



COMUNE DI INARZO

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT 2 RESIDENZIALE LUNGO VIA PATRIOTI



Foto satellitare e perimetro dell'Ambito AT 2

PARTE PRIMA:

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

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'ambito di trasformazione è situato nell'area urbana centrale e confina con il Municipio, il centro civico ed il centro sportivo. L'area di forma rettangolare, si inserisce in un contesto urbanizzato ed edificato e costituisce il naturale completamento della struttura insediativa del centro cittadino.

Al margine sud è presente un'ampia area a verde, che il piano intende conservare, che separa il comparto dalla fascia di verde ripariale del torrente Riale

L'area rappresenta il naturale completamento del contesto edificato della zona centrale.

L'area di natura pianeggiante è connotata quale prato a verde in ambito urbano.

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito **6.260 mq.**

Stato della pianificazione sovracomunale

L'area non è classificata quale ambito agricoli strategici del PTCP e non è interessata da aree boscate del PIF vigente.

Non risulta peraltro interessato da indirizzi o prescrizioni di tutela paesaggistica derivanti dalla pianificazione provinciale o regionale.

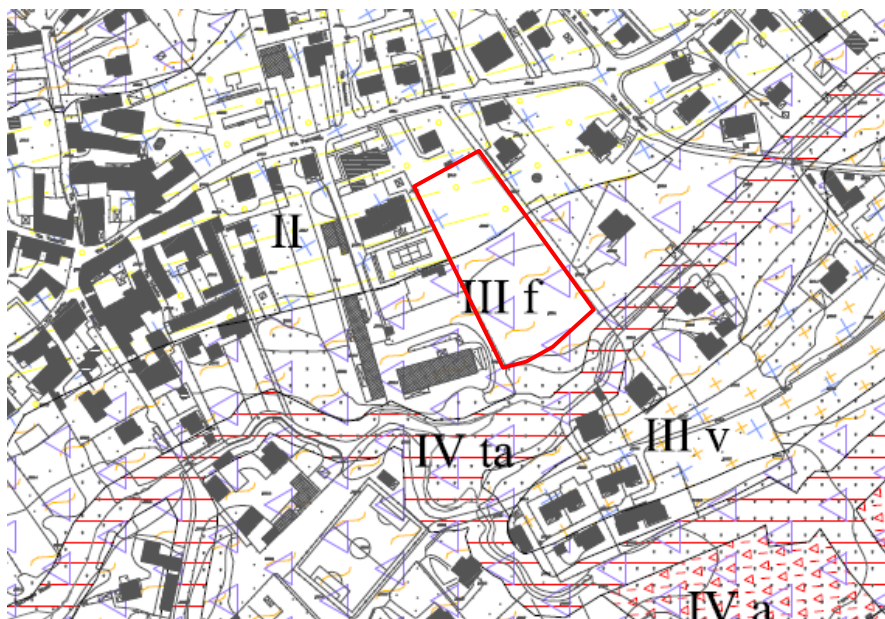


COMUNE DI INARZO

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

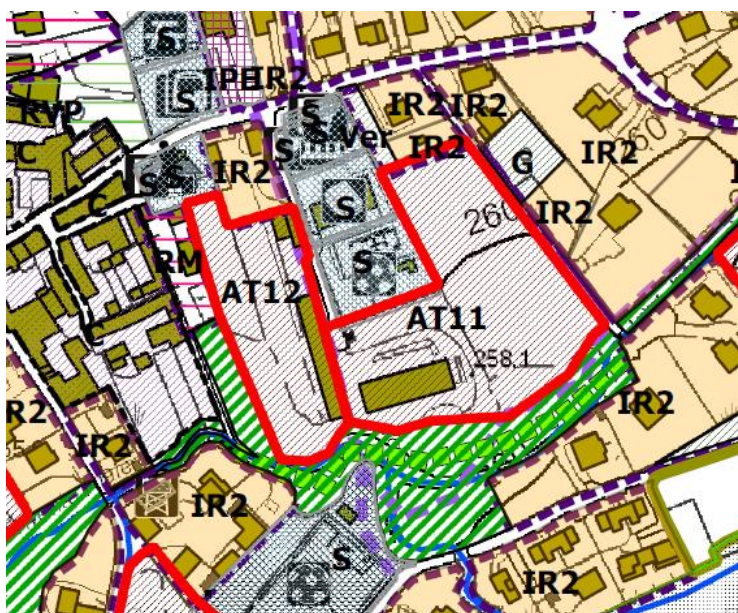
Lo studio geologico del territorio comunale classifica la parte dell'ambito edificabile all'interno della Classe di fattibilità geologica II - "Fattibilità con modeste limitazioni".

Mentre la parte a verde che separa l'ambito edificabile dal torrente Vignale ricade in classe di fattibilità geologica 3 f (Aree di piana fluviolacustre/fluvioglaciale) - "Fattibilità con consistenti limitazioni".



Nella zona meridionale l'area si interfaccia con la fascia di pertinenza e di tutela del torrente Riale vincolata sotto il profilo idrogeologico e del reticolo idrico e tutelata ai fini paesaggistici

Stato della pianificazione vigente



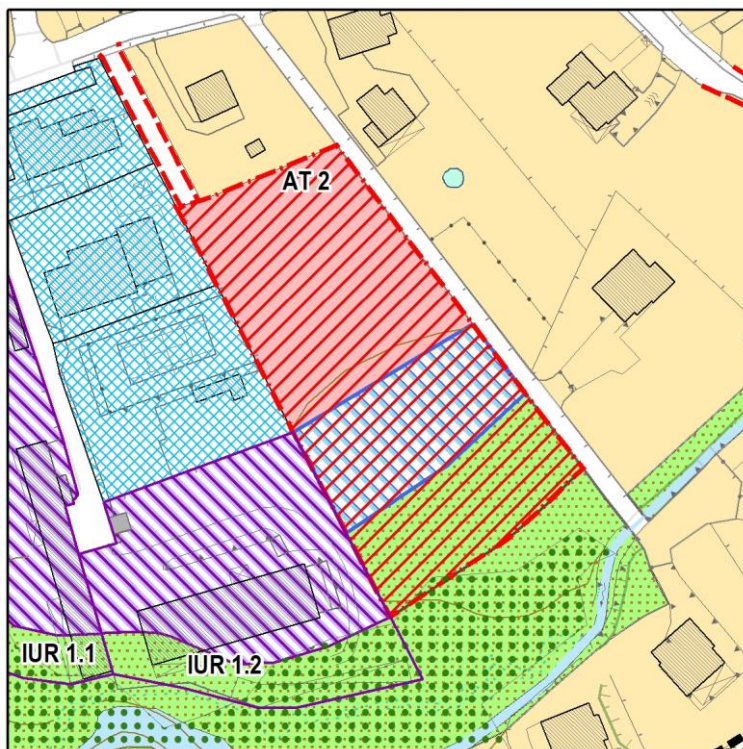
Estratto elaborato DP C2 – Ambiti di Trasformazione ed indirizzi generali di pianificazione

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, nell'area centrale rafforzando il sistema dei servizi con un'area a verde fruibile coordinata con la struttura sportiva con funzione di valorizzazione delle strutture per servizi del centro urbano; l'area potrà peraltro costituire punto di partenza di un percorso di mobilità dolce di connessione tra il centro civico ed i servizi e gli insediamenti verso la zona cimiteriale, evitando l'attraversamento del nucleo storico, ove non esiste spazio per la creazione di percorsi protetti per i pedoni.

L'intervento mira, inoltre, a realizzare un'area a verde alberato ad integrazione e rafforzamento della fascia boscata posta tra gli insediamenti ed il torrente Riale, a tutela del corso d'acqua e della vegetazione ripariale esistente.

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

- Completamento del tessuto residenziale esistente, con tipologie edilizie coerenti con il contesto circostante;
- Creazione di un'area verde fruibile opportunamente integrata con le strutture per servizi esistenti, e con funzione di mitigazione tra l'area boschiva a tutela del corso d'acqua e i nuovi insediamenti;
- Realizzazione di un percorso attrezzato nell'area a verde di connessione tra i servizi e la zona sportiva verso il cimitero;
- Potenziamento della fascia boschiva a tutela del corso d'acqua e riqualificazione delle sponde del torrente Riale mediante interventi di messa in sicurezza e rinaturalizzazione.

DISPOSIZIONI DI CARATTERE PRESCRITTIVO

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

- Area destinata all'edificazione di insediamenti residenziali: superficie **3.110 mq**



COMUNE DI INARZO

- ▶ Area a verde di fruizione a corredo delle strutture per servizi esistenti: superficie **1.560 mq.**
- ▶ Fascia alberata a di integrazione e rafforzamento dell'area boschiva esistente, con funzioni di tutela ambientale, tra il nuovo insediamento ed il torrente Riale **1.560 mq.**
- ▶ 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 Patrioti. 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** = 0,10 mq/mq
- **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 aree per servizi 7,50 ml.
- Distanze minima dei fabbricati dalla strada privata e dall'area a verde di fruizione e mitigazione 5,00 ml.

L'indice IT di base, che si intende esteso a tutte le aree perimetrate entro il comparto AT 2, 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 all'area destinata all'edificazione) ed all'area a verde con valenza fruitiva e di mitigazione tra il nuovo insediamento e la fascia boscata lungo la sponda del torrente Riale

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)

Dovrà essere attrezzata e ceduta un'area a verde di fruizione di superficie non inferiore a **1.560 mq.** quale fascia a verde complementare delle strutture per servizi esistenti e fascia di transizione tra gli insediamenti e il verde di tutela ambientale del torrente, riale. L'area a verde pubblico di fruizione, potrà avere forma e posizione differente rispetto a quella indicata negli elaborati di PGT, qualora il progetto urbanistico per l'attuazione dell'intervento proponga una soluzione maggiormente qualificata per l'interesse pubblico.

Dovrà essere realizzata un'adeguata fascia a verde alberato, che rafforzi ed integri l'area boschiva ripariale di tutela del corso d'acqua.

Dovranno essere attrezzate e cedute le aree interessate dalla realizzazione di percorso attrezzato per la mobilità ciclabile e pedonale di connessione tra il centro civico (Municipio) e l'area sportiva verso il cimitero.



COMUNE DI INARZO

DIRETTIVE DI INDIRIZZO

Assetto morfologico-insediativo

L'intervento potrà essere realizzato secondo un disegno coordinato che consideri adeguatamente il rapporto del nuovo insediamento con le strutture pubbliche ed il centro sportivo attraverso la creazione di una quinta a verde che valorizzi il percorso di collegamento verso il riale posto verso il confine con le aree pubbliche.

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

Dovranno essere realizzati interventi di riqualificazione delle sponde del torrente Riale.

Dovrà essere rafforzata ed integrata la fascia boschiva di vegetazione ripariale a tutela del torrente Riale.

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 arboree-arbustive ecologicamente compatibili) da posizionarsi ai fini paesistici e di connessione naturalistica.
- Dovrà essere redatto un progetto di sistemazione e qualificazione delle sponde del torrente Riale e di rafforzamento della fascia di mitigazione boscata per le aree con vegetazione ripariale in prossimità del torrente Riale
- 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.