

Cassina Amata - via Leonardo da Vinci

OBIETTIVI E PRESCRIZIONI

La localizzazione delle aree per servizi deve essere concentrata lungo viale Leonardo da Vinci. Il layout insediativo deve essere coerente alla realizzazione di un corridoio verde lungo la via Comasina.

Nel caso dell'insediamento di funzioni ad alta frequentazione di utenza, l'iter di approvazione degli strumenti attuativi prevede l'obbligo di acquisire formalmente preventivo parere vincolante della direzione regionale infrastrutture e mobilità finalizzato a verificare l'effettiva sostenibilità degli interventi urbanistici rispetto all'efficienza dei sistemi di mobilità sovraordinati. La realizzazione delle eventuali opere di adeguamento infrastrutturale che fosse ritenuta necessaria nel percorso di approvazione è a carico del proponente quale presupposto condizionante la possibilità di attuazione delle trasformazioni stesse. Durante l'iter di approvazione degli strumenti attuativi dovranno inoltre essere condotti approfondimenti per assicurare che, in relazione al carico insediativo indotto, la progettazione delle modalità di accesso e circolazione interna ai singoli comparti preservi le caratteristiche di funzionalità del tracciato viario della "ex Comasina" quale asse di servizio per spostamenti di medio raggio, in coerenza con la qualifica di itinerario di interesse regionale di secondo livello ad esso attribuito. Tra gli approfondimenti è richiesto il contributo all'assolvimento del principio di invarianza idraulica anche per le aree limitrofe, qualora risultassero in condizioni di criticità sotto questo profilo sulla base degli studi sul territorio comunale. In caso di intervento con usi commerciali, la soluzione planivolumetrica dovrà garantire autonomia funzionale e morfologica tra i diversi insediamenti evitando forme assimilabili a tipologie di Parco Commerciale. **L'ambito ricade all'interno del LUM. L'intervento dovrà privilegiare funzioni urbane e attrezzature per servizi indicate all'art. 35 delle NdA del PTM (riportato in calce al presente documento).**

DESTINAZIONE FUNZIONALE PREVALENTE:

Produttivo

DESTINAZIONI COMPLEMENTARI:

Commerciale - escluso T3;

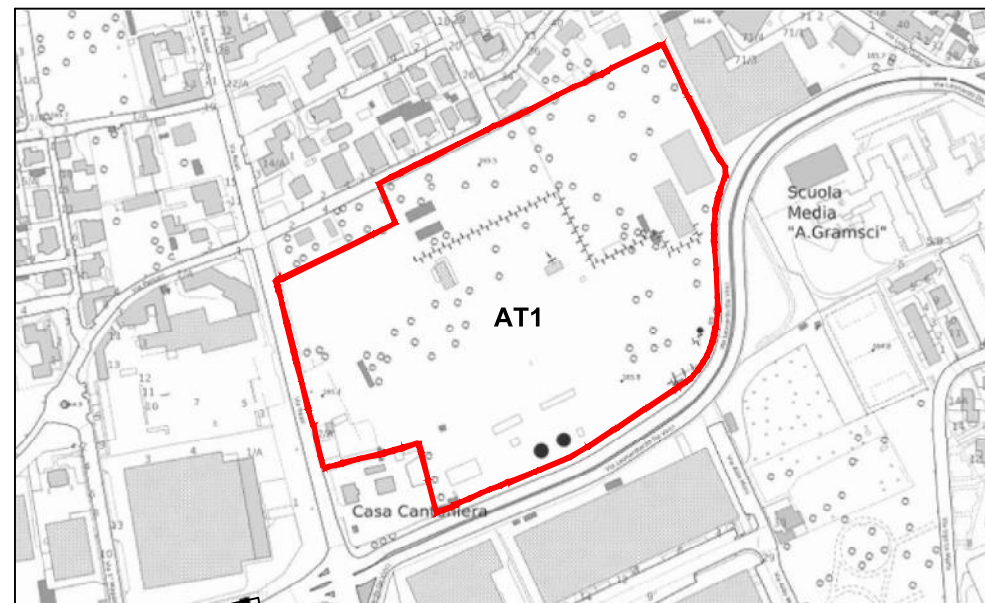
Direzionale;

Residenziale - ammesso R2, R3, R4

Le destinazioni non indicate tra le prevalenti o le complementari sono da intendere escluse.

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

ST indicativa:	56.840 mq
IC:	60%
IPT minimo:	30%
Indice di edificabilità territoriale minimo:	0,50 mq/mq
composto da:	
Indice di edificabilità territoriale base:	0,35 mq/mq
Indice compensativo:	0,15 mq/mq
Indice negoziale:	0,20 mq/mq



Aerofotogrammetrico - estratto



Foto aerea - estratto

Cassina Amata - via Leonardo da Vinci**OBIETTIVI E PRESCRIZIONI**

In caso di proposta di inserimento di più MSV dovranno essere sviluppati approfondimenti in ordine alla insediabilità delle funzioni ipotizzate che potrebbero generare condizioni di maggiore rischio da contenere con specifiche azioni da imporre per mitigazione. Gli effetti sull'ambiente generati a fronte di attuazione degli AT, dovranno essere indagati in ragione delle concrete progettualità d'ambito promuovendone Valutazione Ambientale Strategica preventiva all'adozione del Piano Attuativo.

In ogni caso, in sede di proposta dovranno in ogni caso essere sviluppate valutazioni puntuali su viabilità, traffico indotto, emissioni in atmosfera, al fine di pervenire alla corretta pianificazione delle più appropriate soluzioni mitigative e/o compensative.

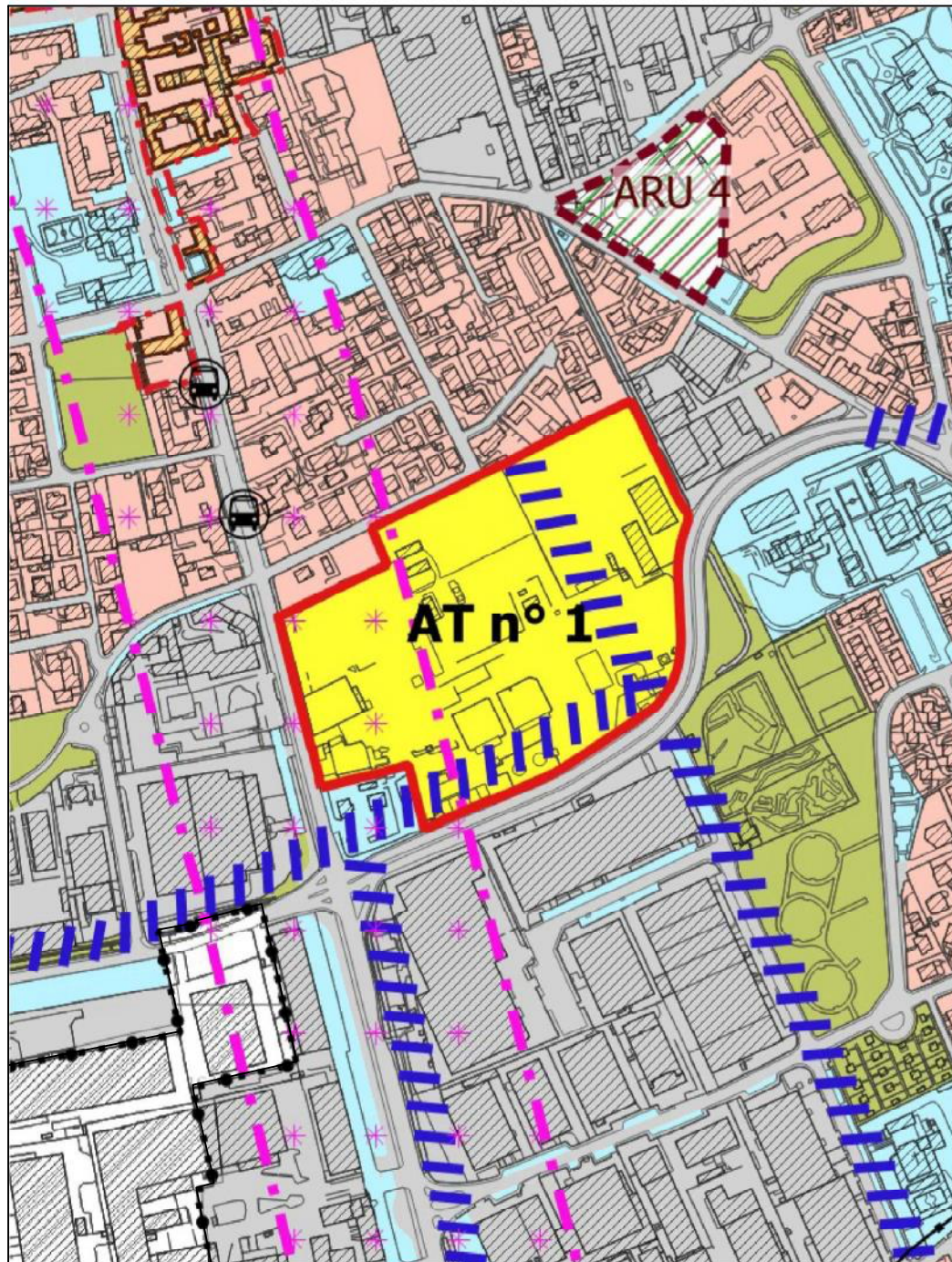
Tali necessità di approfondimenti su specifiche matrici ambientali in fase attuativa sono di fatto espressamente richiamate dal comma 2-ter dell'art. 4 della LR 12/05 e altresì espressamente menzionate nelle schede di risposta allegate al Rapporto Ambientale che vengono qui richiamate come parte integrante delle presenti schede del Documento di Piano.

L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di fasce di mitigazione paesistico ambientale con dotazione arborea secondo le modalità attuative dell'obiettivo 3 del PTM (**riportato in calce al presente documento**).

Il sistema del verde, anche in direzione nord sud, anche con funzione di corridoio ecologico comunale, è da intendersi non vincolante nella sua collocazione indicati in elaborati grafici. La sua puntuale definizione è da confermarsi con la progettazione dell'ambito stesso.

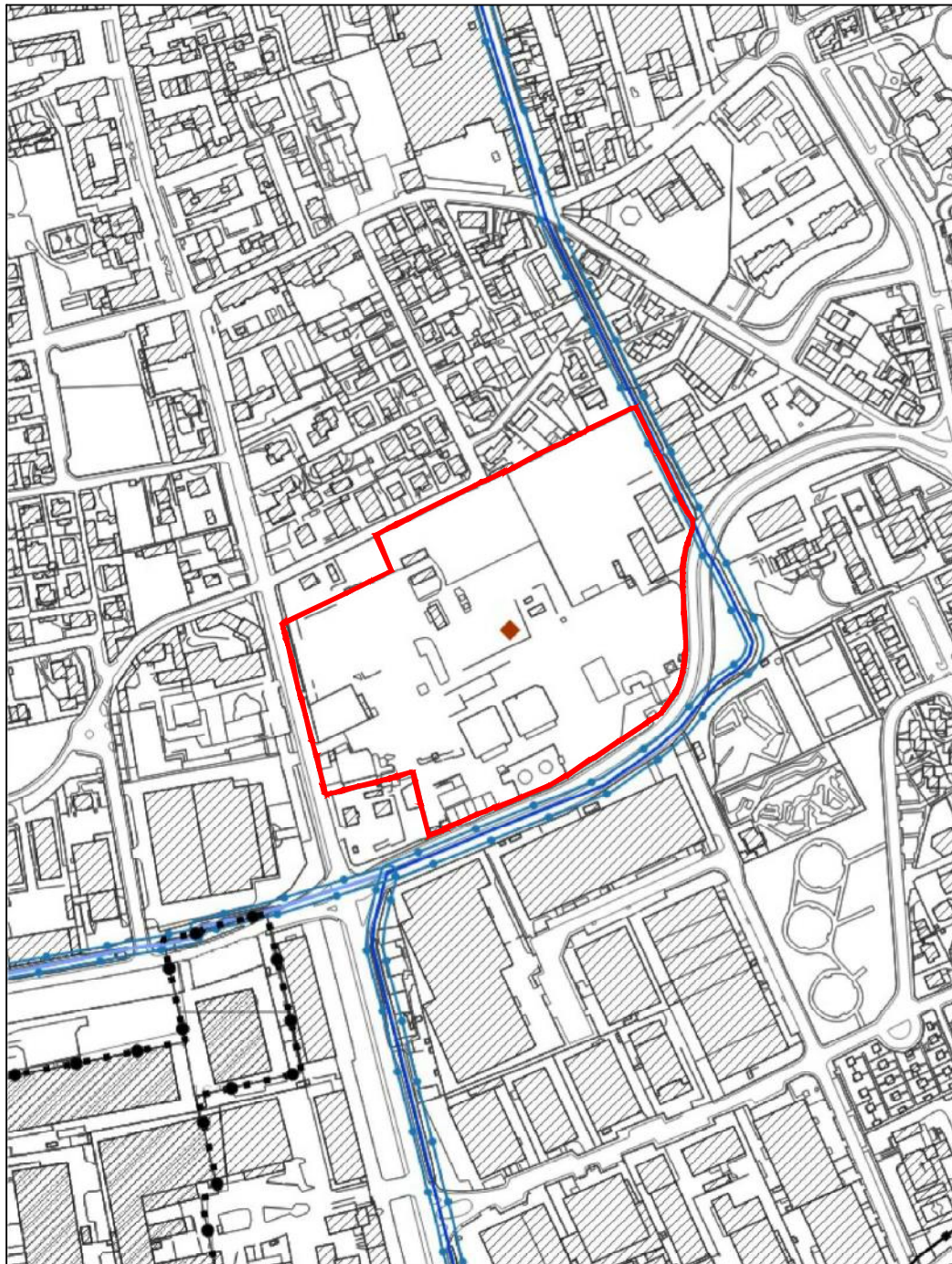
L'intervento dovrà essere preceduto da una verifica dal punto di vista della salubrità dei terreni rispetto ai dettami del D.Lgs 152/2006 per le funzioni insediabili.

Dovranno essere rispettate le norme di polizia idraulica stabilite dal relativo regolamento. Ciò con particolare riguardo agli interventi di recupero/trasformazione di aree nonché di compensazione, recupero e/o creazione di aree di fruizione pubblica e percorsi della mobilità sostenibile interferente con la rete consortile; qualsiasi intervento in fregio al reticolo consortile dovrà essere conforme alle norme di polizia idraulica stabilite dal Regolamento.



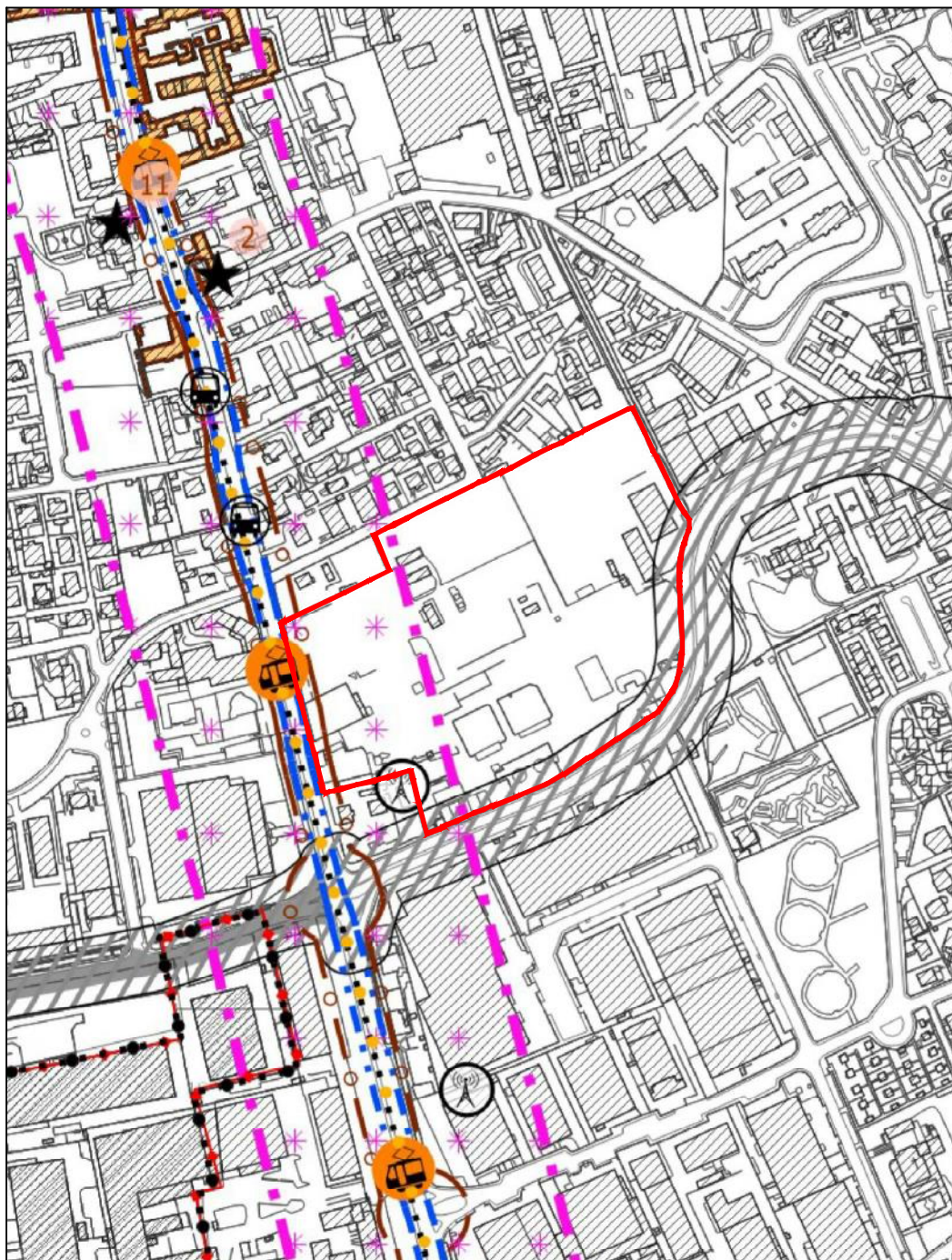
LEGENDA

- Confine comunale
- Nucleo di Antica Formazione
- Edifici Nuclei di Antica Formazione
- Elementi del Documento di Piano**
- Ambiti di trasformazione
- Ambiti residenziali
- Ambiti non residenziali
- Giardini e parchi privati
- Ambiti di verde urbano
- Aree per servizi
- strade
- Infrastrutture ferroviarie
- Ambiti di Rigenerazione Urbana - L.R. 12/2005 art.8bis
- Ambiti di concentrazione di servizi urbani
- Luoghi Urbani della Mobilità - art. 37 NdA PTM
- Fermate metropolitana in previsione
- Elementi del sistema ambientale**
- Parco del Seveso
- Beni paesaggistici individuati ai sensi dell' art. 142 lettera g) del D. Lgs. 42/2004
fonte PIF Città Metropolitana di Milano
- PLUS Gru-Bia
- Ambiti Estrattivi - Piano Cave 2022**
- Ambiti di escavazione. Fonte Piano Cave Città Metropolitana Milano
- Ambiti soggetti a riqualificazione ambientale**
- Aree vincolate per interventi prioritari di interesse regionale
- Viabilità di progetto
- Rete Ecologica Metropolitana**
- Barriere infrastrutturali - fonte PTM
- Gangli della Rete Ecologica Metropolitana
- Varchi della Rete Ecologica Metropolitana
- Corridoi Ecologici Primari e Secondari
- Direttori di permeabilità verso territori esterni
- Fasi territoriali entro cui promuovere o consolidare corridoi ecologici secondari
- Corsi d'acqua
- Elementi della Rete Ecologica Comunale**
- Corridoi della Rete Ecologica Comunale
- PAMP/GR**
- Classe IV di Fattibilità Geologica
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)**
- Aree P3 o aree interessate da alluvione frequente (scenario H)
- Fasce PAI**
- Fascia A
- Fascia B
- Fascia B di progetto
- Fascia C



LEGENDA

- Confine comunale
- Vincoli idrogeologici**
 - Area vincolata per interventi prioritari di interesse regionale
 - Classe IV di Fattibilità Geologica
- Reticolo idrografico Consorzio di Bonifica Est Ticino Villorisi - Regolamento Polizia Idraulica**
 - PRIMARIO
 - SECONDARIO
 - TERZIARIO
 - Fascia di rispetto reticolo idrografico di bonifica
- Fasce di rispetto captazioni idropotabili**
 - Fascia di tutela assoluta (10 m)
 - Fascia di rispetto (200 m)
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)**
 - Aree F3 o aree interessate da alluvione frequente (scenario H)
- Fasce PAI**
 - Fascia A
 - Fascia B
 - Fascia B di progetto
 - Fascia C
- Vincoli ambientali**
 - Ambiti di escavazione. Fonte Piano Caye Città Metropolitana Milano
 - Ambiti Agricoli di Interesse Strategico. Fonte PTM
 - Serri paesaggistici individuati ai sensi dell' art. 142 lettera g) del D. Lgs. 42/2004
Fonte PIF Città Metropolitana di Milano
 - Ambiti interessati da interventi di forestazione urbana
 - PLUS Gto-Bria
 - Ambiti esposti a Rischio di Incidente Rilevante. Fonte ERIR
- Siti soggetti a bonifica**
 - Siti bonificati
 - Siti contaminati



LEGENDA

- Confine comunale
- Edifici interni al perimetro dei Nuclei di Antica Formazione
- Vincoli paesaggistici**
 - Beni culturali individuati ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. 42/2004 - Edifici
 - Beni culturali individuati ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. 42/2004 - Aree
 - Beni paesaggistici individuati ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004
 - Beni paesaggistici individuati ai sensi dell'art. 142 lettera c del D. Lgs. 42/2004

- Cascina ed edificio di origine rurale
- Edifici e quinte edilizie di valore storico e artistico
- Parchi e giardini storici
- Ville ed edifici religiosi
- Area a rischio archeologico
- Rispetto vincolo archeologico
- Albero monumentale

- Tracciati guida paesaggistici - fonte PTR

Vincoli infrastrutturali

- Vincolo aeroportuale
- Fascia di rispetto della ferrovia
- Fascia di rispetto della tranvia
- Centro abitato ai sensi del D. Lgs. 285/1992 approvato con DGC 165/2015
- Fascia di rispetto stradale
- Fermate metrolinaria in previsione
- Corridoi infrastrutturali sovramunicipali - PTCP approvato con DCP 93/2013
- Luoghi Urbani della Mobilità - art. 37 NdA PTM
- Impianti di trasmissione radio e telecomunicazioni

Infrastrutture per la mobilità - PTR approvato con DCR 42/2023 -**Strumenti operativi****Corridoi di salvaguardia urbanistica art. 102 bis l.r. 12/2005 e s.m.i. Criteri di applicazione**

- Potenzamento linea ferroviaria Milano-Severo-Asso. Ipotesi terzo binario
- Potenzamento asse Milano-Meda. Ipotesi di terza corsia
- Tramvia Milano-Limbiate e Tramvia Milano-Seregno
- Prolungamento Linea M3 - ipotesi di tracciato
- Corridoio di salvaguardia urbanistica

Distanza di Prima Approssimazione elettrodotti (DPA)

- DPA Elettrodotti

Piano Regolatore Cimiteriale

- Fascia di rispetto cimiteriale

Identificazione emergenze paesaggistiche

Beni culturali individuati ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. 42/2004

1	Villa dei Arcioni
2	Villa e parco "Maggi" con area di rispetto
3	Villa con parco e giardino "Bianca" con id
4	Villa e parco "Maggi"
5	Villa con giardino ed area di rispetto "De Capitani"
6	Villa De Capitani di "Arzago"
7	Villa e parco "De Capitani di Arzago"
8	Villa Lodi con area di rispetto "Arzago"
9	Villa giardino "Casti Castelli" e nati con area di rispetto
10	Chiesa di S. Natività e Cattedrale "Gastaldi"
11	Viale Bogatti Valacchi
12	Cimitero
13	Scuola Matera Cappellini
14	Adde "Maggiore" "Ridolfi" "Uberti"
15	Casa "Maggiore" di Dugnano

Parchi e Giardini storici

1	Parco "Bianca"
2	Parco "De Capitani"
3	Parco "De Capitani"
4	Parco "Vila Bianca"

Cascine ed edifici di origine rurale

1	Cascina Colpardo
2	Cascina "Cascina"
3	Cascina De Capitani di "Arzago"
4	Cascina "Maggi"
5	Cascina "La Fabbrica"
6	Cascina "Maggi"
7	Cascina "Uberti"
8	Cascina "Castelli"
9	Edificio rurale via S. Natività
10	Maggi

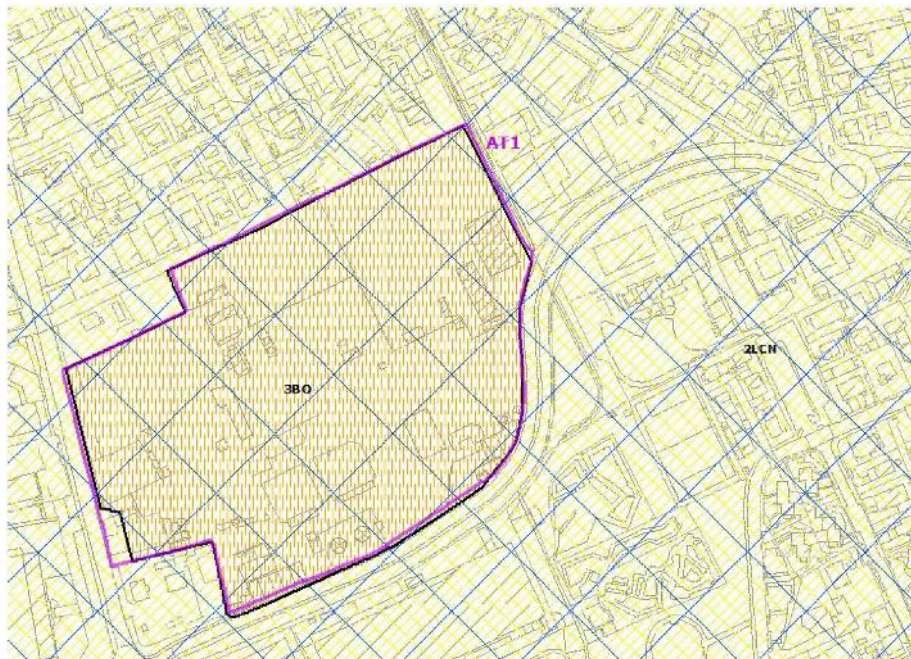
Edifici e quinte edilizie di valore storico e artistico

1	Piazza "Complesso" Industriale SS dei Santi
---	---

Ville ed edifici religiosi

1	Villa "Maggi" De Capitani "Arzago"
2	Villa "Arzago"
3	Villa "Bianca"
4	Villa De Capitani "Arzago"
5	Villa De Capitani "Arzago"
6	Casa delle "Arzago"
7	Chiesa del "Ridolfi"
8	Chiesa "Maggi" e "Cattedrale" Dugnano
9	Chiesa "Maggi" "Arzago"
10	Chiesa "Maggi" "Arzago"
11	Chiesa "Maggi" "Arzago"
12	Chiesa "Maggi" "Arzago"

Fattibilità geologica
fonte: Studio geologico PGT



L'ambito AT1 ricade nelle seguenti classi di fattibilità:

Classe 3BO - Aree in bonifica

Principali caratteristiche: Ambiti condizionati da attività antropiche attuali e pregresse comprendenti siti con indagini ambientali / piano di caratterizzazione / progetti operativi di bonifica / interventi di bonifica in corso o non conclusi;

Problematiche generali: Suoli localmente potenzialmente contaminati.

Parere sull'edificabilità: Favorevole con consistenti limitazioni legate alla bonifica delle aree e/o al raggiungimento di standard qualitativi dei terreni conformi alla prevista destinazione urbanistica e alla verifica dell'assetto idrogeologico locale. La tipologia edificatoria può essere condizionata dall'entità di contaminazione dei suoli e dai limiti raggiunti al termine degli interventi di bonifica.

Tipo di intervento ammissibile: Limitazioni d'uso previste dal D.Lgs. 152/06 e/o dagli obiettivi di bonifica/prescrizioni previsti nella certificazione.

Classe 2LCN - Piana fluvioglaciale - Sintema di Cantù

Principali caratteristiche: piana fluvioglaciale a ovest della valle postglaciale del T. Seveso aree pianeggianti, litologicamente costituita da ghiaie a prevalente supporto clastico con matrice sabbiosa o sabbioso limosa. In superficie locale presenza di depositi fini e di riporti.

Problematiche generali: terreni granulari da sciolti a mediamente addensati con discrete caratteristiche geotecniche fino a 3-5m di profondità. Miglioramento delle caratteristiche portanti a maggiore profondità.

Parere sull'edificabilità: favorevole con modeste limitazioni legate alle caratteristiche portanti del terreno e alla salvaguardia dell'acquifero libero.

Tipo di intervento ammissibile: sono ammesse tutte le categorie di opere edificatorie ed infrastrutturali. Per le opere esistenti sono ammessi gli interventi di restauro, manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione (così come definiti dal D.P.R. 380/2001, art. 3, comma 1), nel rispetto delle normative vigenti.