



COMUNE DI  
**INARZO**  
(Provincia di Varese)

**P.G.T.**  
variante 2

## DOCUMENTO DI PIANO

Coordinatori ed estensori  
della Variante 2:

Arch. Giuseppe Barra  
Arch. Laura Meroni

Adottato:  
Delibera C.C. n°      del

Approvato:  
Delibera C.C. n°      del

Tavola:

**DdP C 4.1**

**Allegato NdA:  
Schede Ambiti**

Data: aprile 2021



## COMUNE DI INARZO

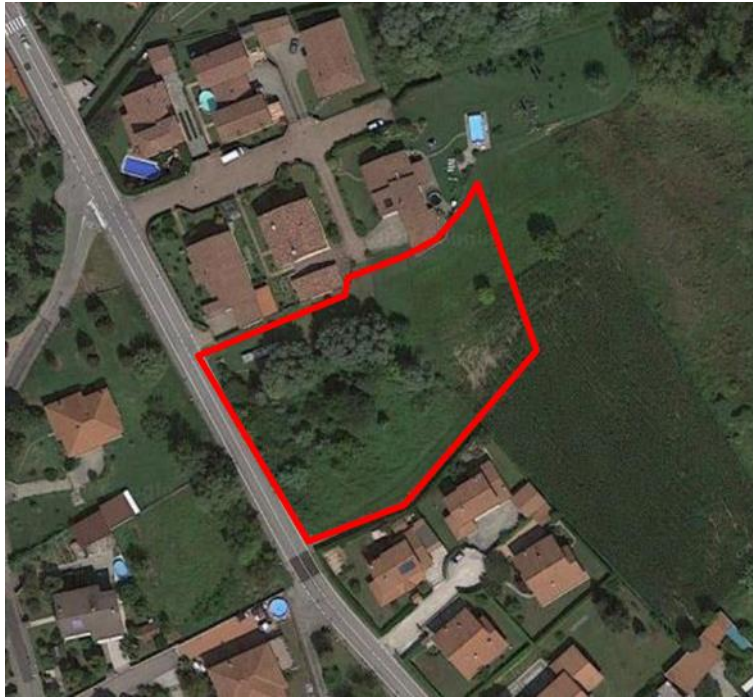
### INDICE

---

Ambito di Trasformazione AT 1 Residenziale via Cav. B. Sessa .....	3
Ambito di Trasformazione AT 2 Residenziale lungo via Patrioti .....	8
Ambito di Trasformazione AT 3 Residenziale di via Monte Grappa .....	13
Ambito di Trasformazione AT 4 Residenziale di via 1° Maggio .....	18
Ambito di Trasformazione AT 5 residenziale lungo via Patrioti.....	23
Ambito di Riqualificazione IUR 1.1 e IUR 1.2 di via Patrioti.....	28
Ambito intervento coordinato AC 1 - IUR 2.....	39
Ambito intervento coordinato AC 2 .....	35
Ampliamento insediamento servizi – Cascina May .....	42



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



*Foto satellitare e perimetro dell’Ambito AT 1*

**PARTE PRIMA:**

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

**Inquadramento del contesto ambientale-territoriale**

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

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

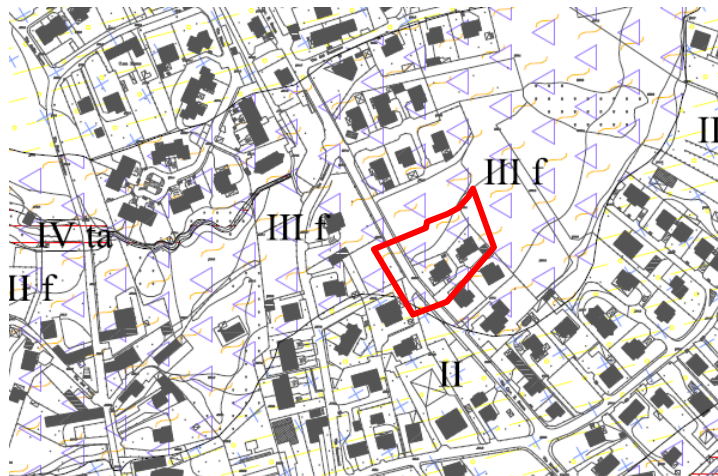
L’area di natura pianeggiante è connotata quale area agricola, con la presenza di una macchia di alberi di recente sviluppo.

**Dati di superficie**

Superficie totale dell’Ambito      4.750 mq.

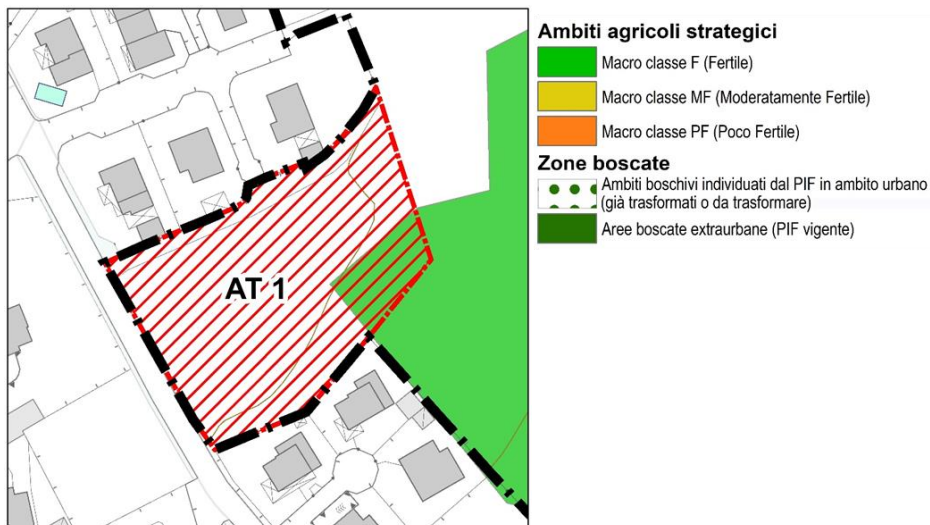
**Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati**

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

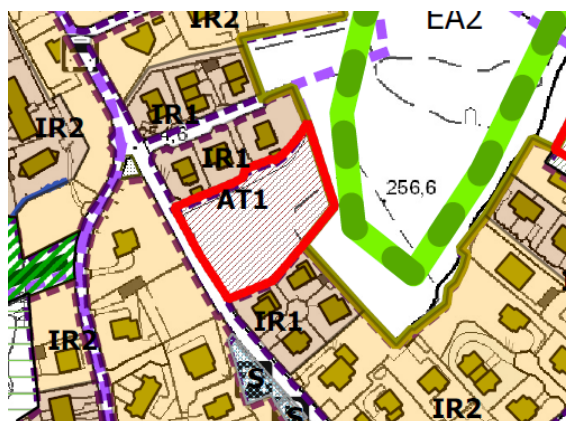


### Stato della pianificazione sovracomunale

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



### Stato della pianificazione vigente



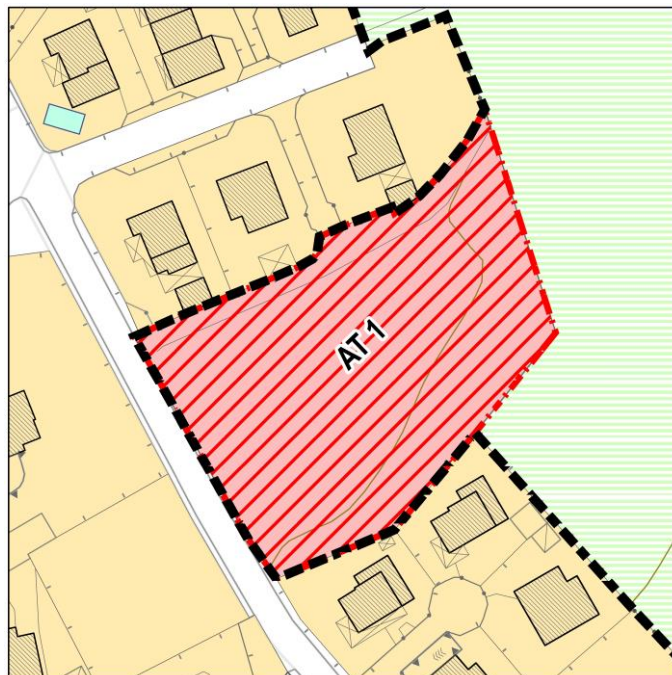
Estratto elaborato DP C2 – Ambiti di Trasformazione ed indirizzi generali di pianificazione

Il P.G.T. vigente classifica l’area come “Ambito di trasformazione” Disciplinata dal Documento di Piano





PARTE SECONDA



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

**Obiettivi generali e di pianificazione attuativa**

Il PGT persegue il completamento insediativo del tessuto edificato.

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

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

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

**DISPOSIZIONI DI CARATTERE PRESCRITTIVO**

Superficie totale dell'Ambito      4.750 mq

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

- ▶ Area destinata all'edificazione di insediamenti residenziali: superficie 4.750 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 Cav. B. Sessa. La dimensione minima dovrà essere determinata in funzione dei parametri delle aree di sosta determinato dalle Nda.

**Destinazioni d'uso:**



- Destinazioni d'uso principali e complementari della residenza, di cui all'art. 7.2.1 delle NdA del Piano delle Regole
- Destinazioni d'uso principali e complementari funzioni ricettive, di cui all'art. 7.2.4 delle NdA del Piano delle Regole

### Capacità edificatoria

---

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

- L'indice **IT** = 0,18 mq/mq
- L'indice **Id** = 0,05 mq/mq (per compartecipazione alla realizzazione di servizi strategici)
- **IC** = 30%
- **IPF** = 50% (di cui sistemato con verde a giardino alberato 40%)
- **Hm** = m 7,00 (altezza massima per i fronti con linea di gronda orizzontale)  
m. 9,00 (altezza massima per i fronti con linea di gronda inclinata misurata all'intradosso del colmo)
- Distanze minima dei fabbricati dal confine verso le zone agricole 5,00 ml.
- Distanze minima dei fabbricati dalla strada 7,50 ml.
- Le recinzioni lungo via Cav. B. Sessa dovranno essere arretrate rispetto al filo stradale ed allineate con quelle dei lotti confinanti già edificati lungo la via.

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

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

### Modalità attuative

---

L'intervento dovrà essere attuato mediante piano attuativo unitario.

### Dotazioni territoriali e opere di urbanizzazione

---

Dovrà essere garantita la realizzazione di parcheggi pubblici, in misura non inferiore a:

- 2 posti auto ogni unità abitativa destinata a residenza
- 1 mq. per ogni 5 mq. di edificazioni per le destinazioni commerciali o ricettive

Dovranno essere cedute le aree interne all'ambito interessate dalla realizzazione di marciapiede lungo via Cav. B. Sessa, e dovrà essere realizzato il marciapiede, lungo il lato di via Cav. B. Sessa dell'ambito AT 1, fino all'incrocio con via Patrioti. Tra il marciapiede e l'area a parcheggio, lungo il fronte dell'ambito AT 1 dovrà essere realizzato un filare alberato.

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



---

## DIRETTIVE DI INDIRIZZO

### Assetto morfologico-insediativo

---

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

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

### Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

---

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

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

Nella progettazione degli edifici si dovrà tener conto delle prescrizioni dettate dallo studio geologico ed idrogeologico del territorio comunale in particolare per quanto riguarda le problematiche connesse alla raccolta e smaltimento delle acque meteoriche.

---

## MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- La progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc).
- La progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi con la creazione di una fascia alberata verso le aree verdi extra-urbane (utilizzando essenze ecologicamente compatibili) da posizionarsi ai fini paesistici e di connessione naturalistica.
- Le aree a parcheggio pubblico dovranno essere opportunamente corredate di verde e piantumate.
- La progettazione dovrà essere sottoposta a uno specifico studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici.



## 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.
Superficie interessata dall'edificazione:	3.110
Superficie a verde	3.150

##### Stato della pianificazione sovracomunale

L'area non è classificata quale ambito agricoli strategici del PTC 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.

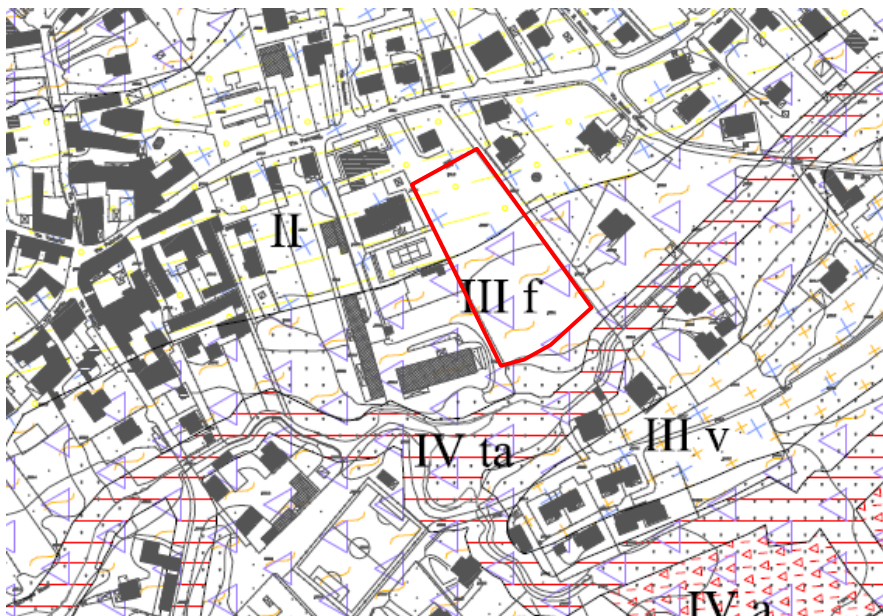




### Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

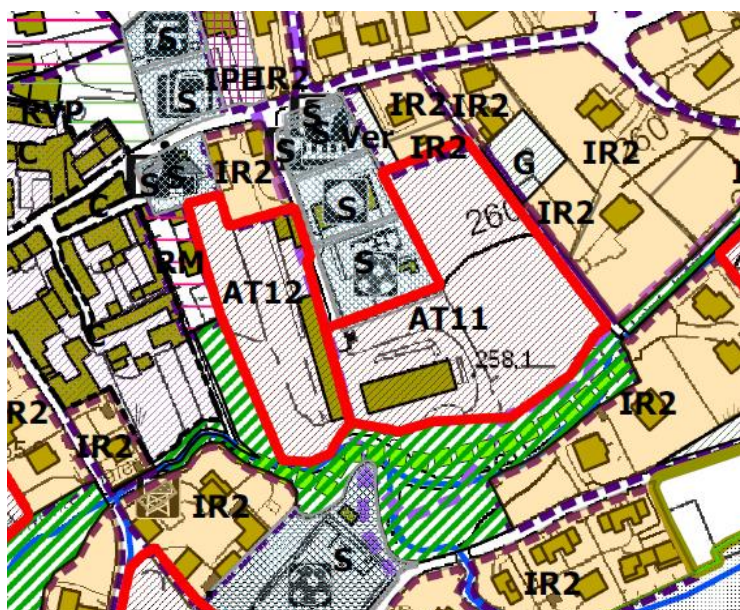
Lo studio geologico del territorio comunale classifica la parte dell’ambito edificabile all’interno della Classe di fattibilità geologica II - “Fattibilità con modeste limitazioni”.

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

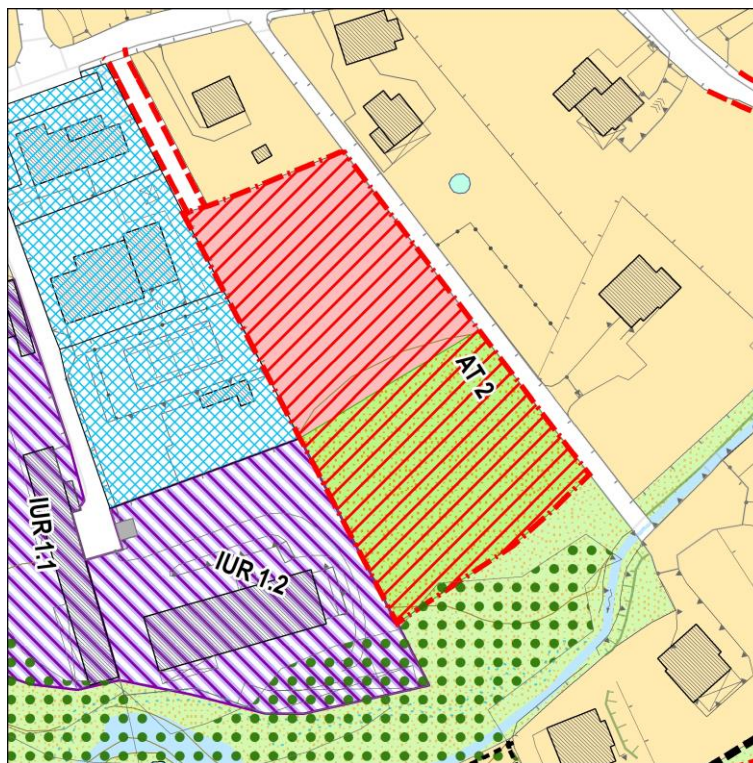


*Estratto elaborato DP C2 – Ambiti di Trasformazione ed indirizzi generali di pianificazione*

Il P.G.T. vigente classifica l’area come “Ambito di trasformazione” Disciplinata dal Documento di Piano



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, di valenza paesaggistica nella fascia a sud-est verso il torrente Riale.

Dovrà inoltre essere sistemata l'area di proprietà esterna al perimetro dell'ambito con funzione di fascia a verde di mitigazione ambientale paesaggistica tra l'ambito d'intervento ed il torrente Riale, tale fascia dovrà essere attrezzata con idonea vegetazione quale area naturale con valenza di fascia tampone di tutela del corso d'acqua.

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;
- Realizzazione e cessione di un'area verde fruibile all'interno del comparto a completamento delle aree per servizi confinanti e quale area di transizione a protezione della fascia a verde naturale a protezione del Riale esterna all'ambito;
- Realizzazione di un'area verde naturale quale fascia tampone di tutela ambientale e paesaggistica del torrente Riale Riquilificazione 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
- ▶ Area a verde di fruizione per servizi e di transizione verso la fascia a verde naturale del Riale 3150 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.

L'area esterna al perimetro del comparto verso il torrente Riale dovrà essere sistemata quale area a verde naturale di tutela ambientale e paesaggistica del corso d'acqua.

#### 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
- L'indice **Id** = 0,05 mq/mq (per la sistemazione della fascia tampone a verde naturale esterna verso il Riale)
- **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 compresa entro il perimetro del comparto,

L'indice Id, (che si intende anch'esso esteso all'intera area del comparto) genera capacità edificatoria aggiuntiva quale incentivo finalizzato alla sistemazione dell'area esterna al comparto di mitigazione ambientale e paesaggistica a tutela 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 3.150 mq., L'area in cessione. Nello schema è indicata un'area compatta tra l'insediamento e la fascia a verde di tutela del torrente Riale. La forma, l'assetto e la sistemazione dell'area saranno definiti, in accordo con l'A.C., in sede di presentazione del progetto, tenendo conto dell'opportunità di valorizzare ed ampliare con un'area a verde le strutture pubbliche confinanti e, ove occorra, di rafforzare la fascia a verde naturale di tutela del torrente Riale.

#### 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.

### Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

---

Dovrà essere realizzata una fascia a verde alberato, di mitigazione paesaggistica degli insediamenti in corrispondenza del confine con le aree che ospitano il Municipio ed il centro Civico.

Dovranno essere realizzati interventi di riqualificazione delle sponde del torrente Riale e della fascia di vegetazione ripariale a rafforzamento della rinaturalizzazione delle sponde, con la sistemazione dell'area a verde naturale esterna al comparto, con funzione di tutela del corso d'acqua e di fascia tampone tra il Riale e gli insediamenti .

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..)
- Dovrà essere redatto un progetto di sistemazione e qualificazione della fascia a verde naturale di mitigazione e tutela del torrente Riale, attrezzata con opportuna vegetazione ripariale in prossimità delle sponde del torrente.
- 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.





AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT 3 RESIDENZIALE DI VIA MONTE GRAPPA



Foto satellitare e perimetro dell'Ambito AT 3

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 fascia sud del tessuto urbano consolidato, in continuità con le zone di recente insediamento. L'area si inserisce in un contesto di completamento del tessuto insediativo in cui gli interventi infrastrutturali di adeguamento della viabilità consentono di migliorare il sistema di mobilità del centro urbano.

L'intervento persegue il completamento insediativo del margine urbano. La realizzazione della viabilità di progetto, con il completamento dell'anello sud di evitamento del centro storico, qualifica la zona sud-est del margine insediativo del tessuto urbano consolidato.

L'area di natura pianeggiante è interessata dalla presenza di una formazione boschiva, di recente sviluppo, confinata ed isolata rispetto agli ambiti boschivi del territorio.

**Dati di superficie**

Superficie totale dell'Ambito      4.270 mq.

Interamente interessati dalla presenza di bosco





### Stato della pianificazione sovracomunale



- Ambiti agricoli strategici**
- Macro classe F (Fertile)
  - Macro classe MF (Moderatamente Fertile)
  - Macro classe PF (Poco Fertile)
- Zone boscate**
- Ambiti boschivi individuati dal PIF in ambito urbano (già trasformati o da trasformare)
  - Aree boscate extraurbane (PIF vigente)

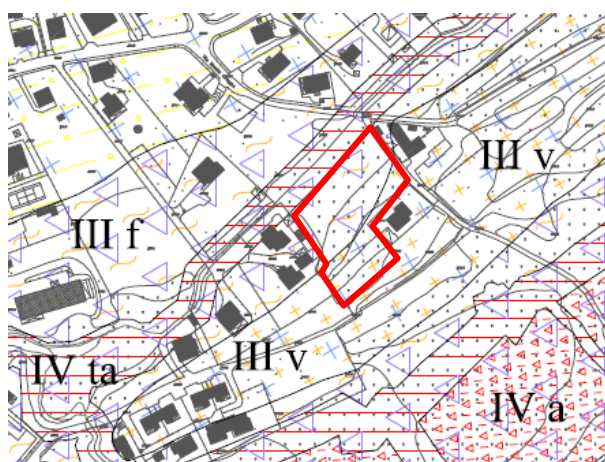
Superficie interessata da boschi o ambiti agricoli strategici:

- Superficie ambito agricolo valore agroforestale B – macro classe F (fertile): 160 mq
- Superficie interessata da bosco di “aceri frassineto tipico”: 3.745 mq

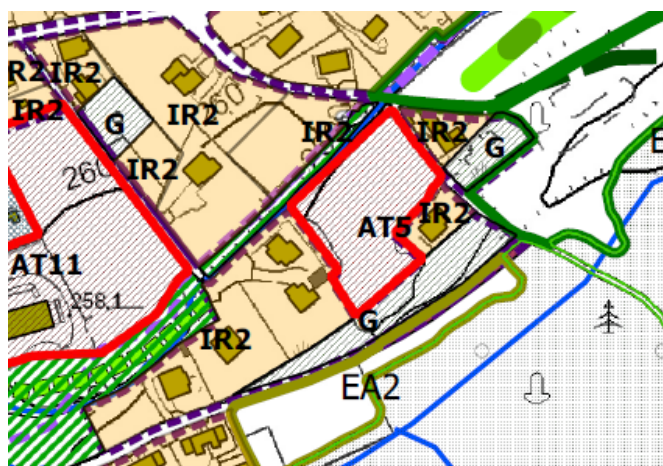
### Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

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.

Classe di fattibilità con consistenti limitazioni ed è interessata dalla 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

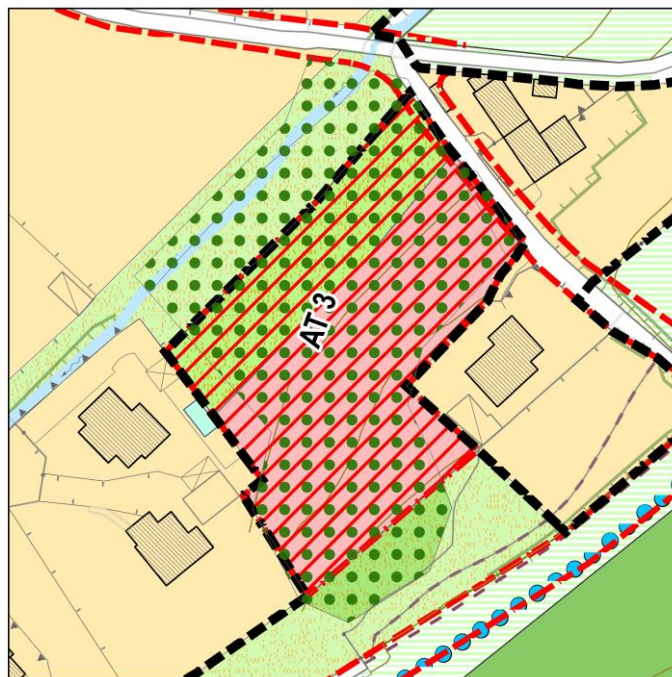


Estratto elaborato DP C2 – Ambiti di Trasformazione ed indirizzi generali di pianificazione

Il P.G.T. vigente classifica l’area come “Ambito di trasformazione” Disciplinata dal Documento di Piano.



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, definendo il margine urbano attraverso la contestuale riqualificazione del sistema di viabilità esistente, con l'obiettivo di creare un percorso di connessione con l'area sud-ovest che consenta di evitare l'attraversamento del nucleo di antica formazione.

Il piano prevede la realizzazione di un insediamento di edifici singoli con giardino, di limitata entità, coerenti con il contesto insediativo.

È prescritta la conservazione di una fascia a verde attrezzata con vegetazione, con valenza ambientale e paesaggistica, di transizione tra gli insediamenti e le aree boscate esterne al comparto a tutela del torrente Riale.

Per l'ambito AT 3 le finalità specifiche da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono:

- Realizzazione del tracciato di viabilità attraverso l'adeguamento delle strade esistenti lungo il confine dell'ambito ad est
- Completamento del tessuto residenziale esistente, con tipologie edilizie coerenti con il contesto circostante;
- Conservazione di una fascia a verde boscato, opportunamente riqualificata, a nord dell'insediamento, di tutela ambientale e paesaggistica del torrente Riale;
- Riqualificazione del corso del torrente Riale mediante interventi di sistemazione delle sponde con ricorso alle tecniche di ingegneria naturalistica e miglioramento della fascia boscata esterna al comparto a tutela del corso d'acqua.

### DISPOSIZIONI DI CARATTERE PRESCRITTIVO

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

- ▶ Area destinata all'edificazione di insediamenti residenziali: superficie 2.970 mq



- ▶ Area a verde attrezzata con vegetazione quale fascia di transizione con valenza paesaggistica e ambientale tra il nuovo insediamento ed il torrente Riale, complementare di quella esterna all'ambito 1300 mq.
- ▶ La realizzazione dell'adeguamento dei tracciati di viabilità e dei parcheggi al servizio dei nuovi insediamenti dovrà essere ricavata all'interno dell'area destinata agli insediamenti con accesso diretto da via Monte Grappa. La dimensione minima delle aree da cedere o monetizzare per servizi 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
- **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 dalla strada 7,50 ml. (misurata rispetto al ciglio della strada a seguito dell'allargamento)
- L'area a verde di tutela esterna all'ambito tra l'insediamento ed il torrente Riale dovrà essere conservata libera da recinzioni e mantenuta in stato di naturalità.

L'indice IT di base, che si intende esteso a tutte le aree perimetrate entro il comparto AT 3, compresa a fascia a verde di transizione tra gli insediamenti e le aree a verde di tutela del Riale, 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 agli interventi di sistemazione della fascia di mitigazione tra gli insediamenti ed il 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., o frazione di esso, se le unità abitative sono di superficie superiore)

Dovranno inoltre essere reperite o monetizzate, aree per attrezzature di urbanizzazione secondaria in misura non inferiore a 18 mq. ogni 50 mq di S.I. edificazione per le destinazioni residenziali.

Dovranno essere realizzati interventi di riqualificazione dell'area naturale boscata, esterna al comparto, da conservare quale fascia di tutela ambientale del torrente Riale, in prossimità del quale la vegetazione dovrà valorizzare l'aspetto ripariale funzionale alla rinaturalizzazione delle sponde.

Dovrà essere opportunamente sistemata la fascia a verde di transizione interna al comparto, con funzione di mitigazione tra i nuovi insediamenti ed il torrente Riale, che dovrà essere opportunamente alberata e conservata a verde naturale.

Qualora non sia possibile, o ritenuto utile in accordo con l'amministrazione comunale, reperire entro l'ambito di trasformazione la superficie necessaria al raggiungimento della dotazione minima di aree per attrezzature di urbanizzazione secondaria, secondo i parametri stabiliti dalle Nda per i nuovi insediamenti, la quota mancante al raggiungimento della dotazione minima potrà essere reperita in altra area scelta di concerto con l'A.C.(acquisizione di altra area per servizi oltre comparto o realizzazione di percorsi e aree a verde attrezzato), o monetizzata.



---

## DIRETTIVE DI INDIRIZZO

### Assetto morfologico-insediativo

L'assetto morfologico dovrà riprendere i caratteri insediativi del tessuto circostante, costituito da case singole con giardino (mono e bifamigliari).

### Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

Nella progettazione degli edifici si dovrà tener conto delle prescrizioni dettate dallo studio geologico ed idrogeologico del territorio comunale in relazione all'interfaccia con il torrente Riale, onde evitare che si crei una barriera tra le aree a monte ed il torrente Riale che interrompa il naturale deflusso delle acque.

---

## MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- Dovranno essere previsti interventi di compensazione relativi alla superficie a bosco trasformata, secondo gli indirizzi e le prescrizioni del PIF. Tali interventi compensativi dovranno prioritariamente privilegiare la sistemazione de Torrente Riale o degli altri corsi d'acqua del territorio comunale cha alimentano la palude Brabbia.
- Particolare cura dovrà essere posta alla gestione delle acque superficiali, dovrà esser presentato un progetto di sistemazione dell'area che consenta il naturale deflusso delle acque da monte verso il torrente Riale
- Dovrà essere redatto un progetto di riqualificazione della fascia boscata di tutela del torrente Riale esterna al comparto e di sistemazione delle sponde del corso d'acqua, utilizzando le tecniche di ingegneria naturalistica per la sistemazione delle sponde, ove occorran interventi di protezione spondale.
- La progettazione dei nuovi edifici 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.





## 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'aria 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.

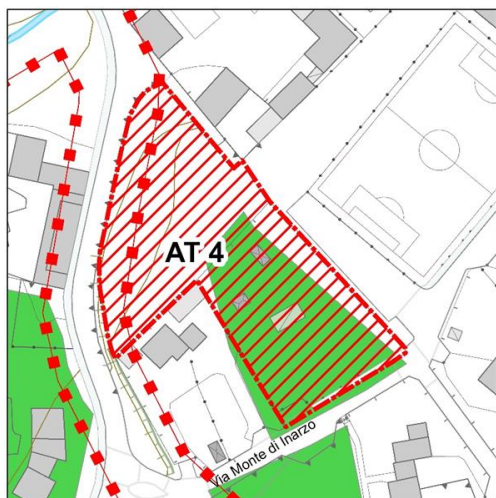
##### Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito      4.400 mq.





### Stato della pianificazione sovracomunale

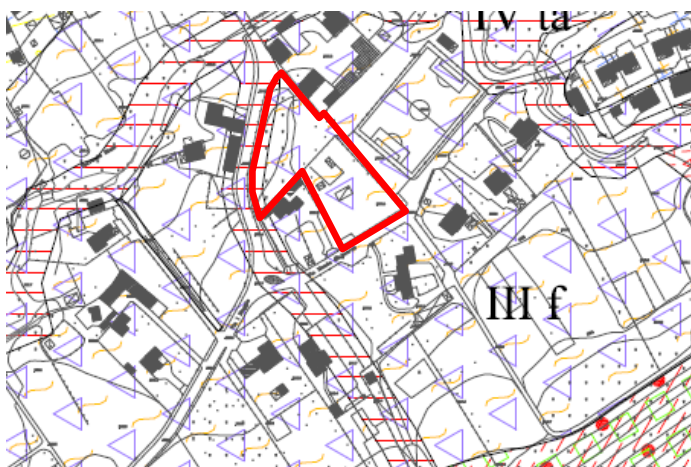


- Ambiti agricoli strategici**
- Macro classe F (Fertile)
  - Macro classe MF (Moderatamente Fertile)
  - Macro classe PF (Poco Fertile)
- Zone boscate**
- Ambiti boschivi individuati dal PIF in ambito urbano (già trasformati o da trasformare)
  - Aree boscate extraurbane (PIF vigente)

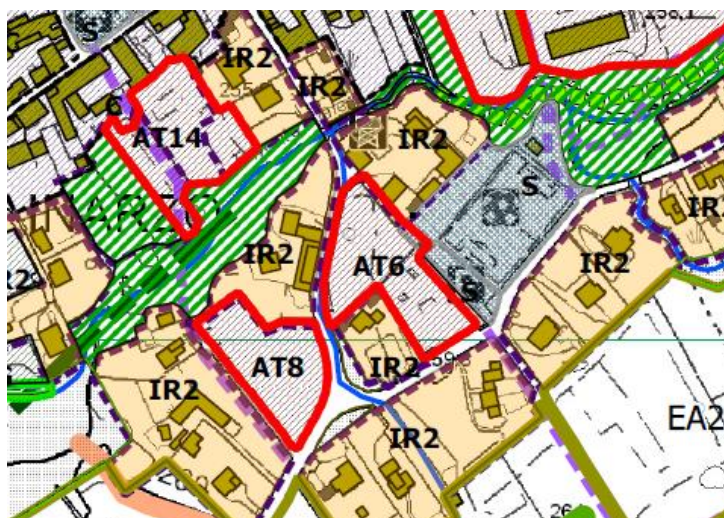
Parte dell’Ambito AT 4, risulta classificato tra gli ambiti agricoli strategici del PTCP quale “Ambito agricolo su macro classe F (Fertile)” per complessivi mq. 1800

### 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

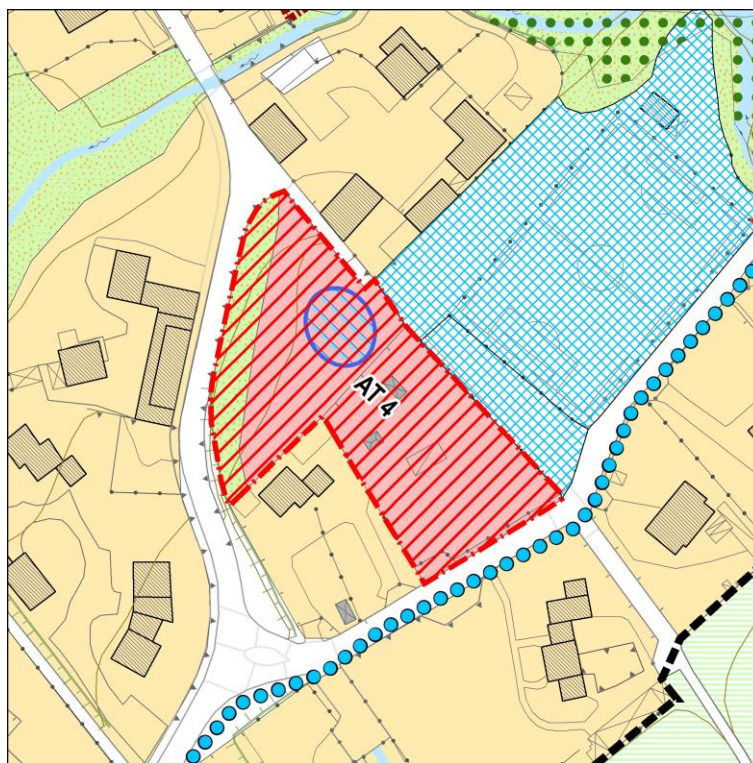


Estratto elaborato DP C2 – Ambiti di Trasformazione ed indirizzi generali di pianificazione

Il P.G.T. vigente classifica l’area come “Ambito di trasformazione” Disciplinata dal Documento di Piano.



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 sportivi 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;



- 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 destinata a verde di rispetto in fregio alla provinciale che interessa la fascia di rispetto del reticolo idrico minore
- ▶ 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.

All'interno del comparto dovrà essere ceduta l'area destinata all'ampliamento della struttura sportiva (comprensiva della dotazione di parcheggi dedicati alla struttura sportiva) indicativamente pari a mq. 500 oltre alla dotazione di parcheggi funzionali ai nuovi insediamenti

#### 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., o il limite di rispetto di mt. 10 del reticolo idrico minore se superiore a 7,50 mt.

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 500 mq. per ampliamento del centro sportivo e realizzazione parcheggi da reperire all'interno comparto, verde di rispetto del reticolo idrico minore) 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.



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, o frazione di esso, 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 a margine del centro 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'area interna all'ambito interessata dalla fascia di rispetto del corso d'acqua che corre intubato lungo via 1° Maggio, dovrà essere conservata a verde e dovranno essere rispettate all'interno di tale fascia le norme del Regolamento di Polizia Idraulica, che disciplinano gli interventi relativi alle aree interessate dal R.I.M.

---

## 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.





## 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.



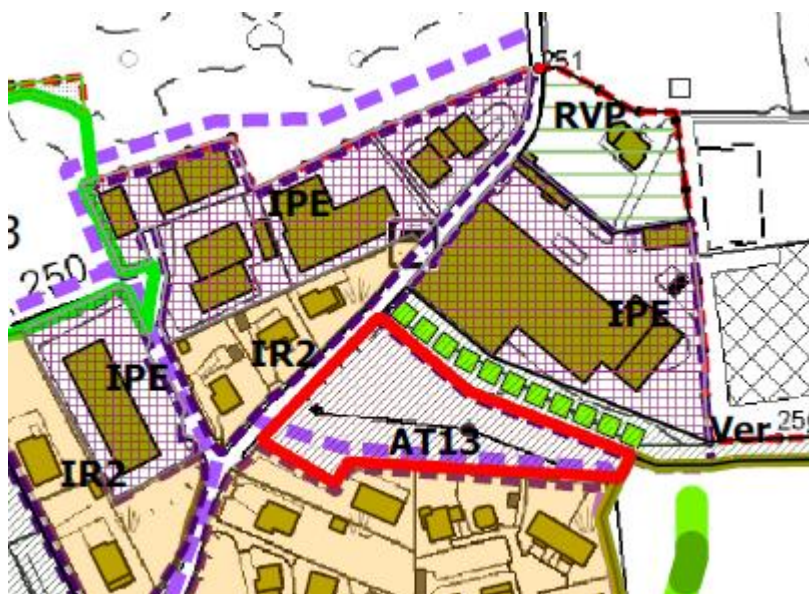


### Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

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

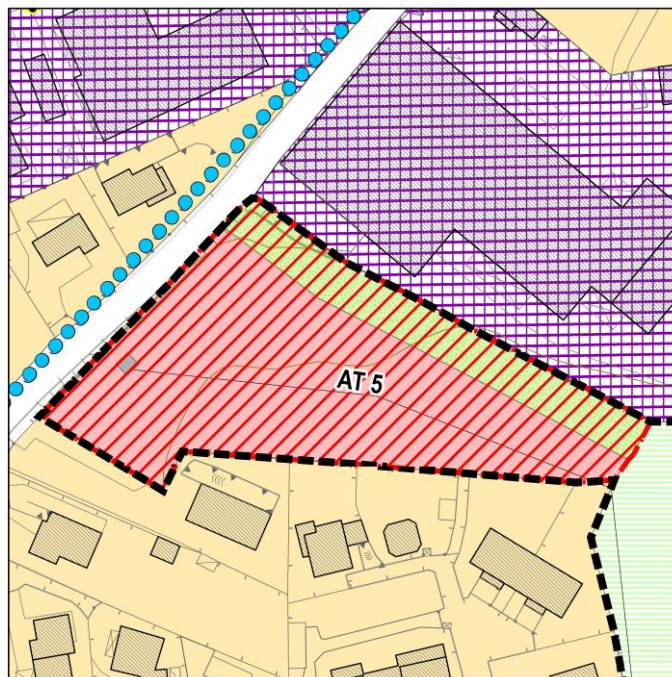


*Estratto elaborato DP C2 – Ambiti di Trasformazione ed indirizzi generali di pianificazione*

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



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 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 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.



---

## 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 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.





**AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE IUR 1.1 E IUR 1.2 DI VIA PATRIOTI**



**PARTE PRIMA:**

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

**Inquadramento del contesto ambientale-territoriale**

L'ambito, riconosciuto quale contesto di rigenerazione urbana, comprende due comparti insediativi interessati da attività artigianali dismesse. L'ambito si colloca nel cuore del centro urbano e confina con il complesso del municipio ed il centro sportivo.

Gli insediamenti dismessi sono caratterizzati da tipologie edilizie non coerenti con il contesto.

Gli edifici produttivi non presentano caratteristiche architettoniche di particolare pregio.

**Dati di superficie**

Superficie totale dei due ambiti

IUR 1.1 – 4.075 mq

Gli edifici esistenti all'interno dell'ambito IUR 1.1 hanno una superficie coperta complessiva di 710 mq. (misurata dal data base comunale)

IUR 1.2 – 4.250 mq

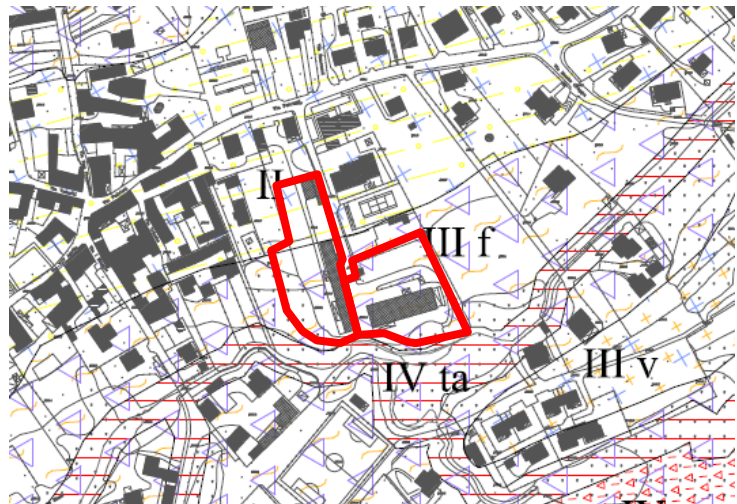
Gli edifici esistenti all'interno dell'ambito IUR 1.2 hanno una superficie coperta complessiva di 680 mq. (misurata dal data base comunale)



### Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

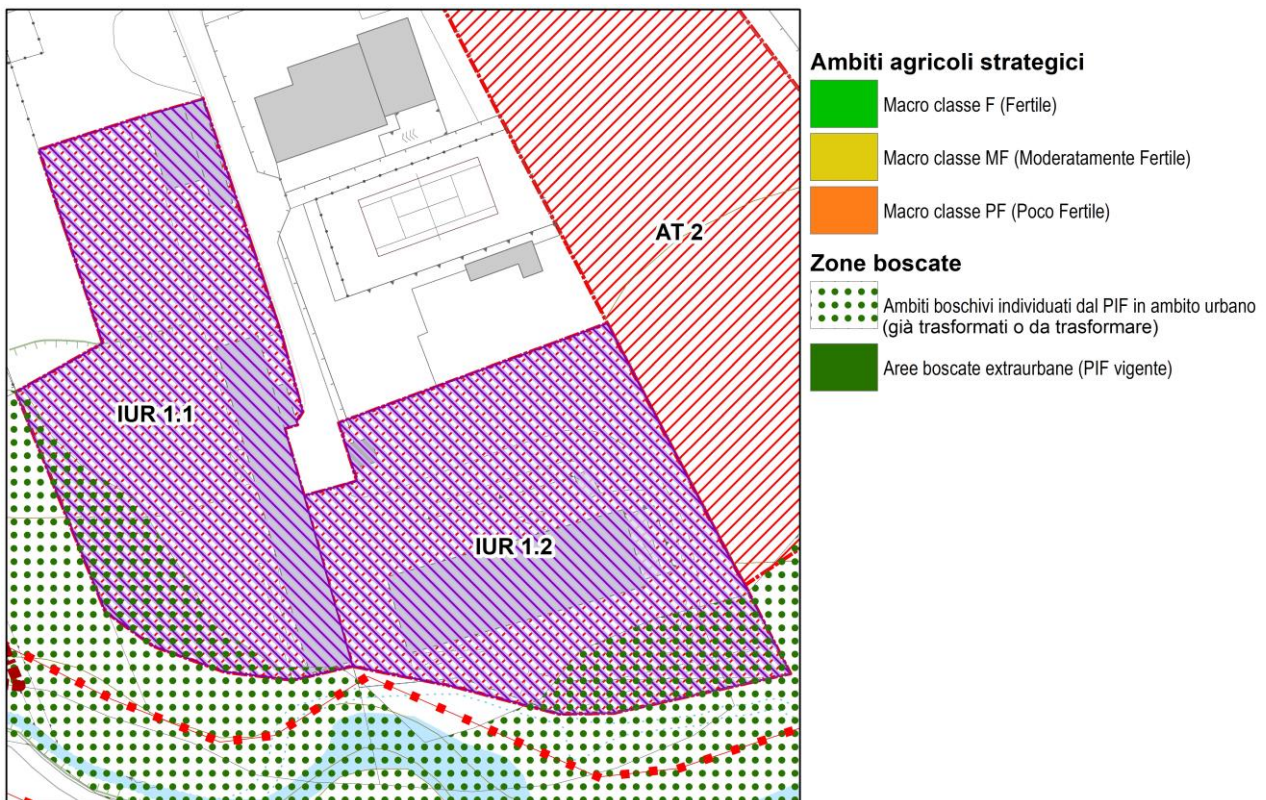
Lo studio geologico del territorio comunale classifica la porzione Nord dell’Ambito all’interno della Classe di Fattibilità: Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni, mentre la porzione meridionale dell’Ambito risulta classificata come Classe 3f (Aree di piana fluviolacustre/fluvioglaciale) – Fattibilità 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.

L’area a ridosso del torrente Riale è interessata dalla “Fascia di tutela assoluta” del reticolo idrico superficiale



### Stato della pianificazione sovraordinata

L’area boschiva è classificata del PIF vigente quale bosco trasformabile



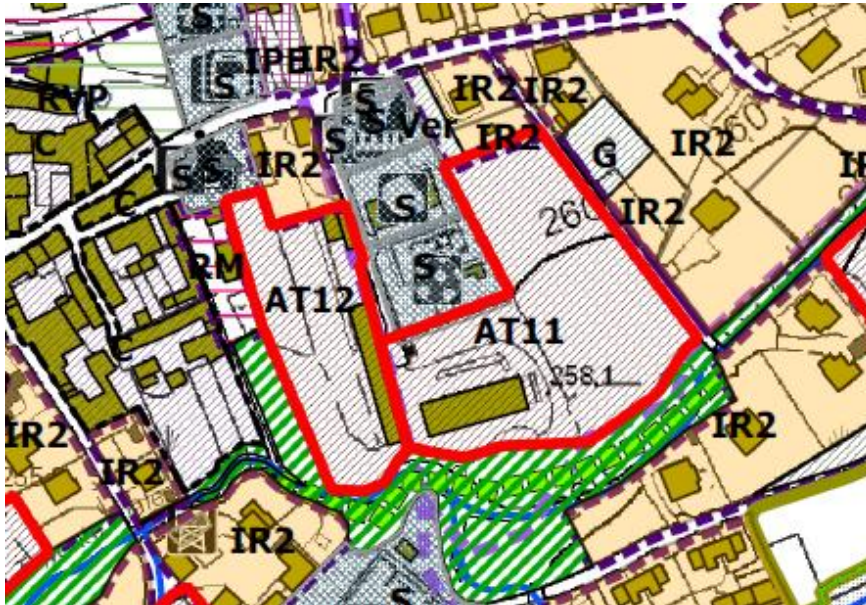
Superficie interessata da boschi o ambiti agricoli strategici:

- Superficie interessata da bosco di “aceri frassineto tipico” in ambito IUR 1.1: 655 mq
- Superficie interessata da bosco di “aceri frassineto tipico” in ambito IUR 1.2: 600 mq





Stato della pianificazione vigente



*Estratto elaborato DdP 21a.0 – Azioni di governo del territorio*

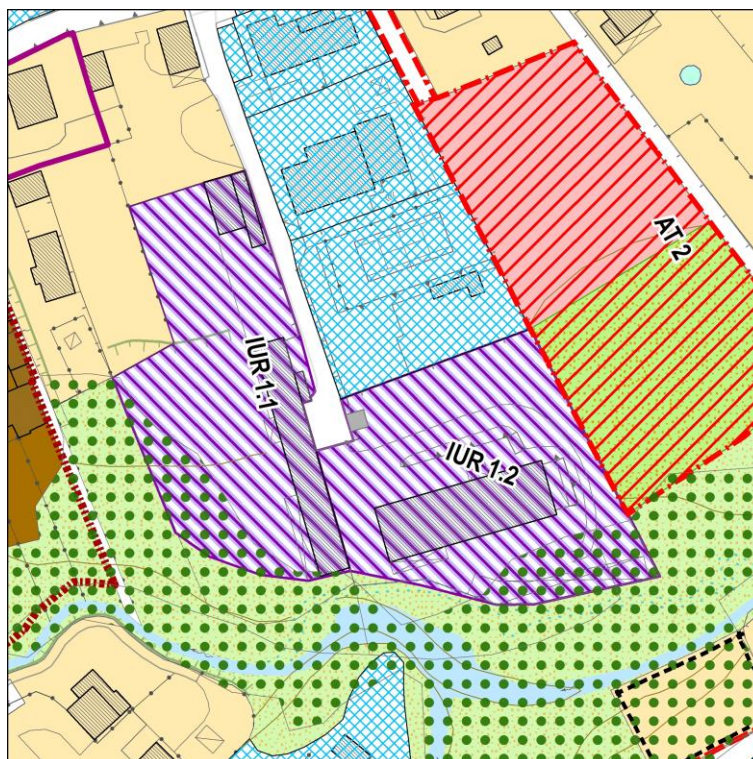
Il P.G.T. vigente classifica entrambi gli insediamenti all'interno di Ambiti di Trasformazione AT 11 e AT 12 con destinazione residenziale, che si estendono anche all'area libera confinante



## PARTE SECONDA

### OBIETTIVI GENERALI E DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Il Piano prevede pertanto la riconversione funzionale ed insediativa di tali strutture in un progetto di riqualificazione che interessa anche le aree esterne con la creazione di un sistema a verde tra gli insediamenti ed il riale e la creazione di un percorso di collegamento tra il centro urbano ed il centro sportive ad ovest, che fiancheggia il corso del riale.



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

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

- Riqualificazione insediativa e funzionale del complesso anche mediante la sostituzione edilizia delle strutture esistenti
- Creazione di opportune fasce di mitigazione paesistica-ambientale verso il torrente Riale, funzionali alla formazione del corridoio ecologico lungo l'asta fluviale
- Creazione di un sistema di verde pubblico attrezzato con percorsi funzionali al collegamento ciclopedonale tra l'area centrale dei servizi e la zona ad ovest verso il centro sportivo ed il cimitero, che si affianca al corso d'acqua.

### DISPOSIZIONI DI CARATTERE PRESCRITTIVO

#### 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





- Destinazioni commerciali: esercizi di vicinato e Medie Strutture di Vendita (MSV) con superficie di vendita non superiore a 600 mq. esclusivamente nell'ambito I.U.R 1.1. o, in caso di intervento unitario, realizzato nella area più a nord del comparto, ad una distanza non inferiore a 10 mt. dalle attuali aree boscate..

### Capacità edificatoria

In caso di intervento di riconversione funzionale e ristrutturazione complessiva dell'insediamento secondo le modalità di cui all'art. 32.2 delle Nda del Piano delle Regole, la capacità edificatoria complessiva prevista per ciascuno dei comparti è così determinata:

- L'indice **IT** = 0,20 mq/mq
- **IC** = 35%
- **IPF** = 45% (di cui sistemato con verde a giardino alberato 40%)
- **Hm** = m 7,50 (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 fascia a verde boscato di mitigazione 7,50 ml.
- Distanze minima dei fabbricati dalle aree a servizi confinanti 7,500 ml.

L'indice IT di base tiene conto dei meccanismi di perequazione di comparto interna all'ambito relativi alle aree in cessione (o asservite ad uso pubblico) destinate a servizi (accessibilità e parcheggi).

Qualora l'intervento avvenga nel rispetto dei criteri stabiliti dall'art. 32.2 delle Nda del Piano delle Regole, con riferimento alle specifiche finalità previste per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente negli ambiti di rigenerazione urbana, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 8 bis della L.R. 12/2005, è ammesso un incremento della capacità edificatoria fino ad un massimo del 20% della SI ammessa, qualora gli interventi perseguano gli obiettivi di rigenerazione urbana di cui alle direttive regionali nel rispetto dei criteri di intervento stabiliti dalla relativa deliberazione Comunale.

### Modalità attuative

È prescritta la redazione di un masterplan unitario, promosso dalle proprietà o direttamente dall'A.C., finalizzato a coordinare le opere di urbanizzazione e di mitigazione ambientale, l'accessibilità e l'assetto insediativo complessivo. L'attuazione degli interventi, compatibili con il masterplan approvato dal Consiglio Comunale, potrà essere realizzata con ricorso alla pianificazione attuativa, o con permesso di costruire convenzionato, esteso all'intero comparto di intervento IUR 1.1. e IUR 1.2. In sede di approvazione del masterplan si potrà procedere ad una migliore definizione delle aree interessate da ciascun comparto senza che ciò comporti modifiche al PGT.

L'intervento di riconversione funzionale dovrà realizzare la sostituzione degli edifici esistenti, che risultano incongrui rispetto al contesto, con edifici di nuova realizzazione con ricorso a tipologie e soluzioni morfologiche che si inseriscano coerentemente con il contesto del tessuto insediativo urbano di Inarzo.

### Dotazioni territoriali e opere di urbanizzazione

All'interno dell'ambito dovranno inoltre essere attrezzate, cedute o asservite ad uso pubblico aree destinate ad opere di ampliamento del centro sportivo comunale per una superficie pari al 10% della superficie di ciascun comparto. Le aree dovranno essere localizzate e definite nell'ambito del masterplan secondo una forma ed una posizione funzionale all'ampliamento del centro sportivo.

Oltre a tale area, all'interno del comparto dovranno essere realizzare aree a parcheggio pubblico funzionali agli insediamenti, 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 esercizi di vicinato o ricettive
- 1 mq. per ogni mq di superficie di vendita per le destinazioni commerciali relative alle MSV.

Qualora le aree per urbanizzazione secondaria reperite e cedute entro l'ambito di trasformazione non siano sufficienti al raggiungimento della dotazione minima di aree per attrezzature di urbanizzazione secondaria, o non siano ritenute



idonee rispetto alle esigenze di sviluppo del centro sportivo, è ammessa la monetizzazione delle stesse finalizzata alla relazione di altri interventi di qualificazione del centro sportivo o degli altri edifici per servizi del comparto.

A carico dell'intervento è inoltre prevista la formazione di un percorso ciclabile e pedonale che dal parcheggio di ingresso antistante il Municipio colleghi le strutture pubbliche con il campo da calcio comunale, con l'attraversamento del torrente Riale.

Dovranno essere realizzati interventi di riqualificazione dell'area boschiva da conservare quale fascia di mitigazione tra i nuovi insediamenti ed il torrente Riale, in prossimità del quale la vegetazione dovrà valorizzare l'aspetto ripariale funzionale alla rinaturalizzazione delle sponde.

#### **DIRETTIVE: indicazioni paesistiche e inserimento ambientale**

---

L'intervento dovrà perseguire un migliore inserimento paesaggistico dell'edificio nel contesto insediativo circostante.

In caso di sostituzione edilizia degli edifici esistenti le nuove strutture edilizie dovranno essere collocate nella parte a nord del comparto, conservando un'ampia fascia verde, di almeno 10 mt, tra le aree boschive lungo il Riale ed i nuovi insediamenti.

Dovrà essere prevista un'adeguata sistemazione della fascia boscata tra l'insediamento ed il Riale al fine di costituire una barriera naturale tra il corso d'acqua e gli insediamenti. Le sponde del corso d'acqua dovranno essere opportunamente sistemate, ove occorre con opere di ingegneria naturalistica.

La realizzazione del percorso pedonale e ciclabile di collegamento tra il centro civico ed il centro sportivo dovrà essere realizzato senza interferire con le aree boschive di tutela del Riale, eccezion fatta per il tratto necessario all'attraversamento del corso d'acqua, che dovrà essere collocato in una posizione adeguata per minimizzare l'interferenza con le sponde, in particolare per quanto riguarda le opere necessarie alla realizzazione del ponte.

Dovrà essere posta particolare attenzione alla raccolta delle acque meteoriche delle aree pavimentate evitando che le stesse si riversino direttamente nel corso d'acqua.



## PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI

### AREE DI INTERVENTO COORDINATO (AC)



## AMBITO INTERVENTO COORDINATO AC 1



### STATO ATTUALE, DATI DELL'AREA INTERESSATA

#### Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

Il comparto ad intervento coordinato riguarda il completamento del tessuto lungo via Patrioti. L'intervento è relativo alla fascia edificata di transizione, all'interno del TUC, tra gli ambiti a destinazione residenziale e il comparto che ospita le attività produttive.

Tra l'ambito a destinazione residenziale ed il comparto produttivo è presente un lotto edificato con una significativa presenza di verde, in cui l'edificio esistente è posizionato ad una distanza adeguata dall'edificio produttivo esistente nel lotto confinante.

#### Dati di superficie

Superficie dell'area AC 1: 4.250 mq oltre ad una fascia a verde di circa 850 mq. a confine con l'insediamento produttivo ad est.

L'edificio esistente ha una superficie lorda di 250 mq..

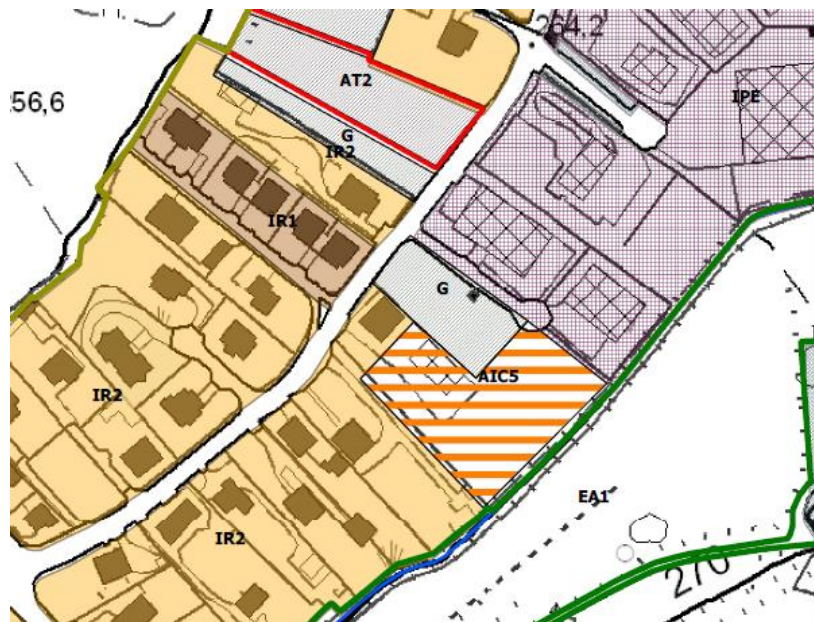
#### Stato della pianificazione sovraordinata

L'area non è interessata da prescrizioni della pianificazione sovraordinata





Stato della pianificazione vigente



*Estratto elaborato DdP 21a.0 – Azioni di governo del territorio*

Il P.G.T. vigente classifica l'area quale ambito ad intervento coordinato.

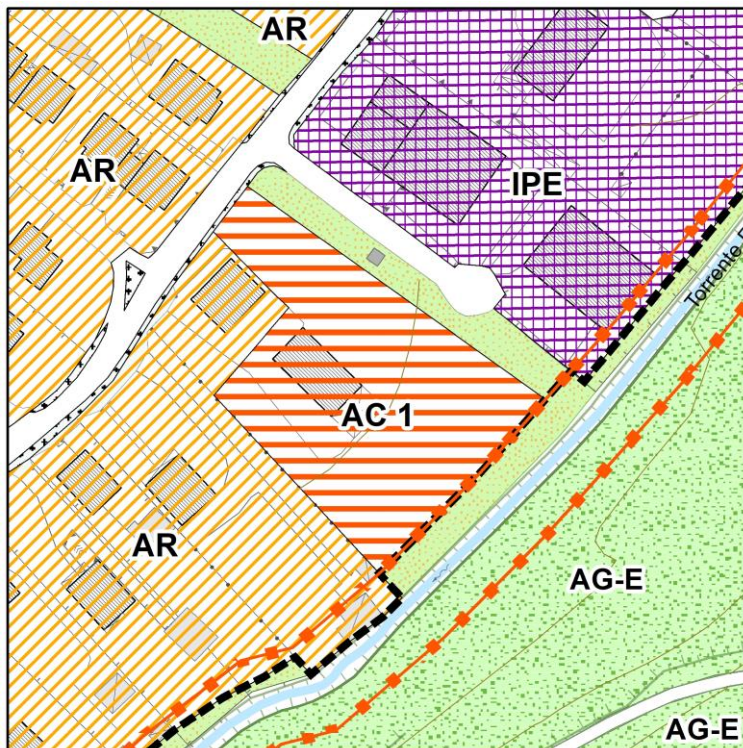


PARTE SECONDA

OBIETTIVI GENERALI E DI INTERVENTO PUNTUALE

Il Piano prevede la conservazione di questa fascia di transizione tra la zona residenziale ed il comparto produttivo. Oltre agli interventi di nuova edificazione e di ampliamento degli edifici esistenti, è ammessa la trasformazione ai fini residenziali del fabbricato a destinazione artigianale esistente nel comparto AC 1

Parte dell'area di pertinenza dell'edificio esistente dovrà essere conservata a verde finalizzata a garantire una fascia di protezione tra la zona residenziale ed il comparto produttivo che dovrà essere piantumata.



Estratto elaborato PR DA2.0 – Disciplina delle aree

Destinazioni d'uso:

- Destinazioni d'uso principali e complementari della residenza, di cui all'art. 7.2.1 delle Nda del Piano delle Regole
- E' ammesso l'ampliamento della struttura produttiva esistente con destinazioni che non determinino impatti negativi sugli insediamenti residenziali confinanti.

Capacità edificatoria

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

- L'indice IT = 0,20 mq/mq
- IC = 30%
- IPF = 50% (di cui sistemato con verde a giardino alberato 40%)
- Hm = pari a quella dell'edificio residenziale esistente al confine nord fronte strada, che potrà essere sopralzato di mt. 1,50 in caso in cui l'ampliamento sarà realizzato mediante recupero del sottotetto
- Distanze minima dell'ampliamento dal limite con la zona produttiva 20 mt.



### **Modalità attuative**

L'intervento di ampliamento potrà essere attuato con permesso di costruire convenzionato per la contestuale realizzazione della fascia di mitigazione alberata.

### **Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale**

Dovrà essere attrezzata a verde piantumato la fascia di mitigazione tra gli insediamenti individuata dal PGT.

Dovrà essere conservata una fascia a verde alberato, non inferiore a 5 mt. tra il limite di rispetto del reticolo idrico minore e le aree effettivamente utilizzate a fini insediativi.

Nella progettazione degli edifici si dovrà tener conto delle prescrizioni dettate dallo studio geologico ed idrogeologico del territorio comunale e dal piano di azionamento acustico.



AMBITO INTERVENTO COORDINATO IUR 2



PARTE PRIMA:

STATO ATTUALE, DATI DELL'AREA INTERESSATA

**Inquadramento del contesto ambientale-territoriale**

L'intervento è relativo alla riqualificazione edilizia e funzionale di un edificio rurale dismesso conglobato nel tessuto urbano consolidato, al margine nord dell'ambito in prossimità della riserva della Palude Brabbia.

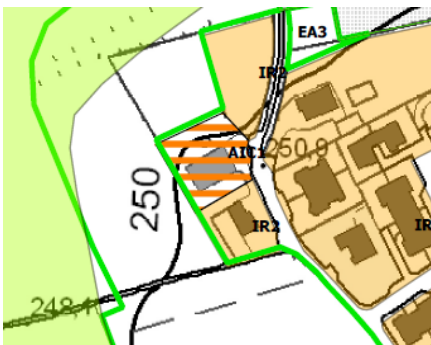
L'insediamento è costituito da un vecchio cascinale dismesso, che non presenta caratteristiche di particolare pregio architettonico e storico testimoniale.

**Dati di superficie**

Superficie dell'area IUR 2 – 1.200 mq

L'edificio esistente si sviluppa su due piani ed ha una superficie coperta di 250 mq. (misurata dal data base comunale)

**Stato della pianificazione vigente**



Il P.G.T. vigente classifica l'area quale ambito ad intervento coordinato

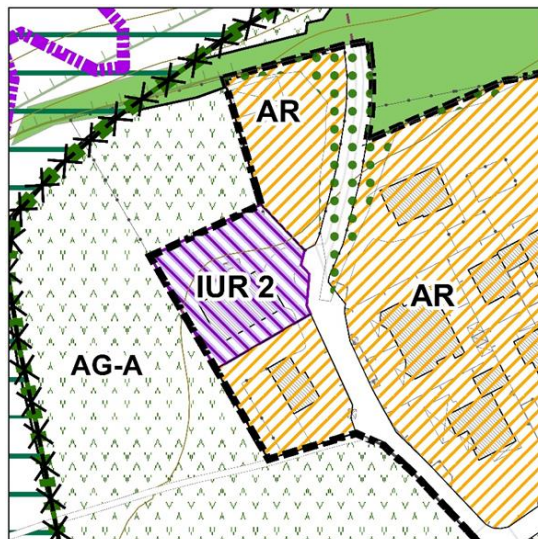




## PARTE SECONDA

### OBIETTIVI GENERALI E DI INTERVENTO PUNTUALE

Il Piano prevede la riqualificazione funzionale dell'edificio anche attraverso un intervento di demolizione e successiva nuova costruzione finalizzata a migliorare l'inserimento paesaggistico dell'edificio ed a consentire l'utilizzo dell'edificio secondo funzioni più compatibili con il contesto residenziale.



Estratto elaborato PR DA 2 – Disciplina delle aree

### 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

L'edificazione deve avvenire nel rispetto dei parametri definiti all'art. 32.2 delle Nda del Piano delle Regole La capacità edificatoria complessiva prevista per l'area è così determinata:

- L'indice **IT** = SI esistente
- **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 dalla zona gricola 5,00 ml.
- Distanze minima dei fabbricati dalla strada 7,500 ml.

L'indice IT di base tiene conto dei meccanismi di perequazione di comparto interna all'ambito relativi alle aree in cessione (o asservite ad uso pubblico) destinate a servizi (accessibilità e parcheggi).

Qualora l'intervento avvenga nel rispetto dei criteri stabiliti dall'art. 32.2 delle Nda del Piano delle Regole, con riferimento alle specifiche finalità previste per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente negli ambiti di rigenerazione urbana, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 8 bis della L.R. 12/2005, è ammesso un incremento della capacità edificatoria fino ad un massimo del 20% della SI ammessa. qualora gli interventi perseguano gli obiettivi di rigenerazione urbana di cui alle direttive regionali nel rispetto dei criteri di intervento stabiliti dalla relativa deliberazione Comunale.



### Modalità attuative

---

L'intervento potrà essere attuato con permesso di costruire convenzionato.

### Dotazioni territoriali e opere di urbanizzazione

---

Dovranno essere realizzare aree a parcheggio pubblico funzionali agli insediamenti, 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 esercizi di vicinato o ricettive

Qualora le aree per urbanizzazione secondaria reperite e cedute entro l'ambito di trasformazione non siano sufficienti al raggiungimento della dotazione minima di aree per attrezzature di urbanizzazione secondaria, o non siano ritenute idonee dall'A.C., è ammessa la monetizzazione delle stesse finalizzata alla relazione di altri interventi di urbanizzazione secondaria nel territorio comunale.

### Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

---

La disposizione degli edifici dovrà garantire un'adeguata minimizzazione degli impatti derivanti dagli insediamenti circostanti.

Dovrà essere realizzata una mascheratura a verde alberato tra l'insediamento e le aree agricole circostanti.

Nella progettazione degli edifici si dovrà tener conto delle prescrizioni dettate dallo studio geologico ed idrogeologico del territorio comunale e dal piano di azionamento acustico.

---

### MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- In caso di sostituzione edilizia la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc., indicate dal Rapporto Ambientale).



## AMPLIAMENTO INSEDIAMENTO SERVIZI – CASCINA MAY



### PARTE PRIMA:

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

##### Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'area è interessata da una struttura per servizi socio-assistenziali di proprietà privata, convenzionata, destinata a alloggi e centro di inserimento lavorativo per diversamente abili. La struttura si compone degli spazi abitativi per gli ospiti e dei laboratori e magazzini per le attività lavorative.

L'insediamento si inserisce in un contesto agricolo e la parte più estesa dell'area è conservata a verde e gestita quale area agricola.

Sia la struttura abitativa che gli edifici produttivi non presentano caratteristiche architettoniche di particolare pregio.

##### Dati di superficie

Il vigente PGT individua un'area di pertinenza della struttura a servizi di complessivi **mq. 6.075**.

La superficie destinata ad accogliere lo sviluppo dell'insediamento è pari a **5.400 mq**.

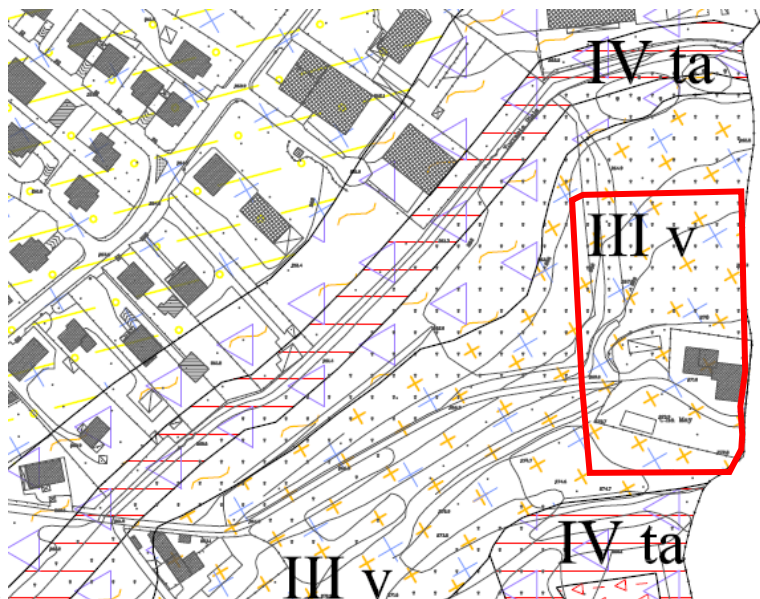
La superficie coperta delle strutture esistenti è pari a 2.340 mq

La superficie lorda esistente è pari a 2.670 mq



### Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

Lo studio geologico del territorio comunale classifica l'area in Classe 3 v (Aree di versante o dosso) – 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



### Stato della pianificazione sovraordinata



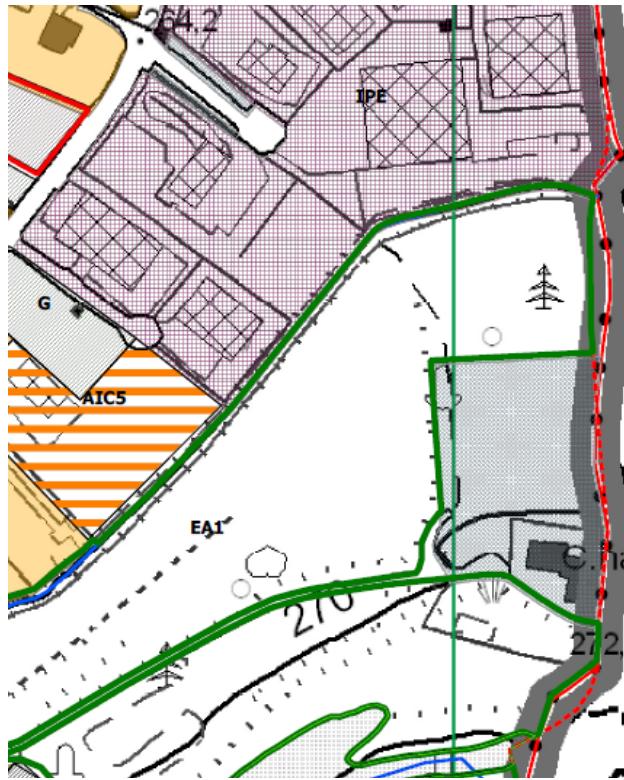
Superficie interessata da boschi o ambiti agricoli strategici:

- Superficie ambito agricolo valore agroforestale B – macro classe F (fertile): **4.140 mq**





Stato della pianificazione vigente



*Estratto elaborato DdP 21a.0 – Azioni di governo del territorio*

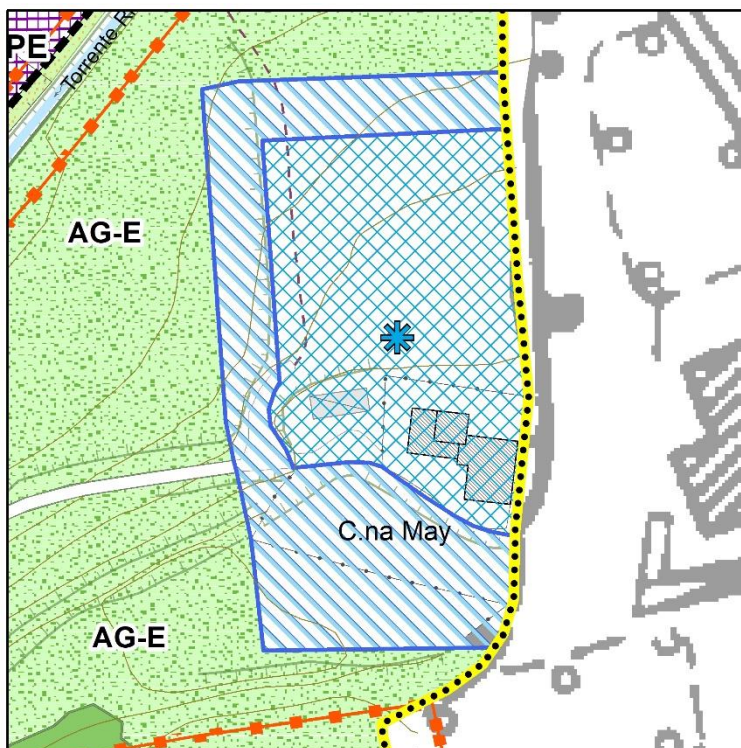
Il P.G.T. vigente classifica l'insediamento come servizio esistente



## PARTE SECONDA

### OBIETTIVI GENERALI E DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Il Piano prevede l'ampliamento del centro assistenziale con un inserimento delle strutture dedicate attento agli aspetti paesaggistici e con la conservazione delle aree libere ad uso agricolo in continuità con l'ambito circostante.



*Estratto elaborato PR DA 2 – Disciplina delle aree*

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

- Ampliamento insediativo funzionale alle esigenze di sviluppo della struttura socio-assistenziale con particolare attenzione all'inserimento paesaggistico dei nuovi edifici
- Creazione di opportune fasce di mitigazione paesistica-ambientale verso il torrente Riale
- Conservazione ad uso agricolo delle aree di pertinenza non strettamente necessarie agli insediamenti.

### DISPOSIZIONI DI CARATTERE PRESCRITTIVO

#### Destinazioni d'uso:

- Servizi di interesse sovracomunale di natura socio-assistenziale funzionali sia al ricovero abitativo degli ospiti sia alle funzioni di natura produttiva e logistica finalizzate al percorso di inserimento lavorativo dei diversamente abili curati dal servizio socio-assistenziale insediato
- Le aree libere da edificazione e non strettamente funzionali agli edifici quali spazi pertinenziali delle attività dovranno essere destinate alle attività agricole in continuità con l'ambito circostante

#### Capacità edificatoria

L'intervento dovrà avvenire nel rispetto degli indici e dei parametri previsti dall'art. 46.a) delle NdA del Piano delle Regole.



### **Modalità attuative**

---

Sono ammessi interventi di manutenzione, opere interne, ristrutturazione ed ampliamento entro il limite del 10% degli edifici esistenti o già autorizzati alla data di entrata in vigore della presente Variante, con titolo abilitativo diretto.

L'intervento di ampliamento superiore al 10% della S.L. esistente o già autorizzati alla data di entrata in vigore della presente, e di nuova edificazione, nonché il cambio d'uso degli edifici dovranno essere assoggettati a permesso di costruire convenzionato.

### **Dotazioni territoriali e opere di urbanizzazione**

---

Dovranno essere ricavati parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq. ogni 3,5 mq. e parcheggi aperti al pubblico in misura di 1 posto auto ogni 300 mq. di S.L.

### **Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale**

---

L'intervento dovrà perseguire un corretto inserimento paesaggistico degli edifici rispetto al contesto agricolo, mantenendo una struttura compatta, facendo ricorso a tipologie e stile architettonico che richiamino le strutture rurali del territorio varesino.

Particolare attenzione dovrà essere posta all'inserimento degli edifici ed alla sistemazione delle aree esterne al fine di conservare il sistema delle balze moreniche che connotano l'andamento morfologico della parte a nord dell'ambito

Dovrà essere prevista un'adeguata sistemazione a verde dell'area con alberature finalizzate a migliorare l'integrazione tra la struttura e l'ambito agricolo circostante.

Dovranno essere conservate quali aree a verde destinate alle attività agricole le aree libere da edificazione e non strettamente funzionali agli edifici quali spazi pertinenziali delle attività. Il progetto di ampliamento del complesso insediativo dovrà privilegiare soluzioni volte a rendere compatta la struttura insediativa limitando l'occupazione di aree agricole.