

**COMUNE DI INARZO**  
Provincia di Varese



**DOCUMENTO DI PIANO**

Schede Ambiti di Trasformazione

 **A**rch. VALENTINA GADDA  
3497503692

*info@ingeambiente.it*

 **D**OTT.SSA SILVIA MARTINELLI  
3385868867

<b>Scheda AT_01</b>	<b>Comune:</b> Inarzo
<b>Layer informativo:</b> Ambiti di trasformazione	<b>Shape File:</b> Ambiti_di_Trasformazione.shp

## **AT1 - Area a destinazione residenziale e commerciale lungo via Cav. B. Sessa**



### **Parte prima: stato attuale, dati e obiettivi generali per la pianificazione attuativa**

#### *Inquadramento del contesto ambientale-territoriale*

L'Ambito è situato 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 intervento si inserisce in un contesto urbanizzato ed edificato e costituisce il naturale completamento della struttura insediativa lungo la strada, costituito prevalentemente da edifici residenziali isolati con verde pertinenziale.

Nella zona interna della struttura insediativa che si sviluppa lungo la via Patrioti e la via Cav. B. Sessa si trova un'area a verde di natura agricola di ampie dimensioni che raccoglie, per naturale scorrimento, le acque meteoriche di parte dell'abitato e le drena lentamente verso la palude Brabbia.

Le zone di maggior pregio naturalistico del territorio comunale risultano distanti dall'area interessata dall'intervento.

L'area è libera da edificazioni, è pianeggiante a prato.

#### *Dati di superficie*

Superficie totale dell'Ambito 4.761 mq

#### *Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati*

L'Ambito risulta interamente classificato dallo studio geologico all'interno della Classe di

Fattibilità :

Classe 3f (Aree di piana fluviolacustre/fluvioglaciale) – Fattibilità con consistenti limitazioni.

### *Obiettivi generali e di pianificazione attuativa*

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.

## **Parte seconda: disposizioni di carattere prescrittivo**

### *Destinazioni d'Uso*

Sono ammesse come funzioni principali:

- la residenza (RP) – e tutte le relative funzioni complementari previste dalle NTA
- le attività commerciali limitatamente agli esercizi commerciali di vicinato (CV)

### *Viabilità e mobilità*

L'accesso all'area deve avvenire dalla via Cav. B. Sessa e la fascia prospiciente dovrà essere attrezzata mediante marciapiede.

L'eventuale recinzione dovrà essere realizzato in allineamento alla recinzione del lotto confinante a sud.

I parcheggi al servizio dell'insediamento, pubblici e privati di accesso diretto esterni alla recinzione, dovranno essere separati dalla strada e dotati di area di manovra propria.

### *Capacità edificatoria e parametri urbanistici*

L'edificazione deve avvenire nel rispetto dei seguenti parametri :

- **IT** = 0,50 mc/mq
- **R c** = 30%
- **Hm** = 9,00 ml. (2 piani f.t. compreso eventuale sottotetto)

Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà verso le zone residenziali 5,00 ml.

Distanze minima dei fabbricati dal confine verso la zona agricola 5,00 ml.

Distanze minima dei fabbricati dalla strada 10,00 ml.

Distanze minima dei fabbricati dai fabbricati principali (escluso accessori di altezza inferiore a 3,00 mt.) circostanti esterni al perimetro d'intervento 10,00 ml.

### *Standard qualitativo*

- dotazione parcheggi minimi: 2 posti auto privati per ogni abitazione, 1 posto auto pubblico ogni 100 mc di edificazione per la residenza e 1 mq. per ogni mq. di edificazioni per le destinazioni terziarie e commerciali).
- realizzazione del marciapiede lungo via Cav. B. Sessa e di una filare a verde alberato
- realizzazione e creazione di percorsi ciclopedonali per m 200 nel comparto o nel territorio del Comune di Inarzo, con oneri di acquisizione aree a carico del Comune.

### *Assetto morfologico-insediativo*

In caso di insediamento misto residenziale-commerciale si propone la creazione di una struttura articolata a corte con la formazione di una piazza verso la via Cav. B. Sessa.

In caso di realizzazione di una insediamento di natura esclusivamente residenziale gli edifici dovranno essere isolati con giardino di pertinenza a tipologia mono e bifamiliare.

### *Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale*

Il fronte lungo la via Cav. B. Sessa dovrà essere piantumato con un filare di alberi di alto fusto posto in prossimità del marciapiede corredata di una fascia a verde di opportuna dimensione.

Il quartiere dovrà essere organizzato con un'adeguata sistemazione verde in grado di garantire per il lato esposto a sud degli edifici una cortina arborea atta all'ombreggiamento estivo.

Particolare cura dovrà essere posta al margine interno verso l'area naturale al fine di costituire un'adeguata fascia a verde tra l'insediamento urbano e le aree agricole.

### *Modalità attuative*

L'ambito deve essere attuato mediante un intervento unitario.

Il progetto unitario potrà essere presentato anche da uno solo dei proprietari. Una volta approvato dal Consiglio Comunale con le procedure di pubblicità stabilite dalla legge, sarà vincolante anche per gli altri proprietari. I singoli interventi edilizi dovranno essere convenzionati e contenere l'obbligo di completare le opere di urbanizzazione prima dell'abitabilità/agibilità dei corrispondenti immobili. Nel caso di convenzioni separate, per le successive sono da prevedersi standard qualitativi maggiorati del 40%.

Le opere di urbanizzazione primaria possono essere cedute all'Amministrazione comunale dopo il loro collaudo.

E' possibile realizzare il 50% dei parcheggi pubblici previsti in altra area mediante accordo disciplinato nella convenzione.

<b>Scheda AT_02</b>	<b>Comune:</b> Inarzo
<b>Layer informativo:</b> Ambiti di trasformazione	<b>Shape File:</b> Ambiti_di_Trasformazione.shp

## AT2 - Area a destinazione residenziale e commerciale lungo via Patrioti



### Parte prima: stato attuale, dati e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

#### *Inquadramento del contesto ambientale-territoriale*

L'Ambito è situato in prossimità del centro urbano lungo la via Patrioti in una zona interna al tessuto urbano consolidato e si colloca sull'asse principale di sviluppo del paese in prossimità del confine con Bodio Lomnago.

L'area, di forma irregolare, si inserisce in un contesto urbanizzato ed edificato e costituisce il naturale completamento della struttura insediativi residenziale lungo il nord della strada; il fronte opposto è invece interessato da un tessuto produttivo di natura artigianale.

Le zone di maggior pregio naturalistico del territorio comunale risultano distanti dall'area interessata dall'intervento.

L'area, libera da edificazioni, è pianeggiante ed è a prato.

#### *Dati di superficie*

Superficie totale dell'Ambito 4.135 mq

#### *Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati*

L'Ambito risulta interamente classificato dallo studio geologico all'interno della Classe di Fattibilità :

Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni.

#### *Obiettivi generali e di pianificazione attuativa*

L'intervento mira a completare il tessuto insediativo lungo la via in coerenza con il contesto residenziale in cui risulta inserito, 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.

## **Parte seconda: disposizioni di carattere prescrittivo**

### *Destinazioni d'Uso*

Sono ammesse come funzioni principali:

- la residenza (RP) – e tutte le relative funzioni complementari previste dalle NTA
- le attività commerciali limitatamente agli esercizi commerciali di vicinato (CV)

### *Viabilità e mobilità*

L'accesso all'area deve avvenire dalla via Patrioti. La viabilità interna al servizio dell'insediamento potrà essere di natura privata.

I parcheggi al servizio dell'insediamento, pubblici e privati di accesso diretto esterni alla recinzione, dovranno essere separati dalla strada e dotati di area di manovra propria e localizzati in prossimità della via Patrioti

### *Capacità edificatoria e parametri urbanistici*

L'edificazione deve avvenire nel rispetto dei seguenti parametri :

- **IT** = 0,50 mc/mq
- **R c** = 30%
- **Hm** = 9,00 ml. (2 piani f.t. compreso eventuale sottotetto)

Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà verso le zone residenziali 5,00 ml.

Distanze minima dei fabbricati dal confine verso la zona agricola 7,50 ml. data la presenza di un filare alberato da conservare posto al limite del comparto

Distanze minima dei fabbricati dalla strada 10,00 ml.

Distanze minima dei fabbricati dai fabbricati principali (escluso accessori di altezza inferiore a 3,00 mt.) circostanti esterni al perimetro d'intervento 10,00 ml.

### *Standard qualitativo*

- dotazione parcheggi minimi: 2 posti auto privati per ogni abitazione, 1 posto auto pubblico ogni 100 mc di edificazione per la residenza e 1 mq. per ogni mq. di edificazioni per le destinazioni terziarie e commerciali).
- realizzazione e creazione di percorsi ciclopedonali per m 200 nel comparto o nel territorio del Comune di Inarzo, con oneri di acquisizione aree a carico del Comune.

### *Assetto morfologico-insediativo*

In caso di realizzazione di una insediamento di natura esclusivamente residenziale gli edifici dovranno essere isolati con giardino di pertinenza a tipologia mono e bifamiliare. L'insediamento deve essere organizzato su riferimenti non necessariamente ortogonali alla rete stradale, ma tenere invece conto dell'asse elio termico per aumentare il comfort degli edifici.

### *Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale*

Il fronte lungo la via Patrioti dovrà essere piantumato con un filare di alberi di alto fusto posto in corredato di una fascia a verde di opportuna dimensione.

Il quartiere dovrà essere organizzato con un'adeguata sistemazione verde in grado di garantire per il lato esposto a sud degli edifici una cortina arborea atta all'ombreggiamento estivo.

Particolare cura dovrà essere posta al margine interno verso l'area naturale al fine di costituire un'adeguata fascia a verde tra l'insediamento urbano e le aree agricole. Dovrà essere conservato e opportunamente riqualificato come essenze arboree il filare alberato

posto al margine nord verso la zona agricola, conservando inoltre la scarpata esistente.

#### *Modalità attuative*

L'ambito deve essere attuato mediante un intervento unitario.

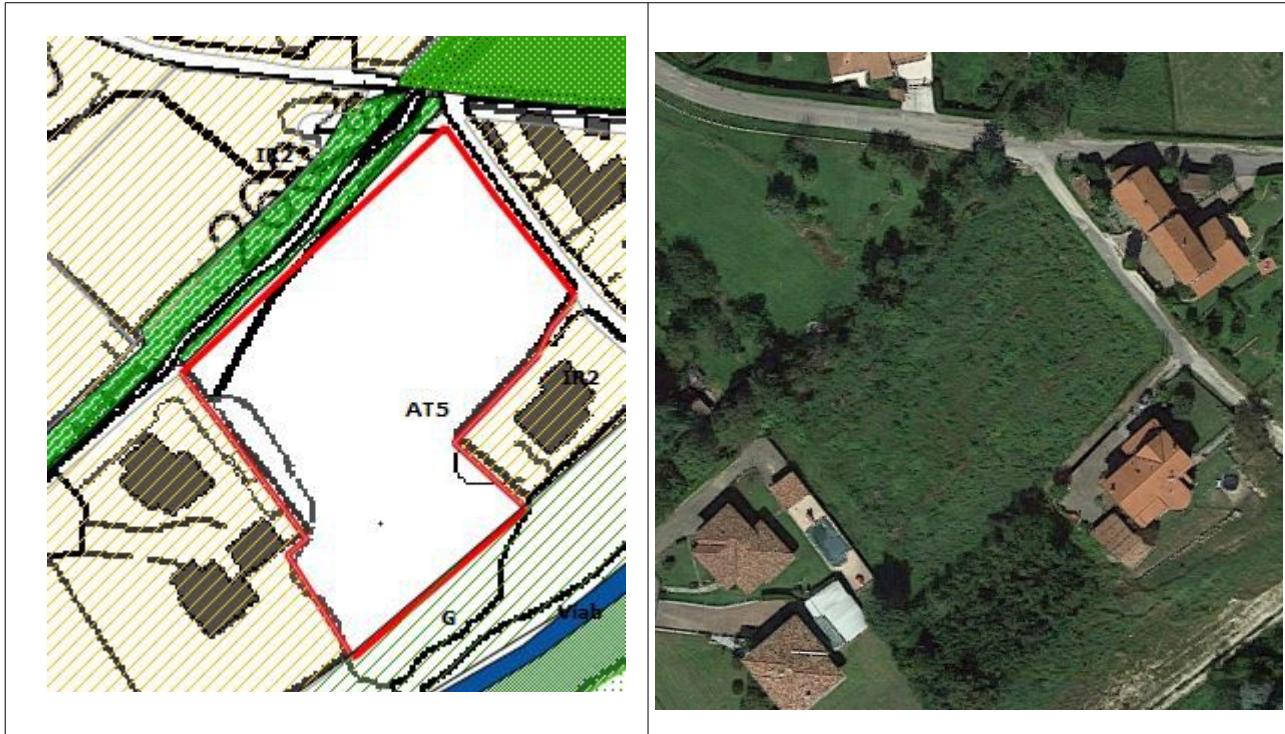
Il progetto unitario potrà essere presentato anche da uno solo dei proprietari. Una volta approvato dal Consiglio Comunale con le procedure di pubblicità stabilite dalla legge, sarà vincolante anche per gli altri proprietari. I singoli interventi edilizi dovranno essere convenzionati e contenere l'obbligo di completare le opere di urbanizzazione prima dell'abitabilità/agibilità dei corrispondenti immobili. Nel caso di convenzioni separate, per le successive sono da prevedersi standard qualitativi maggiorati del 40%.

Le opere di urbanizzazione primaria possono essere cedute all'Amministrazione comunale dopo il loro collaudo.

E' possibile realizzare il 50% dei parcheggi pubblici previsti in altra area mediante accordo disciplinato nella convenzione.

<b>Scheda AT_05</b>	<b>Comune:</b> Inarzo
<b>Layer informativo:</b> Ambiti di trasformazione	<b>Shape File:</b> Ambiti_di_Trasformazione.shp

## Ambito 5 - Area a destinazione residenziale



### Parte prima: stato attuale, dati e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

#### *Inquadramento del contesto ambientale-territoriale*

L'Ambito è situato nella fascia esterna sud-est del tessuto urbano consolidato ed interessa un'area di completamento infrastrutturale ed insediativo. L'area di forma irregolare costituisce il completamento di una zona urbana caratterizzata da un edificato di ville singole con ampi giardini.

L'area è oggi coperta da vegetazione boschiva. La realizzazione della viabilità di progetto, con il completamento dell'anello sud di evitamento del centro storico, costituisce quale elemento fisico il nuovo limite del tessuto urbano consolidato, entro il quale si colloca l'area di trasformazione.

#### *Dati di superficie*

Superficie totale dell'Ambito 4.853 mq.

Di cui circa 2.000 mq. destinati ad ospitare l'edificazione e l'allargamento stradale e la parte restante interessata dalla conservazione del bosco opportunamente riqualificato.

#### *Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati*

L'area prospiciente al torrente Riale è interessata dalla "Fascia di tutela assoluta" del reticolo idrico superficiale.

La porzione Nord dell'Ambito, a ridosso del Torrente Riale, 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 porzione centrale dell'ambito risulta invece

classificata come: Classe 3f (Aree di piana fluviolacustre/fluvioglaciale) – Fattibilità con consistenti limitazioni.

La fascia posta a Sud è invece compresa all'interno della Classe di fattibilità: Classe 3v Aree di versante o dosso – Fattibilità con consistenti limitazioni.

L'area è interessata da una formazione boschiva

#### *Obiettivi generali e di pianificazione attuativa*

L'intervento prevede la possibilità di completamento del tessuto insediativo consentendo una parziale trasformazione dell'area a bosco e conservando comunque la presenza di una significativa area boschiva inserita in ambito urbano, di cui si prescrive la riqualificazione .

### **Parte seconda: disposizioni di carattere prescrittivo**

#### *Destinazioni d'uso*

Sono ammesse come funzioni principali:

- la residenza (RP) – con esclusione delle altre funzioni complementari previste dalle NTA

#### *Viabilità e mobilità*

L'accesso all'area deve avvenire dalla via Patrioti e prevede un opportuno allargamento del tratto di collegamento in fregio all'area di intervento in particolare per quanto riguarda l'innesto con il ponte di superamento del torrente Riale.

#### *Capacità edificatoria e parametri urbanistici*

L'edificazione deve avvenire nel rispetto dei seguenti parametri :

- **IT** = 0,30 mc/mq
- **Rc** = 30% (dell'area destinati ad ospitare la nuova edificazione)
- **Hm** = 9,00 ml. (2 piani f.t. compreso eventuale sottotetto)

Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà verso le zone residenziali 5,00 ml.

Distanze minima dei fabbricati dal confine verso la zona boschiva 7,50 ml.

Distanze minima dei fabbricati dal Riale 5,00 ml. dalla fascia di rispetto

Distanze minima dei fabbricati dalla strada 7,50 ml. (dal ciglio della strada già allargata)

Distanze minima dei fabbricati dai fabbricati principali (escluso accessori di altezza inferiore a 3,00

mt.) circostanti esterni al perimetro d'intervento 10,00 ml.

#### *Standard qualitativo*

Saranno a carico del piano i seguenti interventi:

- Allargamento della viabilità in fregio alla proprietà
- Riqualificazione della porzione da conservare a bosco ai fini di garantire la fruibilità secondo un progetto da concordare con l'Ente competente e L'A.C.
- dotazione parcheggi minimi: 2 posti auto privati per ogni abitazione, 1 posto auto pubblico ogni 100 mc di edificazione per la residenza e 1 mq. per ogni mq. di edificazioni per le destinazioni terziarie e commerciali).
- realizzazione di percorsi ciclopedonali per m 50 nel comparto o nel territorio del Comune di Inarzo, con oneri di acquisizione aree a carico del Comune.

#### *Assetto morfologico-insediativo*

Gli edifici dovranno essere isolati con giardino di pertinenza a tipologia mono e bifamiliare. L'insediamento deve essere organizzato su riferimenti non necessariamente ortogonali alla rete stradale, ma tenere invece conto dell'asse elio termico per aumentare il comfort degli edifici.

### *Modalità attuative*

L'ambito deve essere attuato mediante un intervento unitario.

Il progetto unitario potrà essere presentato anche da uno solo dei proprietari. Una volta approvato dal Consiglio Comunale con le procedure di pubblicità stabilite dalla legge, sarà vincolante anche per gli altri proprietari. I singoli interventi edilizi dovranno essere convenzionati e contenere l'obbligo di completare le opere di urbanizzazione prima dell'abitabilità/agibilità dei corrispondenti immobili. Nel caso di convenzioni separate, per le successive sono da prevedersi standard qualitativi maggiorati del 40%.

Le opere di urbanizzazione primaria possono essere cedute all'Amministrazione comunale dopo il loro collaudo.

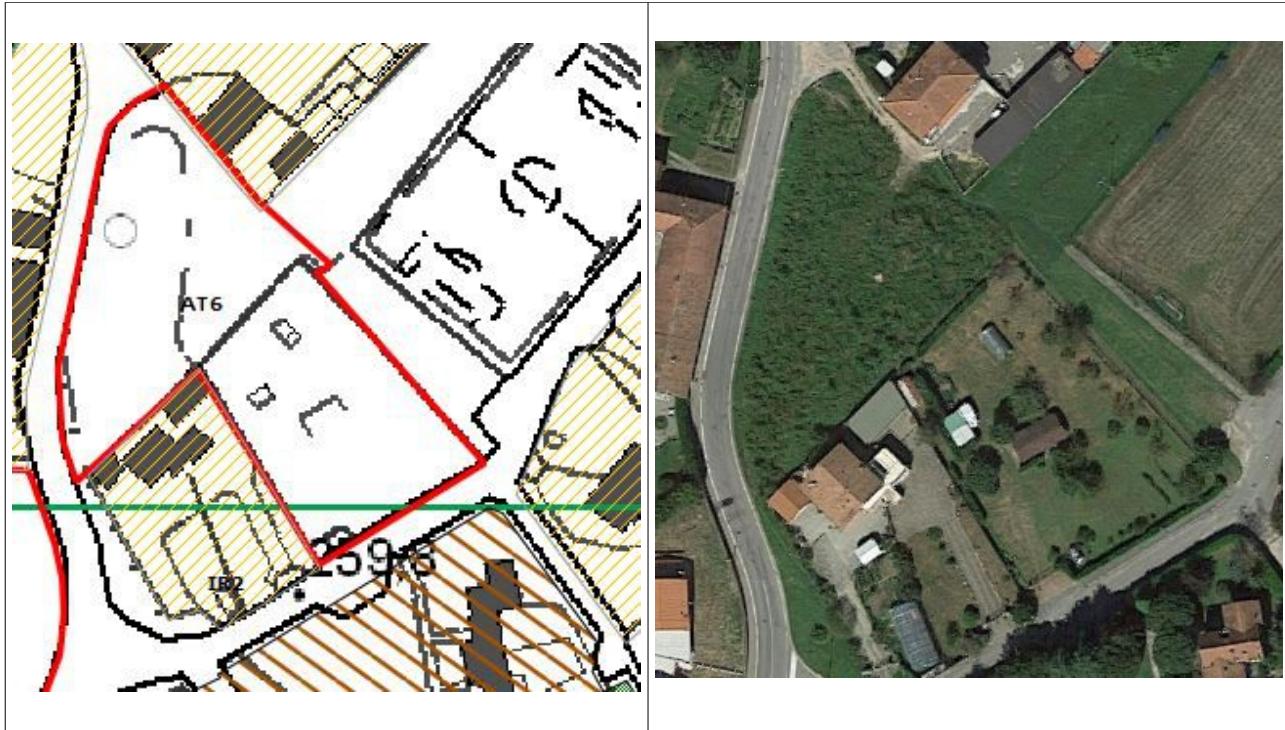
### *Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale*

Dovrà essere conservata libera da edificazioni, esterna alla recinzione, ed in uno stato di naturalità, l'area in corrispondenza del corso d'acqua, qualificandola mediante una vegetazione ripariale per una fascia di larghezza non inferiore a 20,00 mt. dal margine superiore della sponda.

Come intervento di rafforzamento della rete ecologica locale si propone di "ritagliare" un corridoio verde lungo il perimetro dell'AT 5 per mantenere il collegamento tra il Riale e la zona boscata ubicata alle spalle dell'ambito.

<b>Scheda AT_06</b>	<b>Comune:</b> Inarzo
<b>Layer informativo:</b> Ambiti di trasformazione	<b>Shape File:</b> Ambiti_di_Trasformazione.shp

## AT6 – Completamento insediativo e servizi (via I° Maggio prossimità Centro sportivo)



### Parte prima: stato attuale, dati e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

#### *Inquadramento del contesto ambientale-territoriale*

L'Ambito riguarda le aree confinanti a sud-ovest con il centro sportivo. Di forma irregolare il comparto costituisce il completamento del tessuto compreso tra via I° Maggio la viabilità di accesso al campo sportivo ed il campo stesso. Sull'area insiste un piccolo fabbricato rurale.

#### *Dati di superficie*

Superficie totale dell'Ambito 4.436 mq

#### *Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati*

L'area è parzialmente classificata come area agricola nel PTCP.

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 risulta interessata dalla "Fascia di tutela assoluta" del reticolto idrico superficiale.

### *Obiettivi generali e di pianificazione attuativa*

Il PGT prevede il completamento del tessuto insediativo con l'implementazione dei servizi connessi al centro sportivo e delle infrastrutture di accesso attraverso la creazione di una connessione viaria tra la strada di accesso al campo sportivo e la via I° Maggio che ne migliori l'accessibilità.

Le finalità da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono così riassumibili:

- Completamento insediativo di natura residenziale-commerciale atto a qualificare l'area del centro sportivo con il miglioramento degli spazi aggregativi relativi a tale centro.
- Creazione di una nuova area a parcheggio a servizio dell'impianto sportivo e recupero dell'area a parcheggio esistente per ampliare e migliorare la struttura del centro sportivo.
- Creazione di una connessione viaria tra la strada di accesso al centro sportivo e la via I° Maggio che garantisca adeguata accessibilità alla nuova area a parcheggio

## **Parte seconda: disposizioni di carattere prescrittivo**

### *Destinazioni d'Uso*

Sono ammesse come funzioni principali:

- la residenza (RP) – e tutte le relative funzioni complementari previste dalle NTA
- le attività commerciali limitatamente agli esercizi commerciali di vicinato (CV) e gli esercizi di somministrazione alimenti e bevande

### *Viabilità e mobilità*

L'accesso all'area deve avvenire attraverso la strada di servizio al centro sportivo che si collega alla via I° Maggio e dovrà essere creata una opportuna viabilità di servizio all'insediamento ed al centro sportivo con le relative aree a parcheggio. Il piano attuativo dovrà essere corredata da un opportuno studio della mobilità atto ad assicurare un'adeguata sistemazione dell'innesto dalla via I° Maggio. Potranno essere considerate soluzioni volte alla creazione di un percorso obbligato ad anello al servizio del centro sportivo.

### *Capacità edificatoria e parametri urbanistici*

L'edificazione deve avvenire nel rispetto dei seguenti parametri :

- **IT** = 0,80 mc/mq
  - **Rc** = 40%
  - **Hm** = 9,00 ml. (2 piani f.t. compreso eventuale sottotetto)
- Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà verso le zone residenziali e le aree per servizi 5,00 ml.
- Distanze minima dei fabbricati dalla strada provinciale 7,50 ml.
- Distanze minima dei fabbricati dai fabbricati principali (escluso accessori di altezza inferiore a 3,00 mt.) circostanti esterni al perimetro d'intervento 10,00 ml.

### *Standard qualitativo*

Dovrà essere attrezzata e ceduta un'area non inferiore a 1.400 mq. in fronte al campo sportivo destinata alla realizzazione dei parcheggi, dovrà inoltre essere recuperata, nell'ambito di un ampliamento e riqualificazione del centro sportivo, l'area che oggi ospita i parcheggi. All'interno dell'ambito dovrà essere realizzati i parcheggi al servizio del nuovo insediamento in relazione alle destinazioni funzionali previste dal piano attuativo

### *Assetto morfologico-insediativo*

L'area si inserisce in un nodo strategico posto tra un'area a servizi e una viabilità primaria

che corre lungo il fronte ovest. La giacitura degli edifici dovrà essere adeguata a consentire la creazione di una centralità urbana.

#### *Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale*

- realizzazione e cessione di parcheggio di mq 1.400 a servizio del campo sportivo ed in ampliamento dello stesso esistente
- dotazione parcheggi minimi: 2 posti auto privati per ogni abitazione, 1 posto auto pubblico ogni 100 mc di edificazione per la residenza e 1 mq. per ogni mq. di edificazioni per le destinazioni terziarie e commerciali).
- realizzazione di percorsi ciclopedonali per m 200 nel comparto o nel territorio del Comune di Inarzo, con oneri di acquisizione aree a carico del Comune.

#### *Modalità attuative*

L'ambito deve essere pianificato attraverso una piano attuativo unitario esteso all'intero comparto, che potrà comunque prevedere diversi sub-ambiti di attuazione in relazione alle diverse aree funzionali previste dal progetto, ma con l'obbligo di realizzazione unitaria delle infrastrutture e dei servizi previsti.

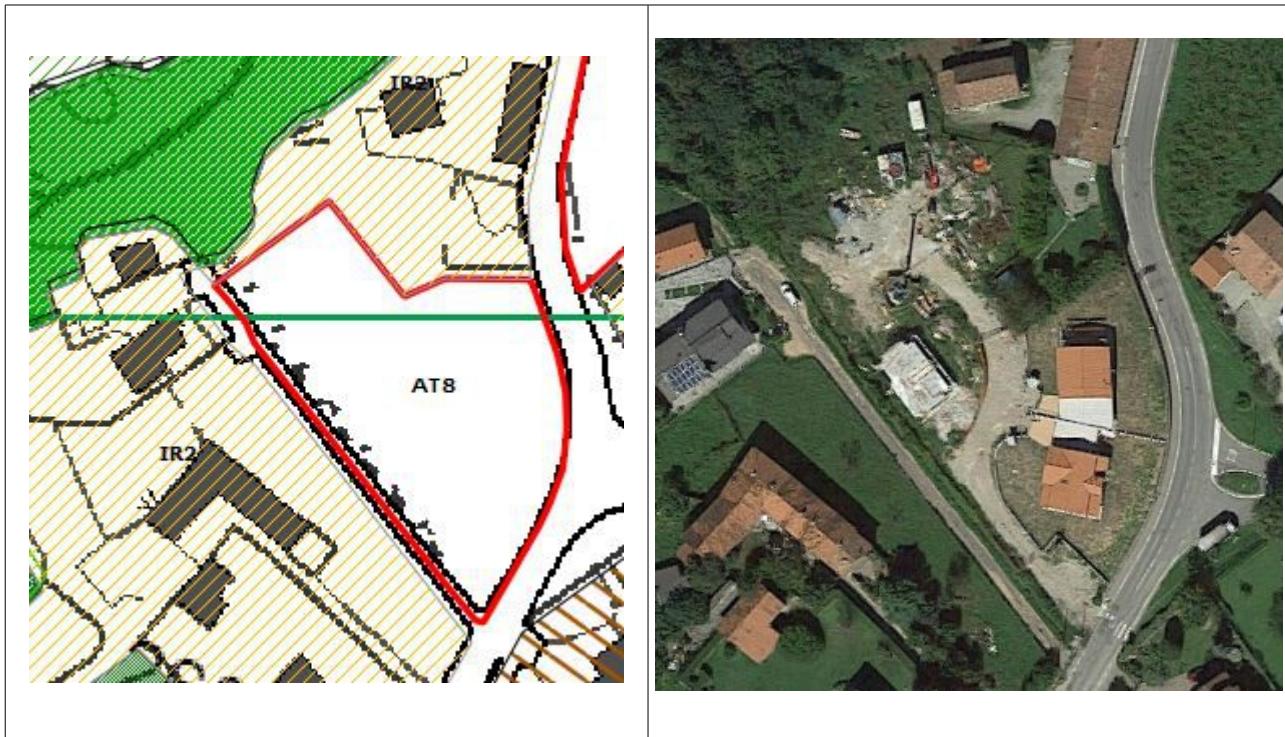
Il progetto unitario potrà essere presentato anche da uno solo dei proprietari. Una volta approvato dal Consiglio Comunale con le procedure di pubblicità stabilite dalla legge, sarà vincolante anche per gli altri proprietari. I singoli interventi edilizi dovranno essere convenzionati e contenere l'obbligo di completare le opere di urbanizzazione prima dell'abitabilità/agibilità dei corrispondenti immobili. Nel caso di convenzioni separate, per le successive sono da prevedersi standard qualitativi maggiorati del 40%.

Le opere di urbanizzazione primaria possono essere cedute all'Amministrazione comunale dopo il loro collaudo.

E' possibile realizzare il 100% dei parcheggi pubblici di dotazione previsti in altra area mediante accordo disciplinato nella convenzione.

<b>Scheda AT_08</b>	<b>Comune:</b> Inarzo
<b>Layer informativo:</b> Ambiti di trasformazione	<b>Shape File:</b> Ambiti_di_Trasformazione.shp

## AT8 - Area a destinazione residenziale lungo via I° Maggio



### Parte prima: stato attuale, dati e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

#### *Inquadramento del contesto ambientale-territoriale*

L'Ambito è situato in prossimità del centro sportivo lungo la via I° Maggio in una zona interna al tessuto urbano consolidato e si colloca sull'asse principale di collegamento con Casale Litta.

L'area, di forma triangolare, si inserisce in un contesto urbanizzato ed edificato caratterizzato da un tessuto con tipologie edilizie miste, riferibili a differenti epoche di sviluppo, perlopiù costituite da edifici isolati.

L'area, libera da edificazioni, è scoscesa e verso ovest declina verso l'impluvio del torrente Riale.

Ad ovest si trova infatti un'area a verde naturale che raccoglie, per naturale scorrimento, le acque meteoriche della fascia morenica oltre la provinciale e le convoglia verso il torrente Riale.

#### *Dati di superficie*

Superficie totale dell'Ambito 3.486 mq

#### *Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati*

La porzione Nord-Est 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.

Una piccola porzione localizzata nella parte Nord-Est dell'Ambito, lungo la Via I Maggio, risulta interessata dalla "Fascia di tutela assoluta" del reticolo idrico superficiale

#### *Obiettivi generali e di pianificazione attuativa*

L'intervento mira a completare il tessuto insediativo lungo la via ed a risolvere mediante la creazione di una opportuna canalizzazione le problematiche di scolo delle acque che interessano le aree circostanti al tratto delle strada provinciale .

### **Parte seconda: disposizioni di carattere prescrittivo**

#### *Destinazioni d'uso*

Sono ammesse come funzioni principali:

- la residenza (RP) – con esclusione delle altre funzioni complementari previste dalle NTA

#### *Viabilità e mobilità*

L'accesso all'area deve avvenire dalla via I° Maggi o e la fascia prospiciente dovrà essere attrezzata mediante marciapiede. La viabilità interna al servizio dell'insediamento potrà essere di natura privata.

I parcheggi al servizio dell'insediamento, pubblici e privati di accesso diretto esterni alla recinzione, dovranno essere separati dalla strada e dotati di area di manovra propria

#### *Capacità edificatoria e parametri urbanistici*

L'edificazione deve avvenire nel rispetto dei seguenti parametri :

- **IT** = 0,50 mc/mq
- **Rc** = 30%
- **Hm** = 9,00 ml. (2 piani f.t. compreso eventuale sottotetto)  
Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà verso le zone residenziali 5,00 ml.  
Distanze minima dei fabbricati dal confine verso la zona agricola 5,00 ml.  
Distanze minima dei fabbricati dalla strada 10,00 ml.  
Distanze minima dei fabbricati dai fabbricati principali (escluso accessori di altezza inferiore a 3,00 mt.) circostanti esterni al perimetro d'intervento 10,00 ml.

#### *Standard qualitativo*

Saranno a carico del piano i seguenti interventi:

- sistemazione del canale di raccolta e convogliamento verso il Riale delle acque provenienti dalla via I° Maggio

#### *Assetto morfologico-insediativo*

Data la natura di alcuni edifici circostanti riferibili alla tradizione rurale storica si prescrive l'uso di tipologie che si confrontino coerentemente con tale contesto.

L'insediamento deve essere organizzato su riferimenti non necessariamente ortogonali alla rete stradale, ma tenere invece conto dell'asse elio termico per aumentare il comfort degli edifici.

#### *Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale*

Particolare cura dovrà essere posta alla sistemazione del canale ed al margine interno verso l'area naturale al fine di costituire un'adeguata fascia a verde tra l'insediamento urbano e le aree agricole.

### *Modalità attuative*

L'ambito deve essere attuato mediante un intervento unitario

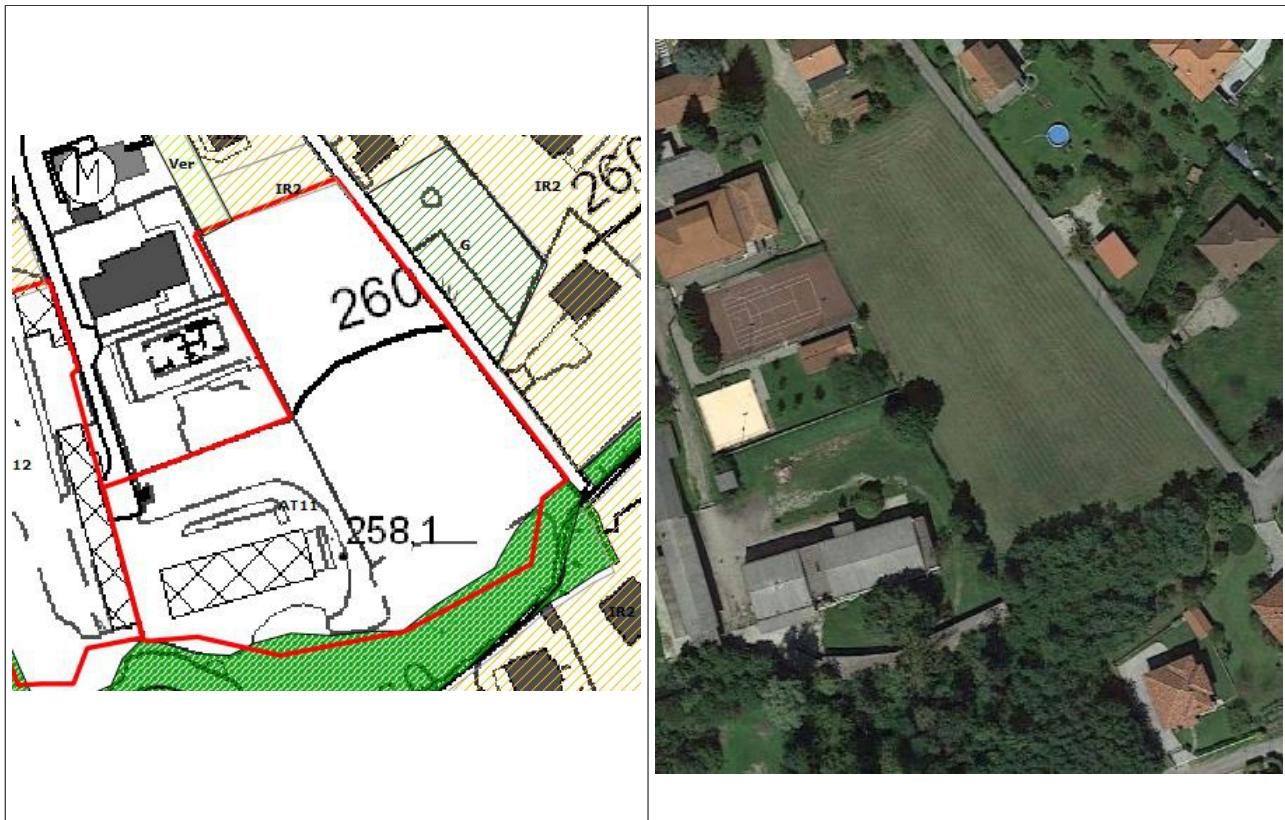
Il progetto unitario potrà essere presentato anche da uno solo dei proprietari. Una volta approvato dal Consiglio Comunale con le procedure di pubblicità stabilite dalla legge, sarà vincolante anche per gli altri proprietari. I singoli interventi edilizi dovranno essere convenzionati e contenere l'obbligo di completare le opere di urbanizzazione prima dell'abitabilità/agibilità dei corrispondenti immobili. Nel caso di convenzioni separate, per le successive sono da prevedersi standard qualitativi maggiorati del 40%.

Le opere di urbanizzazione primaria possono essere cedute all'Amministrazione comunale dopo il loro collaudo.

E' possibile realizzare il 50% dei parcheggi pubblici previsti in altra area mediante accordo disciplinato nella convenzione.

<b>Scheda AT_11</b>	<b>Comune:</b> Inarzo
<b>Layer informativo:</b> Ambiti di trasformazione	<b>Shape File:</b> Ambiti_di_Trasformazione.shp

## AT11 - Area a destinazione residenziale lungo via Patrioti in prossimità del Municipio



### Parte prima: stato attuale, dati e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

#### *Inquadramento del contesto ambientale-territoriale*

L'Ambito è situato nel centro urbano lungo la via Patrioti e confina con il Municipio ed il centro sportivo.

L'area, di forma poligonale, si inserisce in un contesto urbanizzato ed edificato e costituisce il naturale completamento della struttura insediativa del centro cittadino.

A sud-ovest l'area confina con il torrente Riale, che scorre in tale zona nel suo alveo naturale caratterizzato dalla presenza di una significativa fascia di vegetazione.

L'area è costituita da due lotti, uno libero da edificazioni, pianeggiante a prato digradante verso il Riale, ed un secondo lotto con edifici produttivi dismessi.

L'insediamento produttivo, anche se non ospita attività particolarmente impattanti, risulta male inserito nel contesto urbano, in particolare per la presenza di alcuni dei servizi principali nell'area confinante.

Risulta pertanto opportuno prevedere una riconversione che interessa oltre alla struttura produttiva ed alle aree di pertinenza anche le aree limitrofe rimaste libere in un contesto completamento urbanizzato.

Gli edifici produttivi non presentano caratteristiche architettoniche di particolare pregio.

## *Dati di superficie*

Superficie totale dell'Ambito 12.300 mq

## *Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati*

L'area prospiciente al torrente Riale è interessata dalla "Fascia di tutela assoluta" del reticolo idrico superficiale.

La porzione Nord dell'Ambito, lungo Via Patrioti fino all'altezza del campetto sportivo polivalente, risulta classificata dallo studio geologico all'interno della Classe di Fattibilità: Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni, mentre la porzione meridionale dell'Ambito risulta classificata come Classe 3f (Aree di piana fluviolacustre/fluvioglaciale) – Fattibilità con consistenti limitazioni. La fascia a ridosso del Torrente Riale è classificata come Classe 4 TA Fasce di tutela fluviale – Classe di fattibilità con consistenti limitazioni

## *Obiettivi generali e di pianificazione attuativa*

L'intervento mira a completare il tessuto insediativo residenziale del centro urbano, ed a creare un collegamento pedonale tra l'area ed il centro sportivo. E' inoltre previsto l'ampliamento della struttura sportiva polivalente confinante e la creazione di un nuovo parcheggio al servizio di tali strutture. Il piano prevede inoltre la conservazione della fascia di vegetazione ripariale in corrispondenza del Riale.

Le finalità da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono così riassumibili

- Riconversione dell'insediamento produttivo con demolizione e sostituzione dei fabbricati produttivi per la creazione di un insediamento residenziale.
- Ampliamento del centro sportivo con la creazione di un'area a parcheggio
- Rinaturalizzazione delle sponde del torrente Riale lungo tutto il fronte dell'ambito
- Creazione di opportune fasce di mitigazione paesistica-ambientale verso il torrente Riale

## **Parte seconda: disposizioni di carattere prescrittivo**

### *Destinazioni d'Uso*

Sono ammesse come funzioni principali:

- la residenza (RP) – e tutte le relative funzioni complementari NTA art 2.2.3 e le altre destinazioni previste dalla convenzione del Piano attuativo

### *Viabilità e mobilità*

L'accesso all'area deve avvenire dalla via Patrioti e la viabilità interna al servizio dell'insediamento di natura pubblica dovrà garantire l'accesso ai parcheggi pubblici interni all'area di intervento e il pubblico transito per la mobilità ciclo pedonale relativa al percorso che si collega il centro sportivo (Parco Tennis) con il Campo Sportivo oltre il Riale, secondo quanto stabilito dal piano attuativo.

### *Capacità edificatoria e parametri urbanistici*

La capacità edificatoria complessiva prevista per l'ambito è determinata dal piano attuativo approvato dal Consiglio Comunale pari a 4.900 mc

- **Rc** = 30%
- **Hm** = 9,00 ml. (3 piani f.t. compreso a eventuale sottotetto)

Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà verso le zone residenziali e le aree per servizi 5,00 ml.

Distanze minima dei fabbricati dalla fascia di rispetto verso il torrente Riale 20,00 ml.

Distanze minima dei fabbricati dalla strada 5,00 ml.

Distanze minima dei fabbricati dai fabbricati principali (escluso accessori di altezza inferiore a 3,00 mt.) circostanti esterni al perimetro d'intervento 5,00 ml.

#### *Standard qualitativo*

- dotazione parcheggi minimi: 2 posti auto privati per ogni abitazione, 1 posto auto pubblico ogni 100 mc di edificazione per la residenza e 1 mq. per ogni mq. di edificazioni per le destinazioni terziarie e commerciali).
- realizzazione della strada interna con marciapiede a verde alberato, larghezza m 3
- realizzazione di percorso ciclopedonale di collegamento fra Centro Sportivo e Campo sportivo comprensivo di cavidotti per impianti urbani
- realizzazione di ampliamento centro sportivo comunale con area attrezzata di mq 700
- sistemazione idraulica zona argine torrente Riale con sbozzatura grezza dell'anfiteatro naturale.

#### *Assetto morfologico-insediativo*

L'assetto morfologico previsto di case a schiera con intervento unitario.

E' lasciato allo sviluppo progettuale dell'attuatore elaborare una proposta di qualità che risolva nel modo migliore possibile la relazione con il contesto, la qualità delle residenze e la qualità degli spazi urbani da realizzare.

L'insediamento deve essere organizzato su riferimenti non necessariamente ortogonali alla rete stradale, ma tenere invece conto dell'asse elio termico per aumentare il comfort degli edifici.

#### *Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale*

Particolare cura dovrà essere posta alla conservazione di un'adeguata fascia di transizione verso il Riale caratterizzata dalla presenza di vegetazione ripariale.

#### *Modalità attuative*

L'ambito deve essere pianificato attraverso una piano attuativo unitario esteso all'intero comparto, che potrà comunque prevedere diversi sub-ambiti di attuazione in relazione alle diverse aree funzionali previste dal progetto.

Il progetto unitario potrà essere presentato anche da uno solo dei proprietari. Una volta approvato dal Consiglio Comunale con le procedure di pubblicità stabilite dalla legge, sarà vincolante anche per gli altri proprietari. I singoli interventi edilizi dovranno essere convenzionati e contenere l'obbligo di completare le opere di urbanizzazione prima dell'abitabilità/agibilità dei corrispondenti immobili. Nel caso di convenzioni separate, per le successive sono da prevedersi standard qualitativi maggiorati del 40%.

Le opere di urbanizzazione primaria possono essere cedute all'Amministrazione comunale dopo il loro collaudo.

E' possibile realizzare il 50% dei parcheggi pubblici previsti in altra area mediante accordo disciplinato nella convenzione.

#### *Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale*

Nell'AT 11 il PGT prevede di realizzare degli edifici ad uso residenziale, al posto dell'attuale insediamento produttivo.

Come si evince dalle fotografie parte del muro di cinta in cemento del fabbricato produttivo invade la sponda destra del Riale; è inoltre presente una vasca in cemento, con rete metallica, regolarmente autorizzata e funzionale all'attività produttiva, che raccoglie

parte dell'acqua del Riale, che viene poi reimessa nel corso d'acqua.

La naturalità del Riale in questo tratto è quindi intaccata dai suddetti elementi artificiali, che impediscono lo sviluppo della vegetazione spondale, limitano la continuità e la portata del flusso idrico, nonché gli spostamenti della fauna lungo questo potenziale corridoio ecologico.

I nuovi edifici che verranno realizzati al posto dell'attuale insediamento produttivo dovranno essere arretrati ad una distanza di 20 ml dal corso d'acqua onde consentire la ricostruzione delle sponde.

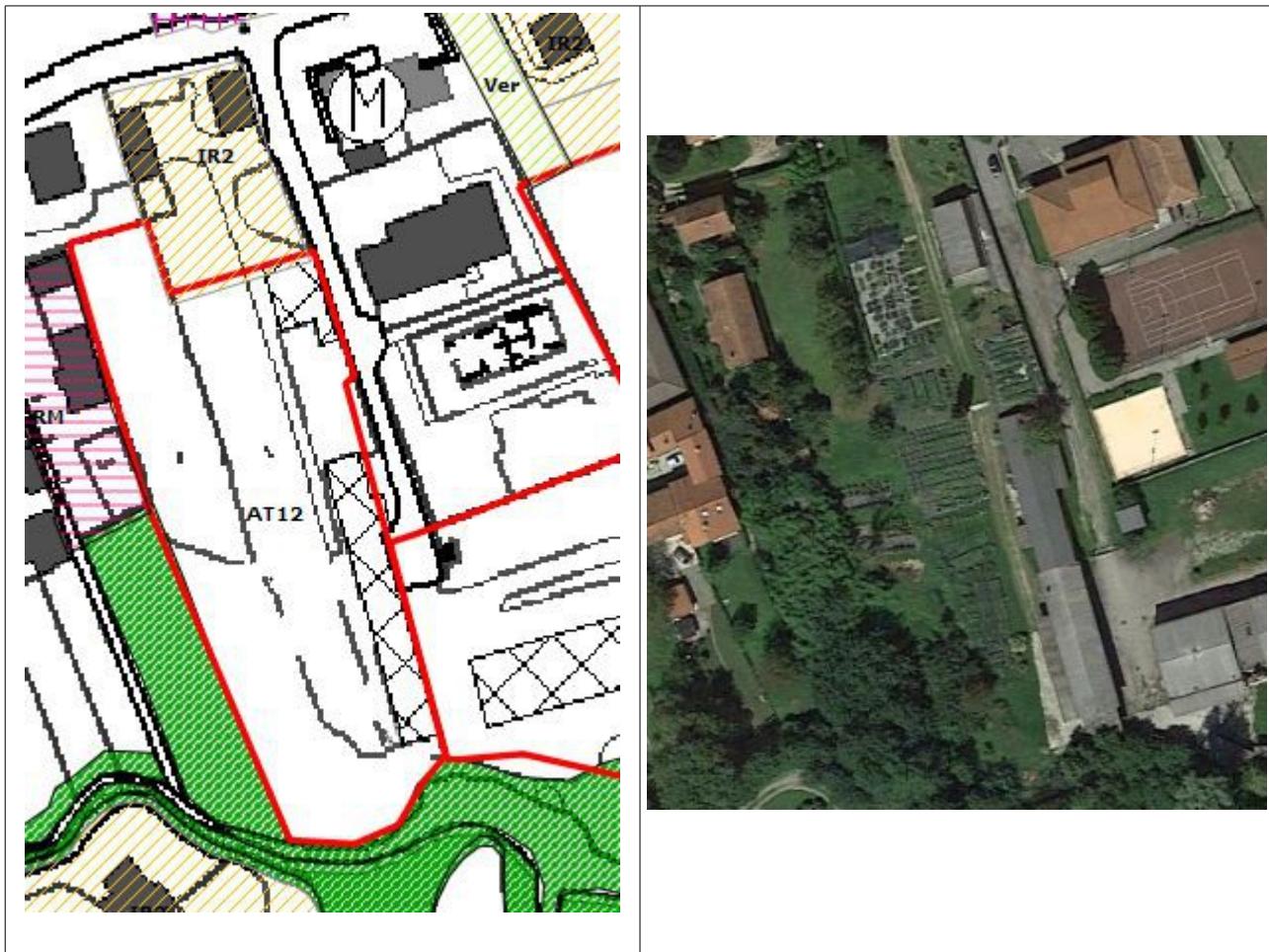
Se saranno necessari interventi di consolidamento delle sponde del Riale, che in alcuni tratti appaiono erose dal divagare del corso d'acqua, questi verranno realizzati secondo le tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica, in modo da evitare l'artificializzazione delle sponde.

La fascia prossima al corso d'acqua dovrà essere opportunamente piantumata con vegetazione ripariale.

Gli stessi accorgimenti verranno presi, dove risulterà necessario, per il tratto di Riale che scorre in corrispondenza dell'AT 12; in questo modo il corso d'acqua diventerà elemento di spicco e di rafforzamento della rete ecologica locale come corridoio ecologico di primaria importanza, anche perché in collegamento diretto con la Palude Brabbia.

<b>Scheda AT_12</b>	<b>Comune:</b> Inarzo
<b>Layer informativo:</b> Ambiti di trasformazione	<b>Shape File:</b> Ambiti_di_Trasformazione.shp

## AT12 – Area a destinazione residenziale (via Patrioti prossimità Municipio)



### Parte prima: stato attuale, dati e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

#### *Inquadramento del contesto ambientale-territoriale*

L'Ambito riguarda l'insediamento artigianale e le aree libere confinanti in prossimità del Municipio.

L'ambito di trasformazione è delimitato a sud dal Riale, ad est dai servizi pubblici e dall'ambito di trasformazione n. 11, mentre a nord e ad ovest è separato da un giardino privato dal centro storico e da alcuni edifici residenziali.

#### *Dati di superficie*

Superficie totale dell'Ambito 5.720 mq

#### *Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati*

L'area a ridosso del torrente Riale è interessata dalla "Fascia di tutela assoluta" del reticolo idrico superficiale.

La porzione Nord dell'Ambito risulta classificata dallo studio geologico all'interno della Classe di Fattibilità: Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni, mentre la porzione meridionale dell'Ambito risulta classificata come Classe 3f (Aree di piana fluviolacustre/fluvioglaciale) – Fattibilità con consistenti limitazioni. La fascia a ridosso del Torrente Riale è classificata come Classe 4 TA Fasce di tutela fluviale – Classe di fattibilità con consistenti limitazioni

#### *Obiettivi generali e di pianificazione attuativa*

Il PGT prevede la riqualificazione dell'area prossima al centro servizi attraverso la riconversione dell'insediamento a vivaio. In luogo delle strutture produttive si prevede il completamento insediativo del tessuto residenziale riservando un'area destinata a verde ed a parcheggi in prossimità del centro sportivo.

### **Parte seconda: disposizioni di carattere prescrittivo**

#### *Destinazioni d'Uso*

Sono ammesse come funzioni principali:

- la residenza (RP) – e tutte le relative funzioni complementari previste dalle NTA

#### *Viabilità e mobilità*

L'accesso all'area deve avvenire dalla via Patrioti e la viabilità interna al servizio dell'insediamento dovrà garantire l'accesso ai parcheggi pubblici interni all'area di intervento e al centro sportivo. Dovrà inoltre essere previsto un percorso per la mobilità ciclo pedonale che collega il campo sportivo, tale percorso dovrà essere inserito in una fascia a verde di adeguata dimensione.

#### *Capacità edificatoria e parametri urbanistici*

L'edificazione deve avvenire nel rispetto dei seguenti parametri :

- **IT** = 0,40 mc/mq
- **Rc** = 30%
- **Hm** = 9,00 ml. (3 piani f.t. compreso a eventuale sottotetto)  
Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà verso le zone residenziali e le aree per servizi 5,00 ml.  
Distanze minima dei fabbricati dalla fascia di rispetto verso il torrente Riale 20,00 ml.  
Distanze minima dei fabbricati dalla strada 5,00 ml.  
Distanze minima dei fabbricati dai fabbricati principali (escluso accessori di altezza inferiore a 3,00 mt.) circostanti esterni al perimetro d'intervento 5,00 ml.

#### *Standard qualitativo*

- dotazione parcheggi minimi: 2 posti auto privati per ogni abitazione, 1 posto auto pubblico ogni 100 mc di edificazione per la residenza e 1 mq. per ogni mq. di edificazioni per le destinazioni terziarie e commerciali).
- realizzazione della strada interna, larghezza m 6 con marciapiede, larghezza m 1,5
- realizzazione di percorsi ciclopedinali per m 200 nel comparto o nel territorio del Comune di Inarzo, con oneri di acquisizione aree a carico del Comune.
- realizzazione di parcheggio centro sportivo comunale con area attrezzata di mq 300

#### *Assetto morfologico-insediativo*

Data la particolare posizione dell'area non si dettano specifiche prescrizioni rispetto alla

morfologia  
delle strutture previste.

#### *Modalità attuative*

L'ambito deve essere pianificato attraverso una piano attuativo unitario esteso all'intero comparto, che potrà comunque prevedere diversi sub-ambiti di attuazione in relazione alle diverse aree funzionali previste dal progetto.

Il progetto unitario potrà essere presentato anche da uno solo dei proprietari. Una volta approvato dal Consiglio Comunale con le procedure di pubblicità stabilite dalla legge, sarà vincolante anche per gli altri proprietari. I singoli interventi edilizi dovranno essere convenzionati e contenere l'obbligo di completare le opere di urbanizzazione prima dell'abitabilità/agibilità dei corrispondenti immobili. Nel caso di convenzioni separate, per le successive sono da prevedersi standard qualitativi maggiorati del 40%.

Le opere di urbanizzazione primaria possono essere cedute all'Amministrazione comunale dopo il loro collaudo.

E' possibile realizzare il 50% dei parcheggi pubblici previsti in altra area mediante accordo disciplinato nella convenzione.

#### *Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale*

Nell'AT 11 il PGT prevede di realizzare degli edifici ad uso residenziale, al posto dell'attuale insediamento produttivo.

Come si evince dalle fotografie parte del muro di cinta in cemento del fabbricato produttivo invade la sponda destra del Riale; è inoltre presente una vasca in cemento, con rete metallica, regolarmente autorizzata e funzionale all'attività produttiva, che raccoglie parte dell'acqua del Riale, che viene poi reimessa nel corso d'acqua.

La naturalità del Riale in questo tratto è quindi intaccata dai suddetti elementi artificiali, che impediscono lo sviluppo della vegetazione spondale, limitano la continuità e la portata del flusso idrico, nonché gli spostamenti della fauna lungo questo potenziale corridoio ecologico.

I nuovi edifici che verranno realizzati al posto dell'attuale insediamento produttivo dovranno essere arretrati ad una distanza di 20 ml dal corso d'acqua onde consentire la ricostruzione delle sponde.

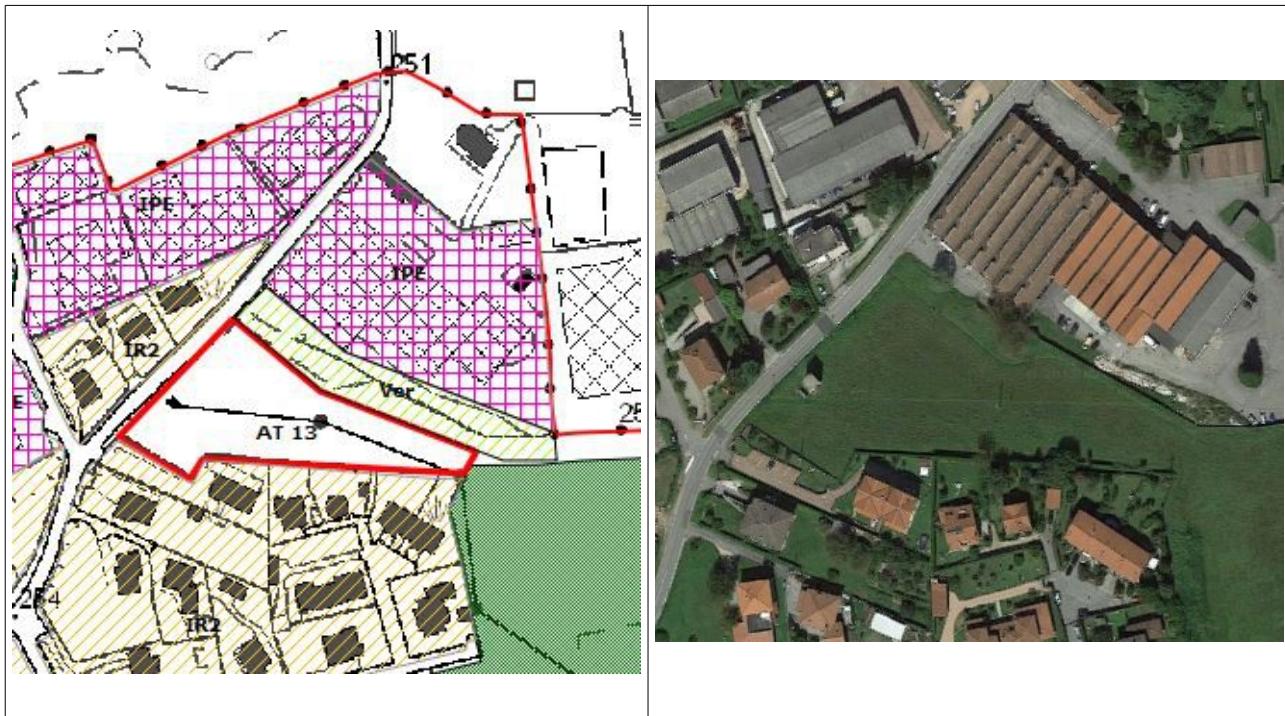
Se saranno necessari interventi di consolidamento delle sponde del Riale, che in alcuni tratti appaiono erose dal divagare del corso d'acqua, questi verranno realizzati secondo le tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica, in modo da evitare l'artificializzazione delle sponde.

La fascia prossima al corso d'acqua dovrà essere opportunamente piantumata con vegetazione ripariale.

Gli stessi accorgimenti verranno presi, dove risulterà necessario, per il tratto di Riale che scorre in corrispondenza dell'AT 12; in questo modo il corso d'acqua diventerà elemento di spicco e di rafforzamento della rete ecologica locale come corridoio ecologico di primaria importanza, anche perché in collegamento diretto con la Palude Brabbia.

<b>Scheda AT_13</b>	<b>Comune:</b> Inarzo
<b>Layer informativo:</b> Ambiti di trasformazione	<b>Shape File:</b> Ambiti_di_Trasformazione.shp

## AT13 – Area a destinazione residenziale lungo via S.Francesco



### Parte prima: stato attuale, dati e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

#### *Inquadramento del contesto ambientale-territoriale*

L'Ambito è situato lungo la San Francesco in una zona esterna al limite tessuto urbano consolidato e limitrofa ad un insediamento industriale storico.

In sede di elaborazione del PGT era previsto un ampliamento dell'area produttiva ed una fascia di rispetto e protezione al suo limite verso la zona residenziale.

La variante prevede invece la realizzazione di una zona residenziale in ampliamento dell'esistente ed una fascia mista di collegamento viabile e mitigazione con vegetazione fra la nuova zona residenziale e l'insediamento industriale esistente.

#### *Dati di superficie*

Superficie totale dell'Ambito 5.190 mq

#### *Obiettivi generali e di pianificazione attuativa*

L'intervento mira a prevedere una edificazione residenziale di completamento che ricostituisca elementi ordinativi di tipo urbanistico e paesistico.

## **Parte seconda: disposizioni di carattere prescrittivo**

### *Destinazioni d'Uso*

Sono ammesse come funzioni principali:

- la residenza (RP) – con esclusione delle altre funzioni complementari previste dalle NTA

### *Viabilità e mobilità*

L'accesso all'area deve avvenire dall'accesso esistente su via San Francesco. La viabilità interna al servizio dell'insediamento potrà essere di natura privata.

I parcheggi al servizio dell'insediamento, pubblici e privati di accesso diretto dovranno essere esterni alla recinzione.

### *Capacità edificatoria e parametri urbanistici*

L'edificazione deve avvenire nel rispetto dei seguenti parametri :

- **IT** = 0,40 mc/mq
- **R c** = 30%
- **Hm** = 7,00 ml. (2 piani f.t. compreso eventuale sottotetto)

Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà verso le zone residenziali 5,00 ml.

Distanze minima dei fabbricati dal confine verso la zona agricola 5,00 ml.

Distanze minima dei fabbricati dalla strada 10,00 ml.

Distanze minima dei fabbricati dai fabbricati principali (escluso accessori di altezza inferiore a 3,00 mt.) circostanti esterni al perimetro d'intervento 10,00 ml.

### *Standard qualitativo*

Saranno a carico del piano i seguenti interventi:

- realizzazione di fosso di scarico per il canale di raccolta e convogliamento verso il fosso limitrofo delle acque provenienti dalla zona agricola, e delle acque superficiali del nuovo insediamento
- dotazione parcheggi minimi: 2 posti auto privati per ogni abitazione, 1 posto auto pubblico ogni 100 mc di edificazione per la residenza e 1 mq. per ogni mq. di edificazioni per le destinazioni terziarie e commerciali).
- realizzazione della strada interna, larghezza m 6 con marciapiede, larghezza m 1,5
- realizzazione di percorsi ciclopedonali per m 250 nel comparto o nel territorio del Comune di Inarzo, con oneri di acquisizione aree a carico del Comune.

### *Assetto morfologico-insediativo*

Data la natura di alcuni edifici circostanti riferibili alla tradizione rurale storica si prescrive l'uso di tipologie che si confrontino coerentemente con tale contesto.

### *Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale*

Particolare cura dovrà essere posta alla sistemazione dei margini interno verso l'area agricola e verso l'insediamento industriale al fine di costituire un'adeguata fascia a verde di qualità paesaggistica elevata.

### *Modalità attuative*

L'ambito deve essere pianificato attraverso un piano attuativo unitario esteso all'intero comparto, che potrà comunque prevedere diversi sub-ambiti di attuazione in relazione alle diverse aree funzionali previste dal progetto.

Il progetto unitario potrà essere presentato anche da uno solo dei proprietari. Una volta

approvato dal Consiglio Comunale con le procedure di pubblicità stabilite dalla legge, sarà vincolante anche per gli altri proprietari. I singoli interventi edilizi dovranno essere convenzionati e contenere l'obbligo di completare le opere di urbanizzazione prima dell'abitabilità/agibilità dei corrispondenti immobili. Nel caso di convenzioni separate, per le successive sono da prevedersi standard qualitativi maggiorati del 40%.

Le opere di urbanizzazione primaria possono essere cedute all'Amministrazione comunale dopo il loro collaudo.

E' possibile realizzare il 50% dei parcheggi pubblici previsti in altra area mediante accordo disciplinato nella convenzione.

<b>Scheda AT_14</b>	<b>Comune:</b> Inarzo
<b>Layer informativo:</b> Ambiti di trasformazione	<b>Shape File:</b> Ambiti_di_Trasformazione.shp

## AT14 – Area a destinazione residenziale lungo via Carlo Porta



### Parte prima: stato attuale, dati e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

#### *Inquadramento del contesto ambientale-territoriale*

L'intervento riguarda un'area di completamento posta in continuità con il tessuto residenziale del nucleo antico ed in prossimità alla fascia di rispetto del Torrente Riale.

#### *Dati di superficie*

Superficie totale dell'Ambito 2.800 mq

#### *Obiettivi generali e di pianificazione attuativa*

Il Piano persegue l'obiettivo di un completamento contenuto del tessuto con una edificabilità limitata. In tale ottica si persegue la conservazione di un'ampia fascia verde posta tra il nucleo storico e il Torrente Riale. Gli interventi dovranno pertanto conservare aree a giardino piantumato in ragione del 50% minimo della superficie dei lotti.

Gli edifici dovranno essere caratterizzati da caratteri tipologici e compositivi coerenti con l'edificato storico circostante.

## **Parte seconda: disposizioni di carattere prescrittivo**

### *Destinazioni d'Uso*

Sono ammesse come funzioni principali:

- la residenza (RP) – con esclusione delle altre funzioni complementari previste dalle NTA

### *Viabilità e mobilità*

L'accesso all'area deve avvenire dall'accesso esistente su via Carlo Porta. La viabilità interna al servizio dell'insediamento potrà essere di natura privata.

I parcheggi al servizio dell'insediamento, pubblici e privati di accesso diretto dovranno essere esterni alla recinzione.

### *Capacità edificatoria e parametri urbanistici*

L'edificazione deve avvenire nel rispetto dei seguenti parametri :

- **IT** = 0,30 mc/mq
- **Rc** = 15%
- **Hm** = 7,00 ml. (2 piani f.t. compreso eventuale sottotetto)

Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà verso le zone residenziali 5,00 ml.

Distanze minima dei fabbricati dal confine verso la zona agricola 5,00 ml.

Distanze minima dei fabbricati dalla strada 10,00 ml.

Distanze minima dei fabbricati dai fabbricati principali (escluso accessori di altezza inferiore a 3,00 mt.) circostanti esterni al perimetro d'intervento 10,00 ml.

### *Standard qualitativo*

Saranno a carico del piano i seguenti interventi:

- dotazione parcheggi minimi: 2 posti auto privati per ogni abitazione, 1 posto auto pubblico ogni 100 mc di edificazione per la residenza e 1 mq. per ogni mq. di edificazioni per le destinazioni terziarie e commerciali).
- realizzazione di percorso ciclopedinale di collegamento dalla corte di via Carlo Porta fino al percorso esistente oltre il Riale, con oneri di acquisizione aree esterne al perimetro urbanistico a carico del Comune.

### *Assetto morfologico-insediativo*

Data la natura di alcuni edifici circostanti riferibili alla tradizione rurale storica si prescrive l'uso di tipologie che si confrontino coerentemente con tale contesto.

### *Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale*

Particolare cura dovrà essere posta alla sistemazione dei margini interno verso il Riale.

### *Modalità attuative*

L'ambito deve essere pianificato attraverso una piano attuativo unitario esteso all'intero comparto, che potrà comunque prevedere diversi sub-ambiti di attuazione in relazione alle diverse aree funzionali previste dal progetto.

Il progetto unitario potrà essere presentato anche da uno solo dei proprietari. Una volta approvato dal Consiglio Comunale con le procedure di pubblicità stabilite dalla legge, sarà vincolante anche per gli altri proprietari. I singoli interventi edilizi dovranno essere convenzionati e contenere l'obbligo di completare le opere di urbanizzazione prima dell'abitabilità/agibilità dei corrispondenti immobili. Nel caso di convenzioni separate, per le successive sono da prevedersi standard qualitativi maggiorati del 40%.

Le opere di urbanizzazione primaria possono essere cedute all'Amministrazione comunale

dopo il loro collaudo.

E' possibile realizzare il 50% dei parcheggi pubblici previsti in altra area mediante accordo disciplinato nella convenzione.

<b>Scheda AT_15</b>	<b>Comune:</b> Inarzo
<b>Layer informativo:</b> Ambiti di trasformazione	<b>Shape File:</b> Ambiti_di_Trasformazione.shp

## AT15 – Area a destinazione residenziale lungo via I° Maggio



### Parte prima: stato attuale, dati e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

#### *Inquadramento del contesto ambientale-territoriale*

L'Ambito è situato lungo la via I° Maggio in una zona esterna al tessuto urbano consolidato e limitrofa ad un insediamento isolato esistente.

In sede di elaborazione del PGT era prevista una edificazione estesa che saldava il tessuto urbano consolidato con il nucleo isolato ed era stata valutata non congrua in quanto chiudeva un possibile passaggio della rete ecologica potenziale, ancorchè tale previsione non sia mai stata di interesse tale da essere inserita nella pianificazione ecologica a scala provinciale.

L'area, si trova su un terrazzo fluviale che si affaccia sull'inciso vallivo del Riale ed attualmente è completamente a prato. Confina a nord con la strada provinciale n. 54 delle Paludi, sul cui lato opposto è presente un muro di contenimento di altezza variabile fra m 1,00 e m 1,50.

Lungo il lato opposto della strada provinciale corre un fosso artificiale in calcestruzzo che raccoglie le acque di un paio di corsi d'acqua a monte per poi riversarsi nel Riale all'interno del tessuto edificato, con problemi di capacità di evacuazione durante fenomeni meteo particolarmente acuti.

#### *Dati di superficie*

Superficie totale dell'Ambito 3.086 mq

## *Obiettivi generali e di pianificazione attuativa*

L'intervento mira a prevedere una edificazione minima che non occluda il varco ecologico e che contempi in sede attuativa la realizzazione di un passaggio ecologico in grado di superare la strada provinciale e di consentire lo scarico delle acque nel Riale prima dell'edificato.

## **Parte seconda: disposizioni di carattere prescrittivo**

### *Destinazioni d'Uso*

Sono ammesse come funzioni principali:

- la residenza (RP) – con esclusione delle altre funzioni complementari previste dalle NTA

### *Viabilità e mobilità*

L'accesso all'area deve avvenire dall'accesso esistente su via I° Maggio. La viabilità interna al servizio dell'insediamento potrà essere di natura privata.

I parcheggi al servizio dell'insediamento, pubblici e privati di accesso diretto dovranno essere esterni alla recinzione.

### *Capacità edificatoria e parametri urbanistici*

L'edificazione deve avvenire nel rispetto dei seguenti parametri :

· **V** = 950 mc da utilizzarsi per due costruzioni di pari volumetria

· **Rc** = 30%

· **Hm** = 7,00 ml. (2 piani f.t. compreso eventuale sottotetto)

Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà verso le zone residenziali 5,00 ml.

Distanze minima dei fabbricati dal confine verso la zona agricola 5,00 ml.

Distanze minima dei fabbricati dalla strada 10,00 ml.

Distanze minima dei fabbricati dai fabbricati principali (escluso accessori di altezza inferiore a 3,00 mt.) circostanti esterni al perimetro d'intervento 10,00 ml.

### *Standard qualitativo*

Saranno a carico del piano i seguenti interventi:

- realizzazione di fosso di scarico per il canale di raccolta e convogliamento verso il Riale delle acque provenienti dalla via I° Maggio
- realizzazione attraversamento ecologico mediante sottopasso della strada provinciale ed adeguato elemento di risalita a monte per consentire una regolare mobilità alla fauna

### *Assetto morfologico-insediativo*

Data la natura di alcuni edifici circostanti riferibili alla tradizione rurale storica si prescrive l'uso di tipologie che si confrontino coerentemente con tale contesto.

L'insediamento deve essere organizzato su riferimenti necessariamente ortogonali agli edifici esistenti.

### *Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale*

Particolare cura dovrà essere posta alla sistemazione dei margini interno verso l'area naturale al fine di costituire un'adeguata fascia a verde di qualità paesaggistica elevata tra gli edifici e le aree agricole e naturali.

### *Modalità attuative*

L'ambito deve essere pianificato attraverso una piano attuativo unitario esteso all'intero

comparto, che potrà comunque prevedere diversi sub-ambiti di attuazione in relazione alle diverse aree funzionali previste dal progetto.

Il progetto unitario potrà essere presentato anche da uno solo dei proprietari. Una volta approvato dal Consiglio Comunale con le procedure di pubblicità stabilite dalla legge, sarà vincolante anche per gli altri proprietari. I singoli interventi edilizi dovranno essere convenzionati e contenere l'obbligo di completare le opere di urbanizzazione prima dell'abitabilità/agibilità dei corrispondenti immobili. Nel caso di convenzioni separate, per le successive sono da prevedersi standard qualitativi maggiorati del 40%.

Le opere di urbanizzazione primaria possono essere cedute all'Amministrazione comunale dopo il loro collaudo.

L'acquisizione delle aree oggetto dell'intervento di connessione ecologica è a carico dell'Amministrazione Comunale.

<b>Scheda AT_16</b>	<b>Comune:</b> Inarzo
<b>Layer informativo:</b> Ambiti di trasformazione	<b>Shape File:</b> Ambiti_di_Trasformazione.shp

## AT16 – Area a destinazione residenziale lungo via I° Maggio



### Parte prima: stato attuale, dati e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

#### *Inquadramento del contesto ambientale-territoriale*

L'intervento riguarda un'area di ampliamento posta in continuità con il tessuto residenziale recente. La previsione è frutto di un accordo per lo spostamento di una previsione edificatoria in ambito pregiato in fregio al Riale di alta sensibilità ambientale.

#### *Dati di superficie*

Superficie totale dell'Ambito 1.000 mq

#### *Obiettivi generali e di pianificazione attuativa*

Il Piano persegue l'obiettivo di un ampliamento contenuto del tessuto con una edificabilità limitata. In tale ottica si persegue la conservazione di un'ampia fascia verde posta verso la zona boscata a monte.

Gli edifici dovranno essere caratterizzati da caratteri tipologici e compositivi coerenti con l'ambito paesaggistico.

### Parte seconda: disposizioni di carattere prescrittivo

#### *Destinazioni d'Uso*

Sono ammesse come funzioni principali:

- la residenza (RP) – con esclusione delle altre funzioni complementari previste dalle NTA

### *Viabilità e mobilità*

L'accesso all'area deve avvenire dall'accesso esistente su via I° maggio. La viabilità interna al servizio dell'insediamento potrà essere di natura privata.

### *Capacità edificatoria e parametri urbanistici*

L'edificazione deve avvenire nel rispetto dei seguenti parametri :

- **V** = 450 mc
- **Rc** = 30%
- **Hm** = 7,00 ml. (2 piani f.t. compreso eventuale sottotetto)

Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà verso le zone residenziali 5,00 ml.

Distanze minima dei fabbricati dal confine verso la zona agricola 5,00 ml.

Distanze minima dei fabbricati dalla strada 10,00 ml.

Distanze minima dei fabbricati dai fabbricati principali (escluso accessori di altezza inferiore a 3,00 mt.) circostanti esterni al perimetro d'intervento 10,00 ml.

### *Standard qualitativo*

Saranno a carico del piano i seguenti interventi:

- Sistemazione idraulica del reticolo idrografico del comparto con realizzazione di manufatto di filtraggio per inerti e vegetazione
- realizzazione di percorsi ciclopedinali per m 50 nel comparto o nel territorio del Comune di Inarzo, con oneri di acquisizione aree a carico del Comune.

### *Modalità attuative*

L'ambito deve essere pianificato attraverso una piano attuativo unitario esteso all'intero comparto, che potrà comunque prevedere diversi sub-ambiti di attuazione in relazione alle diverse aree funzionali previste dal progetto.

<b>Scheda MA_01</b>	<b>Comune:</b> Inarzo
<b>Layer informativo:</b> Ambiti di Tessuto Urbano Consolidato	<b>Shape File:</b> Modalita_attuative.shp

## AIC 1 - Area di riqualificazione – via delle Marre



### *Inquadramento del contesto ambientale-territoriale*

L'intervento riguarda la riqualificazione di un lotto lungo la via delle Marre, su cui insiste un edificio fabbricato rustico.

### *Dati di superficie*

La superficie dell'area è pari a 1.197 mq.

### *Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati*

L'area è sita in prossimità della fascia di rispetto della Riserva Naturale Orientata "Palude Brabbia"

### *Obiettivi generali e di pianificazione attuativa*

Il PGT ammette il recupero e la trasformazione per fini residenziali, ricettivi e/o agrituristicci anche mediante la demolizione e nuova costruzione, nel rispetto della s.l.p. esistente e del volume calcolato considerando un'altezza virtuale di m. 3,00. Nel caso di destinazione reicettiva o agrituristicca è possibile mantenere l'intera volumetria esistente.

Il fabbricato dovrà caratteri architettonici in relazione al contesto ambientale in cui è inserito, con particolare riferimento all'architettura organica e/o minimalista.

- **Hm** = 2 piani fuori terra o pari all'esistente

- **Rc** = pari all'esistente, con un possibile incremento del 10%

*Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale*

Dovrà essere realizzato un inserimento paesaggistico con vegetazione ed altri elementi paesaggistici di qualità elevata.

*Modalità attuative*

L'intervento potrà essere realizzato solo mediante Permesso di Costruire convenzionato.

<b>Scheda MA_04</b>	<b>Comune:</b> Inarzo
<b>Layer informativo:</b> Ambiti di Tessuto Urbano Consolidato	<b>Shape File:</b> Modalita_attuative.shp

## AIC 4 - Area di completamento residenziale – via Patrioti



### *Inquadramento del contesto ambientale-territoriale*

Si tratta di un'area edificata di natura residenziale all'interno di un comparto produttivo.

### *Dati di superficie*

La superficie dell'area è pari a 5.877 mq.

### *Obiettivi generali e di pianificazione attuativa*

Non è ammessa nuova edificazione, ma è ammesso esclusivamente l'ampliamento una tantum, in ragione del 20% del volume esistente.

E' comunque ammessa la realizzazione di edifici accessori quali autorimesse nei limiti previsti dal

Piano delle Regole (1 mq/10 mc) e la realizzazione di accessori da giardino nella misura massima

di mq 6,00 per ogni edificio esistente.

- **Hm** = 9,00 ml – 2 piani f.t.

- **R c** = 20% della superficie coperta esistente

<b>Scheda: MA_05</b>	<b>Comune: Inarzo</b>
<b>Layer informativo:</b> Ambiti di Tessuto Urbano Consolidato	<b>Shape File:</b> Modalita_attuative.shp

## AIC 5 - Area di completamento – via Patrioti



### *Inquadramento del contesto ambientale-territoriale*

L'intervento riguarda il completamento di una zona mista a confine tra il tessuto produttivo ed il tessuto residenziale.

### *Dati di superficie*

La superficie dell'area è pari a 4.200 mq.

### *Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati*

L'area è posta a confine con la fascia di tutela del Torrente Riale.

### *Obiettivi generali e di pianificazione attuativa*

Il Piano ammette la nuova edificazione a completamento del tessuto residenziale con un indice non superiore a 0,50 mc/mq.

In alternativa è ammessa la realizzazione di strutture produttive di natura artigianale con indice massimo di 0,60 mq/mq. I nuovi fabbricati dovranno essere posizionati in prossimità della zona produttiva esistente.

- **Hm** = 9,00 ml – 2 piani f.t.

### *Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale*

L'attuazione dell'intervento dovrà prevedere la realizzazione di una fascia verde di mitigazione posta tra gli edifici residenziali e le strutture produttive. Dovrà inoltre essere mantenuta libera da edificazione e a verde naturale con vegetazione ripariale, la fascia a confine con il Torrente Riale per una profondità non inferiore a ml 15,00.