



COMUNE DI INARZO

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT 5 RESIDENZIALE LUNGO VIA PATRIOTI



Foto satellitare e perimetro dell'Ambito AT 5

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 all'ingrasso dell'area urbana tra la zona residenziale e gli insediamenti produttivi di antica formazione, in prossimità del confine comunale con Cazzago Brabbia. L'area di forma irregolare, si inserisce in un contesto urbanizzato ed edificato.

A Nord ovest è delimitata dalla strada provinciale 53 e dal lato opposto si affaccia verso l'area agricola interclusa nel tessuto urbano. Lungo il margine meridionale l'area confina con gli insediamenti residenziali di recente realizzazione costituito da insediamenti di ville giardino. Il lato opposto definisce il confine con l'insediamento produttivo di matrice storica.

L'area costituisce un completamento di un lotto libero, lungo la strada provinciale, tra il tessuto residenziale ed il complesso produttivo.

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

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito **6.625 mq**

Stato della pianificazione sovracomunale

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



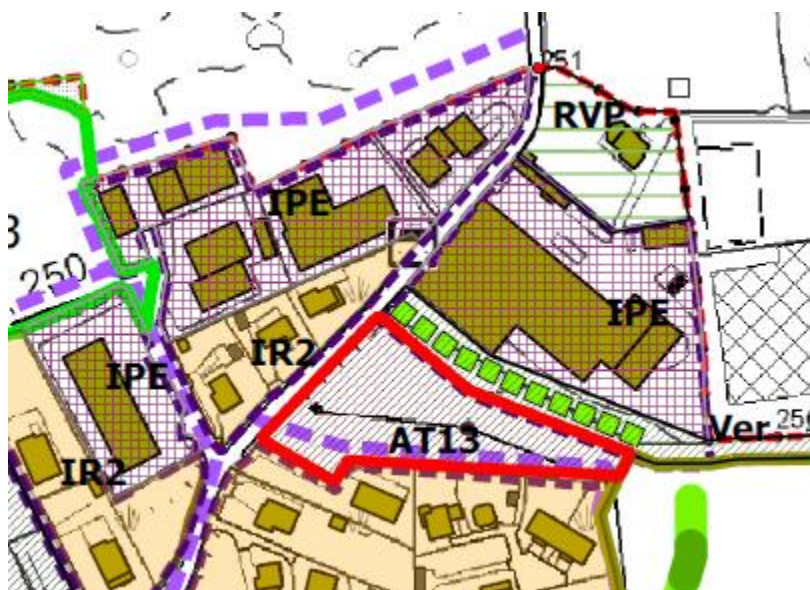
COMUNE DI INARZO

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".



Stato della pianificazione vigente



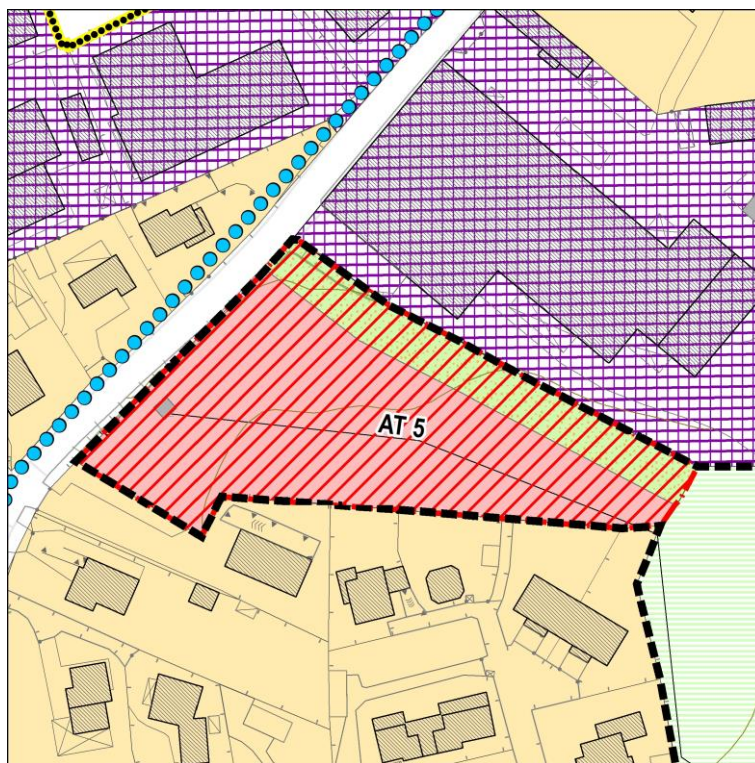
Estratto elaborato DP C2 – Ambiti di Trasformazione ed indirizzi generali di pianificazione

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 residenziale, conservando una fascia a verde di mitigazione tra il complesso residenziale e l'insediamento produttivo.

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 5 le finalità specifiche da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono:

- Completamento del tessuto residenziale esistente, con tipologie edilizie coerenti con il contesto circostante;
- Conservazione di un'area verde di mitigazione ambientale e paesaggistica tra il limite del tessuto urbano residenziale e il complesso produttivo esistente;
- Realizzazione dei percorsi pedonali e ciclabili a completamento del sistema di mobilità dolce previsto in questa parte del tessuto urbano.

DISPOSIZIONI DI CARATTERE PRESCRITTIVO

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

- Area destinata all'edificazione di insediamenti residenziali: superficie **5.125 mq**
- Area da conservare a verde quale fascia a verde di mitigazione tra il limite del tessuto urbano residenziale, costituito dal nuovo insediamento e il complesso produttivo esistente **1.500 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 S. Francesco; possibilmente in fregio alla via stessa. La



COMUNE DI INARZO

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

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 la fascia a verde di mitigazione 7,50 ml.
- Distanze minima dei fabbricati dalla strada provinciale 10,00 ml.
- Le recinzioni lungo via S. Francesco dovranno essere arretrate rispetto al filo stradale di mt. 3,50.

L'indice **IT** di base, che si intende esteso a tutte le aree perimetrate entro il comparto AT 5, compreso l'area a verde di mitigazione ambientale, 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) ed alla creazione di una fascia a verde di mitigazione tra i nuovi insediamenti ed il complesso produttivo esistente

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 percorso attrezzato per la mobilità ciclabile e pedonale lungo via S. Francesco. Nel caso tale percorso risulti già realizzato dovrà essere realizzato altro percorso pedonale e ciclabile per un pari importo.

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

L'intervento potrà essere realizzato secondo un disegno coordinato che consideri adeguatamente il rapporto del nuovo insediamento con il contesto circostante.

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

Dovrà essere realizzata una fascia a verde alberato, di mitigazione paesaggistica degli insediamenti in corrispondenza del confine con l'insediamento produttivo. La fascia a verde alberato dovrà avere larghezza non inferiore a 10 mt. e superficie complessiva non inferiore a 1500 mq. La strada di accesso esistente all'insediamento produttivo dovrà essere mantenuta adiacente all'edificio produttivo ed essere separata dal verde di mitigazione.

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 indirizzando correttamente le stesse verso la palude Brabbia.

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 di mitigazione a verde alberata tra alberata tra i nuovi insediamenti ed il complesso produttivo esistente.
- Le aree a parcheggio pubblico dovranno essere opportunamente corredate di verde e piantumate.
- Dovrà essere prodotto uno studio per la raccolta delle acque meteoriche dell'insediamento e quelle superficiali dell'area agricola retrostante, finalizzato a garantire che le stesse vengano recapitate in palude Brabbia
- La progettazione dovrà essere sottoposta a uno specifico studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici.