



Comune di Inzago
Città Metropolitana di Milano

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

2020 - DOCUMENTO DI PIANO
Dimensionamento ambiti di trasformazione

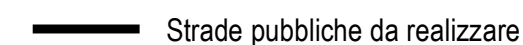
ARS - A (riferimento art. 2.3 NTA)

LEGENDA

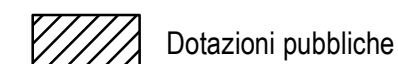


ST Ambito

Prescrizioni di carattere urbanistico



Strade pubbliche da realizzare



Dotazioni pubbliche



Viabilità / accessi

Indicazioni morfologiche



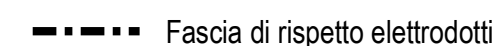
Villaggio giardino

Prescrizioni di carattere ambientale

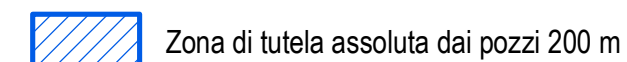


Aree filtro

Altri vincoli



Fascia di rispetto elettrodotti



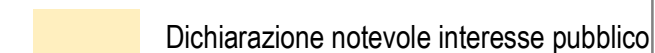
Zona di tutela assoluta dai pozzi 200 m



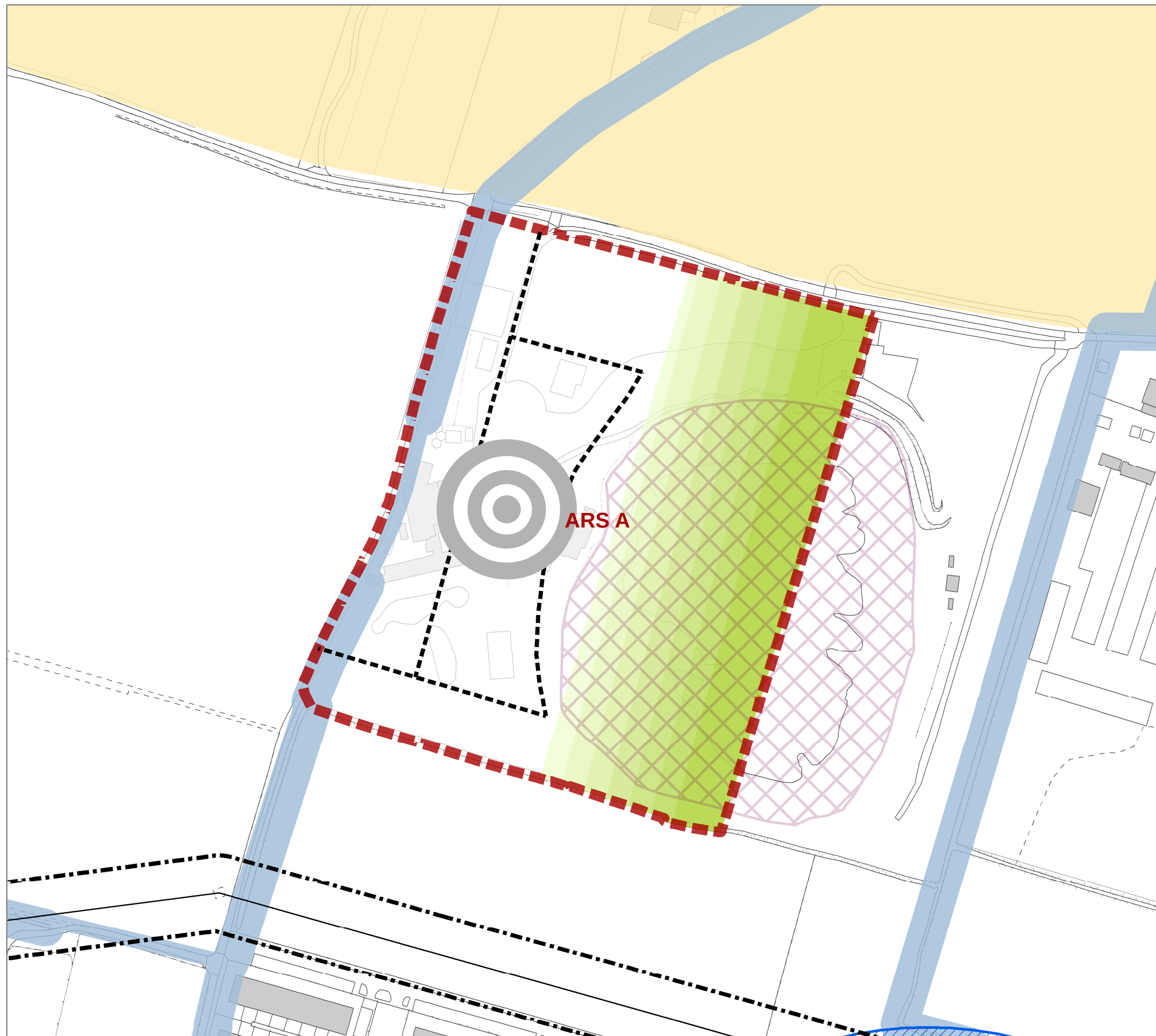
Fascia di rispetto del reticolo idrografico



Fattibilità geologica classe IV



Dichiarazione notevole interesse pubblico





Titolo 2	ATTUAZIONE AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANISTICA	
	2.3 Ambito strategico di rigenerazione urbana denominato "Aquaneva" – ARS A	ARS-A
2.3.1	Identificazione e obiettivi della pianificazione L'area si localizza nel quadrante ovest del territorio comunale, tra l'abitato principale di Inzago, a nord-est, e il Villaggio residenziale, a sud, in un contesto agricolo perturbato interessato dalla presenza di un varco della rete ecologica (n. 21), individuato al fine di assicurare la continuità ecologica in direzione est-ovest. Attualmente è presente il parco divertimenti "Aquaneva" con area piscina aperta nel periodo primaverile ed estivo e un lago artificiale che occupa la maggior parte della superficie, il cosiddetto "laghetto Smeraldo", originatosi dall'attività estrattiva di ghiaia e sabbia ormai cessata e successivamente divenuto C.P.P. "Centro Privato di Pesca". Il PA assume i seguenti obiettivi generali: - regime transitorio con possibilità di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché: interventi sulle attrezzature esistenti del parco acquatico derivanti da adeguamenti di natura igienico-sanitaria; interventi di adeguamento relativi all'accessibilità per portatori di handicap ed alla sicurezza e interventi sulle scenografie del parco che dovranno avere il carattere della temporaneità ed amovibilità; - regime finale con rigenerazione dell'area con intervento a carattere residenziale del tipo "villaggio giardino" a bassa densità edilizia. Il regime finale è incentivato mediante indici volumetrici aggiuntivi. Tale destinazione viene considerata migliorativa rispetto a scenari di consolidamento di funzioni terziarie/produttive rispetto alle quali l'impatto del traffico e in generale ambientale non vengono più ritenuti compatibili con gli scenari di tutela del territorio lombardo. Nel PGT previgente la destinazione delle aree è "Ambiti di trasformazione per funzioni di eccellenza" (n. 7).	
2.3.2	Accessibilità e classificazione delle destinazioni d'uso L'accesso avviene mediante la viabilità esistente di via Cascina S. Giuseppe, che costituisce collegamento diretto con via Verdi-SP180. Destinazioni d'uso: Attività principali: RES, VIC. Attività complementari: TER, nonché DOP. Attività non ammissibile: AGR, ART, IND, LOG, MS1, MS2, GS1, GS2	
2.3.3	Parametri generali La St perimetrata dell'ambito è così individuata: - Superficie territoriale ambito (St): 62.453,50 mq La capacità edificatoria di base (Utilizzazione territoriale) It-base è di 0,10 mq/mq di St. L'indice di Utilizzazione territoriale massimo è di 0,20 mq/mq di St. Alla St dell'ARS-A si applica un indice aggiuntivo premiale di 0,10 mq/mq di St (0,05+0,05), qualora si rispettino i criteri di cui al successivo 2.3.4. Si applicano i seguenti parametri: H = 7,50 m IC = 40% Va = 15% di SF Dc = pari ad 1/2 di H con un min. di 5 m De = m 10 rispetto ad edifici esterni al comparto di PA; come risultante dal planivolumetrico approvato per edifici all'interno del comparto e comunque mai min di 10 m tra le pareti finestrate e pareti di altri edifici antistanti anche non finestrate. Ds = secondo la classificazione di cui al DLgs 285/1992 e ssmi Sp = 50% della superficie scoperta (Sf-SCop).	
2.3.4	Modalità di intervento Il DP individua gli obiettivi di utilità pubblica il cui conseguimento può essere messo in relazione con l'attuazione delle previsioni edificatorie dell'ambito in oggetto, nelle seguenti azioni (criteri per l'ottenimento della premialità +0,05 mq/mq):	



	- realizzazione di urbanizzazioni secondarie aggiuntive; - realizzazione di piste ciclabili e pedonali; - 100% del fabbisogno energetico per illuminazione esterna prodotto mediante fonti rinnovabili; - classe energetica degli edifici A3. Si considera come “transitorio” il periodo intercorrente tra la definitiva pubblicazione del PGT e il momento della completa trasformazione/dismissione delle attuali destinazioni; in questo periodo saranno consentite soltanto le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché: i.) interventi sulle attrezzature esistenti del parco acquatico derivanti da adeguamenti di natura igienico-sanitaria; ii.) interventi di adeguamento relativi all’accessibilità per portatori di handicap ed alla sicurezza e iii.) interventi sulle scenografie del parco che dovranno avere il carattere della temporaneità ed amovibilità. È data facoltà di ricorrere ad un ulteriore indice premiale una tantum di +0,05 mq/mq di St che potrà essere utilizzato entro e non oltre cinque anni dalla data di pubblicazione sul BURL del PGT. Le presenti norme stabiliscono inoltre l’obbligo di corresponsione di un onere compensativo e di qualità legato alle specifiche condizioni di intervento e mitigazione degli ambiti di trasformazione e di rigenerazione del documento di Piano; il valore dell’onere compensativo e di qualità potrà essere determinato annualmente contestualmente all’approvazione del Bilancio di Previsione. In assenza della determinazione da parte dell’Amministrazione tale onere dovrà essere definito all’interno della convezione urbanistica. Nelle “Schede normative ATU” facenti parte integrante delle presenti norme sono indicati gli elementi prescrittivi: a) Prescrizioni di carattere urbanistico: - localizzazione delle urbanizzazioni primarie (strade e parcheggi); - localizzazione delle urbanizzazioni secondarie (DOP). b) Prescrizioni di carattere ambientale: - presenza di fasce di filtro e verde di mitigazione; - connessioni ciclopeditoni da garantire. - barriere arbustive; - filari alberati. Sono considerate indicative le indicazioni dell’orientamento prevalente degli edifici. Le modifiche di mero carattere geometrico, dovute all’esatto dimensionamento delle aree U1 e U2, che non comportano modificazioni delle localizzazioni di cui sopra, dovute agli approfondimenti della progettazione attuativa, non costituiscono variante alle “Schede normative ATU”. L’Amministrazione valuterà in fase di convenzionamento dell’ambito ARS-A di identificare, in accordo con la Città Metropolitana di Milano, la fattibilità di prevedere una cortina arborea che mitighi la presenza del margine urbano del villaggio rispetto al varco. Le previsioni mitigative dovranno essere accompagnate da specifica relazione agronomica che individui le caratteristiche del sesto d’impianto e la definizione delle specie, privilegiando la continuità con le forme boschive autoctone esistenti.
2.3.5	Componente geologica e sismica Classe di fattibilità vigente: - 4D – <i>fattibilità con gravi limitazioni</i> in corrispondenza del sedime del “laghetto Smeraldo”; - 4B - <i>fattibilità con gravi limitazioni</i> per le aree adiacenti al corso d’acqua superficiale lungo il margine ovest (Roggia Piola); - 3D - <i>fattibilità con gravi limitazioni</i> per le aree immediatamente adiacenti al lago artificiale; - 2 - <i>fattibilità con modeste limitazioni</i> per tutte le aree non incluse nelle succitate classificazioni. Pericolosità sismica vigente: Z4a con presenza di aree miste R2 (cava attiva o cessata) e specchi d’acqua di matrice antropica.
2.3.6	Facoltà e obblighi dei proprietari La facoltà di avvalersi degli indici aggiuntivi è attribuita ai proprietari delle aree comprese nell’ambito di trasformazione urbanistica (ATU). In mancanza di tale avvalimento in sede di convenzione ovvero al momento in cui viene a cessare il “regime potenziale” transitorio delle indicazioni del DP, decadono le quote incentivanti.
2.3.7	Viabilità/Parcheggi Si rimanda all’art. 6.12.4 del Titolo 6 delle presenti norme.



Comune di Inzago. Città Metropolitana di Milano

PIANO DEL GOVERNO E DEL TERRITORIO

DOCUMENTO DI PIANO

DP

2.3.8	Ambiente/Reti tecnologiche/Risparmio energetico Si rimanda all'art. 3.9 del Titolo 3 delle presenti Norme.
2.3.9	Recinzioni Le nuove recinzioni degli edifici a uso residenziali e non, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni: - H. max = 200 cm - H. max zoccolatura cieca = 50 cm - Permeabilità visiva