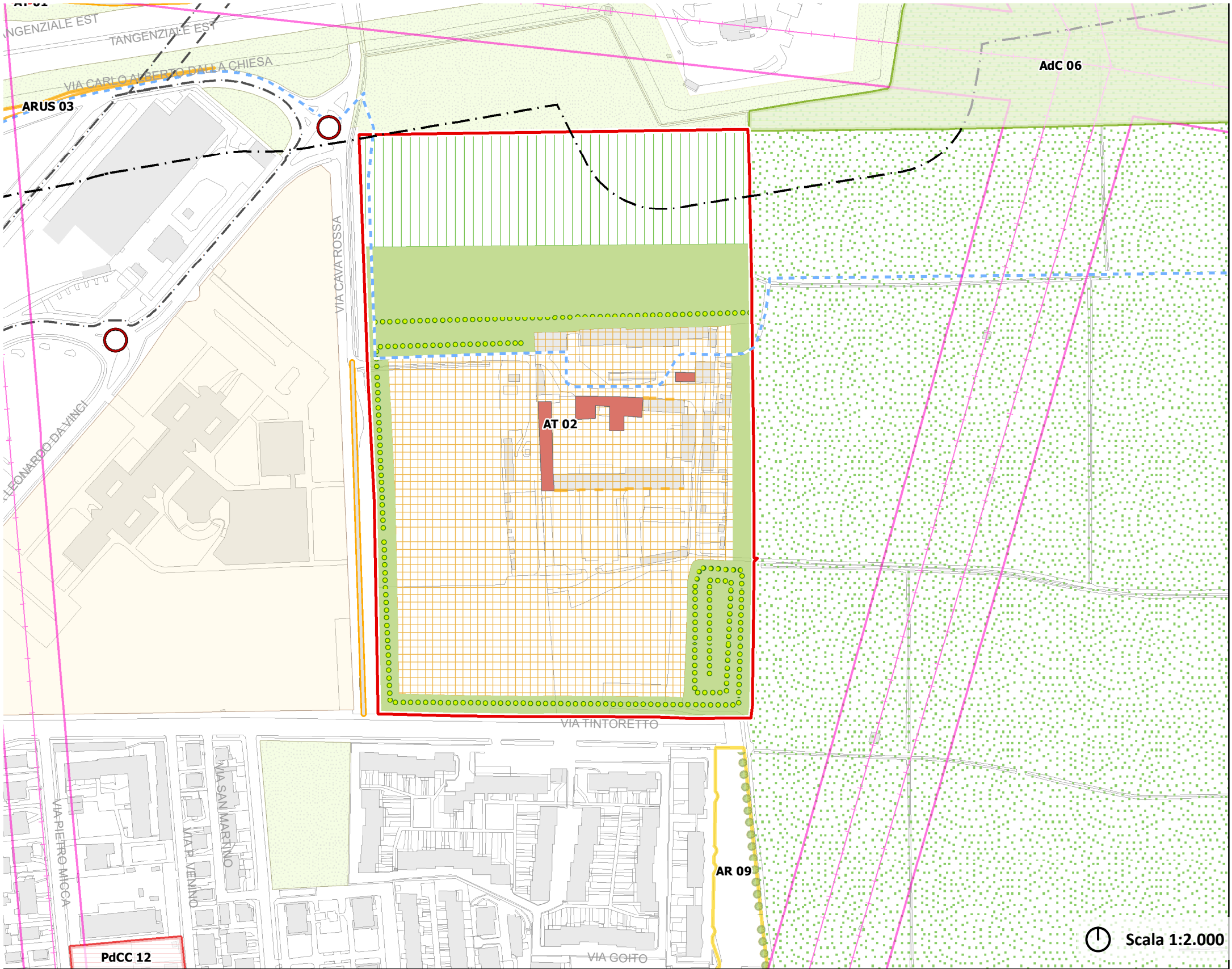


AT 02

VIA CAVA ROSSA

- Ambiti del Documento di Piano
- AT - Ambiti di Trasformazione
- Edifici da conservare [5. Prescrizioni progettuali]
- Ambiti da Piano delle Regole e Servizi
- ARUS - Ambiti di Ricomposizione Urbana Strategica
- PdCC - Permessi di Costruire Convenzionati
- AdC - Ambiti di Compensazione
- Indirizzi progettuali
- Area di concentrazione fondiaria
- Fascia di protezione ambientale - NTA PR, Titolo IV
- Area per servizi di interesse generale - NTA PS, Titolo II
- Viabilità in previsione - NTA PS, Titolo II
- Percorso ciclopeditonale esistente/previsto - NTA PS, Titolo II
- Nuova rotonda in previsione - NTA PS, Titolo II
- Allineamento di arretramento edilizio da tenersi preferibilmente in coerenza con il costruito circostante
- Filare [PTCP MI: Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico - ambientali - Parte D]
- Vincoli e tutele
- PLIS
- Fascia di rispetto Reticolo principale - NTA PR, Titolo I
- Fascia di rispetto Reticolo idrico di Bonifica - NTA PR, Titolo I
- "Distanze di prima approssimazione" (DpA) e "Aree di prima approssimazione" relative agli assi degli elettrodotti - NTA PS, Titolo II
- Fascia di rispetto Cimitero - NTA PS, Titolo II
- Fascia di rispetto Metanodotti - NTA PS, Titolo II
- Fascia di rispetto Strade, MM - NTA PS, Titolo II
- Fascia di rispetto Pozzi [tutela assoluta - 10 m] - NTA PR, Titolo VIII
- Fascia di rispetto - Pozzi [200 m] - NTA PR, Titolo VIII
- PGT
- Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale
- Verde pubblico o di uso pubblico



AT 02

VIA CAVA ROSSA

1. Strategie

Riqualificazione del complesso storico Cava Rossa, nonché il completamento del tessuto urbano e definizione del margine urbano verso la campagna attraverso l'insediamento di funzioni residenziali, di assistenza socio-sanitaria sovracomunale e servizi alla persona ad integrazione di quest'ultima. L' AT02 risulta essere strategico in quanto posto tra l'urbanizzato, la Tangenziale est e il PLIS Est delle Cave, come porta privilegiata di ingresso al PLIS e luogo riconosciuto di identità locale per la presenza del complesso cascinale storico. L'attuazione dell'AT02 prevede una fascia verde filtro in continuità con la proposta di ampliamento del PLIS, andando a preservare sia la veduta verso il borgo storico che verso la campagna. L'AT02 dovrà integrarsi con il contesto con la realizzazione di fasce verdi alberate di margine. Considerando il complesso cascinale come testimonianza storica - documentale dovrà esser recuperato e riqualificato dagli operatori privati ponendo particolare attenzione alla morfologia e tipologia edilizia. Non ultimo, data la dimensione e la posizione dell'AT02 si prevede la realizzazione di una nuova connessione viabilistica a completamento di via Cava Rossa, in connessione con via Tintoretto; contestualmente, sono da realizzarsi la rotatoria su via Cava Rossa, Via Guzzina, via da Vinci e via Dalla Chiesa, nonché la riqualificazione della viabilità esistente nel tratto di via Cava Rossa che affianca l'ambito. È prevista infine la realizzazione di viabilità ciclopedonali di connessione tra via Cava Rossa con via Guzzina, via Tintoretto e con la ciclabile del PLIS. Si precisa che l'AT02 è parte integrante e concorre alla realizzazione della previsione della Variante Dorsale centrale "Cave- Lambro".

2. Principali Vincoli e tutele sovraordinate

Fascia di rispetto Strade [PS NTA art. 12, Titolo II, Capo II; PR NTA art. 17, Titolo II]

Si dovrà inoltre rispettare quanto prescritto per gli ambiti in sensibilità paesaggistica alta.

3. Classe di fattibilità geologica

Ricade all'interno della classe 2Pa "Fattibilità con modeste limitazioni - Ambito della piana alluvionale del fiume Lambro" e rientra nelle zone PSL Z4a "Aree di applicazione del 2° livello di analisi sismica in fase pianificatoria".

4. Destinazioni d'uso

Principale | Residenza, Servizi Socio-Sanitario sovracomunali, Servizi alla persona, attività del settore commerciale di vicinato e somministrazione alimenti e bevande.

Esclusa | Produttivo, Commercio [MSV, GSV, Strut. di vendita in forma unitaria, DGR 1193/2013, Al. A par. 2.1.f]

5. Prescrizioni progettuali

- Si prescrive la realizzazione di uno studio della viabilità e dei potenziali effetti su traffico e mobilità. A seguito della predisposizione di tale studio, si dovrà provvedere, a carico degli operatori privati, alla realizzazione di interventi viabilistici di connessione di via Cava Rossa con via Tintoretto, avendo cura di realizzare una rotatoria all'incrocio di via Cava Rossa con via Guzzina, via Da Vinci e via Dalla Chiesa.
- La trasformazione dovrà consentire di ottenere uno spazio aperto a uso pubblico da annesso al PLIS Est delle Cave.
- È prescritto il mantenimento degli edifici del nucleo cascinale originario, come da schema planimetrico d'Ambito (edifici campiti di rosso), secondo anche l'Obiettivo TM 4.1. del PTR.
- L'ambito di trasformazione dovrà consentire la realizzazione di percorsi ciclopedonali con doppio filare alberato, che connettano le diverse aree a verde con i sistemi verdi di natura sovracomunale in connessione con i percorsi ciclabili centrali esistenti.
- La possibilità di insediare servizi privati ad uso pubblico, previsti nella Scheda nella porzione nord dell'AT02, dovrà garantire una superficie significativa a verde permeabile e aperto verso la campagna circostante per mantenere la connessione verde della dorsale centrale "Cave- Lambro" previste dal PTG. E' ammessa, pertanto, la possibilità di individuare e reperire una superficie a verde, anche all'esterno dell'AT02 a nord, che permetta una migliore organizzazione dell'accessibilità e sosta che verrà valutata in sede di pianificazione attuativa. Tale superficie dovrà essere commisurata proporzionalmente alla superficie costruita interna all'AT02. Tale possibilità è indicata per un'alta qualità del progetto e un corretto inserimento paesaggistico nel contesto con una particolare

attenzione alle questioni legate al drenaggio urbano e alla presenza del PLIS Est delle Cave.

- L'altezza delle nuove edificazioni deve essere minore o uguale a quella degli edifici circostanti; è ammesso il superamento di tale altezza esclusivamente previa valutazione della Commissione per il Paesaggio.
- Realizzazione di una fascia verde piantumata sui margini nord, ovest e sud della superficie fondiaria a carico operatori privati. In sede di progettazione urbanistica, si indica di privilegiare soluzioni che consentano un'ulteriore implementazione della dotazione verde.
- In fase di attuazione vi è l'obbligo di assunzione, in capo ai lottizzanti, degli oneri convenzionali relativi all'eventuale realizzazione di opere di mitigazione ambientale che si rendessero necessarie ai fini del rispetto dei limiti di legge per le destinazioni d'uso insediabili con particolare riferimento ai recettori sensibili per gli effetti degli impatti (in particolare di tipo acustico) connessi alla vicinanza con la Tangenziale Est.
- La fascia di protezione ambientale, indicata nel planivolumetrico, dovrà far riferimento per l'attuazione al "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico - ambientale. Parte D" del PTCP vigente.

6. Obiettivi Linee Guida della Variante di Piano

- O2. Favorire interventi di rigenerazione e ricucitura degli spazi urbani
- O3. Rilancio delle attività lavorative e tutela delle attività commerciali

7. Parametri quantitativi e funzionali

ST	111.500 mq
IT max	0,35 mq/mq
SL	39.025 mq
IC min	35%
Hmax	altezza da definire in PA
IPT min	art. 39 comma 9 NTA PdR

8. Aree e attrezzature per servizi di interesse pubblico o generale [calcolata nella presente Scheda rispetto alla prima destinazione d'uso Principale. PS NTA, Titolo II capo III]

Dotazione dovuta di cui:	28.098 mq
quota min da localizzare	50%
quota max monetizzabile	50%
Aree da cedere per interventi di rilevanza ambientale/AdC/ REC (non prescrittive - O. Città Pubblica)	27.300 mq

9. Obiettivi per la città pubblica [PS NTA, Titolo II Capo IV]

- Edilizia residenziale sociale [Housing sociale, PS NTA, Titolo II Capo I]
- Ambiti di Compensazione
- Servizi qualitativi
- Rete ecologica comunale [REC]

10. Incremento per obiettivi per la città pubblica

IT max	0,15 mq/mq
SL	16.725 mq

11. Aree e attrezzature per servizi di interesse pubblico o generale derivanti dagli incrementi per obiettivi per la città pubblica [calcolata nella presente Scheda rispetto alla prima destinazione d'uso Principale. PS NTA, Titolo II capo III]

Dotazione dovuta	12.042 mq
------------------	-----------