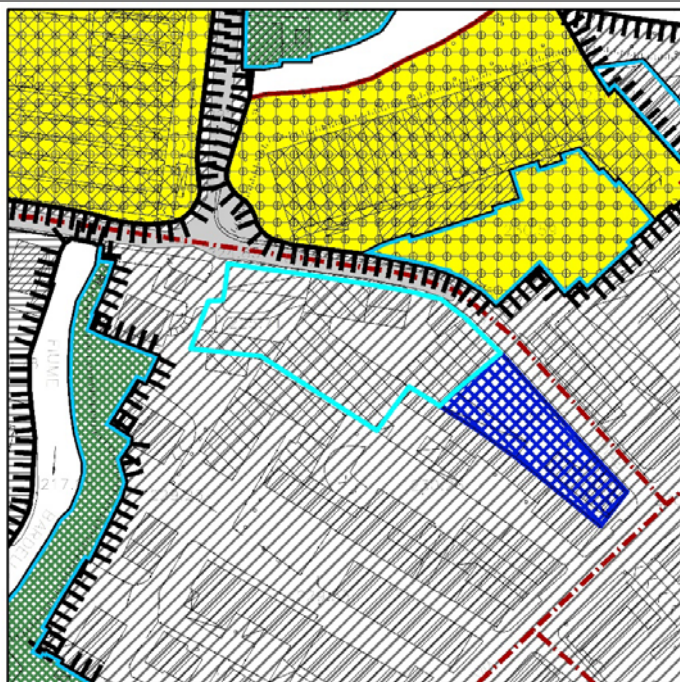
L'Ambito non è interessato da particolari vincoli oltre al esclusivamente interessato dal vincolo paesistico sui corsi d'acqua 150 m dalle sponde ex 142 lett. c) del D.Lgs. 42/04

Studio geologico ed idrogeologico

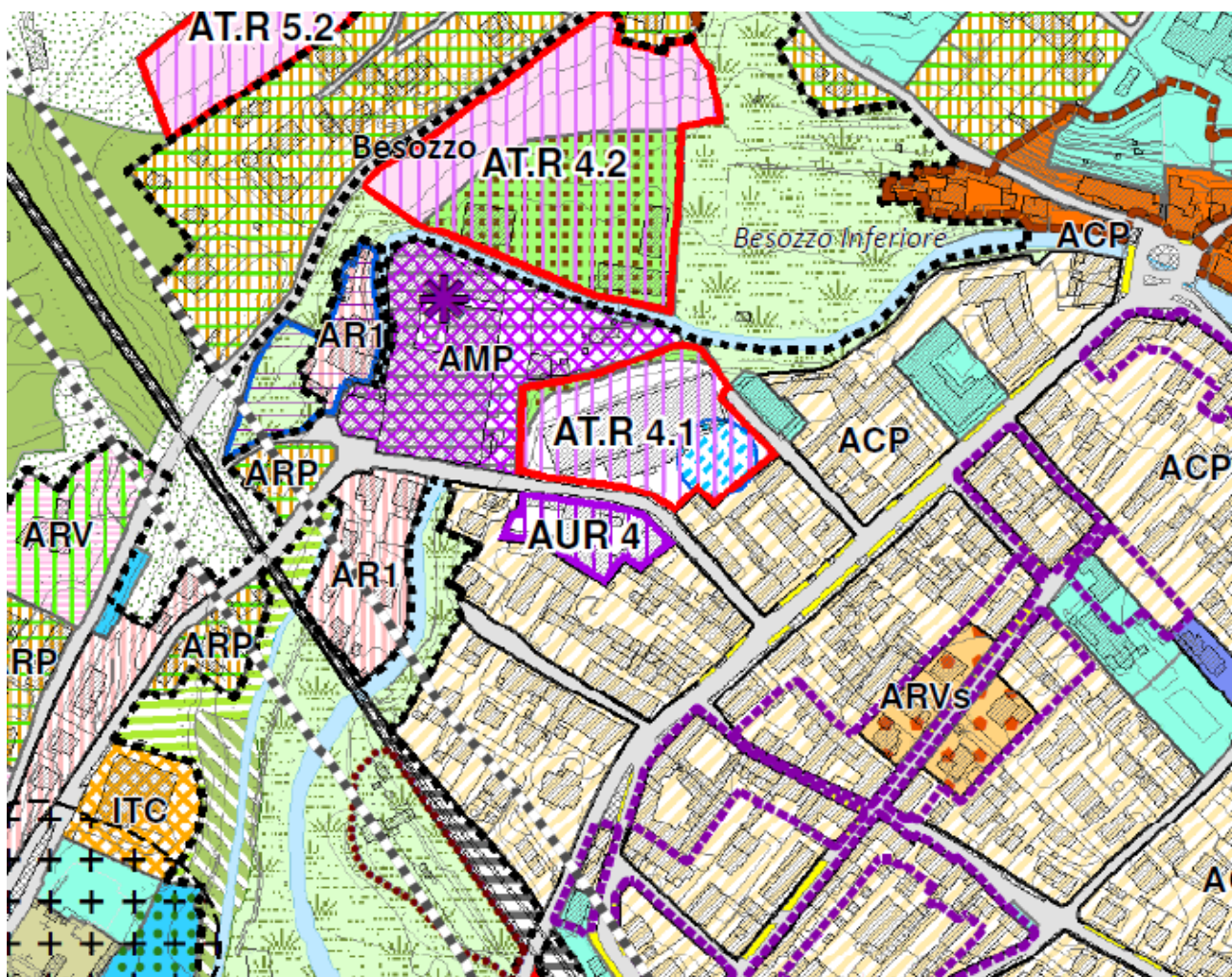


L'area ricade in classe 2 A "fattibilità con modeste limitazioni"

Stato della pianificazione vigente



Il P.G.T. vigente classifica l'area quale Sistema edificato del tessuto consolidato – T 2 - disciplinato dal Piano delle Regole



Estratto elaborato PdR 2 – Disciplina delle aree quadro urbanistico generale

Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

L'affaccio diretto su una delle principali vie di collegamento tra il centro e le frazioni, che si innesta direttamente sulla strada provinciale che costituisce l'asse commerciale del centro urbano, rende il complesso facilmente accessibile e idoneo per l'insediamento di diverse funzioni in linea con le destinazioni che caratterizzano il tessuto circostante, ancorché la sola destinazione residenziale possa risultare pienamente compatibile per riqualificare l'ambito dismesso.

Il PGT persegue la ristrutturazione del complesso insediativo, sia sotto il profilo funzionale che edilizio. L'organizzazione morfologica del complesso, che si articola su uno spazio cortilizio interno, e la tipologia degli edifici possono indirizzare l'intervento anche verso un recupero che mantenga l'attuale conformazione e che preveda almeno in parte il riuso degli edifici esistenti, opportunamente ristrutturati.

L'intervento di riqualificazione dovrà perseguire la coerenza funzionale privilegiando la riconversione con un mix di funzioni oltre a quella principale residenziale.

Si potrà procedere con un intervento di ristrutturazione con una parziale conservazione degli edifici esistenti o di sostituzione con nuovi edifici più coerenti e idonei rispetto al contesto insediativo.

La localizzazione del complesso consente limitati interventi di miglioramento dell'accessibilità che dovrà comunque avvenire da via Diaz, la riqualificazione del complesso potrà comunque prevedere un assetto insediativo più qualificato, in particolare rispetto al fronte lungo via Diaz, anche in funzione dell'intervento previsto per l'ambito antistante sul lato opposto di via Diaz.



Per l'ambito AUR 3 le finalità specifiche da perseguire attraverso un progetto urbanistico generale sono:

- Riqualificazione funzionale ed insediativa del complesso.
- Migliore definizione del fronte lungo via Diaz, anche in relazione all'intervento di riqualificazione dell'ambito ATR 4.1 con l'arretramento degli edifici e l'ampliamento del calibro stradale con il conseguente adeguamento della mobilità pedonale, ed il miglioramento della sicurezza stradale
- Realizzazione di una dotazione di parcheggi sia in relazione al fabbisogno indotto dall'intervento di riqualificazione sia dal fabbisogno pregresso degli insediamenti circostanti;
- Partecipazione all'attuazione del piano dei servizi mediante meccanismi perequativi.

Disposizioni di carattere prescrittivo

Il progetto urbanistico attuativo dovrà essere corredato da una valutazione della situazione per quanto riguarda la contaminazione del sito, volto a definire le eventuali opere necessarie per la bonifica e le eventuali limitazioni alle destinazioni d'uso.

Il progetto dovrà inoltre essere supportato da uno studio sul valore storico-architettonico, rispetto alle valenze di archeologia industriale, e sullo stato di conservazione degli edifici finalizzato a definire le modalità di intervento.

Destinazioni d'uso:

Nell'area destinata agli insediamenti sono ammesse:

- Residenza ed attività complementari, di cui all'art. 7.2.4 delle Nda del Piano delle Regole
- Direzionali e terziarie
- Commerciali: esercizi di vicinato e MSV non alimentari con superficie di vendita non superiore a 400 mq.

Capacità edificatoria

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

Its = pari alla S.L. esistente

ITcp. = 20% della S.L. esistente per la partecipazione agli interventi di riqualificazione ambientale dell'area della ex cartiera AUR 1

IC = 40 %

IPF = 30 %

Hm = m 8,50 (altezza massima per i fronti con linea di gronda orizzontale)

m. 12,00 (altezza massima per i fronti con linea di gronda inclinata misurata all'intradosso del colmo)

Dc = $\frac{1}{2}$ H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti.

È ammessa la ricostruzione dei fabbricati lungo strada con un arretramento non inferiore a 2,50 mt. finalizzato all'adeguamento del marciapiede esistente

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'AUR 3 partecipa all'intervento di riqualificazione ambientale e fruitiva dell'area della ex cartiera, mediante l'acquisizione dei diritti edificatori di compensazione nella quota corrispondente all'applicazione dell'Indice ITp quale incremento della capacità edificatoria corrispondente al 20% della SL esistente. Tale intervento è da considerare quale standard qualitativo, per un corrispettivo economico pari all'acquisizione dei diritti edificatori.

Modalità attuative

L'intervento sarà assoggettato a piano attuativo.

Dotazioni territoriali e opere di urbanizzazione

Oltre alle opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione previste per l'organizzazione generale, compreso l'adeguamento del marciapiede lungo via Diaz per il fronte interessato dal complesso, dovranno essere reperite e cedute gratuitamente o asservite ad uso pubblico la dotazione minima di parcheggi pubblici richiesta dal piano dei servizi per le diverse destinazioni funzionali che saranno previste dal progetto di ristrutturazione.

Per la quota relativa alla dotazione minima di aree per servizi (urbanizzazione secondaria) non reperita all'interno dell'ambito, in accordo con le disposizioni dell'Amministrazione Comunale, è ammessa la monetizzazione.

Assetto morfologico-insediativo

L'assetto morfologico dovrà tener conto dell'opportunità di conservare alcuni edifici, ed in relazione alle destinazioni previste dal progetto di riqualificazione; si ritiene comunque prioritario l'arretramento degli edifici sul confine con via Diaz al fine di conseguire l'ampliamento del calibro stradale con il conseguente adeguamento della mobilità pedonale, ed il miglioramento della sicurezza stradale

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 sottoposta a uno specifico studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici.

AUR 5 - AMBITO COMMERCIALE VIA LEONARDO DA VINCI



Foto satellitare e perimetro dell'Ambito AUR 5

PARTE PRIMA:

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

L'ambito AUR 5 è localizzato lungo l'asse della SS 629 in prossimità dell'incrocio con la via Cesare Battisti, asse urbano principale di collegamento tra la superstrada ed il centro urbano, e la via Leonardo da Vinci, accesso dalla statale alla zona commerciale e produttiva. L'area si colloca in una posizione strategica, se si considera che proprio a partire dall'incrocio inizia il tratto urbano della strada statale che il PGT propone di rivedere, per renderlo, anche nelle caratteristiche stradali, un percorso di viabilità con connotati di viale urbano. L'area ospita una struttura commerciale, autosalone, con annesse attività di servizio correlate, officina meccanica, autolavaggio e area a parcheggio.

L'insediamento è costituito da un edificio principale a due piani, con le caratteristiche di un edificio di civile abitazione con il piano terreno destinato all'attività commerciale, cui è addossato un edificio a tipologia produttiva che ospita l'officina. L'area circostante, oltre all'autolavaggio è costituita da un ampio spiazzo sterrato adibito a parcheggio dell'attività. Le attività risultano ancora in esercizio.

Dati di superficie

Superficie territoriale dell'ambito: 3.350 mq.

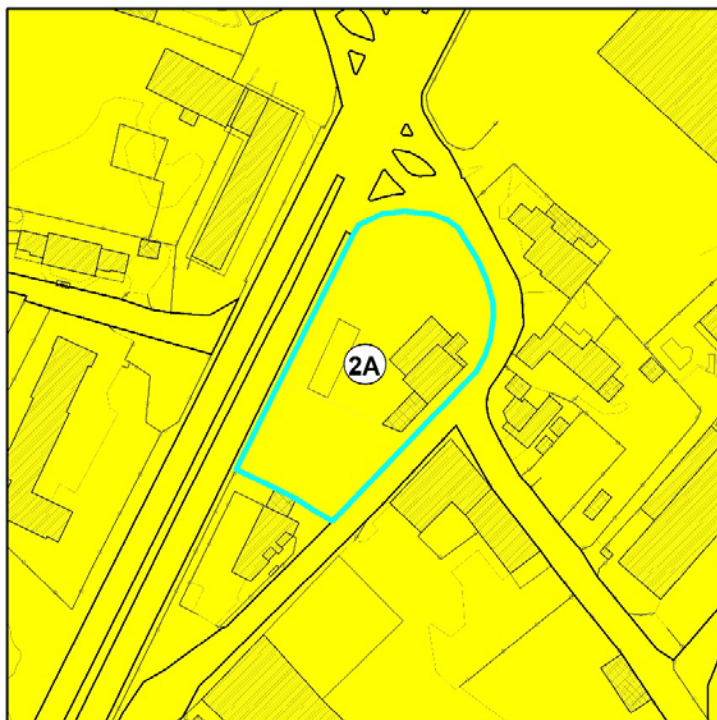
Superficie coperta degli edifici esistenti: 335 mq circa (per una S.L. di circa 450 mq)

Vincoli amministrativi

L'Ambito non è interessato da particolari vincoli oltre al esclusivamente interessato dal vincolo paesistico sui corsi d'acqua 150 m dalle sponde ex 142 lett. c) del D.Lgs. 42/04

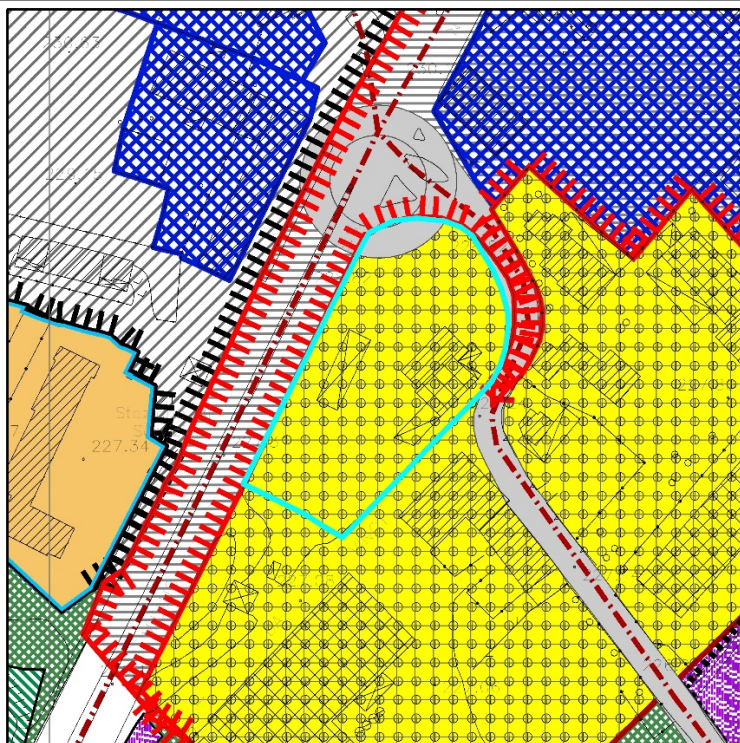


Studio geologico ed idrogeologico

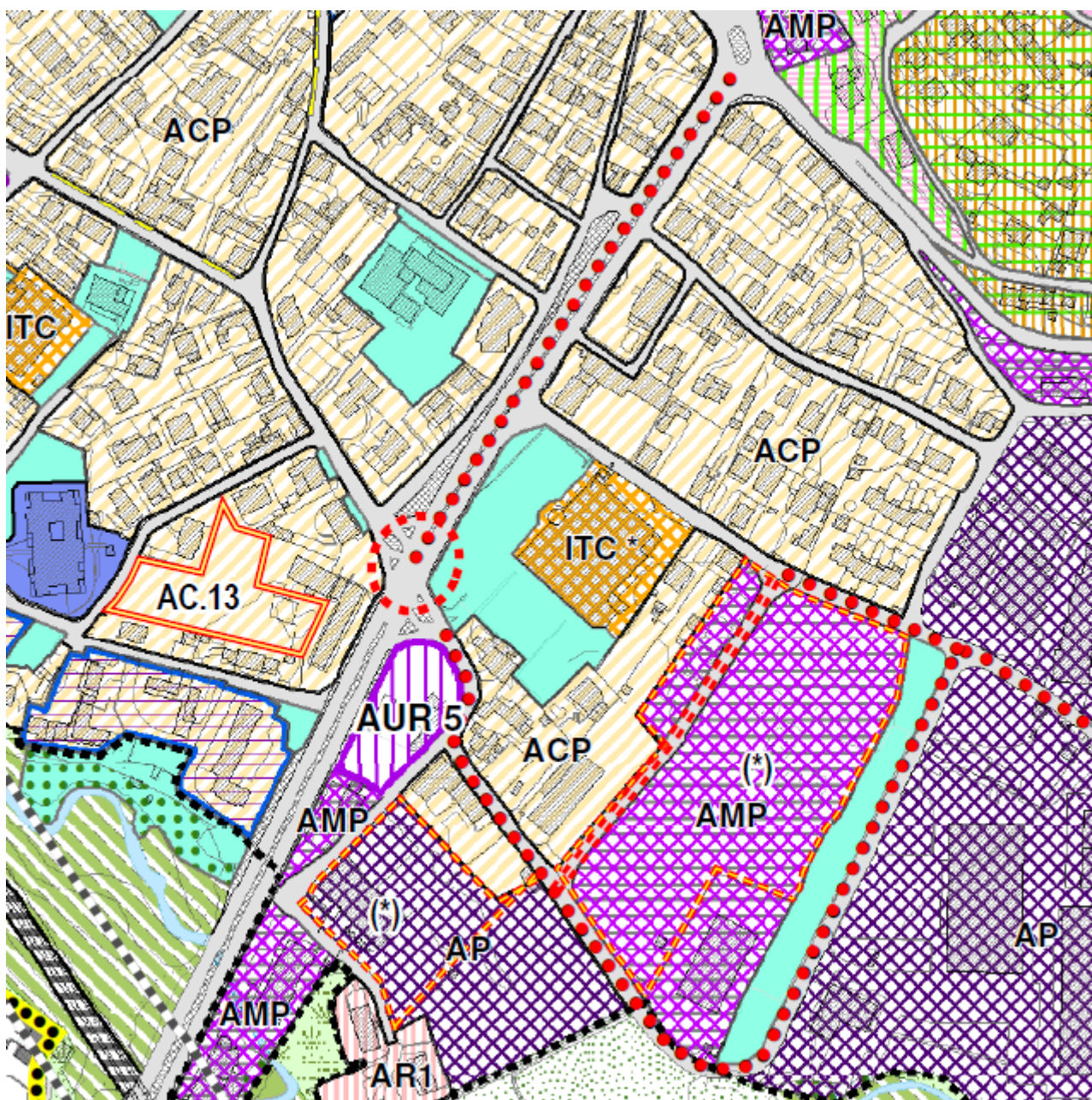


L'area ricade in classe 2 A "fattibilità con modeste limitazioni"

Stato della pianificazione vigente



Il P.G.T. vigente classifica l'area quale ambito di trasformazione disciplinato dal Documento di Piano, attraverso la specifica scheda d'intervento



Estratto elaborato PdR 2 – Disciplina delle aree quadro urbanistico generale

Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

L'ambito è localizzato in una posizione strategica, alla prima importante intersezione tra la strada statale e la viabilità urbana, che può essere considerata quale prima attestazione e porta di accesso al sistema urbano, ed in corrispondenza dell'incrocio in cui questo importante asse viario a scorrimento veloce si immette nel tratto di percorrenza urbana, di cui si propone la riqualificazione per renderlo più funzionale alle caratteristiche di strada urbana. La riqualificazione dell'area persegue pertanto l'obiettivo della creazione di un complesso edificato maggiormente qualificato, sia sotto il profilo delle destinazioni funzionali sia sotto il profilo architettonico e paesaggistico, quale porta di accesso al tessuto urbano.

L'accessibilità, particolarmente favorevole rende quest'area idonea a destinazioni d'uso compatibili con i grandi flussi di traffico che interessano la statale. L'intervento di riqualificazione dovrà perseguire la coerenza funzionale con il contesto circostante di un tessuto specificamente destinato ad attività economiche, produttive e commerciali, privilegiando lo sviluppo della specializzazione funzionale già in essere.



Comune di Besozzo

Considerata che le caratteristiche dell'edificio esistente non presentano elementi di particolare rilievo, sia sotto il profilo del rapporto morfologico circostante, sia sotto l'aspetto tipologico e paesaggistico, si ritiene ammissibile che l'intervento di ristrutturazione operi una completa sostituzione del complesso esistente proponendo una struttura più qualificata rispetto alla localizzazione privilegiata.

Il PGT prevede la riqualificazione del tratto terminale a doppia carreggiata della strada statale, per migliorarne la funzionalità rispetto al contesto urbano circostante, a partire dalla riorganizzazione dell'incrocio sostituendo l'intersezione semaforica con una rotatoria. L'intervento di riqualificazione dell'ambito dovrà quindi partecipare alla realizzazione della riqualificazione dell'incrocio.

Per l'ambito AUR 5 le finalità specifiche da perseguire attraverso un progetto urbanistico generale sono:

- Riqualificazione dell'insediamento sotto il profilo paesaggistico, potenziando le funzioni qualificanti in relazione all'interfaccia diretta con la strada statale (superstrada Vergiate-Besozzo).
- Partecipazione alla realizzazione della sistemazione dell'intersezione sulla statale con la realizzazione di una rotatoria
- Realizzazione di una dotazione di parcheggi in relazione al fabbisogno indotto dall'intervento di riqualificazione per le nuove funzioni;

Disposizioni di carattere prescrittivo

Il progetto urbanistico attuativo dovrà essere corredato da uno studio sulla riqualificazione dell'incrocio, via Milano, via Leonardo da Vinci, via C. Battisti, con la realizzazione di una rotatoria; studio che dovrà considerare la sistemazione del tratto terminale dall'incrocio alla rotatoria esistente con la SP 50, declassificato quale asse principale di viabilità urbana.

Destinazioni d'uso:

Nell'area destinata agli insediamenti sono ammesse:

- Direzionali e terziarie
- Commerciali: esercizi di vicinato e MSV non alimentari
- Attività di somministrazione alimenti e bevande.

Capacità edificatoria

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

Its = 0,20 mq/mq

ITcp. = 0,15 mq/mq

IC = 40 %

IPF = 40 %

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)

Dc = $\frac{1}{2}$ H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti.

Gli edifici dovranno avere una distanza dalla strada statale, compresa la rotatoria, non inferiore a 10,00 mt.

Alla capacità edificatoria determinata dall'indice ITs. dovrà essere aggiunta la quota di capacità edificatoria ITcp. quale premialità finalizzata alla compartecipazione economica alla realizzazione della rotatoria.

Modalità attuative

L'intervento sarà assoggettato a piano attuativo.

Dotazioni territoriali e opere di urbanizzazione

Oltre alle opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione previste per l'organizzazione generale, dovranno essere reperite e cedute gratuitamente o asservite ad uso pubblico la dotazione minima di parcheggi pubblici richiesta dal piano dei servizi per le diverse destinazioni funzionali che saranno previste dal progetto di riqualificazione.

Per la quota relativa alla dotazione minima di aree per servizi (urbanizzazione secondaria) non reperita all'interno dell'ambito, in accordo con le disposizioni dell'Amministrazione Comunale, è ammessa la monetizzazione.

L'intervento partecipa alla realizzazione della rotatoria di miglioramento dell'incrocio tra via Milano e via Leonardo da Vinci in misura corrispondente al valore economico della capacità edificatoria premiale assegnata.

Qualora all'atto della presentazione del Piano Attuativo la rotatoria sarà già stata realizzata direttamente dal gestore dell'infrastruttura o da altri soggetti terzi, è ammessa la monetizzazione del controvalore delle opere opportunamente documentato attraverso computo metrico estimativo. Tale opzione potrà essere valutata dall'Amministrazione anche in caso di inerzia dell'ente gestore nella concertazione dell'intervento o difficoltà nei rapporti con lo stesso. In quest'ultimo caso i proventi derivanti dalla monetizzazione saranno destinati alle opere di miglioramento del comparto viabilistico di Via Milano

Assetto morfologico-insediativo

L'assetto morfologico dovrà tener conto di un orientamento principale legato al fronte su via Milano e della realizzazione della rotatoria. L'accesso dovrà avvenire da via Leonardo da Vinci nella parte interna parallela a via Milano, al fine di non pregiudicare la funzionalità della rotatoria.

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.)
- Le aree a parcheggio dovranno essere sistemate a verde e opportunamente alberate
- Dovrà essere realizzata un'aiuola a verde nella fascia di arretramento dell'edificio lungo il perimetro del comparto in fregio a via Milano ed in corrispondenza della rotatoria

AUR 6 – INSEDIAMENTO PRODUTTIVO DISMESSO – VIA VERBANO (SP 69)



Foto satellitare e perimetro dell'Ambito AUR 4

PARTE PRIMA:

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

L'ambito AUR 6 è localizzato lungo la SP 69, la dorsale che costeggia il lago Maggiore e che collega Sesto Calende con Luino. L'insediamento si trova tra la strada provinciale e la linea ferroviaria in prossimità dell'incrocio con la via Lago che da Besozzo attraversa Bogno, collega le due strade provinciali e raggiunge la località Bozza, sulla sponda del lago. L'area ricade in un piccolo isolato, perimetrato dalle infrastrutture, stradali e ferroviarie, sui quattro lati, inserita in un contesto più ampio di aree agricole e boschive.

L'insediamento è costituito da un edificio produttivo, ad un piano con tetto a capanna, che risulta dismesso ed in precario stato di conservazione, con un'ampia area a verde pertinenziale circostante. L'area confina a nord con una strada sterrata di viabilità locale, che dà accesso agli altri insediamenti presenti in questo contesto, ad ovest con la strada provinciale, mentre a sud e ad est con alcuni edifici residenziali.

Dati di superficie

Superficie territoriale dell'ambito	3.300 mq.
Superficie edificabile	2.410 mq.
Superficie RIM e rispetto	890 mq.
Superficie coperta degli edifici esistenti	340 mq circa (per una S.L. di circa 310 mq.)

Stato dei vincoli e della pianificazione sovracomunale

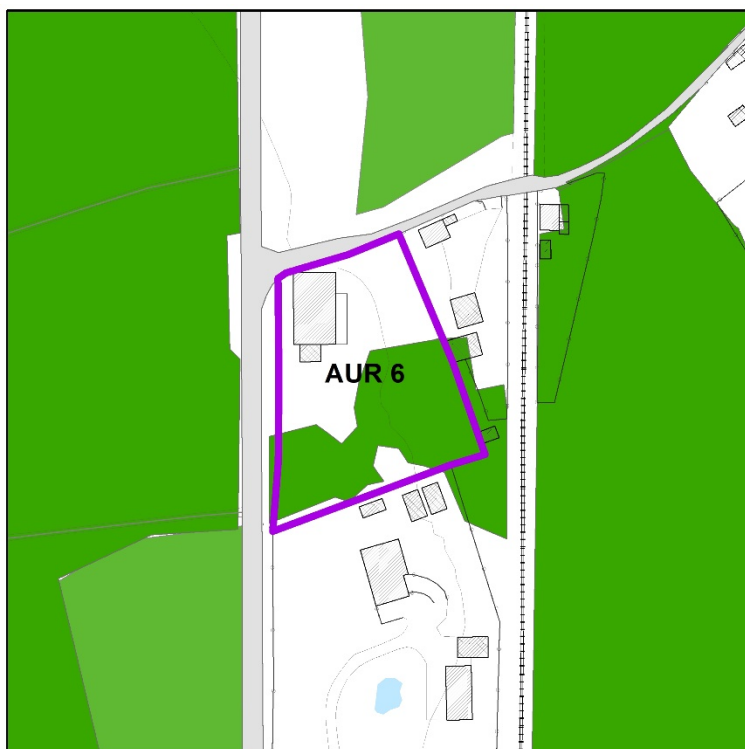
L'Ambito non è interessato dalle fasce di rispetto stradale e ferroviaria e, al margine sud, dalla fascia di rispetto del reticolo idrico minore. L'area è peraltro in parte boscata e come tale la trasformazione del bosco è disciplinata dal



Comune di Besozzo

Piano di Indirizzo forestale (PIF) e come tale anche dal vincolo ambientale derivato dalla presenza di boschi, ai sensi dell'art. 142 c.1, lett. g del D.Lgs. 42/04.

Piano di Indirizzo forestale



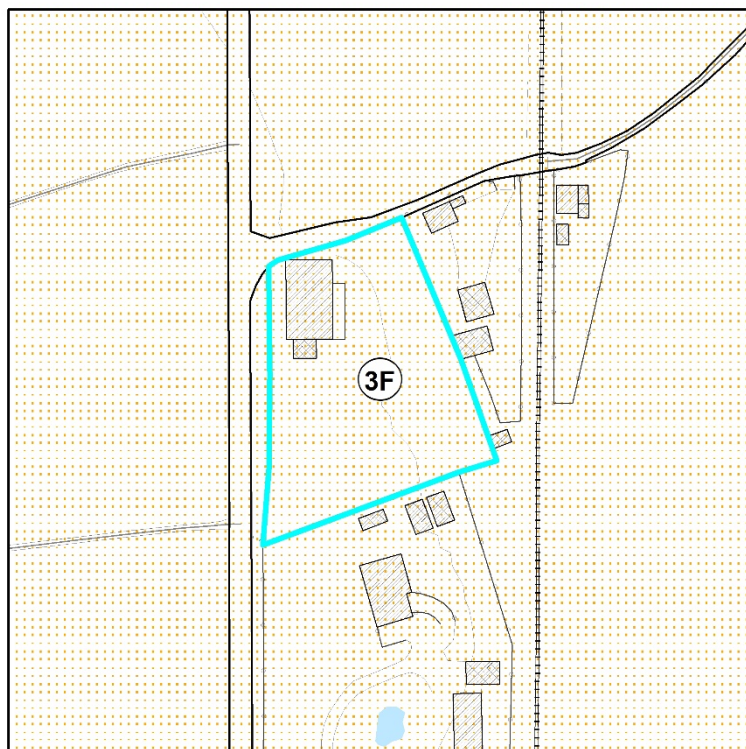
L'Ambito è interessato da un'area boscata di robineto misto in evoluzione a querceto di rovere e/o farnia, di superficie pari 1.585 mq.

Vincoli amministrativi



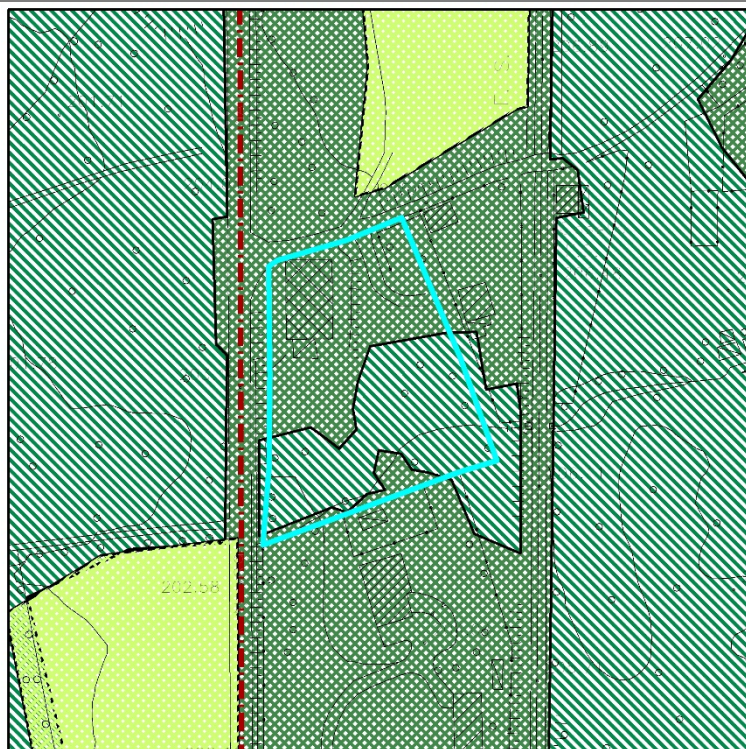
L'Ambito è sito tra la SP 69 e la ferrovia. Parte della sua superficie è quindi vincolata dalla fascia di rispetto delle due arterie. Nella sua porzione meridionale è inoltre interessato dalla fascia di rispetto di un corso d'acqua del Reticolo Idrico Minore.

Studio geologico ed idrogeologico

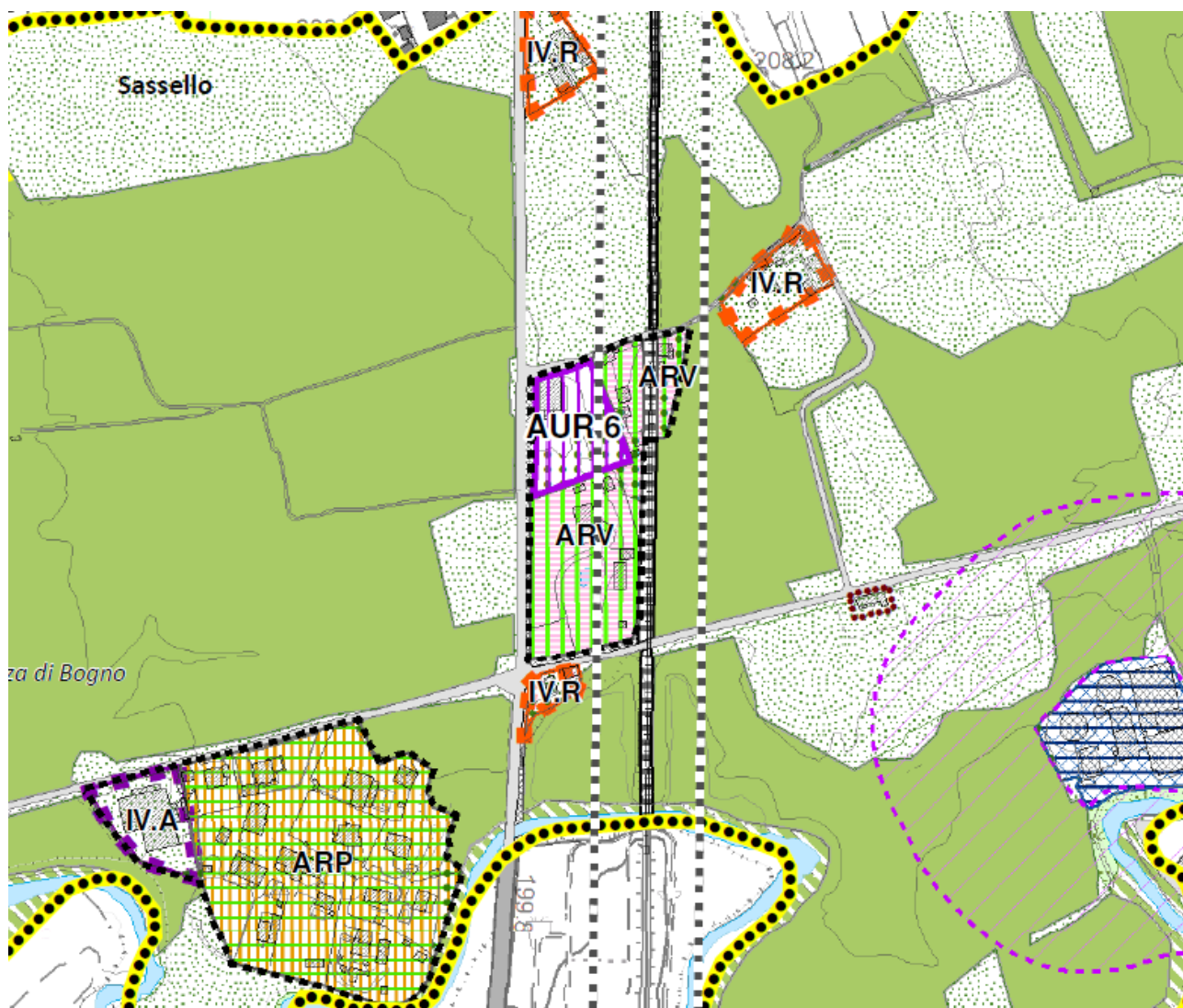


L'area ricade in classe 3 F "fattibilità con limitazioni"

Stato della pianificazione vigente



Il P.G.T. vigente classifica l'area quale ambito di trasformazione disciplinato dal Documento di Piano, attraverso la specifica scheda d'intervento



Estratto elaborato PdR 2 – Disciplina delle aree quadro urbanistico generale

Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

L'ambito è localizzato lungo una direttrice primaria che collega le località costiere del lago Maggiore, in prossimità dell'incrocio con l'accesso alla Bozza, zona lacustre di Besozzo, e poco distante dagli accessi a lago di Monvalle e di Ispra. La riqualificazione dell'insediamento è pertanto finalizzata alla dotazione di strutture ricettive e di supporto alle attività turistiche, per questa fascia di territorio. Le funzioni che questo presidio può svolgere sono connesse ad un turismo itinerante, quali il ciclo-turismo, in una zona di particolare interesse per le attrattive paesaggistiche, naturalistiche e culturali.

Considerata che le caratteristiche dell'edificato esistente non presentano elementi di particolare rilievo, sia sotto il profilo del rapporto morfologico circostante, sia sotto l'aspetto tipologico e paesaggistico, si ritiene ammissibile che l'intervento di ristrutturazione operi una completa sostituzione del complesso esistente proponendo una struttura adatta alle attività ricettive e per svolgere funzioni di supporto al turismo (quali ad esempio un bike hotel, integrato con piazzole per la sosta dei camper).

Il comparto sarà interamente destinato alle attività ricettive e di supporto al turismo, poiché non vi è l'esigenza di realizzare in tale zona servizi pubblici, essendo l'insediamento isolato rispetto al tessuto urbano. L'intervento parteciperà pertanto all'attuazione del piano dei servizi mediante meccanismi premiali incentivanti, mentre la



Comune di Besozzo

dotazione di servizi pubblici per le funzioni previste potrà essere interamente monetizzata o attuata in altro ambito destinato a servizi pubblici.

Per l'ambito AUR 6 le finalità specifiche da perseguire attraverso un progetto urbanistico generale sono:

- Recupero e riqualificazione dell'insediamento dismesso per la creazione di un punto di attestazione per funzioni ricettive ed attività private di supporto logistico al turismo.
- Partecipazione alla realizzazione del piano dei servizi mediante meccanismi premiali incentivanti.
- Realizzazione di una struttura di sosta custodita per i camper, con opportune integrazioni alle funzioni ricettive in termini di organizzazione delle strutture insediative e di sistemazione paesaggistica dell'area.

Disposizioni di carattere prescrittivo

Il progetto urbanistico dovrà prevedere l'accessibilità in sicurezza all'area ed in particolare alla piazzola di sosta per i camper e adeguate connessioni con la rete dei percorsi ciclabili al fine di consentire una fruizione in sicurezza del territorio ai fini turistici, a supporto della mobilità ciclabile.

Destinazioni d'uso:

Nell'area destinata agli insediamenti sono ammesse:

- Turistico ricettive (dedicate in particolare al turismo itinerante quali bike-hotel) e funzioni di supporto logistico al turismo quali area di sosta attrezzata per i camper
- Commerciali: esercizi di vicinato integrate ed a supporto delle attività ricettive
- Attività di somministrazione alimenti e bevande.

Capacità edificatoria

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri edificatori da verificare sulla superficie edificabile:

Its = 0,20 mq/mq

ITcp. = 0,10 mq/mq

IC = 30 %

IPF = 40 %

Hm = m 8,50 (altezza massima per i fronti con linea di gronda orizzontale)

m. 10,20 (altezza massima per i fronti con linea di gronda inclinata misurata all'intradosso del colmo)

Dc = $\frac{1}{2}$ H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti.

La distanza dalla strada provinciale non dovrà essere inferiore a 15,00 mt., è ammessa nel rispetto di tale distanza la deroga al limite di rispetto stradale previa autorizzazione dell'ente competente. È altresì ammessa la deroga dal limite di rispetto ferroviario, previa autorizzazione dell'ente competente.

Alla capacità edificatoria determinata dall'indice ITs. dovrà essere aggiunta la quota di capacità edificatoria ITcp quale premialità finalizzata alla compartecipazione economica per l'attuazione del piano dei servizi e delle infrastrutture di mobilità dolce che interessano la rete comunale.

Modalità attuative

L'intervento potrà essere attuato mediante permesso di costruire convenzionato.



Dotazioni territoriali e opere di urbanizzazione

Oltre alle opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione previste per il collegamento dell'area alle reti tecniche di urbanizzazione, dovranno essere realizzate, a carico dell'intervento (non scomputabili dagli oneri di urbanizzazione), le opere necessarie a garantire l'accesso veicolare in sicurezza secondo le indicazioni dell'Ente gestore della viabilità. Dovranno inoltre essere realizzate le opere funzionali a collegare l'area alla rete ciclabile prevista lungo il tracciato della SP 69.

La dotazione minima di aree per servizi (urbanizzazione secondaria) rispetto alle funzioni insediate potrà essere interamente monetizzata, o in alternativa potrà essere trasformata in standard qualitativo per la realizzazione di opere di urbanizzazione di servizio per la valorizzazione turistica del territorio, da definire in accordo con l'amministrazione comunale.

L'intervento partecipa alla realizzazione dei servizi, nonché delle infrastrutture della rete di mobilità dolce in ambito per una quota non inferiore al corrispettivo economico della capacità edificatoria premiale assegnata attraverso l'indice ITcp.

Assetto morfologico-insediativo

L'area destinata alla zona di sosta custodita per i camper dovrà avere accesso da via Pampagana, dovrà essere opportunamente alberata e sistemata a verde.

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.)
- Le aree di sosta per i camper dovranno essere opportunamente sistemate a verde e alberate
- Dovrà essere realizzata un'aiuola a verde nella fascia di arretramento dell'edificato lungo il perimetro del comparto in fregio a via Verbano