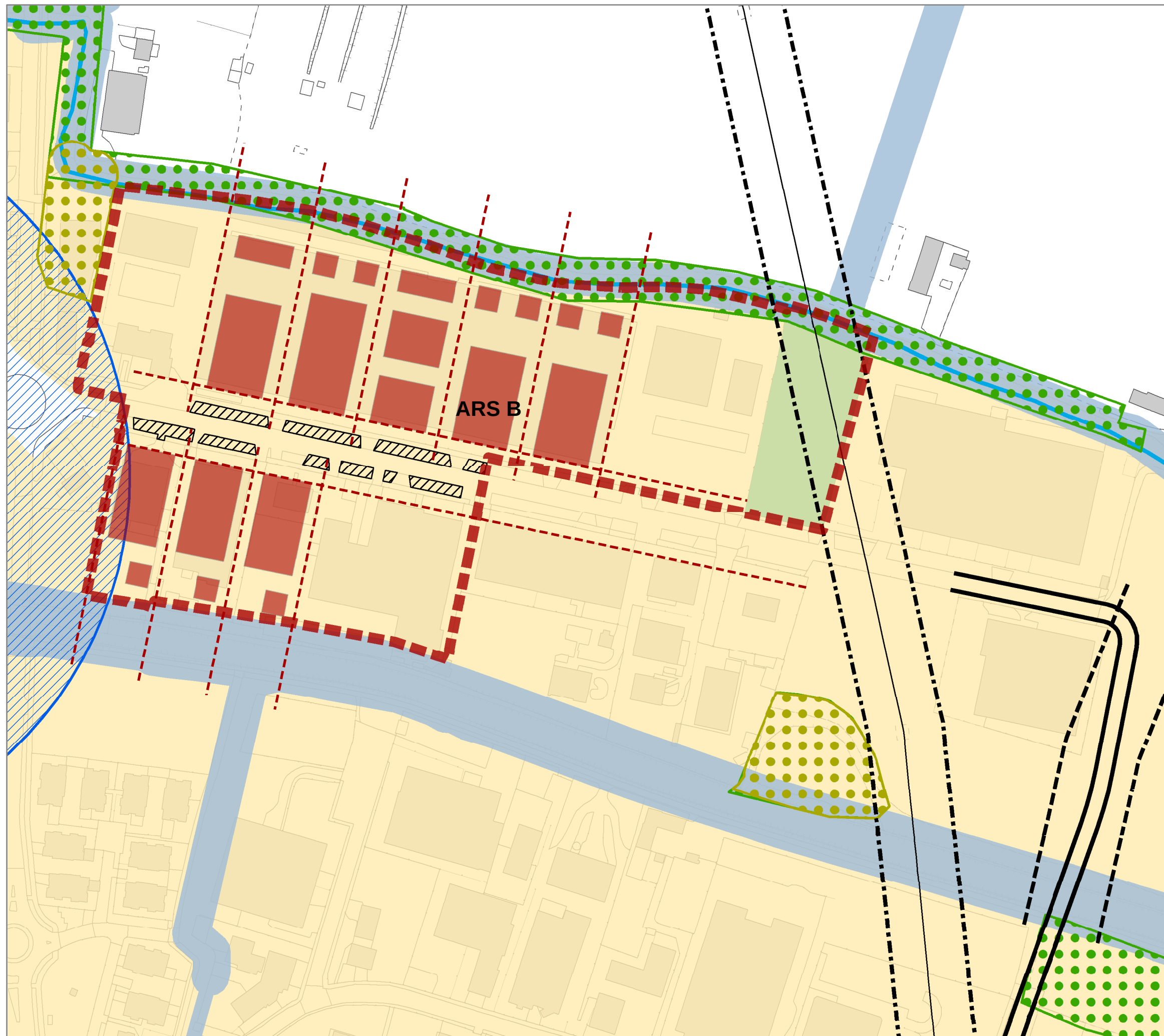




Comune di Inzago
Città Metropolitana di Milano

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

2020 - DOCUMENTO DI PIANO
Dimensionamento ambiti di trasformazione

ARS - B (riferimento art. 2.4 NTA)

LEGENDA



ST Ambito

Prescrizioni di carattere urbanistico



Strade pubbliche da realizzare



Dotazioni pubbliche

Indicazioni morfologiche



Orientamento prevalente dei corpi edilizi

Prescrizioni di carattere ambientale



Aree filtro

Altri vincoli



Fascia di arretramento stradale



Fascia di rispetto elettrodotti



Aree boscate (art. 51 PTCP)



Beni paesaggistici - Foreste e boschi (g)



Zona di tutela assoluta dai pozzi 200 m



Fascia di rispetto del reticolo idrografico



Dichiarazione notevole interesse pubblico





Titolo 2	ATTUAZIONE AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANISTICA	
	2.4 Ambito strategico di rigenerazione urbana denominato "APEA Casa Bottega" – ARS B	ARS-B
2.4.1	Identificazione e obiettivi della pianificazione L'area si localizza nel quadrante est del territorio comunale e costituisce la parte nord del comparto produttivo consolidatosi a cavallo del corso del Naviglio Martesana e in continuità con Cassano d'Adda. Attualmente sono presenti numerosi capannoni, a uno o due piani fuori terra, distribuiti lungo via Guglielmo Marconi. All'intersezione con viale Turati è presente un distributore di carburante con autolavaggio. Il PA assume i seguenti obiettivi generali: - la realizzazione di un comparto produttivo con specifiche caratteristiche denominate "casa-bottega", ovvero caratterizzate dalla compresenza di attività produttive artigianali di qualità con annessa residenza pertinenziale, secondo le linee guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA); - lo sviluppo e consolidamento di attività innovative cosiddette "Industria 4.0" (Integrazione di Automazione, Software e Tecnologia) caratterizzate da alto valore aggiunto e basso impatto ambientale; in termini urbanistici ciò significa garantire, in primo luogo, condizioni di elevata connettività di tutte le reti (infrastrutturali, energetiche e dati; in secondo luogo, elevati standard ambientali con urbanizzazioni e inserimento paesaggistico adeguati; - l'utilizzo di tecnologie di efficientamento energetico e sostenibilità di alto livello, con raggiungimento della classe energetica A3 sia per le destinazioni residenziali che artigianali/industriali; Nel PGT previgente la destinazione delle aree è diversificata, con principale presenza di "Ambiti della città consolidata dei beni e dei servizi (produttivo-commerciali)" e "Recupero ambientale in ambito produttivo" lungo le fasce più esterne dei confini nord e sud. Si individuano inoltre un "Ambito di trasformazione per funzioni artigianali e industriali" (n. 5) e un "Ambito della città da consolidare dei beni e dei servizi (produttivo-commerciali)" (n. 3).	
2.4.2	Accessibilità e classificazione delle destinazioni d'uso L'accesso avviene mediante la viabilità esistente di via Guglielmo Marconi, che costituisce collegamento diretto con via Pertini/viale Turati, via Secco d'Aragona e via Gramsci. Il PGT prevede anche una nuova viabilità da est collegata direttamente alla maglia principale e facilmente accessibile dal sistema BRE.BE.MI. Destinazioni d'uso: Attività principali: RES, IND, ART, LOG Attività complementari: TER, DOP, VIC, MS1 Attività non ammissibile: AGR, MS2, GS1, GS2 La destinazione logistica è ammessa fino ad un limite max di 5.000 m².	
2.4.3	Parametri generali La St perimetrata dell'ambito è così individuata: - Superficie territoriale ambito (St): 63.655,00 mq La capacità edificatoria di base è fissata dall'indice fondiario di 0,35 m2/m2 di St. Si applica un incentivo del 20% dell'indice di Ut nel caso di rispetto/assolvimento di: - almeno 3 dei criteri/condizioni di cui al punto A) del comma 2.4.4. - almeno 2 dei criteri/condizioni di cui al punto B) ovvero la condizione alternativa del comma 2.4.4. La funzione RES è ammessa fino ad un max del 30% della SL totale ammissibile. La funzione artigianale/produttiva deve essere contenuta in edifici con SL fino ad un massimo di 1500 m2. H = 10,50 ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti speciali Rc = 50% Va = 15% di Sf e comunque non inferiore a una fascia di 10 m del Naviglio Martesana. Non sono ammessi interventi monofunzionali.	



2.4.4	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, con le seguenti criteri/condizioni: A) ambiente esterno - Materiali di riempimento e di sottofondo provenienti da riciclo; - Sistemi di illuminazione esterna ad elevata efficienza; - Assolvimento del 100% fabbisogno energetico per illuminazione esterna mediante fonti rinnovabili; - Piantumazioni in filare e di mitigazione secondo i parametri sopra indicati; - Realizzazione di percorsi per la mobilità lenta (piste ciclabili) a servizio degli insediamenti. B) involucro edilizio - l'utilizzo di materiali con un contenuto riciclato pari ad almeno il 10% del valore totale dei materiali utilizzati nel progetto, in conformità con lo standard internazionale UNI EN ISO 14021; - l'adozione di cappotti verdi/sistemi schermanti innovativi e/o l'utilizzo in copertura di materiali e finiture superficiali con un alto coefficiente di riflettanza solare o tecnologie di climatizzazione passiva (tetto verde/free cooling, ...); - riduzione del consumo energetico attraverso il raggiungimento di un indice di prestazione energetica globale (E_{pgl,tot}) ridotto del 40% rispetto ai limiti imposti dalla normativa sovraordinata o comunque un consumo energetico garantito da fonti rinnovabili per almeno il 55%; Ovvero in alternativa: - il conseguimento di certificazioni di qualità ambientale rilasciate da organi certificatori esterni relative al raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 1, tali da dimostrare la riduzione dell'impronta di carbonio. Il raggiungimento di tutte le prestazioni ovvero non in modalità alternativa di cui ai precedenti capoversi A) e B) dà diritto a una riduzione del fabbisogno di dotazioni per servizi dovuta pari al 25%. Per il presente ARS B è prevista la presentazione da parte dei Proprietari di uno "<i>Schema urbanistico generale</i>" e relativi documenti di ripartizione delle aree di concentrazione volumetrica riferito all'intero comparto. Finalità specifiche dello "<i>Schema urbanistico</i>" generale sono la definizione delle urbanizzazioni primarie e secondarie secondo un disegno coerente e di qualità, nonché individuare le Unità di intervento (UI) con St minima pari a 3.000 m². La procedura stabilita dal PGT prevede: - l'espressione di parere vincolante con delibera della Giunta Comunale; - la successiva redazione dei PA riferiti ai Subcomparti/UI; - l'attuazione anche per UI interne. La realizzazione completa e funzionale delle urbanizzazioni primarie e secondarie dei Subcomparti/UI è cogente anche nel caso di attuazione per UI. Le modalità attuative sono vincolate ad un principio di proporzionalità e integrazione nella realizzazione delle diverse funzioni, pertanto la quota massima di SL residenziale è realizzabile proporzionalmente a quella non residenziale prevista nei cosiddetti Subcomparti/unità di intervento, mediante disposizione planimetrica e integrazione tipologica tali da essere coerenti con le finalità della ratio urbanistica del presente articolo. Nelle "<i>Schede normative ATU</i>" 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); - connessioni ciclopedonali da garantire. b) Prescrizioni di carattere ambientale: - presenza di fasce di filtro e verde di mitigazione; - 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 "<i>Schede normative ATU</i>".
-------	--



	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. In assenza di pianificazione attuativa saranno consentite soltanto le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione nonché interventi derivanti da adeguamenti di natura igienico-sanitaria.
2.4.5	Componente geologica e sismica Classe di fattibilità vigente: - 4B e 4B*- <i>fattibilità con gravi limitazioni</i> per le aree adiacenti al corso d'acqua superficiale lungo il margine nord (Roggia Crosina, 4B) e per la fascia di rispetto del Naviglio Martesana lungo il margine sud (4B*); - 3A – <i>fattibilità con consistenti limitazioni</i> in corrispondenza della fascia di rispetto di 200 m dal pozzo pubblico di via Copernico; - 3F - <i>fattibilità con modeste limitazioni</i> per le aree corrispondenti agli ambiti individuati come “da consolidare” e “da trasformare” nello strumento (pre)vigente; - 1 - <i>fattibilità senza particolare limitazioni</i> per tutte le aree non incluse nelle succitate classificazioni. Pericolosità sismica vigente: Z4a.
2.4.6	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.
2.4.7	Viabilità/Parcheggi Si rimanda all'art. 6.12.4 del Titolo 6 delle presenti norme.
2.4.8	Ambiente/Reti tecnologiche/Risparmio energetico Si rimanda all'art. 3.9 del Titolo 3 delle presenti Norme.
2.4.9	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