



COMUNE DI INARZO

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT 4 RESIDENZIALE DI VIA 1° MAGGIO



Foto satellitare e perimetro dell'Ambito AT 4

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 nella zona ovest del centro urbano, in prossimità del centro sportivo. L'area di forma irregolare, si inserisce in un contesto urbanizzato ed edificato e costituisce il naturale completamento della struttura insediativa del centro cittadino.

L'area è delimitata dalla via 1° Maggio, SP 53 e dalla strada di accesso al complesso di edifici prossimi al centro storico, a nord del campo sportivo. Sul lato lungo l'area fiancheggia il campo sportivo, mentre a sud confina con la via Monte di Inarzo, in prossimità dell'innesto sulla SP 53.

L'area risulta un completamento del tessuto edificato del centro urbano.

L'area di natura pianeggiante è connotata in parte quale prato a verde ed in parte è interessata da orti con una piccola costruzione rurale.

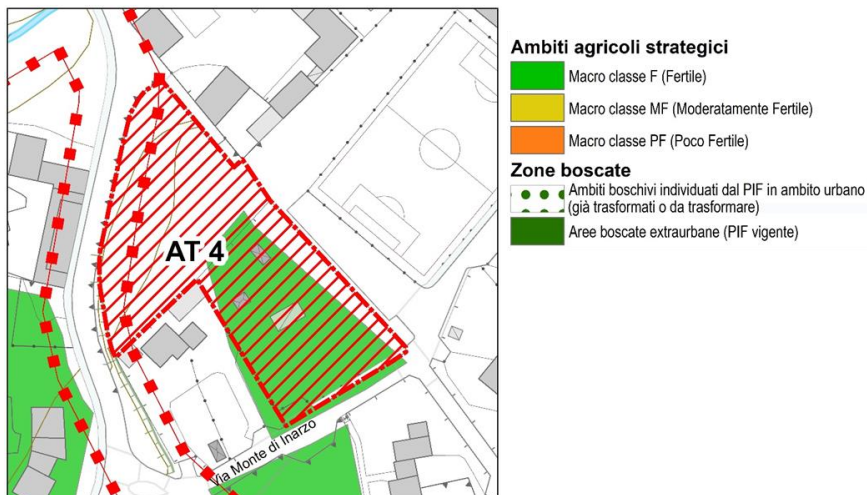
Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito	4.400 mq.
-------------------------------	------------------



COMUNE DI INARZO

Stato della pianificazione sovracomunale

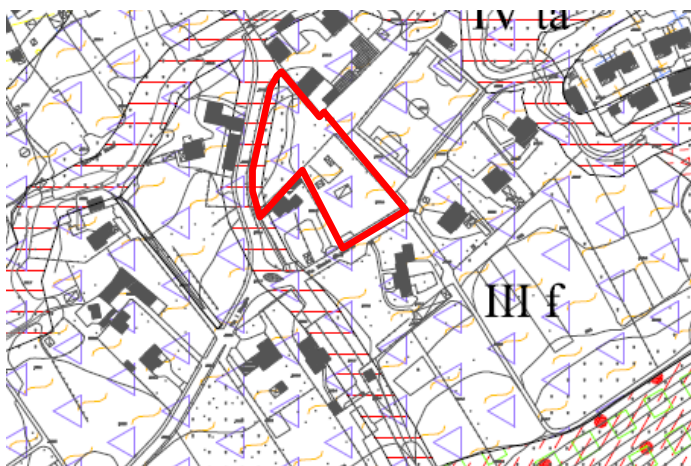


Parte dell'Ambito AT 4, risulta classificato tra gli ambiti agricoli strategici del PTCP quale "Ambito agricolo su macro classe F (Fertile)" per complessivi mq. 1800

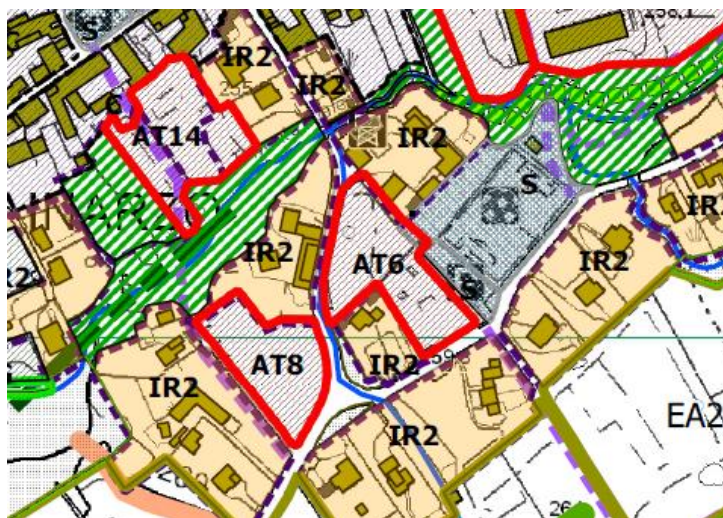
Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

La porzione Nord-Ovest dell'Ambito, lungo la Via I Maggio, risulta classificata dallo studio geologico all'interno della Classe di Fattibilità: Classe 4 TA Fasce di tutela fluviale – Classe di fattibilità con consistenti limitazioni; la restante superficie dell'Ambito risulta invece classificata come: Classe 3f (Aree di piana fluviolacustre/fluvioglaciale) – Fattibilità con consistenti limitazioni.

L'area situata lungo la Via I Maggio è parzialmente interessata dalla fascia di pertinenza e di tutela del reticolo idrico secondario.



Stato della pianificazione vigente



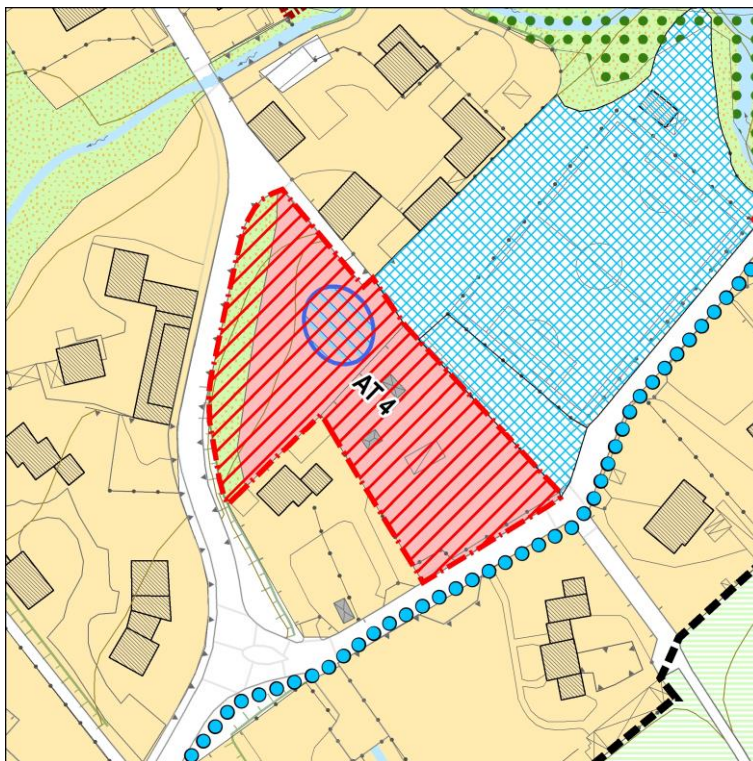
Estratto elaborato DP C2 – Ambiti di Trasformazione ed indirizzi generali di pianificazione

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 attraverso una migliore connessione tra l'area del centro sportivo e quella dei servizi civici, tra cui il Municipio. L'intervento si trova nella parte ovest di questo sistema, dall'altra sponda del torrente Riale, ed insieme agli ambiti di riqualificazione degli insediamenti produttivi dismessi ed all'ambito di trasformazione AT 4, concorre al progetto di riqualificazione complessiva della zona centrale ed al potenziamento dei servizi e del sistema verde esistente, anche attraverso la creazione di percorsi urbani di mobilità dolce e la riqualificazione delle aree verdi circostanti il torrente Riale.

L'intervento ha come obiettivo il miglioramento dell'accessibilità al centro sportivo mediante la creazione di aree a parcheggio e la formazione di un percorso ciclabile e pedonale sul lato ovest del centro sportivo e lungo la via Monte di Inarzo, che possa rappresentare il completamento del collegamento tra il centro civico e la zona ovest dell'abitato, proseguendo poi verso il cimitero.

L'intervento mira inoltre a conservare una fascia a verde di valenza paesaggistica a tutela del torrente Riale e di valorizzazione delle strutture per servizi civici presenti nel centro urbano.

Per l'ambito AT 4 le finalità specifiche da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono:

- Completamento del tessuto residenziale esistente, creando un complesso insediativo che valorizzi il contesto di prossimità con le strutture sportive ed i servizi dell'ambito centrale;
- Adeguamento del tratto di viabilità via Monte di Inarzo tra il centro sportivo e l'innesto sulla provinciale;
- Realizzazione di un percorso ciclabile e pedonale tra l'insediamento ed il centro sportivo che prosegua lungo via Monte d'Inarzo fino all'innesto sulla Provinciale;



COMUNE DI INARZO

- Realizzazione di un'area in fregio al centro sportivo funzionale all'ampliamento della struttura ed alla realizzazione di parcheggi al servizio dello stesso e del nuovo insediamento.

DISPOSIZIONI DI CARATTERE PRESCRITTIVO

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

- ▶ Area destinata all'edificazione di insediamenti residenziali: superficie **3.750 mq**
- ▶ Area da conservare a verde di rispetto fronte strada, corrispondente alla fascia di rispetto del torrente che corre incanalato nel sottosuolo a fianco della strada provinciale: **650 mq**.
- ▶ Area destinata all'ampliamento della struttura sportiva (comprensiva della dotazione di parcheggi dedicati alla struttura sportiva) mq. 600 oltre alla dotazione di parcheggi funzionali ai nuovi insediamenti
- ▶ Il percorso ciclabile e pedonale lungo via Monte d'Inarzo ed in fregio al centro sportivo dovrà essere realizzato entro l'ambito d'intervento, o nelle aree di pertinenza stradale.

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** = 0,25 mq/mq
- **IC** = 35%
- **IPF** = 40% (di cui sistemato con verde a giardino alberato 40%)
- **Hm** = m 8,00 (altezza massima per i fronti con linea di gronda orizzontale)
m. 9,50 (altezza massima per i fronti con linea di gronda inclinata misurata all'intradosso del colmo)
- Distanze minima dei fabbricati dalla strada e dalle nuove aree a parcheggio 7,50 ml.
- Distanza dei fabbricati dal corso d'acqua, limite della fascia di rispetto definita dal RIM

L'indice **IT** di base, che si intende esteso a tutte le aree perimetrate entro il comparto AT 4, 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 area di 600 mq. per ampliamento del centro sportivo e realizzazione parcheggi da reperire all'interno comparto) ed alla creazione del percorso attrezzato di connessione in fregio al campo sportivo e per l'adeguamento di via Monte d'Inarzo con la creazione di un percorso ciclo-pedonale in sede protetta.

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante un masterplan unitario funzionale al coordinamento, per la realizzazione delle opere pubbliche, dei sub-ambiti di attuazione, non superiori a due, da realizzare con piano attuativo.

Dotazioni territoriali e opere di urbanizzazione

L'area in cessione per complessivi mq 500 dovrà essere localizzata e definita nell'ambito del masterplan secondo una forma ed una posizione funzionale all'ampliamento del centro sportivo ed alla realizzazione di parcheggi destinati esclusivamente alla fruizione del centro sportivo. Qualora l'Amministrazione Comunale valutasse non più strategico l'ampliamento del centro sportivo potrà, in accordo con i proponenti, valutare la realizzazione di altra area destinata a servizi ove ritenuta di maggiore interesse, eventualmente anche in altra localizzazione, per una superficie non inferiore a 500 mq, o, comunque, per un importo del valore dell'intervento non inferiore.



COMUNE DI INARZO

Oltre a tale area per l'ampliamento del centro sportivo, all'interno del comparto dovranno essere realizzate aree a parcheggio pubblico funzionali all'insediamento e coerente ripartite tra gli eventuali sub-ambiti di attuazione, 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)

A carico dell'intervento è inoltre prevista la formazione di un percorso ciclabile e pedonale sul lato ovest del centro sportivo e lungo la via Monte di Inarzo, che possa rappresentare il completamento del collegamento tra il centro civico e la zona ovest dell'abitato, proseguendo poi verso il cimitero.

DIRETTIVE DI INDIRIZZO

Assetto morfologico-insediativo

L'intervento potrà essere realizzato secondo un disegno coordinato che consideri adeguatamente il rapporto del nuovo insediamento con il tessuto del centro storico prossimo all'ambito d'intervento, e con la vicinanza al centro sportivo.

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

Le aree a parcheggio 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.
- Le aree a parcheggio pubblico dovranno essere opportunamente corredate di verde e piantumate.