



COMUNE DI INARZO

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT 1 RESIDENZIALE VIA CAV. B. SESSA

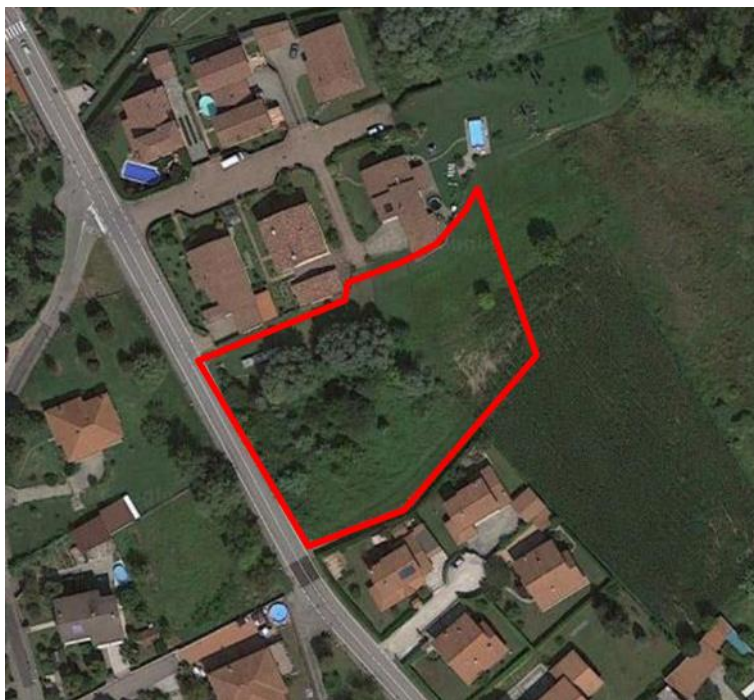


Foto satellitare e perimetro dell'Ambito AT 1

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 in prossimità del centro urbano lungo la via Cav. B. Sessa in una zona interna al tessuto urbano consolidato di recente sviluppo insediativo. L'area di forma trapezoidale, confina su due lati con gli insediamenti esistenti, costituite da singole villette. Un lato confina con l'asse viario comunale, mentre quello retrostante si affaccia su un comparto agricolo interstiziale rispetto all'edificato.

L'area rappresenta il naturale completamento del contesto edificato residenziale lungo via Cav. B. Sessa. L'area libera, su cui il piano propone il completamento insediativo; confina con un tessuto edificato costituito da edifici isolati con giardino prevalentemente a tipologia singola (villette ed edifici unifamiliari).

L'area di natura pianeggiante è connotata quale area agricola, con la presenza di una macchia di alberi di recente sviluppo.

Dati di superficie

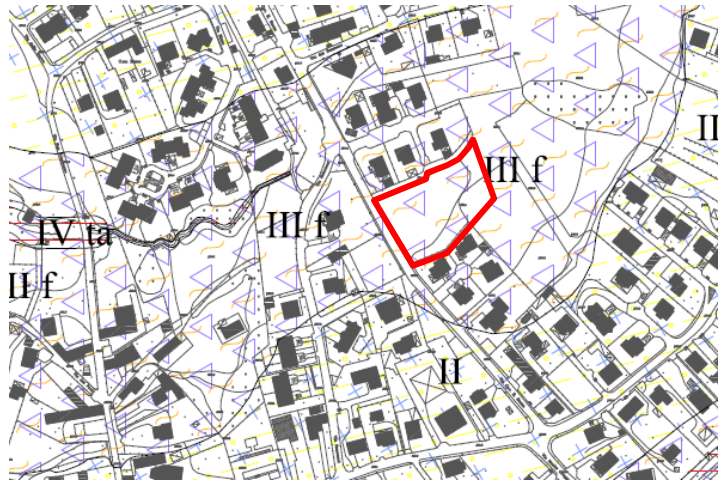
Superficie totale dell'Ambito **4.750 mq.**

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

Lo studio geologico del territorio comunale classifica tutto l'Ambito all'interno della Classe di fattibilità geologica 3 f (Aree di piana fluvio-lacustre/fluvioglaciale) - "Fattibilità con consistenti limitazioni".

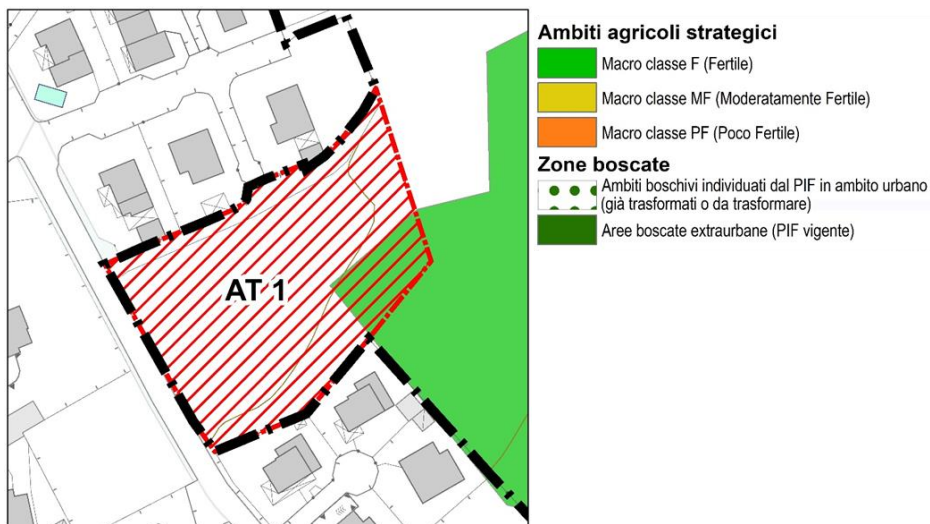


COMUNE DI INARZO

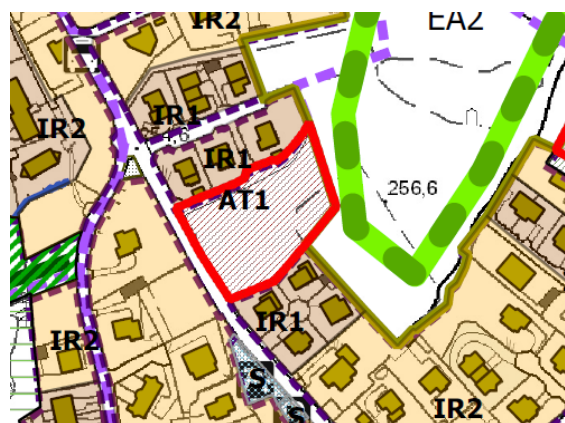


Stato della pianificazione sovracomunale

Una piccola porzione dell'Ambito AT 1, risulta classificato tra gli ambiti agricoli strategici del PTCP quale "Ambito agricolo su macro classe F (Fertile)" per complessivi mq. 465



Stato della pianificazione vigente



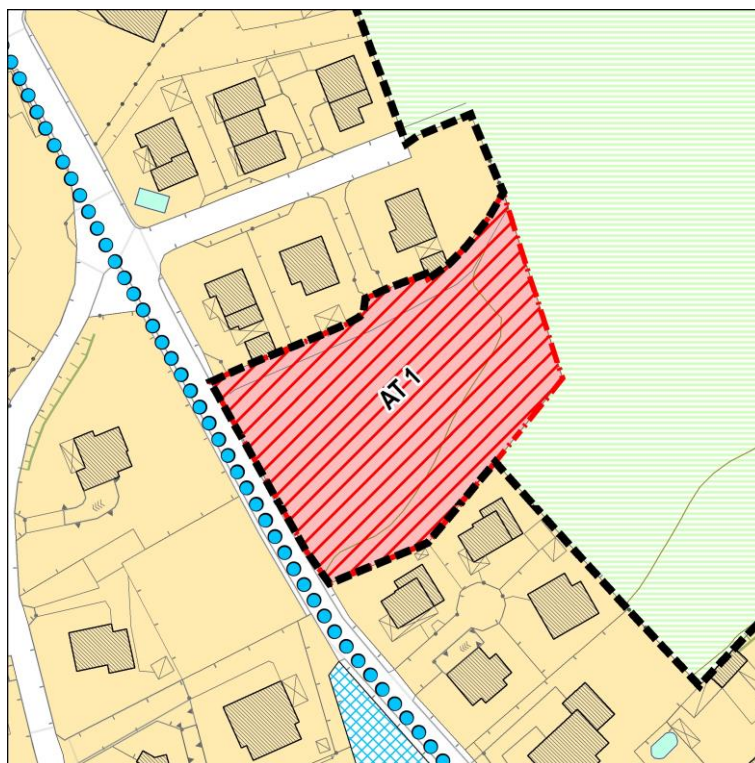
Estratto elaborato DP C2 – Ambiti di Trasformazione ed indirizzi generali di pianificazione

Il P.G.T. vigente classifica l'area come "Ambito di trasformazione" Disciplinata dal Documento di Piano



COMUNE DI INARZO

PARTE SECONDA



Estratto elaborato DdP C.2 – Previsioni del Documento di Piano

Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

Il PGT persegue il completamento insediativo del tessuto edificato.

L'intervento mira a completare il tessuto insediativo lungo la via in coerenza con il contesto circostante, conservando la naturalità dell'area confinante interna al tessuto insediativo. Al fine di migliorare la dotazione di servizi per la cittadinanza, di cui il centro urbano risulta carente, il nuovo insediamento potrà comprendere destinazioni terziarie e commerciali.

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

- Completamento del tessuto residenziale esistente, con tipologie edilizie coerenti con il contesto circostante;
- Completamento della mobilità pedonale lungo via Cav. B. Sessa;
- Realizzazione di una fascia a verde alberato di margine dell'urbano, tra l'insediamento e l'area agricola confinante;
- Creazione di adeguati spazi a parcheggio pubblico al servizio del complesso funzionali al nuovo insediamento e al fabbisogno pregresso del nucleo urbano circostante.

DISPOSIZIONI DI CARATTERE PRESCRITTIVO

Superficie totale dell'Ambito **4.750 mq**

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

- Area destinata all'edificazione di insediamenti residenziali: superficie 4.500 mq



COMUNE DI INARZO

- L'area di realizzazione dei parcheggi al servizio dei nuovi insediamenti dovrà essere ricavata all'interno dell'area destinata agli insediamenti con accesso diretto da via Cav. B. Sessa. La dimensione minima dovrà essere determinata in funzione dei parametri delle aree di sosta determinato dalle NdA.

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

Capacità edificatoria

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

- L'indice **IT** = 0,18 mq/mq
- L'indice **Id** = 0,05 mq/mq (per compartecipazione alla realizzazione di servizi strategici)
- **IC** = 30%
- **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 dal confine verso le zone agricole 10,00 ml. (comprensivo della fascia a verde di mitigazione)
- Distanze minima dei fabbricati dalla strada 7,50 ml.
- Le recinzioni lungo via Cav. B. Sessa dovranno essere arretrate rispetto al filo stradale ed allineate con quelle dei lotti confinanti già edificati lungo la via.

L'indice IT di base, che si intende esteso a tutte le aree perimetrate entro il comparto AT 1, tiene conto dei meccanismi di perequazione di comparto interna all'ambito relativi alle aree in cessione (o asservite ad uso pubblico) destinate ai servizi (accessibilità e parcheggi interni al comparto).

Alla capacità edificatoria determinata dall'indice IT dovrà essere aggiunta la quota di capacità edificatoria aggiuntiva **Id** determinata dai meccanismi perequativi in relazione alla partecipazione all'attuazione di servizi strategici, secondo le modalità di cui all'art. 4.6, che il progetto urbanistico si impegna ad attuare mediante apposita convenzione.

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante piano attuativo unitario.

Dotazioni territoriali e opere di urbanizzazione

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 attrezzate e cedute le aree interessate dalla realizzazione di marciapiede lungo via Cav. B. Sessa, corredato da un filare a verde alberato.

L'ambito di Trasformazione partecipa alla attuazione del piano dei servizi mediante, l'acquisizione di aree esterne all'ambito, attraverso i meccanismi perequativi di cui all'art. 4.6 con il contestuale utilizzo dei diritti edificatori previsti per le aree destinati alla realizzazione di nuovi servizi individuati sull'elaborato grafico PS 2 servizi in progetto, nel limite massimo dell'indice Id. La quantità dei diritti edificatori acquisiti, con la relativa cessione delle aree per servizi, non potrà essere inferiore all'80 alla capacità edificatoria prevista con l'applicazione dell'indice Id alla Superficie Totale dell'ambito.



COMUNE DI INARZO

DIRETTIVE DI INDIRIZZO

Assetto morfologico-insediativo

In caso di realizzazione di un insediamento secondo i canoni residenziali che connotano il contesto circostante gli edifici dovranno essere isolati con giardino di pertinenza, a tipologia mono o plurifamiliare.

Il ricorso ad altri schemi tipologici, funzionali alla realizzazione di una struttura ricettiva, dovrà comunque perseguire un disegno urbano complessivo in grado di definire un assetto planimetrico coerente con il contesto già edificato in cui si inseriscono gli interventi.

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

Dovrà essere realizzata una fascia a verde alberato, di mitigazione degli insediamenti in corrispondenza del confine d'ambito che prospetta verso le aree agricole esterne all'urbano, al fine di realizzare un'adeguata fascia di transizione qualificata sia sotto il profilo paesaggistico che ecologico, nonché utile alla gestione delle acque chiare.

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

Nella progettazione degli edifici si dovrà tener conto delle prescrizioni dettate dallo studio geologico ed idrogeologico 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 con la creazione di una fascia alberata verso le aree verdi extra-urbane (utilizzando essenze ecologicamente compatibili) da posizionarsi ai fini paesistici e di connessione naturalistica.
- 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.