

Denominazione	ATS-P1 [Cavaione/nuovi luoghi del lavoro]
Obiettivo generale	La trasformazione che, da un lato potrà portare al completamento e ad un riordino del tessuto produttivo e ad un consolidamento del sistema economico locale, dovrà soprattutto contribuire a rafforzare il sistema delle dotazioni territoriali di infrastrutture, servizi e spazi di interesse pubblico e, al contempo, a migliorare la qualità di un tessuto insediativo che, per le caratteristiche stesse dei grandi “contenitori” che gli danno forma, difficilmente riesce ad integrarsi nel contesto tanto da essere quasi sempre percepito come un oggetto estraneo e completamente avulso da tutto ciò che lo circonda. La trasformazione dovrà pertanto consentire la delocalizzazione di una attività oggi esistente nell’immediato intorno del Santuario della Madonna di Rezzano e che evidentemente, per l’impatto generato sotto il profilo fisico e percettivo, necessita di essere trasferita entro un contesto più adeguato; dall’altra parte, darà modo di ottenere nuovi apporti e nuovi benefici in termini di potenziamento della “città pubblica” e della qualità dell’ambiente urbano. Sotto questo profilo, infatti, la realizzazione dell’intervento dovrà assicurare innanzitutto la cessione dell’area su cui oggi si svolge l’attività produttiva in Rezzano, assicurandone la sistemazione a spazio di interesse pubblico nell’ottica di valorizzare l’immediato intorno del Santuario e le viste prospettiche da e verso il paesaggio aperto.
Morfo-tipologia del progetto	La trasformazione che va a completare il disegno del sistema economico locale si trova in Cavaione, il polo più significativo dell’intero territorio comunale. L’area con un estensione di <i>15.700 mq di superficie territoriale</i>, si sviluppa sul settore orientale del comparto esistente, ad oggi destinato dal piano regolatore quale “zona E1 agricola”.
Esigenze di infrastrutturazione e servizi	La trasformazione dovrà garantire alla realizzazione dei nuovi tracciati stradali previsti da piano, alla dotazione dei servizi e delle infrastrutture necessarie ai nuovi insediamenti e, non ultimo, alla qualificazione degli spazi viari o di connessione tra gli insediamenti industriali esistenti. Operando nell’ottica di un miglioramento complessivo dei servizi e delle infrastrutture, il piano vede nella circostanza di concedere la trasformazione di questo ambito la possibilità per garantire la realizzazione di opere infrastrutturali significative che, altrimenti, l’Amministrazione Comunale non sarebbe in grado di attuare con le proprie risorse. La trasformazione produttiva dovrà, in particolare, garantire la realizzazione ed il completamento del sistema viario tangenziale, così come è stato ipotizzato per la frazione di Cavaione. Un nuovo collegamento che, sviluppandosi lungo il margine est dell’abitato, andrà a costituire l’alternativa alle connessioni esistenti tra la strada Rivoltana e i territori del Lodigiano (e più a sud con la strada Paullese), anche in previsione della futura realizzazione della nuova Tangenziale Est Esterna Milano, il cui tracciato dovrebbe svilupparsi entro i confini comunali più occidentali, portando con sé nuovi e consistenti flussi di traffico. Un tracciato che potrà sgravare l’attraversamento dell’abitato e delle zone residenziali esistenti e che, tuttavia, dovrà essere progettato e realizzato avendo cura di limitare l’effetto di “frattura” o “barriera” che ogni segno infrastrutturale comporta assicurando, al contrario, la massima integrazione del tracciato da un lato con i materiali che compongono lo spazio della città, dall’altro con gli elementi e le risorse che segnano invece il territorio aperto. La nuova previsione viabilistica dovrà, dunque, essere progettata e

	realizzata avendo cura che la linea come il suo equipaggiamento, siano totalmente integrati rispetto al paesaggio circostante e dialoghino reciprocamente con l'edificato e lo spazio aperto. Un dialogo ed una integrazione che andrà ricercata anche per il nuovo comparto produttivo che deriverà dalla trasformazione e che, attraverso opportuni interventi, dovrà contribuire anche alla qualificazione degli spazi dell'attiguo tessuto industriale esistente e alla mitigazione degli impatti ambientali e visivi derivati dalle forme insediative proprie del comparto produttivo e dal consumo di suolo che le stesse generano sul territorio.
Tipologia di strumento attrattivo	PI
Criteri di intervento per un corretto inserimento ambientale e paesaggistico	-
Criteri urbanistici	<i>I diritti edificatori derivati dall'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale sono destinati ad un uso produttivo, terziario e commerciale, escludendo per questa tipologia di trasformazione la funzione residenziale.</i> Con riferimento a questo ambito di trasformazione il piano assume quale parametro quantitativo di riferimento <i>l'indice di utilizzazione territoriale di base $It(b)$</i> previsto per il luoghi del lavoro, determinato in un valore di <i>0,5 mq/mq</i> e corrispondente ad una <i>superficie lorda di pavimento di circa 7.850 mq.</i> Ai diritti edificatori che saranno attribuiti solo in sede di pianificazione attuativa dovrà corrispondere una <i>dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico</i>, da calcolarsi <i>nella misura minima del 30% della superficie territoriale</i>; dotazione mirata a garantire gli obiettivi precedentemente descritti e che verrà più precisamente dettagliata in termini di consistenza e caratteristiche qualitative in sede di pianificazione attuativa o di programmazione negoziata. Come per tutti gli ambiti della trasformazione strategica individuati anche questo intervento dovrà, come si è detto, armonizzarsi con le caratteristiche specifiche dei luoghi della trasformazione ricercando una forte integrazione con il contesto sotto il profilo infrastrutturale e delle dotazioni ambientali, ovvero prestando la massima attenzione a non comprometterne l'identità e l'integrità paesistica e territoriale. I diritti edificatori calcolati a partire dall'indice base, potranno altresì essere ulteriormente incrementati, ricorrendo alla possibilità offerta dal piano di raggiungere <i>l'indice di utilizzazione territoriale massimo $Ut(max)$ di 0,68 mq/mq.</i>
Criteri di negoziazione	Fino al conseguimento dell'indice territoriale massimo concorrono i diritti edificatori "virtuali" maturati sugli ambiti della valorizzazione strategica in luogo della loro cessione gratuita a titolo compensativo; il "bonus" volumetrico equivalente all'indice di qualità urbana, ovvero i diritti edificatori maturati in ragione degli interventi di qualificazione dello spazio pubblico esistente e di miglioramento dell'arredo urbano da attuare all'interno di un ambito di significativa estensione, purchè esterno e anche non contiguo al perimetro dell'ambito della trasformazione strategica considerato.
Parametri di efficienza energetica	Fino al conseguimento dell'indice territoriale massimo concorrono gli incrementi volumetrici ammessi in ragione del raggiungimento di elevate prestazioni ambientali degli edifici in termini di efficienza energetica.
Norme di salvaguardia	