

CASSINA 2030

VARIANTE GENERALE AL
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
in adeguamento alla L.R. 31/2014

DOCUMENTO DI PIANO

Relazione generale
Vol. 2 - Progetto di Piano



ADOZIONE con Delibera del C.C. n. ___ del ___ / ___ / ___
APPROVAZIONE con Delibera del C.C. n. ___ del ___ / ___ / ___

CREDITS

> COMUNE DI CASSINA DE' PECCHI

Sindaco

Elisa Balconi

Vicesindaco

Egidio Vimercati

Ufficio Lavori Pubblici, Urbanistica e Demanio

Elena Krulcic [Responsabile]

Orsola Serra [Istruttore tecnico]

> CENTRO STUDI PIM

Franco Sacchi [Direttore]

Gruppo di progettazione

Dario Corvi [Capo progetto]

Elena Corsi, Dario Sbalzarini, Elisa Torricelli [Consulenti esterni]

Valutazione Ambientale Strategica

Francesca Boeri, Evelina Saracchi

Marco Norcaro [Consulente esterno]

Sommario

Cassina 2030	7
Viviamo Cassina Sant'Agata	8
Nuove prospettive di sviluppo	9
Gli esiti del processo partecipativo	10
Il progetto del Piano	13
Tre progetti territoriali strategici.....	14
La via del Martesana.....	16
Una "Greenway" fra Cassina e Sant'Agata.....	18
Restituire centralità allo spazio pubblico	20
Dispositivi normativi	24
Ambiente e paesaggio	28
Rete Ecologica Comunale.....	29
Rete Verde Comunale	30
Sensibilità paesistica	34
Sostenibilità dello sviluppo	37
Il dimensionamento del Piano	38
Ambiti di Trasformazione	40
Gli Ambiti di Trasformazione	40
Analisi degli indotti veicolari generati e attratti dagli Ambiti di Trasformazione	41
Servizi e città pubblica	44
Consumo di suolo e rigenerazione	48
Verifica della soglia di riduzione del consumo di suolo e del bilancio ecologico.....	49
Individuazione degli Ambiti di rigenerazione e del Patrimonio edilizio dismesso con criticità	50
PLIS e Ambiti agricoli di interesse strategico.....	52
PLIS Martesana.....	52
Ambiti Agricoli di interesse strategico	52
Strategie di mitigazione degli effetti dei cambiamenti climatici	54
Progetti di mobilità	56
Compatibilità con gli strumenti di pianificazione sovraordinata.....	58

Cassina 2030

Viviamo Cassina Sant'Agata

La decisione di procedere con una variante generale del PGT è nata a seguito della necessità che abbiamo riscontrato di adeguare lo strumento urbanistico vigente alle mutate necessità della nostra cittadina e per armonizzarlo con l'idea di paese che abbiamo in mente.

Il principio ispiratore è un consumo responsabile del suolo, che si traduce in una visione di paese di ampio respiro che prenda in considerazione, quali punti cardine, il recupero delle aree dismesse e la valorizzazione del territorio già urbanizzato, che passi anche attraverso la creazione di nuovi servizi soprattutto nelle zone più periferiche come ad esempio la frazione di Sant'Agata.

Rigenerazione urbana sarà il filo conduttore di questo piano: recuperare i grandi spazi vuoti e le aree attualmente in stato di abbandono e degrado sono una priorità non più procrastinabile; un paese è bello e vivibile quando tutte le sue zone sono fruibili.

Viabilità è un altro punto chiave di questo piano: l'obiettivo principale è la risoluzione di alcune criticità storiche che affliggono Cassina de' Pecchi e la fluidificazione del traffico nelle ore di punta; una delle priorità sarà la realizzazione di una rotonda fra via Roma e via Trieste, che metta in sicurezza sia l'attraversamento nord sud sia quello est ovest.

La nostra vision è un paese più interconnesso, fra capoluogo e frazione, e con i paesi vicini; un paese attrattivo, con nuovi servizi commerciali e terziari; un paese vivo e moderno, dal punto vista anche urbanistico con quartieri che siano all'avanguardia e che sappiano meglio rispondere alle esigenze della popolazione; un paese in cui le fasce più deboli della cittadinanza possano finalmente essere rimesse al centro dell'azione amministrativa. Questo piano prevede anche una vera e concreta azione di riqualificazione del Naviglio Martesana e dei suoi ponti, che passa da semplice canale d'acqua finora scarsamente connesso al paese e alle sue attività, a centro di attrazione: saranno previste infatti azioni di valorizzazione che costruiscano finalmente luoghi di aggregazione per i cassinesi, caratterizzati da una notevole facilità di accesso e di fruibilità, sfruttando la bellezza del nostro Naviglio e delle sue potenzialità.

Queste iniziative fanno seguito alle modifiche del centro che abbiamo già introdotto con il Piano Attuativo approvato in Consiglio Comunale nel corso del 2021 e che ridisegna il cuore della nostra città: una nuova sede comunale, moderna ed ecosostenibile; una piazza De Gasperi bella e fruibile, connessa alla pista ciclabile del Naviglio, che finalmente possa rispondere alle esigenze di aggregazione

di cittadini e associazioni; un porticato coperto e una nuova piazza interna, per ospitare attività all'aperto in modalità protetta, e, naturalmente, una nuova sede della Tenenza della Guardia di Finanza nella frazione di Sant'Agata.

Questa è la nostra sfida: realizzare la visione di paese che abbiamo portato avanti in questi anni, che punti alla sostenibilità e alla vivibilità, come abbiamo dimostrato con il primo grande obiettivo elettorale centrato, ovvero lo stop al progetto della mega logistica che avrebbe affossato il paese. L'opportunità che vediamo davanti a noi, e che vogliamo condividere con ciascuno di voi, è proprio questa: fare del nostro meglio per il nostro paese. Perché, "Non sarete giudicati per quello che avete fatto, ma per quello che avreste dovuto fare e non avete fatto per il vostro Paese."

Il Sindaco
Elisa Balconi

Nuove prospettive di sviluppo

L'indagine conoscitiva svolta sugli aspetti sociali, economici e territoriali, ha restituito un territorio in fase di transizione.

Dal punto di vista delle **dinamiche demografiche**, a Cassina si registra un incremento costante (+5,6% dal 2011), seppur lieve, della popolazione residente dovuto a valori in attivo del saldo migratorio e del saldo naturale. Questo è tuttavia accompagnato anche da un progressivo invecchiamento della popolazione, il cui indice di vecchiaia è incrementato negli ultimi dieci anni da 137 a 172, così come l'età media che passa da 43,4 a 45,4 anni, rispecchiando l'andamento complessivo dei Comuni limitrofi.

Relativamente al **quadro economico**, la popolazione di Cassina risulta avere livelli di istruzione, tassi di occupazione e reddito mediamente buoni. Se infatti il tasso di occupazione è superiore alla media di Città Metropolitana, il reddito medio è lievemente inferiore ma comunque fra i più alti fra i Comuni contermini (solo Cernusco è più alto).

Il territorio dell'Adda Martesana sta vivendo una fase di passaggio da una tradizione manifatturiera ad un'economia maggiormente improntata ai servizi, un processo di riconversione che a Cassina si riflette con una perdita significativa di addetti dal 2012 ad oggi (-26,2%) e una

flessione più contenuta delle Unità Locali (-3,2%). I settori che hanno visto il maggior calo di addetti sono il manifatturiero ed il commercio, a favore soprattutto di servizi alle imprese e ristorazione, e, in misura più contenuta ma comunque importate, di servizi alla persona, costruzioni e logistica.

La congiuntura di flessione si riflette, in parte, anche sulle dinamiche del mercato immobiliare, che registrano una complessiva decrescita dei valori di compravendita anche nel residenziale nuovo, che invece nel contesto evidenzia delle performance generalmente in positivo.

Dal punto di vista **territoriale**, Cassina non è investito direttamente da grandi trasformazioni, collocandosi tuttavia entro un quadro dinamico e caratterizzato dalla elevata accessibilità e dalla presenza di importanti risorse ambientali. Presupposti questi che indubbiamente costituiscono un valore competitivo, facendo da volano per processi di rigenerazione urbana che sono già in atto, in un quadro di impennata dei valori immobiliari di Milano.

Il Piano precedente ha svolto un ruolo di spartiacque fra il termine di una stagione espansiva dell'urbanizzato e l'avvio di processi di rigenerazione. Il nuovo Piano dovrà confrontarsi

con le tematiche evidenziate e rilanciando sui temi del **contenimento del consumo di suolo** e, soprattutto, della **rigenerazione**, traghettando i processi di trasformazione in atto verso una conclusione e avviandone di nuovi.

Il tutto all'insegna della **sostenibilità ambientale**, che sempre più si accompagna ai temi del **paesaggio** e della sua fruizione, rileggendo in chiave contemporanea il ruolo del Naviglio e del territorio agricolo del Parco Sud, ma anche gli ambienti urbani in stretta connessione con gli spazi pubblici.

Si delineano così **tre progetti strategici**, "La via del Martesana", "Una Greenway fra Cassina e Sant'Agata", "Restituire centralità allo spazio pubblico", che ridisegnano la struttura urbana coniugando molteplici dimensioni in un'ottica di miglioramento della qualità urbana e del vivere collettivo.

Particolare attenzione verrà conferita, infine, al **sistema delle regole di governo della città**. Regole più semplici, ma non per questo meno efficaci: il nuovo Piano adotterà infatti dei dispositivi orientati ad agevolare le trasformazioni, ponendo attenzione ai valori del territorio alla sostenibilità ambientale delle trasformazioni stesse, introducendo un adeguato equilibrio fra forme di incentivazione e compensazioni.

GLI ESITI DEL PROCESSO PARTECIPATIVO

Con l'avvio del procedimento (D.G.C. n. 139 del 01.12.2021) ha avuto inizio il processo partecipativo, che l'amministrazione ha aperto con un primo passaggio di recepimento e mappatura delle 21 istanze presentate dai cittadini, strumento utile a comprendere sia le criticità riscontrate da parte dei cittadini in relazione al territorio e al Piano previgente, sia le loro aspettative sulla variante. Le istanze pervenute presentavano, nella quasi totalità dei casi, la richiesta di modificare la destinazione d'uso prevista per l'area oggetto di istanza verso funzioni più premianti dal punto di vista economico. Non sono tuttavia mancati contributi più articolati sulle strategie e sulle normative.

Successivamente alla fase di recepimento delle istanze, **l'amministrazione ha elaborato e reso pubbliche le linee di indirizzo** che hanno orientato, insieme alla fase ricognitiva del territorio, le successive fasi di costruzione del Piano. La presentazione è avvenuta in due serate distinte (13 e 20 giugno 2021) presso il Mulino Dugnani a Sant'Agata e la sala consiliare nella sede del Comune a Cassina, alla quale hanno partecipato complessivamente circa 60 persone.

Ai partecipanti sono stati illustrati i **quattro temi strategici** che hanno mosso la variante e che hanno successivamente portato alla definizione delle strategie del Piano. Il primo tema "Connettere luoghi e persone" ha come obiettivo la messa a sistema delle progettualità sulla città pubblica; il secondo "Rigenerare per competere" è inerente al rilancio di alcune parti della città in difficoltà; il terzo "Ricomporre la via del Martesana" mira a ricucire il rapporto fra il Naviglio e il territorio circostante; il quarto "Progettare il parco agricolo Cassina Sant'Agata" riguarda infine la valorizzazione paesistico-ambientale degli spazi aperti fra le due frazioni.

A seguito dell'esposizione delle linee di indirizzo, si è svolto un confronto fra i cittadini (anche tramite un **sondaggio istantaneo** "instant poll"), i tecnici e l'amministrazione riguardante prevalentemente le tematiche della dotazione di servizi (in particolare evidenziata come carente nella frazione di Sant'Agata) e degli interventi necessari per migliorare la mobilità, sia viabilistica, sia ciclabile.

Contestualmente alla presentazione delle linee di indirizzo è stato proposto ai cittadini un **questionario** (successivamente reso disponibile anche online)

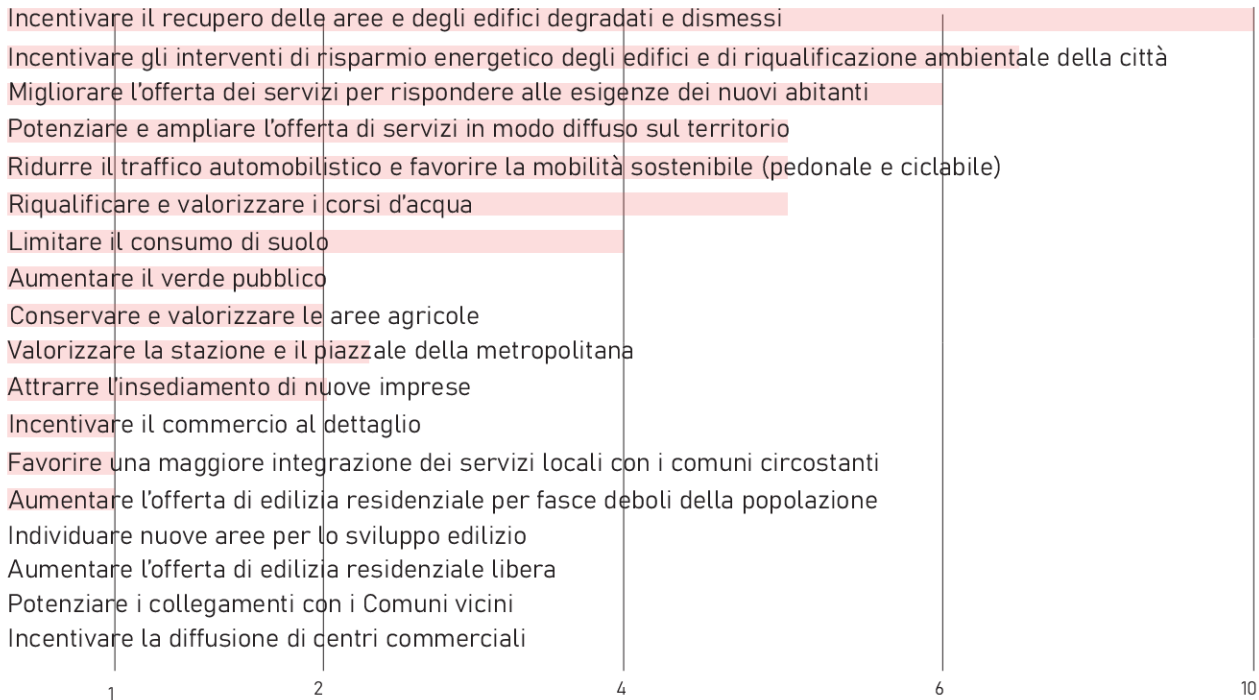
nel quale è stata richiesta un'opinione sugli obiettivi che avrebbero dovuto essere perseguiti dal Piano, declinati in varie tematiche quali la rigenerazione, i servizi, il commercio e gli spazi aperti. Inoltre i cittadini attraverso il questionario, hanno la possibilità di esprimere le loro considerazioni in merito alle criticità e potenzialità della città, indicare luoghi critici su cui intervenire, ed annotare proposte e suggerimenti sulla futura immagine del loro territorio. Le sollecitazioni pervenute attraverso il questionario sono state recepite dall'amministrazione e integrate nella fase successiva di progetto.

Successivamente sono state effettuate altre due iniziative di partecipazione, le passeggiate e i tavoli tecnici di confronto. Le **passeggiate con la cittadinanza** si sono svolte il 20 ottobre a Sant'Agata e il 22 ottobre a Cassina, dove sono state sollevate prevalentemente tematiche riguardanti lo stato di manutenzione dello spazio pubblico, del verde e della viabilità.

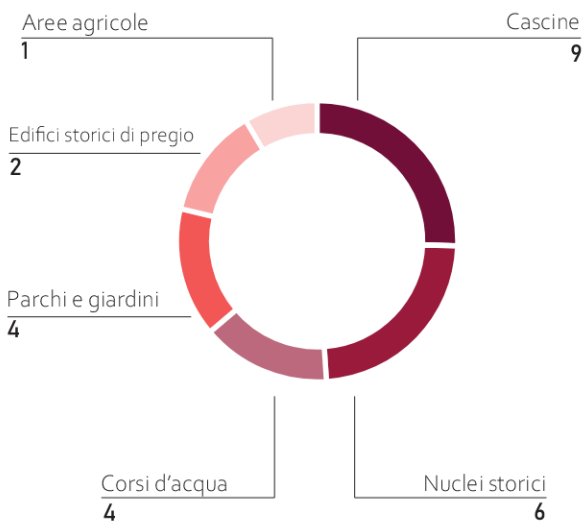
I **tavoli tecnici** di confronto si sono svolti a gennaio '23 e hanno avuto come oggetto la ridefinizione dell'apparato normativo del Piano, a partire dalle esigenze degli uffici, dei professionisti e delle istanze pervenute in fase di avvio al procedimento.

Gli esiti del questionario

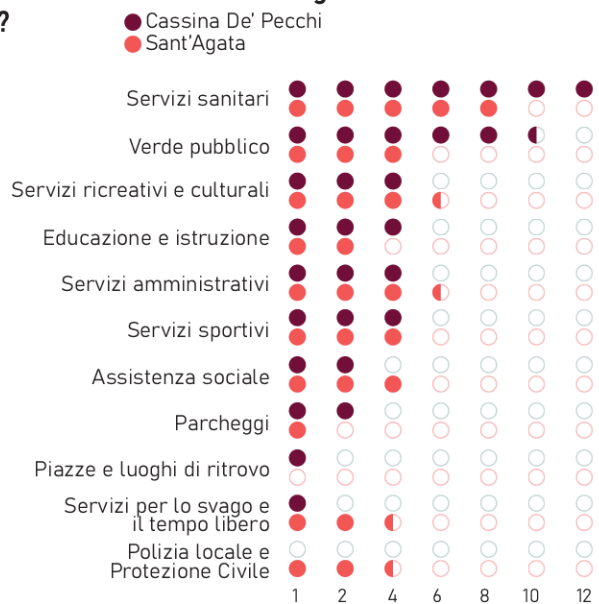
Quali dovrebbero essere gli obiettivi prioritari del PGT?



Quali sono i luoghi, gli spazi pubblici o gli elementi naturali e del paesaggio che caratterizzano il territorio e che andrebbero maggiormente tutelati e valorizzati?



Quali servizi comunali andrebbero aumentati o migliorati?



Il progetto del Piano

Tre progetti territoriali strategici

La valorizzazione della componente paesaggistica e ambientale, il rafforzamento degli spazi pubblici e delle identità locali, in un contesto interessato da un generale processo di rigenerazione urbana, sono i capisaldi del nuovo Piano per una Cassina a misura d'uomo e competitiva nel territorio.

Il disegno strategico che orienterà lo sviluppo di Cassina de' Pecchi nei prossimi anni si basa su **tre progetti strategici** volti a valorizzarne le caratteristiche peculiari e a rafforzarne le connessioni di scala più ampia. Si tratta di tre progetti che, pur avendo vocazioni e ambiti di intervento differenti, risultano fortemente interconnessi fra di loro dal punto di vista territoriale e delle tematiche affrontate, che nel complesso risultano essere trasversali.

- **"La via del Martesana"** è un progetto di valorizzazione del Naviglio, un'infrastruttura originariamente di trasporto e irrigua per la quale oggi, in linea con gli orientamenti della pianificazione metropolitana, è possibile rileggere come elemento centrale della vita urbana e del sistema paesaggistico-ambientale.

- **"Una Greenway fra Cassina e Sant'Agata"** propone un secondo elemento lineare della struttura urbana, una spina questa volta "verde", che interseca e valorizza differenti ambienti urbani, spazi aperti e opportunità di trasformazione, riallacciando Cassina e Sant'Agata e aprendo al territorio.
- **"Restituire centralità allo spazio pubblico"** identifica due sistemi portanti di spazi pubblici e una serie di azioni diffuse sul territorio volte a potenziare le occasioni di vita collettiva come tessuto connettivo della città.

Tre progetti, dunque, che mirano a riconnettere la struttura urbana, intercettando le opportunità derivanti dai **processi di rigenerazione**, con l'obiettivo di una città a misura d'uomo e al contempo competitiva nell'Adda Martesana.

LA VIA DEL MARTESANA

“Un progetto per rendere il Naviglio uno spazio pubblico lineare”



Completare le connessioni ciclabili

maggiore accessibilità sul lato nord del Martesana e in prossimità della stazione

1

nuovo attraversamento

fra Padana Sup. e via Buoizzi (Gorgonzola)

4

Nuove aree verdi fruibili

+

due zone di riqualificazione ecologica



UNA GREENWAY FRA CASSINA E SANT'AGATA

“Un progetto per avvicinare i due centri promuovendo la mobilità dolce e la fruizione del territorio”

1

Dorsale ciclabile di connessione est-ovest via Camposanto

+

asse ciclabile tra il Naviglio e la Greenway



Forestazione e rimboschimento

Bosco di via Camposanto
Filari alberati

Fruizione del territorio

Riqualificazione di Cascina Bindellera
Riqualificazione parco area feste
Realizzazione nuovi orti

RESTITUIRE CENTRALITÀ ALLO SPAZIO PUBBLICO

“Un progetto per migliorare la qualità della città pubblica e del vivere quotidiano”

2

Sistemi di spazi pubblici

Cassina de' Pecchi
Sant'Agata

Potenziamento dei servizi

Nuovo nido d'infanzia
Riqualificazione scuola elementare
Riqualificazione centro sportivo di via Trieste
Nuova sede Guardia di finanza
Riqualificazione area feste
Nuovi edifici pubblici

4 Ambiti a vocazione pedonale

Via XXV Aprile
Via Papa Giovanni XXIII -
via Venezia
Via Roma
Via Trento



Nuove funzioni per Sant'Agata

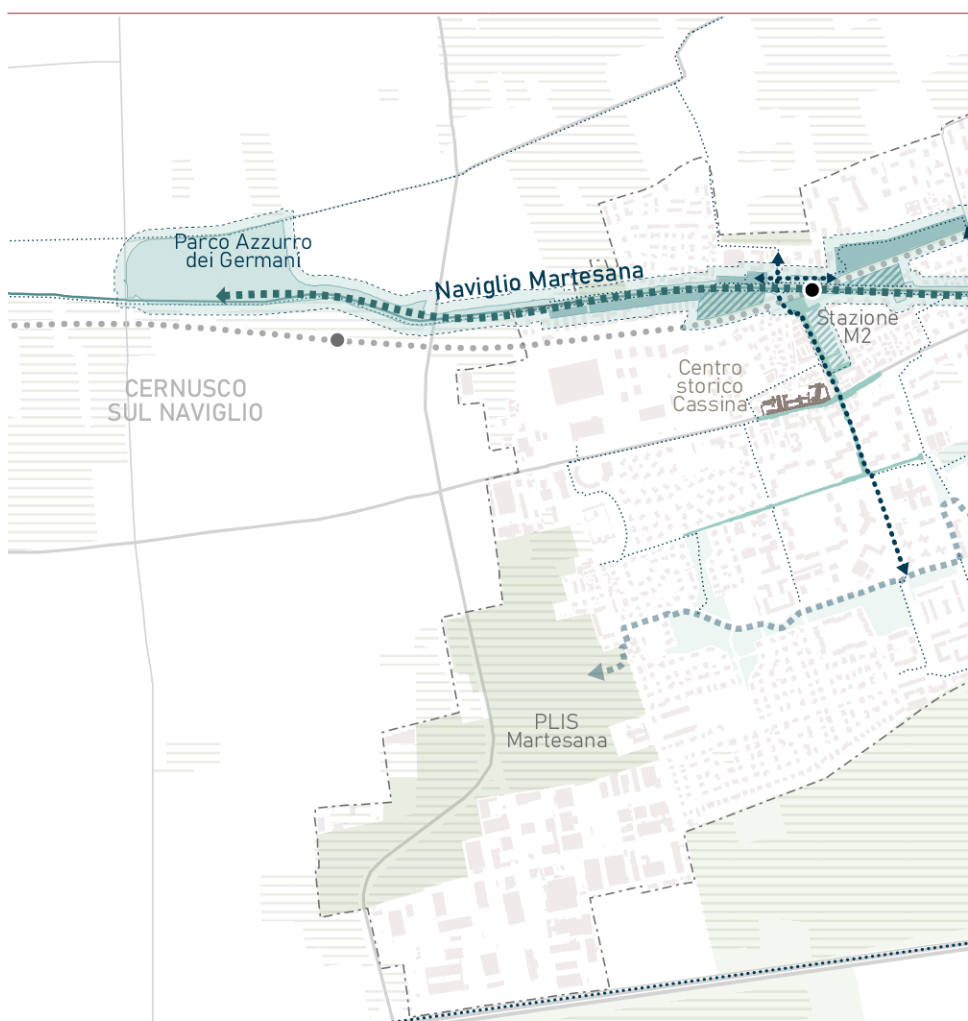
Commercio
Servizi

LA VIA DEL MARTESANA

Attraverso il progetto "La via del Martesana" il Piano intende **rileggere il ruolo del Naviglio rispetto alla struttura urbana di Cassina**. Storicamente concepito come infrastruttura di trasporto e irrigua, il Naviglio ha in tempi più recenti condensato attorno a sé edilizia di qualità medio-bassa, attività produttive-artigianali, che si sovrappongono a frammenti di edificato storico e si intervallano a spazi aperti a volte residuali e a volte, invece, di qualità. L'esito di questi processi è una frammentazione, rispetto alla quale il Piano intende costruire una cornice di coerenza per rilanciare il Naviglio come asse ordinatore dello spazio pubblico, ponendo

al centro i temi della fruizione, della naturalità e del paesaggio.

"La via del Martesana" è, in altre parole, **un progetto di ricomposizione urbana**, finalizzato a invertire la prospettiva per la quale il Naviglio è stato concepito dai processi di trasformazione del territorio come un "retro", attraverso la messa a sistema di una serie di azioni puntuali volte, viceversa, a renderlo una sorta di **centralità lineare dello spazio pubblico, integrando la dimensione paesaggistica ed ambientale**. Procedendo da ovest a est, le azioni progettuali assumono tre significati differenti: nel centro di Cassina per riconnettere il sistema degli spazi pubblici; in corrispondenza



di Cascina Gogna (Bussero) per incrementare la connettività ecologica e riqualificare il paesaggio; nella tratta verso Gorgonzola per integrarsi nei processi di rigenerazione in atto.

Nella prima tratta, il Piano prevede l'**ampliamento e il potenziamento del sistema degli spazi pubblici**, destinando a verde fruitivo le due aree private attualmente inutilizzate comprese fra il Naviglio e la metropolitana, connettendole a piazza De Gasperi e al Parco Fitness, andando così a completare il mosaico di spazi pubblici che ha come fulcro la stazione della metropolitana.

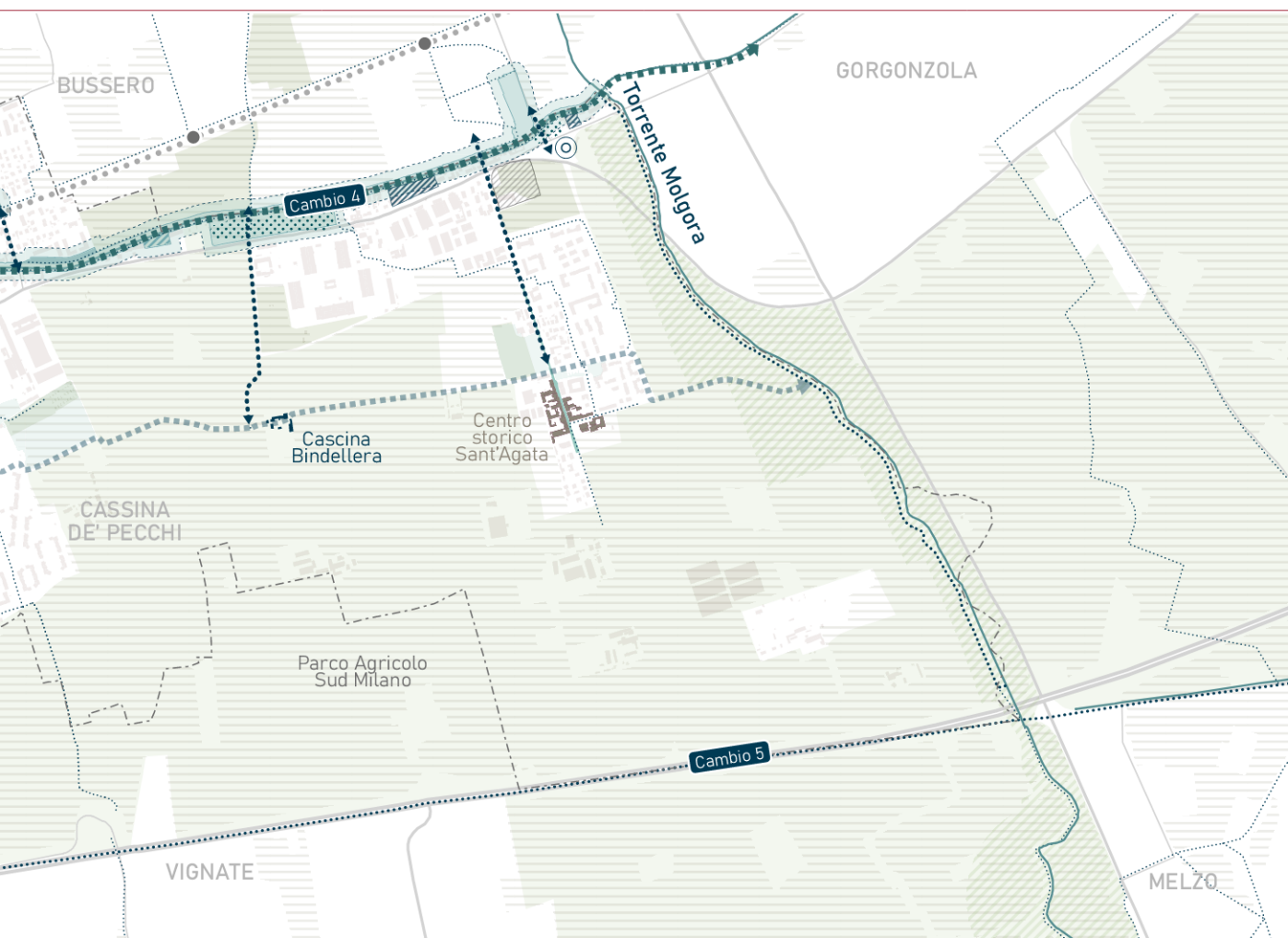
Nella seconda tratta si prevede un'**azione di riqualificazione**

ecologica e paesaggistica in corrispondenza dello svincolo del centro direzionale, che diventa elemento di connessione per il passaggio di un corridoio ecologico verso Bussero in corrispondenza di Cascina Gogna e verso Cascina Bindellera nel Parco Sud.

Nel tratto verso Gorgonzola, sul Naviglio si agganciano diverse **aree oggetto di rigenerazione in corso o futura**. Queste trasformazioni, che porteranno con sé innanzitutto ad una riqualificazione dell'alzaia del Naviglio, saranno anche occasione per aprire ulteriori connessioni al territorio, in particolare con Gorgonzola in corrispondenza di via Buozzi. Fra le priorità di intervento, il

Piano individua, come ulteriore azione di rigenerazione, la razionalizzazione del nodo viabilistico fra via Milano e la Padana superiore.

Un'unica progettualità dunque con tre caratterizzazioni differenti, rispetto alle quali il **completamento della rete dei percorsi ciclopedonali** assume evidentemente un ruolo centrale di connessione. Se infatti il percorso di interesse sovralocale (PCIR-9 / Cambio-4) sull'alzaia è una realtà consolidata, il Piano prevede il consolidamento della trama locale più capillare, attualmente non completa in tutte le parti della città.



UNA "GREENWAY" FRA CASSINA E SANT'AGATA

La "Greenway" si presenta come un **progetto di connessione fra i nuclei urbani di Cassina e Sant'Agata**, riprendendo e ampliando l'idea strategica del Piano precedente, che nell'arco di vigenza ha innescato alcuni processi di trasformazione quali la realizzazione degli orti e del bosco urbano. Si tratta di **una spina verde che si snoda da Camporicco al Molgora**, attraversando diversi tessuti urbani e spazi aperti, e assumendo pertanto diversi significati e declinazioni.

Nel primo tratto sull'asse di via Andromeda / via Milano, la spina verde è in gran parte

realizzata, percepibile e fruita, e avrà un ulteriore impulso grazie al completamento della maglia dei percorsi ciclopedonali e alla riqualificazione del centro tennis dismesso tramite l'inserimento di funzioni residenziali e di servizio (AT1).

Procedendo verso est, la Greenway affaccia sul Parco Sud, tramite uno snodo particolarmente interessante, dove l'insieme di Cascina Casale, del centro sportivo di via Trieste, degli orti e del bosco fungono da interfaccia con le polarità dello spazio pubblico.

Da qui, la Greenway si dirama nel territorio del Parco Sud su via Camposanto, assumendo la connotazione di percorso



a carattere fruttivo, ecologico e di connessione "dolce" tra i due centri, sul quale si attestano alcune "occasioni". Va menzionato in primo luogo il **recupero di Cascina Bindellera**, una vicenda di lungo periodo che potrebbe sbloccarsi nel medio periodo grazie all'insediamento di funzioni di interesse collettivo coniugate ad attività agricole. In questo scenario, Cascina Bindellera diventa uno snodo con il territorio agricolo: tramite una connessione diretta in direzione del Martesana in corrispondenza di Cascina Gogna, ma anche tramite la rete dei percorsi campestri che connette al sistema delle cascine. Proprio le cascine potranno

giocare un ruolo importante per incrementare l'attrattività del territorio agricolo, attraverso attività quali agriturismi, vivai, attività didattiche, etc.

A Sant'Agata, la Greenway si aggancia all'Area feste, già oggetto di un progetto di riqualificazione che prevede il recupero del bosco, l'inserimento di attrezzature sportive, la riqualificazione dell'area giochi e dello spazio pubblico antistante, per poi aggangiarsi al sistema del Molgora.

L'intero progetto sarà connotato da una **forte valenza ambientale**, che conferirà alla Greenway il ruolo di corridoio ecologico tra il PLIS Martesana e il Molgora, dove è

prevista l'istituzione del parco naturale Molgora Nord. La strutturazione della Greenway avverrà prevalentemente grazie ai meccanismi di attuazione della Rete Ecologica Comunale, delineati all'interno delle Norme di attuazione del Piano dei servizi. Dal punto di vista progettuale, la combinazione di aree verdi, filari alberati, aree boscate farà riferimento al repertorio della **Rete Verde Metropolitana (Nature Based Solutions - NBS)**.



RESTITUIRE CENTRALITÀ ALLO SPAZIO PUBBLICO

Il progetto si basa sul **riconoscimento e rafforzamento della "doppia identità" di Cassina de' Pecchi, costituita dai nuclei di Cassina e di Sant'Agata**. Preso atto di questa doppia identità, che corrisponde a due nuclei urbani autonomi, il Piano individua altrettanti sistemi di spazi pubblici, mettendo in relazione i punti di forza già esistenti e le occasioni di trasformazione.

A Cassina l'ambito si estende dalla stazione alla Greenway sulla direttrice via Venezia / via Napoli, e da Camporiccio a Cascina Casale su via Buonarroti / via Trento. Quest'ambito

comprende la maggior parte delle attrezzature pubbliche di Cassina, mettendole a sistema con alcune progettualità in atto o previste. Il completamento della rete ciclabile, la realizzazione della nuova sede degli uffici comunali, la riqualificazione di Piazza de Gasperi e l'adeguamento viabilistico sulla tratta di via Roma da via Donatori di Sangue a via Trieste concorrono a strutturare un **centro urbano riconoscibile e attrattivo**, dove il commercio di vicinato, insieme alle funzioni pubbliche, avrà un ruolo centrale di traino. Il centro urbano si estende poi a sud, dove sull'asse di via Buonarroti / via Trento si attestano le scuole, il centro sportivo e il



centro civico di Cascina Casale. Con la riqualificazione del centro sportivo, della scuola primaria, e con l'inserimento di nuovi servizi nell'AT1 si rafforza un sistema ampio e che organizza il tessuto residenziale, diventandone centralità.

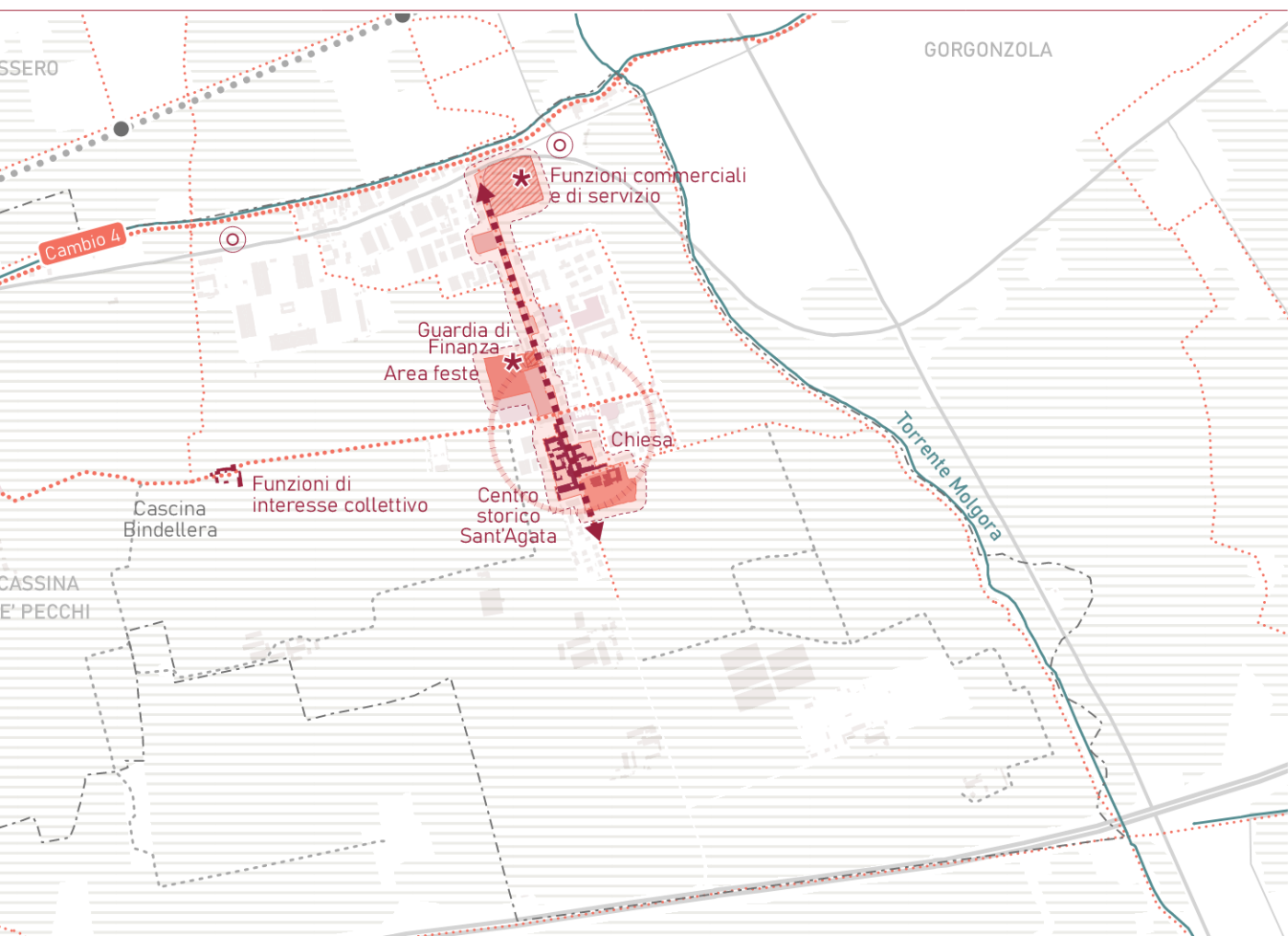
A Sant'Agata l'ambito si organizza sulla **spina centrale di via XXV aprile**, asse che storicamente ha organizzato lo sviluppo urbano del nucleo. Su di essa si attestano il centro storico con la chiesa parrocchiale, la già citata Area feste, la futura nuova sede della Guardia di finanza e il Molino Dugnani. In questo quadro di opportunità esistenti, il Piano prevede l'estensione del sistema fino al Naviglio, tramite la riqualificazione del

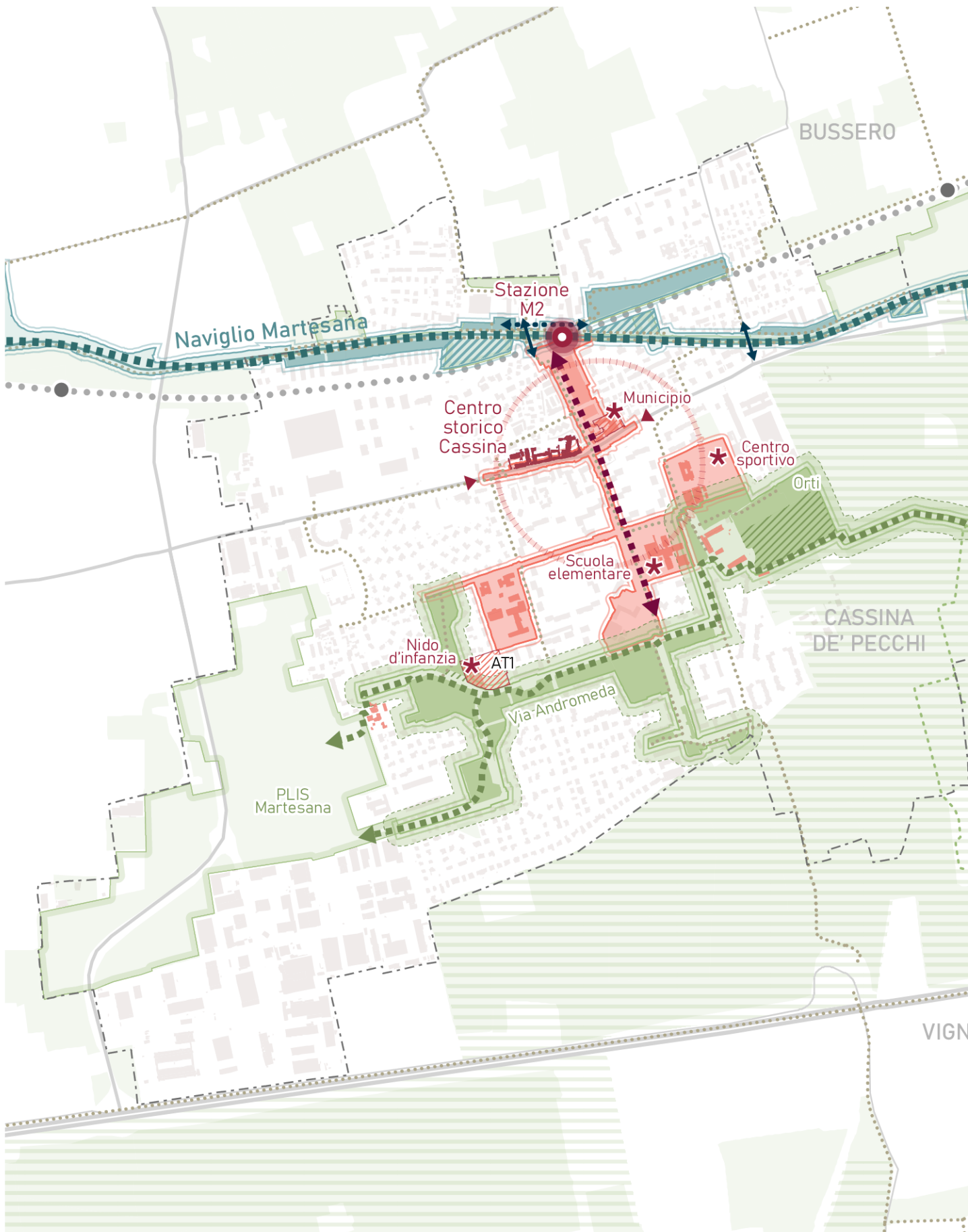
giardino su via XXV Aprile in corrispondenza di via dell'Artigianato e tramite l'AT2. Nell'ambito di trasformazione vengono previsti l'inserimento di commercio e servizi privati, funzioni attualmente carenti a Sant'Agata, e il recupero di Cascina Ponte, di importante valore testimoniale e paesaggistico. L'insieme dei punti di forza esistenti e delle progettualità previste crea un sistema di spazio pubblico che si interfaccia sia con la Greenway, sia con il Naviglio.

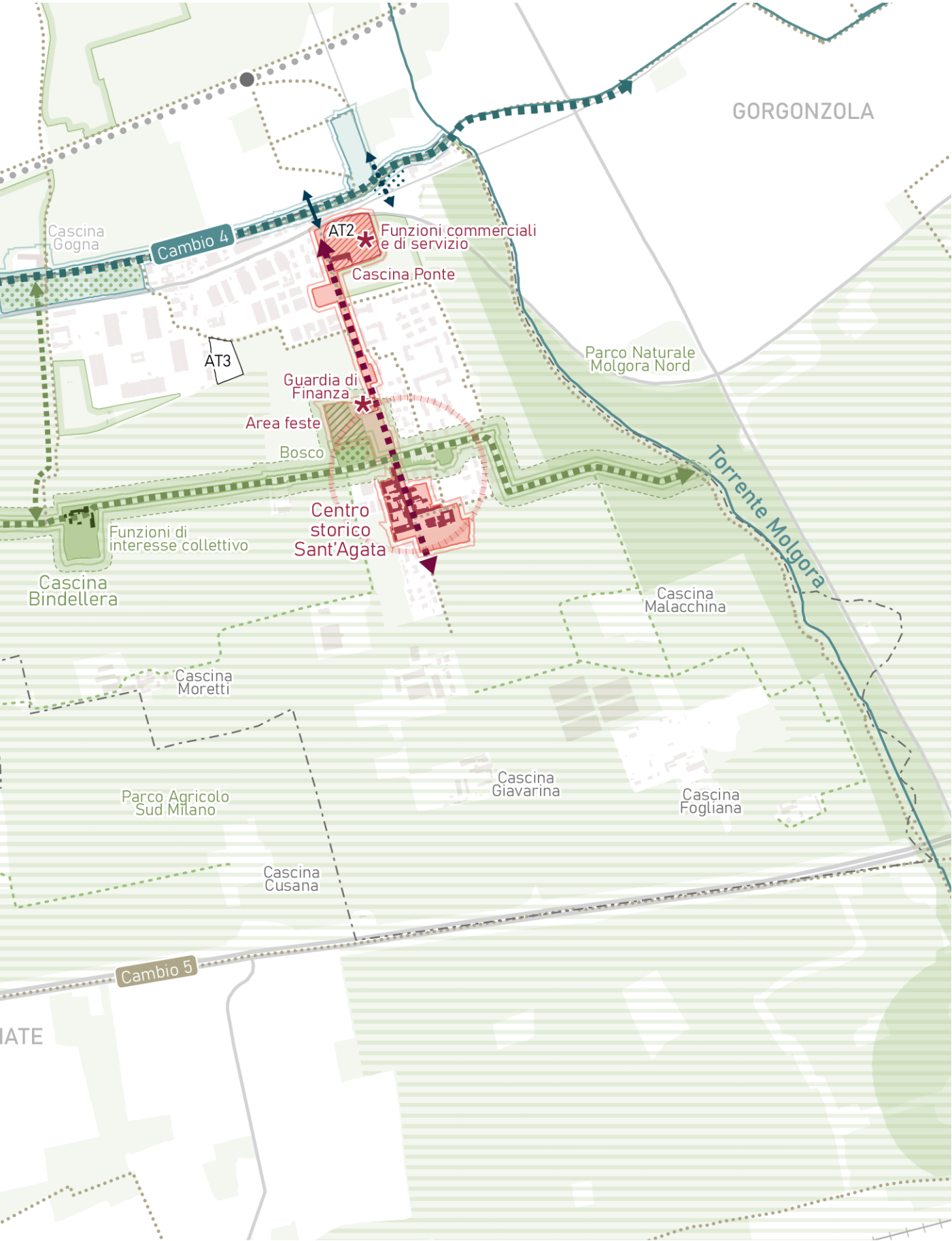
In conclusione, attraverso il potenziamento dei servizi esistenti, la riconfigurazione di alcuni "oggetti", la realizzazione di nuove strutture, l'adeguamento di spazi aperti e

intervenendo sulla qualità degli spazi pubblici esistenti, il Piano **restituire centralità agli spazi del vivere collettivo**, che sono peculiari per ognuno dei due nuclei urbani.

Oltre che tramite l'attuazione degli Ambiti di trasformazione e di finanziamenti ad hoc, la realizzazione delle progettualità potrà essere alimentata, come previsto dai meccanismi previsti dalla normativa del Piano dei servizi, dall'utilizzo delle risorse provenienti dalle monetizzazioni.







Dispositivi normativi

La semplificazione delle regole del Piano e una sua attuazione più agile, la classificazione dei tessuti urbani in un'ottica di rigenerazione e l'attenzione alla sostenibilità delle trasformazioni sono i tre capisaldi che muovono la revisione dell'apparato normativo della Variante.

L'apparato regolativo della variante è stato predisposto secondo un principio di adattamento ed adeguamento del Piano previgente a quelle che sono le disposizioni derivanti dalla legislazione regionale (in primis per quanto riguarda il consumo di suolo, la rigenerazione, l'invarianza idraulica, le nuove definizioni tecniche uniformi) e dal nuovo PTM, ma anche per snellire e rendere maggiormente comprensibili, ove necessario, le parti maggiormente utilizzate da uffici e operatori.

Si identificano così tre linee che hanno indirizzato la revisione dell'apparato normativo:

- **Semplificare le regole e l'attuazione del Piano**, evitando da un lato di "incorporare" definizioni e dispositivi già previsti in altri strumenti di regolazione, e dall'altro favorendo l'utilizzo di modalità dirette o convenzionate per le trasformazioni;
- **Favorire la rigenerazione** attraverso la revisione della classificazione dei tessuti residenziali, prevedendo per le parti di città più in difficoltà forme di incentivazione, e ampliando la gamma di possibilità di insediamento per le attività economiche attraverso l'introduzione di un principio di indifferenza funzionale;
- **Promuovere la sostenibilità ambientale**, attraverso l'incentivazione di interventi edilizi maggiormente sostenibili, la previsione forme di compensazione ecologica e di miglior uso delle acque meteoriche.

SEMPLIFICARE LE REGOLE E AGEVOLARE L'ATTUAZIONE DEL PIANO



Definizioni e parametri urbanistici [PR - art. 7]

Si adeguano le definizioni e i parametri a quelli stabiliti dal **regolamento edilizio tipo**, con particolare riferimento alle definizioni aventi incidenza urbanistica. Ciò permetterà di essere allineati il D.P.R. 380/2001, evitando interpretazioni e ridondanze rispetto al regolamento edilizio comunale nell'applicazione delle norme di attuazione del Piano.

Fra le innovazioni con maggior incidenza si evidenziano le definizioni univoche di Superficie Lorda - SL e di Superficie Accessoria - SA. Vengono inoltre introdotte le definizioni di Altezza Urbanistica - AU e Volume urbanistico - VU.



Modalità di attuazione [PR - art. 10]

La pianificazione attuativa viene limitata agli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano. Nel Piano delle Regole l'attuazione avviene con **modalità diretta**, o con **modalità diretta convenzionata** per gli ambiti assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato, che consente di garantire le dotazioni territoriali e definire le ricadute sulla città pubblica, nell'alveo di una procedura semplificata.



Flessibilità nell'insediamento dei servizi [PS - art. 10]

La **realizzazione di servizi pubblici** e attrezzature di interesse pubblico e generale è **sempre libera** in tutte le aree individuate dal Piano dei Servizi per ogni categoria individuata nell'apposito catalogo, compatibilmente con le funzioni e le attrezzature già insediate.

A seguito del riconoscimento dell'utilità pubblica da parte dell'Amministrazione Comunale, **i servizi potranno essere realizzati anche da privati tramite specifico atto di convenzionamento**. In tal caso la SL di progetto destinata a servizio non sarà computata nel calcolo complessivo dell'insediamento.

FAVORIRE LA RIGENERAZIONE



Rigenerare il tessuto residenziale

> **Ambiti della conservazione [PR - art. 19]** - Per gli Ambiti della conservazione il Piano prevede un set di regole incentivanti per la riqualificazione unitaria delle corti, quali incrementi volumetrici, la possibilità di redistribuire volumi incongrui e di riutilizzare i rustici, sempre tutelando degli elementi di valore esistenti: allineamenti, facciate, spazi unitari, coperture, elementi decorativi.

> **Tessuto di rinnovamento [PR - art. 26]** - Il tessuto di rinnovamento comprende quelle parti di città che si sono sviluppate fra il secondo dopoguerra e i primi anni '70, che oggi presentano l'esigenza di avviare un processo diffuso di rigenerazione. Il Piano prevede per questo tipo di tessuto un incentivo del + 20% della SL esistente.



Rigenerare il tessuto delle attività economiche

> **Ambiti delle attività economiche [PR - art. 28]** - Il Piano supera la distinzione fra zone dedicate alle attività produttive, terziarie o direzionali, introducendo un unico tessuto dove sono ammesse le Attività economiche. Viene così ampliata la gamma di possibilità di trasformazione, favorendo il processo di riconversione delle strutture. Vengono mantenute alcune limitazioni localizzative per attività maggiormente impattanti quali la logistica e le Medie Strutture di Vendita.



Incentivare il commercio di vicinato

> **Modalità di intervento nei NAF e nei TMS [PR - art. 21 c.10]**

Al fine di incentivare lo sviluppo del sistema commerciale locale nei Nuclei di antica formazione e nei Tessuti di matrice storica, la realizzazione di nuove superfici per Esercizi di Vicinato sono escluse dal calcolo della SL.

> **Dotazione di servizi per le attività commerciali [PR - art. 45]**

Per gli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso che prevedono l'insediamento di esercizi di vicinato non sono richieste dotazioni urbanistiche.

PROMUOVERE LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE



Sostenibilità ambientale [PR - art. 13]

Il Piano promuove una strategia di **forestazione urbana**, prevedendo in tutti gli ambiti la piantumazione di **un albero ogni 50 mq di SL** realizzata e, per i parcheggi pertinenziali oggetto di manutenzione straordinaria o di nuova costruzione, la piantumazione di **un albero ogni posto auto** in soprassuolo realizzato.

Il Piano definisce misure rivolte alla **riduzione dell'impatto climatico per le attività economiche** e produttive incentivando l'incremento della Superficie Permeabile, anche attraverso il ricorso a tetti e pareti verdi, con parametri di compensazione rapportati alla tipologia di superficie drenante.



Rete Ecologica e Rete Verde [PS - art. 21]

Sono elementi costitutivi della Rete Ecologica Comunale:

- i **Corridoi ecologici di interesse locale**, finalizzati a mantenere la connettività ecologica, con conseguenti effetti positivi per gli spostamenti della fauna e di riqualificazione del paesaggio;
- le **Zone di riqualificazione ecologica**, all'interno delle quali realizzare aree boscate ad alto valore naturalistico dotate di speci arboree autoctone e con particolare attitudine alla captazione degli inquinanti;
- le **Fasce verdi di tutela fra agricolo e urbanizzato**, aventi specifica funzione di separazione in particolare fra il territorio agricolo e gli ambiti per le attività economiche, anch'essi da equipaggiare con speci autoctone e con riferimento all'abaco progettuale del PTM.

Per la costruzione e implementazione della Rete Ecologica comunale si promuovono interventi di rilevanza ambientale e di incremento della naturalità quali macchie boschive, filari, realizzazione/recupero percorsi poderali, fasce o barriere di vegetazione ecc.

Inoltre, la dotazione di alberature dovuta negli interventi edilizi, se non reperibile in loco, dovrà prioritariamente essere utilizzata per l'attuazione e l'implementazione e delle previsioni della Rete Ecologica Comunale.

Ambiente e paesaggio

La convergenza fra tematiche ambientali e paesaggistiche trova nella Rete Ecologia e nella Rete Verde un doppio dispositivo che interviene nella progettazione dello spazio aperto, in stretta connessione con lo spazio costruito.

Il PTM pone al centro delle proprie strategie di tutela e valorizzazione del paesaggio lo spazio non urbanizzato, mirando attraverso la Rete Verde da un lato a qualificarlo inserendolo un disegno organico, e dall'altro a sostenerne la funzione ecosistemica diventando al contempo strumento di appoggio per la Rete Ecologica. Si delinea in questo modo uno scenario in cui lo spazio aperto diventa, attraverso questa convergenza fra le tematiche ambientali e paesaggistiche,

centrale rispetto agli obiettivi del PTM che tuttavia spaziano anche su altro: per l'appunto, l'attuazione delle reti verdi ed ecologiche, la riqualificazione degli ambiti di degrado, la rinaturalizzazione e riqualificazione dei corsi d'acqua, la salvaguardia dell'idrografia artificiale, la valorizzazione delle emergenze storico architettoniche e dei beni diffusi sul territorio, la realizzazione di percorsi cicloturistici, la tutela delle emergenze naturalistiche e geomorfologiche.

Legenda

- Corridoi ecologici
- Corridoi ecologici fluviali
- Margini ecologici tra insediamenti urbani e aree agricole
- Zone di riqualificazione ecologica
- Aree boscate e ambiti seminaturali
- Parchi e aree verdi
- Filari alberati
- Parco Agricolo Sud Milano
- PLIS Martesana
- Parchi Naturali proposti
- Elementi di primo e secondo livello della RER
- Corridoi ecologici primari della REM
- Fascia di tutela 100 m PTR Navigli Lombardi



RETE ECOLOGICA COMUNALE

La Rete Ecologica Comunale (REC), definita a partire dagli assetti delineati dalle reti ecologiche di scala regionale (Rete Ecologica Regionale - RER) e metropolitana (Rete Ecologica Metropolitana - REM), si articola attraverso azioni volte al ripristino, al potenziamento o al mantenimento di un sistema interconnesso di elementi ecosistemici in grado di favorire livelli soddisfacenti di biodiversità e connettività.

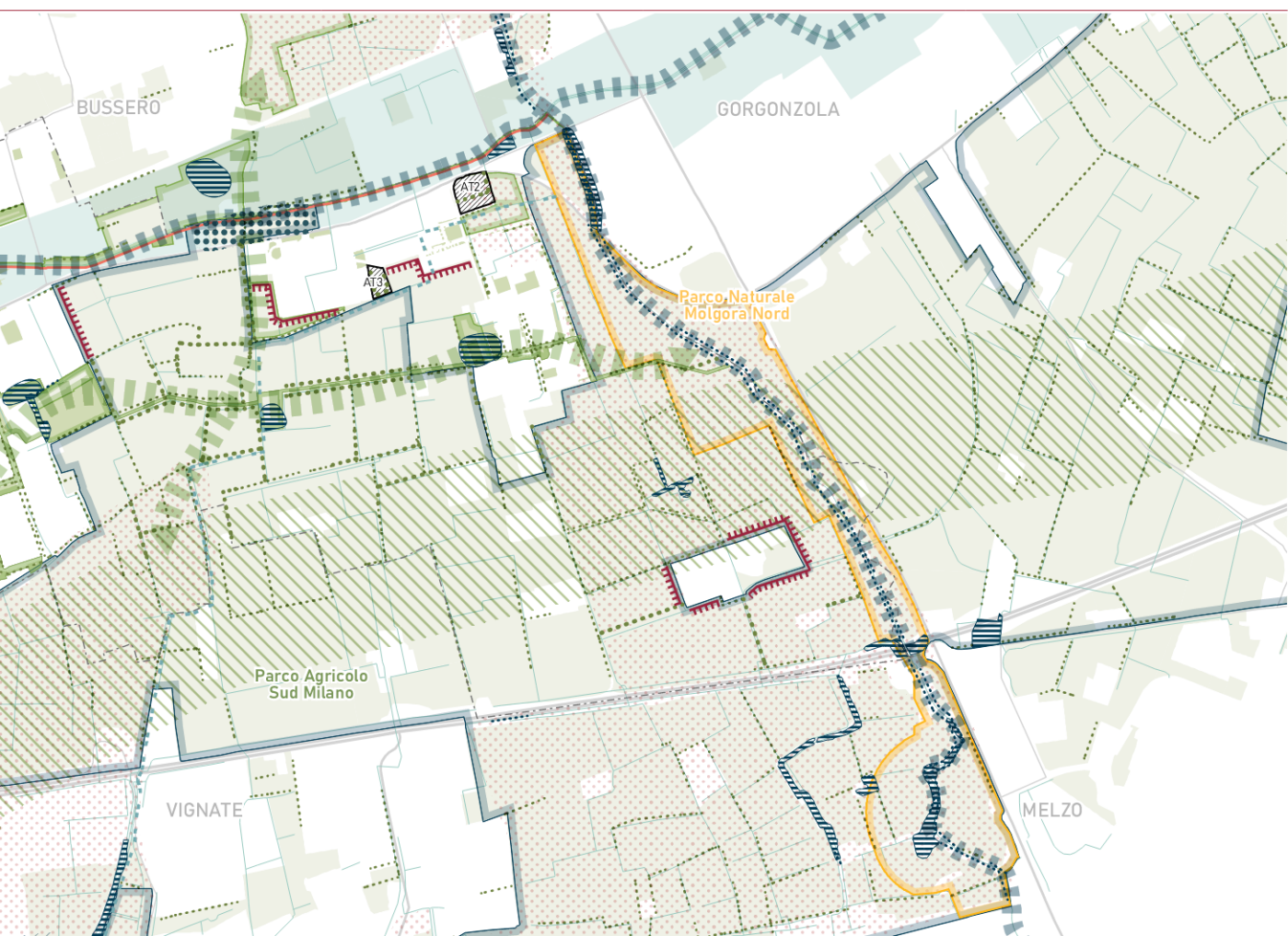
Sul territorio di Cassina ricadono, come elementi della RER, il Parco Agricolo Sud Milano (elemento di primo livello) e la proposta

di parco naturale Molgora Nord (elemento di secondo livello). Fra gli elementi della REM si individuano invece un corridoio ecologico primario che attraversa tutta la fascia a nord della nuova Cassanese all'interno del territorio del Parco Sud; due corridoi ecologici fluviali lungo il Molgora e lungo il Naviglio Martesana; questi ultimi sono individuati altresì come corsi d'acqua di rilevanza ecologica, il Molgora da riqualificare in ottemperanza rispetto a tale obiettivo e il Naviglio con caratteristiche già consolidate in questo senso; due barriere infrastrutturali, in corrispondenza la prima nell'intersezione fra il corridoio ecologico e la Cassanese, la

seconda fra il corridoio fluviale del Naviglio e l'asse della metropolitana.

In questa cornice il Piano sviluppa la **Rete Ecologica Comunale**, andando ad individuare una serie di elementi di progetto che si innestano sia sugli elementi sopra citati delle reti sovraordinate, sia su altri elementi di supporto quali i parchi e giardini in ambito urbano, le aree agricole a corona dell'edificato, le siepi e filari alberati e le aree boscate. Sono elementi costitutivi della Rete Ecologica Comunale:

> **Corridoi ecologici di interesse locale** - Si tratta di direttrici in grado di garantire continuità e connettività



ecologica tra altri elementi di rilevanza ecologica. Il primo corridoio ripercorre il progetto di Greenway Cassina-Sant'Agata, delineando un asse ecologico continuo che dal PLIS Martesana si estende fino al Torrente Molgora, dove incontra i territori interessati dalla proposta di del parco naturale Molgora Nord, attraversando tutto il territorio comunale in direzione est-ovest. Il corridoio ambisce ad unire i vasti territori agricoli e naturali di Cassina e al tempo stesso valorizzare e rafforzare del verde esistente all'interno del tessuto urbano, rendendolo parte di un sistema di scala ampia. In direzione trasversale, il Piano individua un secondo corridoio ecologico, di carattere prevalentemente agricolo, che connette in direzione nord-sud gli ambiti agricoli del PLIS Martesana di Bussero con il Parco Agricolo Sud a Cassina, sfruttando la trama dei filari esistenti e di progetto e le previsioni ciclabili per il superamento delle barriere.

> **Zone di riqualificazione ecologica** - Si tratta di ambiti che, a diverso titolo, si prestano ad azioni volte ad incrementare la naturalità dei luoghi. Il Piano individua con queste caratteristiche lo svincolo stradale in corrispondenza del Centro direzionale e in affaccio su Bussero, tra la Padana Superiore e il Martesana, attraverso l'inserimento di un'area boscata che si pone in continuità con quelle previste a Bussero nell'ambito del progetto di recupero di Cascina Gogna. Una seconda area di riqualificazione ecologica è prevista in corrispondenza

dell'Ambito di Compensazione AC-1, finalizzato all'apertura di una connessione a nord verso Gorgonzola che potrà essere occasione per un ripensamento complessivo dell'ambito stesso anche in chiave ecologica.

> **Fasce verdi di tutela tra agricolo e urbanizzato** - Si tratta di aree di frangia urbana, in particolare tra gli insediamenti produttivi e gli ambiti agricoli del Parco Agricolo Sud o del PLIS Martesana, su cui attivare politiche polyvalenti di riassetto ecologico e paesaggistico. Particolare attenzione dovrà essere posta all'inserimento paesaggistico del tessuto prevedendo fasce di mitigazione ambientale con filari e aree boscate, che fungano da filtro naturale tra il territorio urbanizzato e la campagna.

RETE VERDE COMUNALE

La Rete Verde Metropolitana (RVM), definita nell'art. 69 delle Norme del PTM come sistema integrato di boschi, spazi verdi e alberati ai fini della riqualificazione e ricomposizione paesaggistica e della tutela dei valori ecologici e naturali del territorio, trae origine dall'adeguamento alla normativa regionale introdotta dal Piano Paesaggistico Regionale (PPR), come risposta ai nuovi scenari di pianificazione nati per far fronte ai profondi cambiamenti ambientali e climatici degli ultimi anni. Obiettivo della Rete Verde è la qualificazione del territorio non urbanizzato, in un contesto, quello metropolitano milanese, in cui il suolo libero assume una forte valenza di riequilibrio ecosistemico,

attraverso la ricomposizione di paesaggi rurali, naturali e boscati, la salvaguardia e il potenziamento dell'idrografia superficiale, della biodiversità e degli elementi naturali, il contenimento dei fenomeni di degrado dovuti ai processi conurbativi e agli effetti dei cambiamenti climatici. In questo senso appare del tutto evidente come la RVM si relazioni fortemente con la REM, declinandone dal punto di vista paesaggistico gli elementi funzionali alla connettività ecologica.

Il disegno di "metaprogetto" della Rete Verde Metropolitana, strutturato in cinque categorie di elementi, colloca Cassina de' Pecchi in un crocevia di "strutture naturalistiche primarie" (i Parchi Naturali proposti e i corsi d'acqua), "nodi" e "corridoi verdi" capaci di creare connessioni strategiche con la scala territoriale. L'analisi degli schemi direttori della RVM, quali elementi funzionali all'attuazione del metaprogetto (tav. 5.1 PTM), individuano il Naviglio Martesana quale elemento strategico di fruizione lenta per la scoperta del territorio e quale ecosistema idrico in grado di incidere positivamente sul miglioramento del microclima metropolitano.

Il PTM colloca Cassina nell'Unità Paesistico Ambientale (UPA) 2d "Fascia dell'alta pianura asciutta", caratterizzata per la presenza di aree agricole frammentate e di carattere residuale, la presenza di elementi minori di diversificazione del paesaggio agricolo (siepi e filari), una

artificializzazione elevata del reticolo idrografico e una elevata infrastrutturazione.

Per l'UPA 2d, il PTM definisce le priorità di pianificazione volte a favorire l'erogazione dei servizi ecosistemici di risposta alle vulnerabilità riscontrate. Fra queste, per il territorio dell'alta pianura asciutta vengono individuate:

- regolazione del ciclo idrogeologico e la regolazione del deflusso (soprattutto nelle aree più densamente urbanizzate)
- la protezione dagli eventi estremi, aumentando la capacità di drenaggio urbano, la regolazione locale della temperatura e dell'umidità
- la regolazione della qualità delle acque grazie al contributo degli ecosistemi ripariali.

Il progetto di Rete Verde Comunale a Cassina recepisce il metaprogetto di Rete Verde Metropolitana, articolandone l'attuazione attraverso i sistemi naturali di scala locale riconoscibili nel contesto esistente e nello scenario di progetto di Cassina.

La RVC conferma quale struttura naturalistica primaria di scala sovralocale la proposta di Parco Naturale lungo il torrente Molgora e, in larga parte, le aree ricomprese nel PLIS Martesana. Riconosce al tempo stesso, il Naviglio Martesana quale corridoio ecologico fluviale da tutelare, aumentando il valore ecologico dei suoli liberi lungo il suo tracciato. Conferma, inoltre, le aree interne al Parco Agricolo Sud quali elementi a supporto

della struttura primaria.

Affianca al corridoio ecologico primario già individuati dal PTM all'interno del territorio comunale nuovi corridoi verdi in coerenza con il progetto di Rete ecologica Comunale (REC), in direzione est-ovest lungo la Greeway di progetto e in direzione nord-sud di connessione tra le aree agricole e boscate.

Definiscono quindi il progetto di Rete Verde Comunale (RVC), le direttrici della Rete Verde Metropolitana, il disegno di Rete Ecologica Comunale e il progetto di consolidamento delle aree verdi pubbliche urbane all'interno del Piano dei Servizi.

All'interno di questi sistemi il PGT individua e articola spazi e progetti per l'attuazione delle Priorità di Pianificazione identificate nella tavola 5.2 del PTM per il territorio di Cassina de' Pecchi, a cui il Piano ne affianca altre utili al raggiungimento degli obiettivi di Rete Verde:

> Costruire l'infrastruttura verde e blu urbana

9. *Evitare nuovi insediamenti oltre il tessuto consolidato e introdurre negli strumenti urbanistici il progetto delle infrastrutture verdi e blu urbane ed extra-urbane* > per i nuovi insediamenti il Piano introduce nuovi standard, strumenti e incentivi che mirano a implementare la sostenibilità dello sviluppo (es. forestazione urbana);

13. *Costruire l'infrastruttura verde e blu urbana, progettate in maniera da fornire un ampio spettro di servizi ecosistemici* >

definire i progetti strategici del Martesana e della Greenway come vere e proprie infrastrutture lineari verdi e blu da integrare al contesto naturale e urbano.

22. *Ridisegnare i margini urbani attraverso l'inserimento di elementi vegetali e fasce filtro con le aree agricole* > predisporre filari alberati e fasce boscate di protezione tra le aree agricole e le aree produttive.

> Miglioramento dell'agroambiente

17. *Riconnettere il reticolo idrico superficiale e ricostruire la rete di siepi, filari e macchie boscate collegata al reticolo* > completare il sistema vegetazionale lungo le trame del paesaggio agricolo;

> Mobilità sostenibile ed integrata

5. *Completare la rete dei percorsi ciclopedonali utilizzando i percorsi interpoderali esistenti* > creare un sistema ciclabile continuo che attraverso la trama di percorsi agricoli e la rete locale si connetta ai sistemi viabilistici sovralocali (PCIR e Cambio).

> Incrementare e migliorare il Capitale Naturale

10. *Aumentare le superfici boscate e la vegetazione arboreo/arbustiva* > rinaturalizzare l'area lungo il Martesana che accoglie lo svincolo stradale con l'inserimento di un'area boscata in continuità ecologica con il corridoio fluviale ed ecologico.

Rete Verde Comunale - Priorità di Pianificazione

- ⑬ **Costruire l'infrastruttura verde e blu**
- Progettare la Greenway Cassina - Sant'Agata
 - Rafforzare il sistema degli spazi verdi fruitivi lungo il Martesana
- ⑨ **Evitare nuovi insediamenti oltre il tessuto consolidato e introdurre negli strumenti urbanistici il progetto delle infrastrutture verdi e blu urbane ed extraurbane**
- Ambiti di Trasformazione

Miglioramento dell'agroambiente

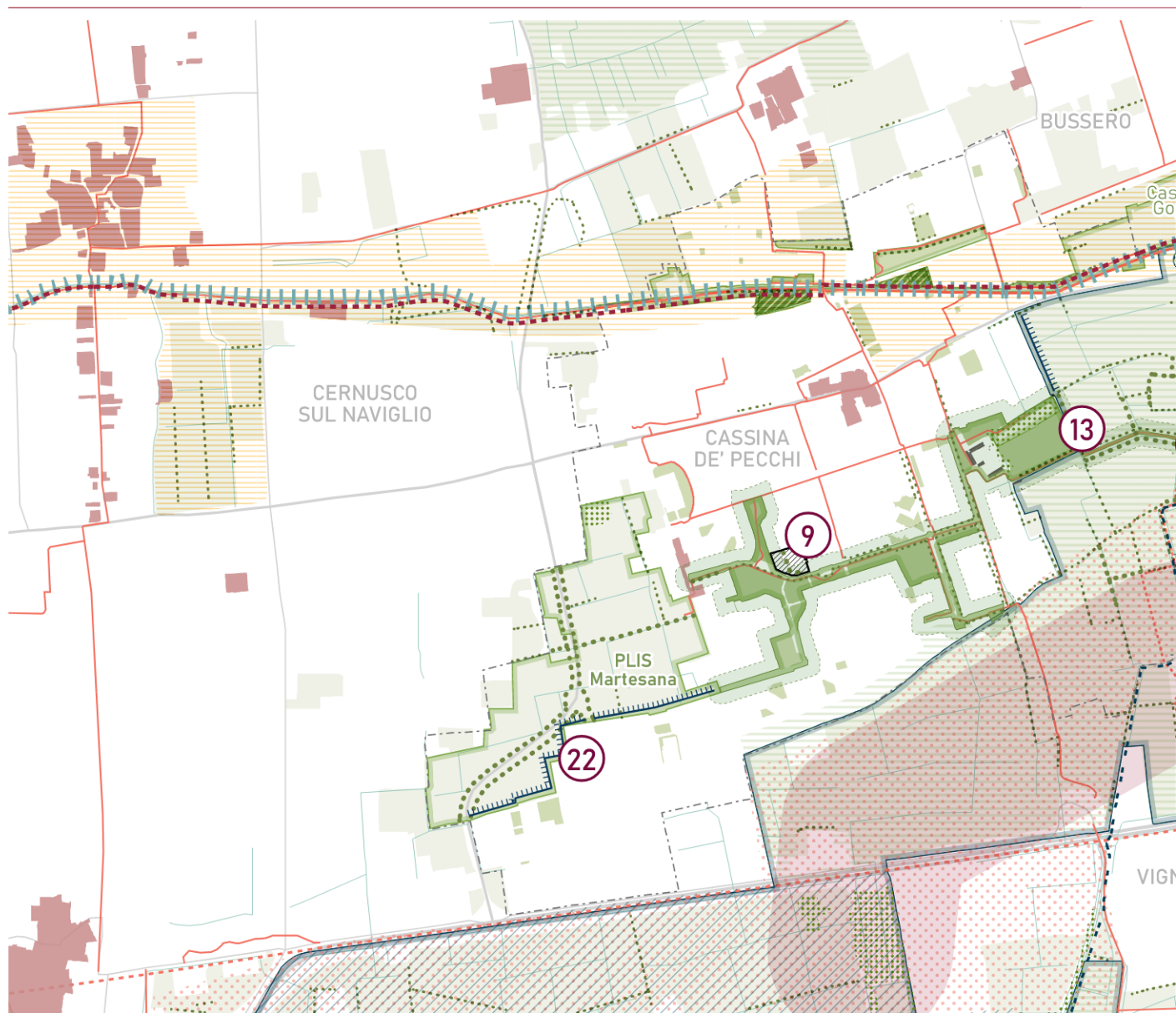
- ⑰ **Ricostruire la rete di siepi, filari e macchie boscate collegata al reticolo.**

- ⋯ Completare la trama dei filari alberati
- Reticolo Idrico Minore
- ||| Corridoi ecologici fluviali

- ⑩ **Incrementare e migliorare il Capitale Naturale**

Aumentare le superfici boscate e la vegetazione arboreo/arbustiva

- ⋯ Identificare zone di riqualificazione ecologica
- Aree boscate e ambiti seminaturali



Mobilità sostenibile integrata

5 Completare la rete dei percorsi ciclopedonali poggiandosi sui percorsi interpoderali esistenti.

- Completare la rete dei percorsi ciclabili
- ⋯ Percorsi rurali
- ⋯ Percorsi di interesse storico e paesaggistico

22 Ridisegnare i margini urbani attraverso l'inserimento di elementi vegetali e fasce filtro con le aree agricole.

- ▬ Creare margini ecologici tra insediamenti urbani e aree agricole o naturalistiche

Altri elementi della Rete Verde Metropolitana

Struttura naturalistica primaria

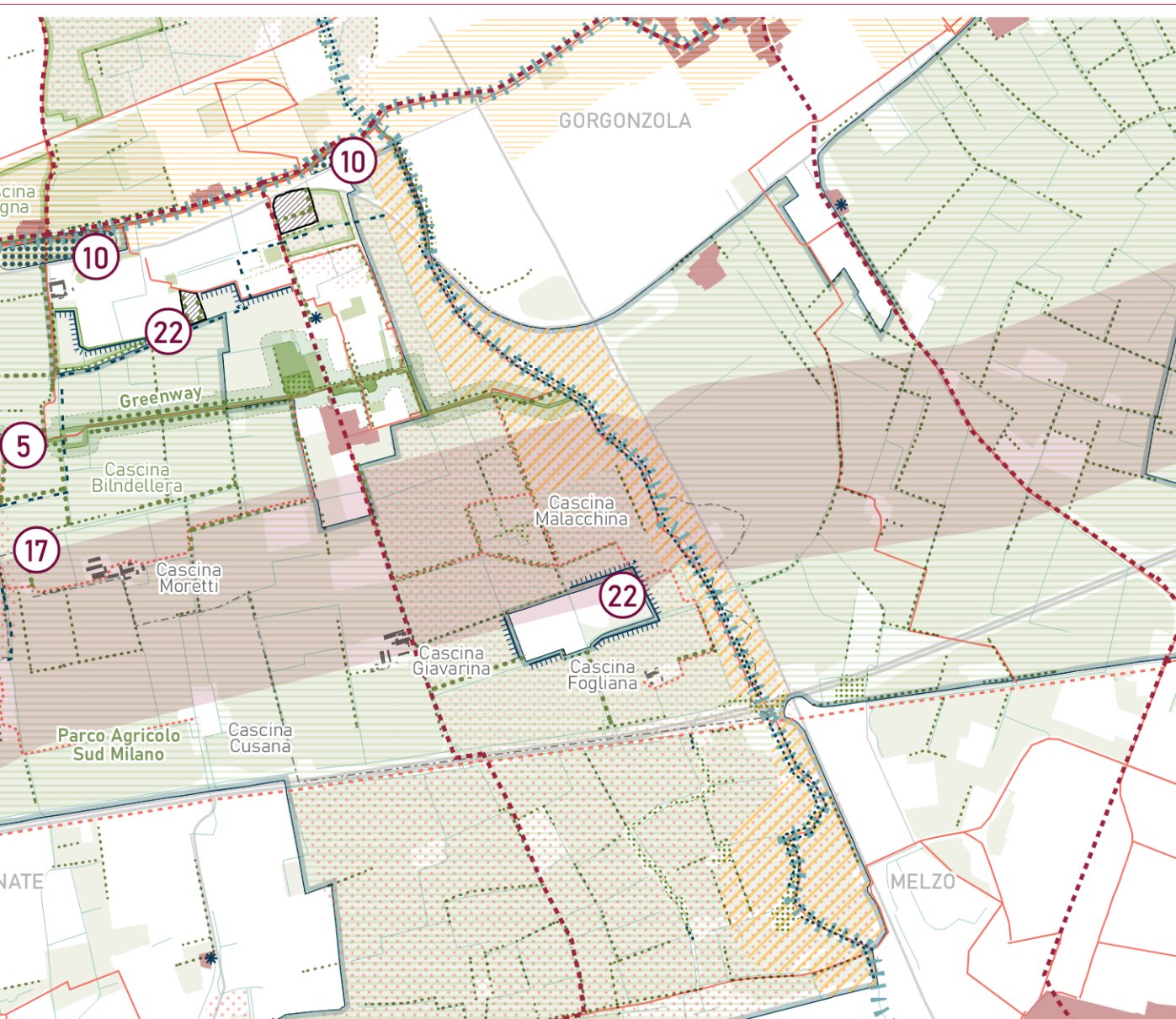
- PLIS Martesana
- ▨ Parchi Naturali proposti

Ambiti a supporto della struttura naturalistica primaria

- Parco Agricolo Sud Milano
- ⋯ Elementi di primo e secondo livello della RER
- ▬ Ambiti agricoli di interesse strategico

Corridoi verdi della RVM

- Corridoi ecologici primari della REM



SENSIBILITÀ PAESISTICA

Come disposto dal Piano Paesaggistico Regionale - PPR, il Comuni hanno facoltà di definire diverse classi di sensibilità paesistica del territorio nell'ambito della redazione di strumenti urbanistici con valenza paesistica.

Partendo dal presupposto che non è possibile eliminare la discrezionalità insita nelle valutazioni in materia paesistica e che è da escludere la possibilità di trovare una formula o procedura capace di estrarre un giudizio univoco e oggettivo circa la sensibilità paesistica, la valutazione della sensibilità paesistica dei luoghi viene stata effettuata in base alle caratteristiche del sito, ed ai rapporti che esso intrattiene con il contesto.

Uno dei principali indicatori di sensibilità paesistica è indubbiamente il grado di trasformazione recente o, viceversa, di relativa integrità del paesaggio, sia rispetto ad un'ipotetica condizione naturale, sia rispetto alle forme storiche di elaborazione antropica. Viene inoltre considerato il ruolo che la società attribuisce ad un luogo in relazione ai valori simbolici che ad esso associa.

Il giudizio complessivo circa la sensibilità del paesaggio ha tenuto conto di tre differenti modi di valutazione articolati in chiavi di lettura a due livelli (sovralocale e locale), in linea con le indicazioni espresse dalla DGR VII/11045 del 21 novembre 2002 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti".

> Il **metodo di valutazione morfologico-strutturale** considera la sensibilità del sito in quanto appartenente a uno o più sistemi che strutturano l'organizzazione del territorio (geo-morfologico, naturalistico, storico-insediativo), assumendo che tale condizione implichi la necessità di forme di tutela a fronte di interventi di trasformazione. Tali tutele dovranno tenere in considerazione non solo gli aspetti di organizzazione fisica del territorio, quali strutture morfologiche, aree di rilevanza ambientale, componenti del paesaggio agrario storico, ma anche di elementi di matrice culturale relativi, ad esempio, alle testimonianze della cultura formale espressa nei manufatti edilizi.

> Il **metodo di valutazione vedutistico** considera l'ampiezza, la qualità e la particolarità di una veduta, e viene applicato dove si stabilisce tra osservatore e territorio una significativa fruizione visiva per ampiezza (panoramicità), per qualità del quadro paesistico percepito e per particolarità delle relazioni visive tra due o più luoghi. In particolare, non conta solo quanto si vede, ma cosa si vede e da dove: ed è proprio in relazione a ciò che si può verificare il rischio potenziale di alterazione delle relazioni percettive per occlusione, interrompendo relazioni visive o impedendo la percezione di parti significative di una veduta, o per intrusione, includendo in un quadro visivo elementi estranei che ne abbassano la qualità paesistica. Le chiavi di lettura valutano la percepibilità

dei luoghi, in funzione della loro esposizione, quota o contiguità o meno con percorsi panoramici di spiccato valore, intensa fruizione o elevata notorietà.

> Il **metodo di valutazione simbolico** considera il valore simbolico che l'ambito riveste per le comunità locali e sovralocali, in quanto teatro di avvenimenti storici, o in quanto oggetto di celebrazioni o di culto popolare, o semplicemente in quanto rilevante nella definizione e nella consapevolezza dell'identità locale. La valutazione prende in considerazione se possa essere o meno compromessa la capacità di un determinato luogo di esprimere e rievocare pienamente i valori simbolici ad esso associati dalla collettività.

L'elaborato cartografico **DP.03 - "Carta della sensibilità paesistica"** sintetizza secondo i criteri espressi quanto emerso dall'indagine conoscitiva e, in generale, le conoscenze emerse durante il processo di redazione del Piano stesso.

L'elaborato individua quattro classi di sensibilità paesistica per tutto il territorio comunale:

- molto alta
- alta
- media
- bassa

Fra gli ambiti classificati a **sensibilità paesistica molto alta** il Piano individua il territorio agricolo del Parco Sud, compresa la porzione interessata dalla proposta di parco naturale "Molgora Nord", e le aree ricomprese nella fascia di tutela di 100 m del PTR A Navigli Lombardi. In ambito

urbano vengono riconosciuti in questa classe i nuclei di antica formazione e i tessuti di matrice storica, nonché i futuri Ambiti di trasformazione. Vengono infine inseriti gli ambiti interessati dai progetti strategici per la città pubblica individuati dal Documento di Piano.

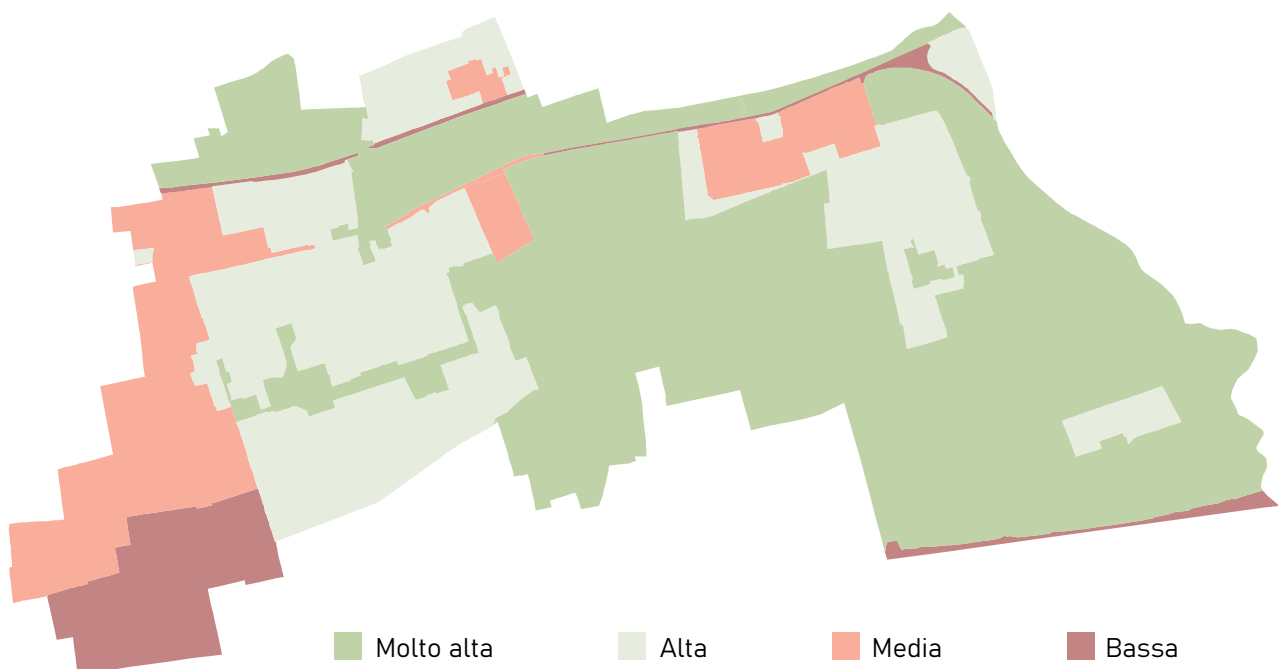
Fra gli ambiti classificati a **sensibilità paesistica alta** vengono riconosciuti gli ambiti residenziali contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile e una qualità edilizia medio-alta.

Fra gli ambiti classificati a **sensibilità paesistica media** si individuano gli ambiti residenziali caratterizzati da una minor qualità edilizia, da una

certa frammentazione tipologica e da un assetto urbano più disordinato, gli ambiti per le attività economiche a ridosso del tessuto residenziale e gli ambiti agricoli di minor qualità.

Fra gli ambiti classificati a **sensibilità paesistica bassa** vengono individuati, infine, gli spazi delle infrastrutture e il comparto per le attività produttive che si attesta sulla Cassanese.

Si delinea così un quadro in cui gran parte del territorio è riconosciuto a sensibilità paesistica molto alta (55%) o alta (25%), mentre una quota minore è rappresentata da classi di sensibilità media (13%) o bassa (7%).



Sostenibilità dello sviluppo

Il dimensionamento del Piano

In linea con le dinamiche demografiche, il Piano prevede l'esaurimento delle trasformazioni avviate precedentemente, riservando una quota minima della capacità insediativa complessiva a carico di nuove trasformazioni per funzioni prevalentemente residenziale.

L'indagine conoscitiva ha evidenziato un incremento degli abitanti del +5,6%, pari a 746 abitanti, che ha condotto all'attuale dato di 13.960.

Le proiezioni demografiche al 2030 sono state effettuate su tre scenari, che hanno delineato una forbice di incremento fra i 360 e i 930 abitanti. La popolazione così risultante sarebbe compresa fra i 14.320 e i 14.890 abitanti. Secondo le previsioni rilasciate da ISTAT, la popolazione al 2030 è stimata in 14.801 unità. Il Piano eredita 651 abitanti

teorici dai Piani attuativi vigenti nel precedente strumento. In particolare si tratta di:

- 115 abitanti del PAV-ATU1
- 18 abitanti del PAV-PL5,
- 50 abitanti dell'ATR1
- 68 abitanti della quota ERP prevista nei nuovi edifici comunali
- 400 abitanti del PII.

Fra le trasformazioni diffuse nel Tessuto Urbano consolidato vengono considerate alcuni lotti di completamento già

Proiezione della popolazione residente al 2030
[elaborazione PIM su base dati ISTAT]



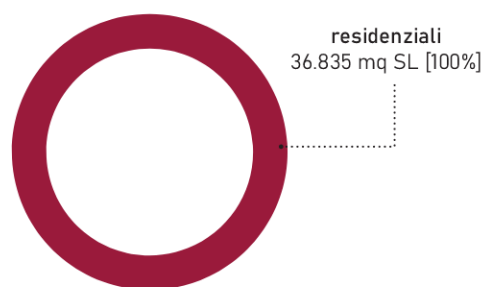
Residenti al 1/1/2022 - 13.960

- Scenario "basso" al 2030 - 14.318 abitanti
- Scenario "medio" al 2030 - 14.669 abitanti
- Scenario "alto" al 2030 - 14.889 abitanti

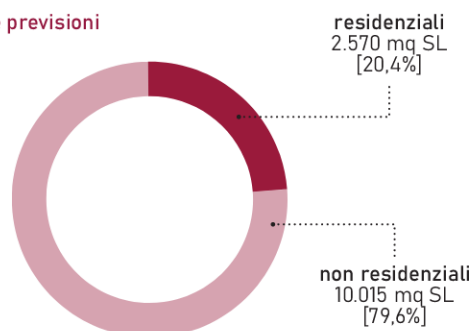
● Capacità insediativa PGT **14.718 abitanti**

Funzioni insediate

Previsioni residue



Nuove previsioni



dimensionati dal Piano precedente, per una SL di 4.140 mq, pari a 29 abitanti. Complessivamente dunque, **dal Piano previgente vengono ereditati 680 abitanti teorici.**

In questo quadro, la variante introduce una **SL di nuova previsione di 12.930 mq**, dei quali 2.570 mq per funzioni residenziali, 10.015 mq per funzioni non residenziali, e 345 mq derivanti dagli Ambiti di compensazione, che potranno essere destinati sia a funzioni residenziali che non residenziali. Tale SL è interamente a carico dei tre Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, per un totale di **2.570 mq per funzioni prevalentemente residenziali**, incrementabili fino a 2.916

mq in accoglimento dei diritti degli Ambiti di Compensazione (+58 abitanti) e di **10.015 mq per funzioni non residenziali**, incrementabili fino a 10.360 mq sempre in accoglimento dei diritti degli Ambiti di Compensazione.

Il Piano prevede inoltre il cambio d'uso verso funzioni residenziali di due ambiti specifici a mezzo di Permesso di Costruire Convenzionato, per una SL totale di 1.010 mq, corrispondente a 20 nuovi abitanti teorici.

Sommando agli attuali 13.960 gli abitanti previsti dal Piano precedente (680 abitanti) e quelli introdotti dalla Variante (78), si ottiene una **nuova capacità insediativa di 14.718 abitanti**

(+758 abitanti), un dato in riduzione rispetto ai 15.167 (+1.510) del Piano previgente.

La Variante non è soggetta alla redazione del bilancio energetico ai sensi dell'art 17 delle Norme di attuazione del PTM, in quanto la SL di nuova previsione è inferiore al parametro stabilito di 5mq per abitante (5mq x 13.960 ab. = 69.800, inferiore ai 12.930 mq di SL previsti).

	ST	Superficie Lorda			Funzioni	Abitanti
		residua	cambio d'uso	nuova prev.		
Piani attuativi vigenti						
PAV - ATR1 (Martesana)	7.500	2.500	-	-	Residenziali	50
PAV - ATU1 (Mabater)	14.565	5.755	-	-	Residenziali	115
PAV - PL5	12.645	3.710	-	-	Residenziali	18
PAV - PII Lotto 4b	28.350	20.020	-	-	Residenziali	400
PAV - Ex PPE/PDZ (ora PII)	3.890	3.400	-	-	ERP	68
Totale	66.950	35.385	-	-		651
Trasformazioni nel TUC						
Lotti di completamento	4.140	1.450	-	-	Residenziali	29
Totale	4.140	1.450	-	-		29
Ambiti di Trasformazione						
AT1 (Via Andromeda)	10.300	-	-	2.570	Residenziali	51
AT2 (Cascina Ponte)	17.000	-	-	4.625	Commerciali	-
AT3 (Via dell'Artigianato)	7.700	-	-	5.390	Produttive	-
Totale	35.000	-	-	12.585		51
Ambiti assoggettati a PdCC						
PdCC1	1.715	-	600	-	Residenziali	12
PdCC2	475	-	410	-	Residenziali	8
Totale	1.715	-	1.010	-		20
Ambiti di Compensazione						
AC1	3.450	-	-	345	da definire	7
Totale	3.450	-	-	345		7
<p>Abitanti teorici residui 680 Totale abitanti teorici insediabili 758 Nuova capacità insediativa massima 14.718 abitanti</p> <p>Nuovi abitanti teorici 78 Abitanti insediati al 1/1/2022 13.960 →</p>						

Ambiti di Trasformazione

Il Piano individua tre Ambiti di Trasformazione, strategici per lo sviluppo di Cassina. L'AT1 andrà a eliminare una situazione di degrado di lungo periodo tramite l'inserimento di residenza e servizi, mentre l'AT2 fornirà a Sant'Agata alcuni dei servizi di base dei quali necessita, recuperando al contempo la storica Cascina Ponte. L'AT3, infine, prevede un'espansione a vocazione produttiva.

GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Nell'ottica di agevolare i processi di trasformazione attraverso modalità attuative più agili (modalità diretta o convenzionata), il Piano sceglie di individuare tre soli Ambiti di Trasformazione, che per strategicità, dimensione e complessità delle trasformazioni necessitano di ricorrere agli strumenti della pianificazione urbanistica attuativa, per un'estensione complessiva di 35.000 mq.

Il primo Ambito di Trasformazione, **AT1 "Via Andromeda"**, ha come oggetto il recupero di un centro tennis di 8.570 mq, dismesso da lungo tempo per via di contenziosi legati al conflitto fra funzioni sportive e residenziali. Considerato lo stallo in cui versa l'area e la persistente condizione di abbandono, il Piano, rispetto al precedente, opera una scelta di parziale discontinuità, volta a favorire la riqualificazione dell'ambito. Da un lato si vuole incentivare il recupero dell'area attraverso l'inserimento di funzioni residenziali, che oltre ad essere maggiormente premianti si presentano come un naturale completamento di un ambito già caratterizzato in questo senso dal punto di vista funzionale.

Dall'altro lato si vuole preservare la presenza di un servizio alla cittadinanza, seppur modificandone la vocazione,

sia in un'ottica di miglior mix funzionale, sia in vista dell'ormai imminente riqualificazione del centro sportivo di via Trieste che andrà ad incrementare l'offerta sportiva. Il progetto, che ha una superficie territoriale complessiva di 10.300 mq, prevede l'inserimento di servizi socio-assistenziali per l'infanzia.

Il secondo Ambito di Trasformazione, **AT2 "Cascina Ponte"**, è finalizzato a coordinare un insieme di occasioni ed esigenze che sussistono su aree della medesima proprietà per un'estensione complessiva di 17.000 mq. La trasformazione nasce dall'esigenza di dotare la frazione di Sant'Agata di alcuni servizi di base attualmente carenti, in primo luogo di servizi commerciali alimentari ai quali si risponde attraverso l'inserimento di una media struttura di vendita, e in secondo luogo di un presidio di servizi sanitari che verranno insediati in connessione alla struttura commerciale. Il progetto è subordinato sia al recupero di Cascina Ponte, che versa in stato di abbandono, e alla realizzazione di alcune opere connesse quali il completamento della rete ciclabile e l'adeguamento viabilistico.

Il terzo Ambito, **AT3 "Via dell'Artigianato"**, prevede la realizzazione di un insediamento a carattere produttivo, al fine di soddisfare esigenze di espansione del comparto,

attualmente saturo. Attualmente l'area in oggetto, di 7.700 mq, ospita attività informali quali depositi. Il progetto prevede, oltre al corretto inserimento paesaggistico e ambientale dell'insediamento, la realizzazione di una fascia verde su fronte strada in allineamento con l'esistente.

ANALISI DEGLI INDOTTI VEICOLARI GENERATI E ATTRATTI DAGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Si fornisce di seguito un'analisi degli indotti veicolari generati e attratti dagli Ambiti di Trasformazione, primo passo nel procedimento di verifica di sostenibilità dei carichi urbanistici sulla rete di mobilità, facendo riferimento alle linee guida specifiche del PTCIP della

Provincia di Monza e della Brianza per quanto riguarda la scelta dei parametri attraverso i quali effettuare la stima dei veicoli attesi (in entrata e in uscita) nell'ora di punta del mattino e della sera del giorno critico. Viene di seguito riportata una valutazione preliminare della configurazione di destinazione d'uso più gravosa in termini di flussi veicolari generati e attratti dai tre ambiti.

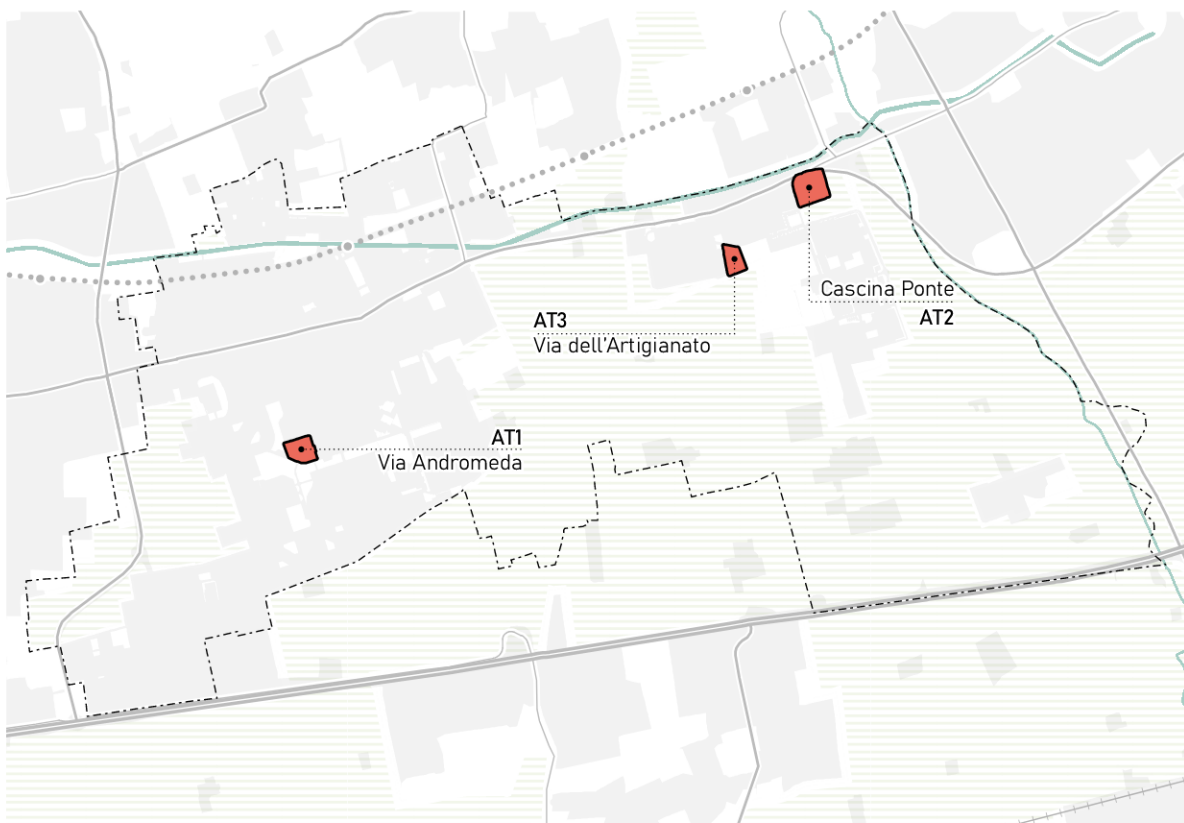
> AT1 "Via Andromeda"

L'ambito AT.1 (ST= 10.300 mq) è formato da un'area attualmente dismessa e da una porzione del parco pubblico Baden Powell adiacente. Il progetto prevede l'insediamento di funzioni residenziali con SL massima pari a 2.571 mq e la realizzazione di servizi socioassistenziali e alla persona in un'area in cessione

di circa 2.380 mq, funzione cautelativamente ricondotta in questa analisi ad una generica destinazione d'uso terziaria di SL pari a 1.428 mq (considerando un indice di copertura massima pari al 60%). Considerando anche l'eventuale aggiunta di 345 mq di SL subordinata all'attuazione dell'ambito di compensazione AC-1, a fronte di 59 residenti teorici insediabili e 58 addetti teorici, sono attesi nell'ora di punta del mattino di un giorno feriale tipo 42 veicoli equivalenti/ora in entrata e 22 veicoli equivalenti/ ora in uscita e nell'ora di punta della sera 15 veicoli equivalenti/ora in entrata e 27 veicoli equivalenti/ora in uscita.

> AT2 "Cascina Ponte"

L'ambito di trasformazione riguarda la dismessa Cascina



Ponte e le relative pertinenze, un parcheggio pubblico e un appezzamento agricolo in attestamento sulla Padana Superiore nella frazione di Sant'Agata, ed è caratterizzato da una superficie territoriale pari a 17.000 mq e una SL massima realizzabile pari a 4.625 mq. La trasformazione è finalizzata alla realizzazione di una media struttura di vendita alimentare e servizi privati attualmente carenti a Sant'Agata, alla contestuale riqualificazione di Cascina Ponte, con ulteriori funzioni ammesse di commercio di vicinato. Al fine di considerare la configurazione più gravosa sull'indotto veicolare atteso, si considera l'eventuale aggiunta di 345 mq di SL subordinata all'attuazione dell'ambito di compensazione AC-1, si riconduce la destinazione d'uso servizi privati a destinazione d'uso generica terziaria e si assume una tipologia alimentare per il commercio di vicinato, con Superficie di vendita pari a 250 mq. Ipotizzando un rapporto tra superficie di vendita e superficie lorda pari al 70%, a fronte di 36 addetti teorici stimabili della Media superficie di Vendita Alimentare (SL ipotizzata 2.143 mq), 6 addetti teorici delle attività di vicinato alimentari (SL ipotizzata 357 mq), 99 addetti teorici per la rimanente funzione terziaria (SL 2470 mq) e della distanza inferiore a 600 m dalla stazione della Metropolitana M2 Cassina de' Pecchi, sono stimabili complessivamente nell'ora di punta del mattino di un giorno feriale tipo 64 veicoli equivalenti/ora in entrata e nell'ora di punta della sera del venerdì tipo 210 veicoli

equivalenti/ora in entrata e 172 veicoli equivalenti/ora in uscita. Nel giorno festivo tipo sono attesi 13 veicoli equivalenti/ora in entrata e nell'ora di punta della sera 263 veicoli equivalenti/ora in entrata e 176 veicoli equivalenti/ora in uscita.

> AT3 "Via dell'Artigianato"

L'ambito in oggetto sussiste su di un'area ai margini del tessuto produttivo esistente, attualmente caratterizzata da usi informali quali depositi. L'ambito di trasformazione è finalizzato alla realizzazione di un insediamento produttivo di completamento, caratterizzato da una ST pari a 7.700 mq, Sf pari a 7.300 mq, SL pari a 5.390 mq e un indice di edificabilità fondiaria maggiore del 60%. Al fine di considerare la configurazione più gravosa sull'indotto veicolare atteso, si considera l'eventuale aggiunta di 345 mq di SL subordinata all'attuazione dell'ambito di compensazione AC-1 (SL massima considerata pari a 5.735 mq) e, a fronte di 115 addetti teorici, sono attesi nell'ora di punta del mattino di un giorno feriale tipo 77 veicoli equivalenti/ora in entrata e 11 veicoli equivalenti/ ora in uscita e nell'ora di punta della sera 11 veicoli equivalenti/ora in entrata e 50 veicoli equivalenti/ora in uscita.

SINTESI DEL SET DI INDICATORI



Destinazione residenziale

- 1 residente ogni 50 mq di SL complessiva;
- 60% dei residenti è attivo e quindi genera uno spostamento
- 80% degli attivi utilizza il mezzo privato per effettuare lo spostamento, il 20% usa il TPL
- coefficiente di occupazione medio dell'auto pari a 1,2 persone/veicolo;
- con riferimento all'ora di punta del mattino si considera il 90% degli spostamenti in uscita dall'ambito e il 10% in ingresso;
- con riferimento all'ora di punta della sera si considera il 60% degli spostamenti in in-gresso all'ambito e il 10% in uscita.



Destinazione commerciale

- 60 mq di SL per addetto, organizzati su due turni;
- percentuale degli spostamenti degli addetti nell'ora di punta del mattino pari a 60% in ingresso;
- coefficiente di occupazione medio dell'auto pari a 1;
- per quanto riguarda la stima dei flussi di traffico generati/attratti dalle funzioni commerciali, si fa riferimento al parametro veicoli generati ogni mq di superficie di vendita, dipendente dalla destinazione d'uso delle attività, e al giorno della settimana.



Destinazione terziaria

- 1 addetto ogni 25 mq di SL complessiva
- 90% degli addetti utilizza il mezzo privato (auto) per effettuare lo spostamento, il 10% usa il TPL;
- coefficiente di occupazione medio dell'auto pari a 1,1 persone/veicolo;
- con riferimento all'ora di punta del mattino si considera l'80% degli spostamenti in ingresso all'ambito;
- con riferimento all'ora della sera si considera il 50% degli spostamenti in uscita dall'ambito.



Destinazione produttiva

- 1 addetto ogni 50 mq di SL complessiva;
- si considera che la totalità degli addetti utilizzi il mezzo privato (auto) per effettuare lo spostamento;
- coefficiente di occupazione medio dell'auto pari a 1,5 persone/veicolo;
- con riferimento all'ora di punta del mattino si considera l'80% degli spostamenti in ingresso all'ambito;
- con riferimento all'ora di punta della sera si considera il 50% degli spostamenti in uscita dall'ambito;
- per le merci si è il parametro veicoli/ora di punta ogni 1.000 mq di SL è ricavato in base al valore dell'indice di edificabilità fondiaria.

Servizi e città pubblica

Con la realizzazione di 107mila mq di nuovi servizi e l'individuazione di oltre 67 ettari di ambiti strategici di sviluppo della città pubblica, Cassina mira a un rilancio della qualità dei luoghi del vivere quotidiano e a giocare un ruolo di primo piano nel territorio dell'Adda-Martesana.

Nel Piano dei Servizi vengono individuati gli obiettivi che l'Amministrazione definisce come prioritari per la realizzazione, il potenziamento e la riqualificazione della città pubblica, a seconda dei criteri stabiliti dall'art. 9 della LR. 12/2005: la popolazione residente, la popolazione da insediare prevista dal Documento di Piano, la popolazione gravitante sul territorio. Se stimare i primi due parametri (e conseguentemente programmare una risposta)

non comporta particolari problemi di metodo, interpretare la domanda emergente dalla popolazione fluttuante da un punto di vista quantitativo non è così immediato. Piuttosto, appare più efficace una lettura qualitativa di tale domanda, emergente dal processo di Piano stesso nella sua componente partecipativa e di interlocuzione con gli stakeholders. Vi è inoltre una dimensione "attiva" del Piano dei Servizi che intende le attrezzature pubbliche non solo come oggetti rispondenti

Legenda

- Servizi esistenti
- Servizi religiosi esistenti
- Aree verdi esistenti
- Nuovi servizi di progetto
- Servizi esistenti da riqualificare
- Aree verdi di progetto
- PASM e PLIS
- Rete ciclabile
- Ambiti di Trasformazione



al soddisfacimento di una domanda, ma anche come elementi di innesco di processi virtuosi di rigenerazione del territorio.

L'insieme articolato di questi obiettivi è alimentato, oltre che dalla programmazione ordinaria, dalle trasformazioni previste dal Documento di Piano con la possibilità di individuare, in sede di concertazione, opere ed interventi da realizzarsi attraverso l'impiego delle risorse derivanti dalla dotazione di servizi dovuta e/o da dotazioni ulteriori, ritenute necessarie in relazione al carico insediativo previsto dall'intervento. Concorrono alla dotazione di servizi tutte le aree, attrezzature e servizi che rispondono ad un

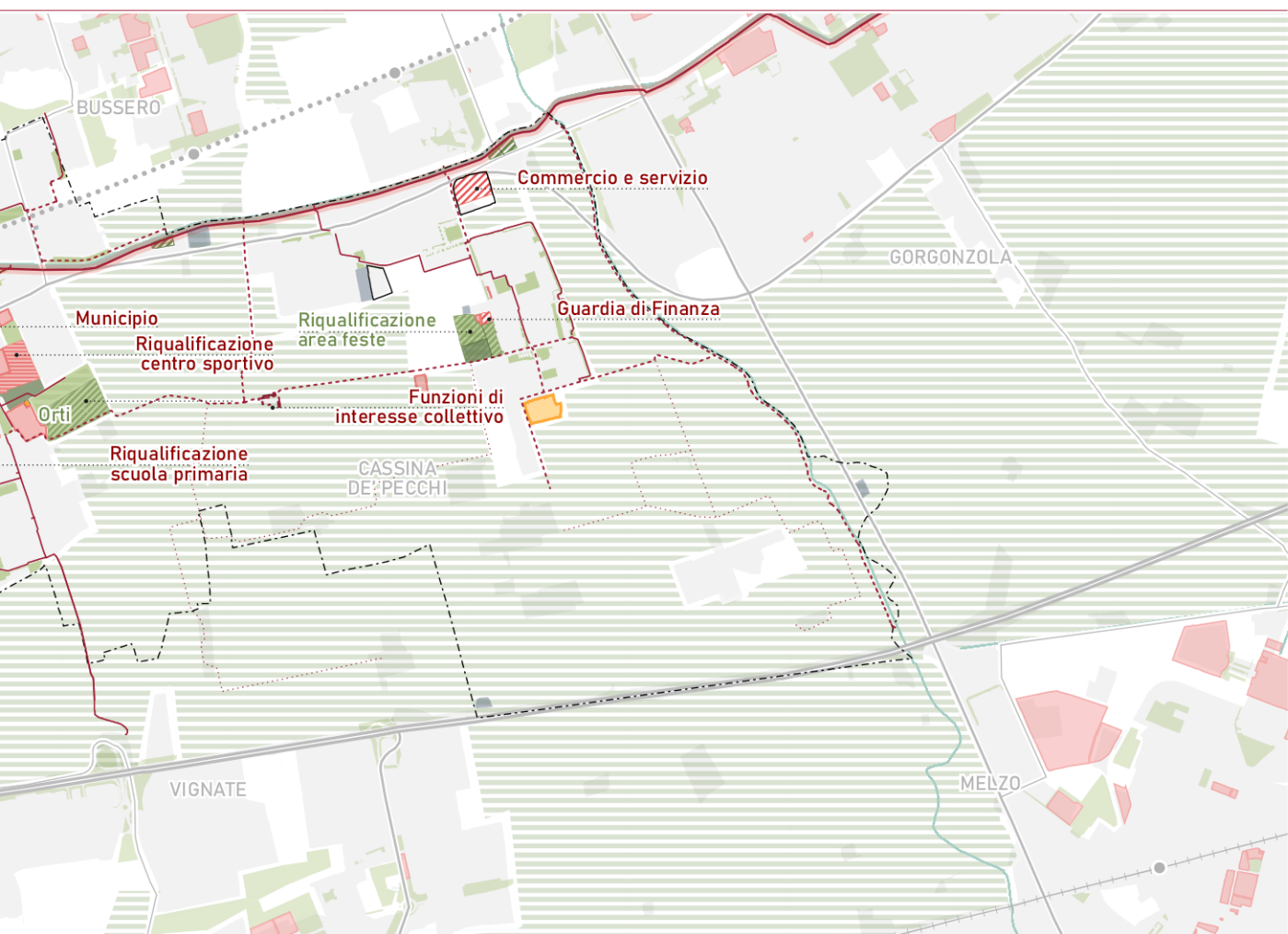
fabbisogno della popolazione residente o gravitante, siano essi di proprietà pubblica o privata, e gestiti in forma diretta o tramite apposito convenzionamento con l'amministrazione nel principio della sussidiarietà. Nella fase conoscitiva, la ricognizione dell'offerta di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, ha rilevato un dato di 582.400 mq, delle quali circa 513.400 mq considerabili come standard abitativo, equivalente a un parametro di 36,8 mq/ab.

In attuazione delle previsioni del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, è previsto un **incremento della dotazione di circa 100.780 mq, per un totale**

complessivo di 683.180 mq. Tale incremento è ascrivibile:

- all'attuazione degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, per un totale di 5.840 mq
- alle previsioni del Piano dei Servizi, che coinvolgono aree per circa 70.225 mq
- alla realizzazione dei servizi all'interno dei piani attuativi in corso, disciplinati dalla norma transitoria all'interno del Piano delle Regole, per un totale di circa 24.715 mq.

L'incremento di dotazione previsto concorrerà ad aumentare lo **standard abitativo**, che, rapportato ai 14.710 abitanti insediabili previsti, passerà da 36,8 mq/ab a **41,6 ab/mq.**



Dal punto di vista progettuale, tramite l'elaborato PS.01 - "Aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" il Piano, oltre a fornire una ricognizione territoriale della dotazione esistente, individua le previsioni di nuove aree per servizi, delineando così la configurazione complessiva della città pubblica. L'individuazione dei servizi viene effettuata secondo le seguenti categorie:

Servizi amministrativi e istituzionali

Servizi per l'istruzione

Servizi socio-assistenziali e alla persona

Servizi e attrezzature cimiteriali

Servizi ricreativi e culturali

Servizi sportivi

Servizi e attrezzature religiose

Servizi abitativi

Attrezzature tecnologiche

Parchi e aree verdi

Aree destinate ad infrastrutture della mobilità

Impianti di distribuzione carburanti

Parcheggi pubblici e privati ad uso pubblico

A questo proposito si evidenzia che tale classificazione sia da intendersi di carattere ricognitivo per quanto riguarda i servizi esistenti, e orientativo per quanto riguarda la programmazione di nuovi servizi. La normativa del Piano dei Servizi prevede infatti una sorta di "indifferenza funzionale", che consente

la realizzazione di qualsiasi categoria di servizio all'interno delle aree individuate dal Piano dei Servizi stesso, compatibilmente con le funzioni e le attrezzature già insediate.

Molte delle programmazioni individuate dal Piano dei Servizi trovano una cornice di coerenza nell'ambito dei progetti strategici del Documento di Piano descritti precedentemente (che complessivamente interessano un'estensione territoriale di 673.000 mq), quali le aree verdi sul Martesana o il recupero di Cascina Bindellera che si attesta sulla Greenway. Al di fuori di questo quadro rimangono tuttavia alcune previsioni che, seppur non rientranti in un disegno strategico, concorrono al funzionamento della città e al soddisfacimento di domande di carattere più locale. Si tratta delle aree previste per l'ampliamento del cimitero di Camporicco, per la realizzazione del forno crematorio su via Brescia, e per la realizzazione di alcuni nuovi parcheggi pubblici (a servizio di Cascina Pirotta, su via Camposanto in corrispondenza dell'Area feste, sulla Padana Superiore).

Per quanto riguarda la realizzazione di servizi all'interno della Pianificazione attuativa in vigore, si fa riferimento alle convenzioni in essere, che disciplinano puntualmente le dotazioni pubbliche da corrispondere all'interno delle stesse pianificazioni.

Discorso analogo vale i Piani attuativi in attuazione degli Ambiti di trasformazione del Documento di Piano.

Le schede normative degli Ambiti forniscono indicazioni e prescrizioni che troveranno ulteriori livelli di approfondimento in fase attuativa, anche a seguito di eventuali mutate esigenze di contesto.

Il Piano dei Servizi prevede, in generale, il reperimento di una **dotazione minima per tutti gli interventi che determinino un carico insediativo aggiuntivo** (principalmente di nuove costruzioni e cambi d'uso con o senza opere), da computare a seconda delle funzioni insediate. I parametri individuati dal Piano dei servizi sono i seguenti:

- Residenza - 26,5 mq/ab
- Residenza sociale - 18 mq/ab
- Direzionale, Turistico-ricettiva, servizi privati - 100% della SL
- Commerciale (MSV) - 100% della SL
- Produttivo - 20% della SF

Tali dotazioni, qualora non possano essere reperite in loco, potranno essere monetizzate.

582.400mq
dotazione esistente

↓ **+ 100.780 mq**
dotazione prevista

683.180mq
dotazione complessiva

Ambiti di Trasformazione
del Documento di Piano
+5.840 mq

Piano dei Servizi
+70.225 mq

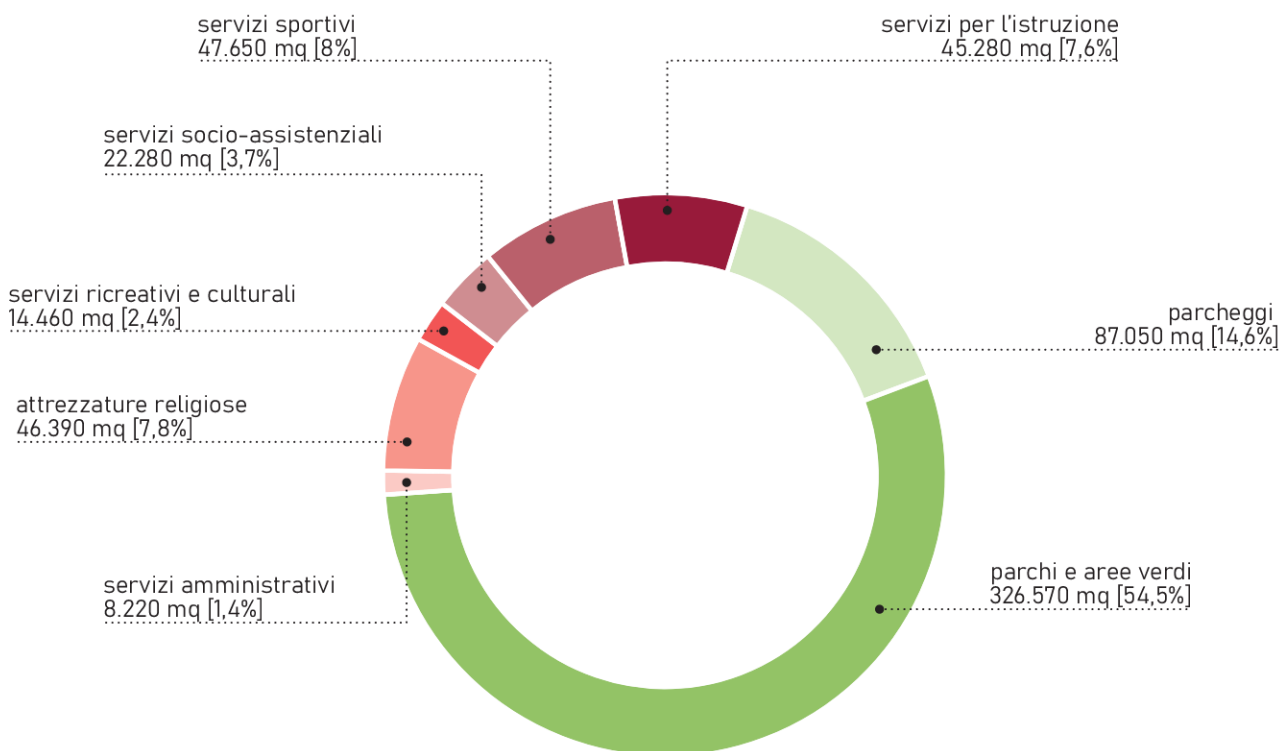
Norma Transitoria del
Piano delle Regole
+24.715 mq

36,8mq/ab
standard esistente



41,6mq/ab
standard previsto

DOTAZIONE DI SERVIZI A STANDARD ABITATIVO



Consumo di suolo e rigenerazione

In linea con le politiche regionali, il Piano assume un atteggiamento responsabile e oculato rispetto al contenimento del consumo di suolo. Il Piano limita il consumo di suolo a favore dell'insediamento di nuove funzioni di servizio alla collettività, introducendo misure o criteri specifiche per la rigenerazione.

La legislazione regionale più recente in materia di governo del territorio è finalizzata a realizzare l'obiettivo della Commissione Europea del consumo di suolo "zero" entro il 2050. In attuazione a tale politica, sono stati emanati due provvedimenti legislativi distinti, ma strettamente interconnessi: la **L.R. 31/2014** "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato" e la **L.R. 18/2019** "Misure di semplificazione e incentivazione

per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente".

Entrambi i provvedimenti apportano modifiche alla legge regionale per il governo del territorio n. 12/2005, fornendo di fatto un nuovo quadro di riferimento che pone al centro la tutela del suolo libero come risorsa non rinnovabile, indirizzando le trasformazioni verso il recupero di aree già urbanizzate degradate o dismesse.

Legenda

Consumo di suolo

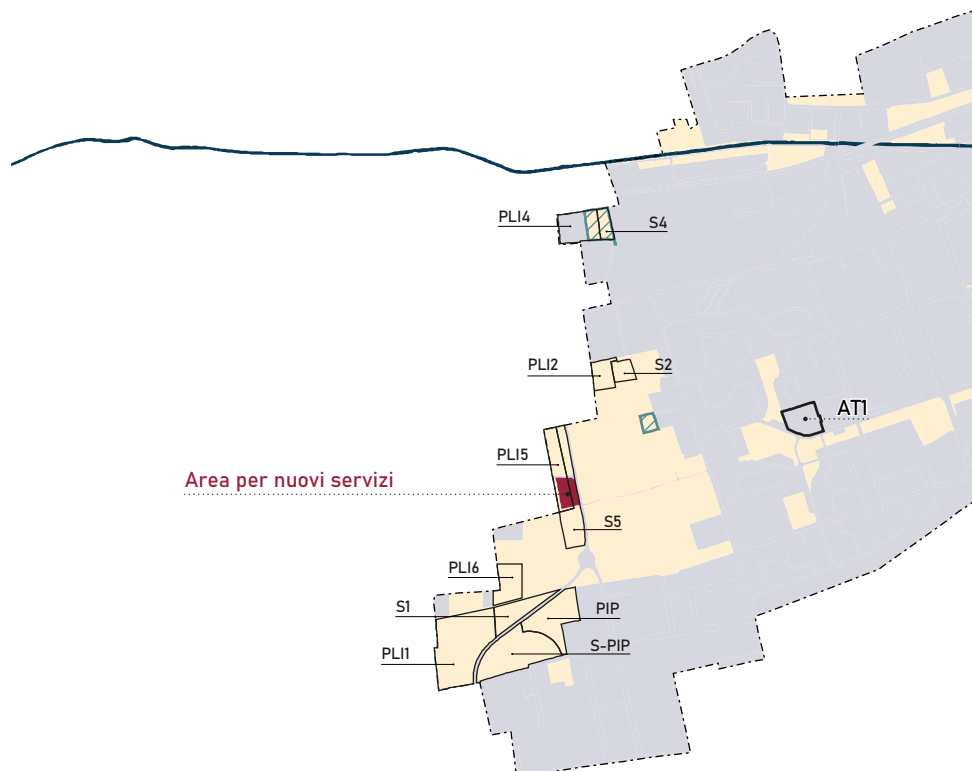
- Urbanizzato
- Urbanizzabile
- Agricolo o naturale
- Idrografia

Bilancio ecologico

- Superfici ricondotte a suolo agricolo o naturale
- Superfici agricole trasformate

Aree e ambiti di trasformazione

- Ambiti di Trasformazione - DP
- Aree di trasformazione su suolo libero PRG [02/12/2014]



VERIFICA DELLA SOGLIA DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO E DEL BILANCIO ECOLOGICO

Il PTR integrato ai sensi della L.R. 31/2014 fissa per la Città metropolitana di Milano una **soglia di riduzione del consumo di suolo** per il 2025 al -45% negli ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali e al -20% per quelli con prevalenza ad altre funzioni urbane. Viene altresì introdotto il **Bilancio ecologico del suolo**, definito come la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di pianificazione e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene

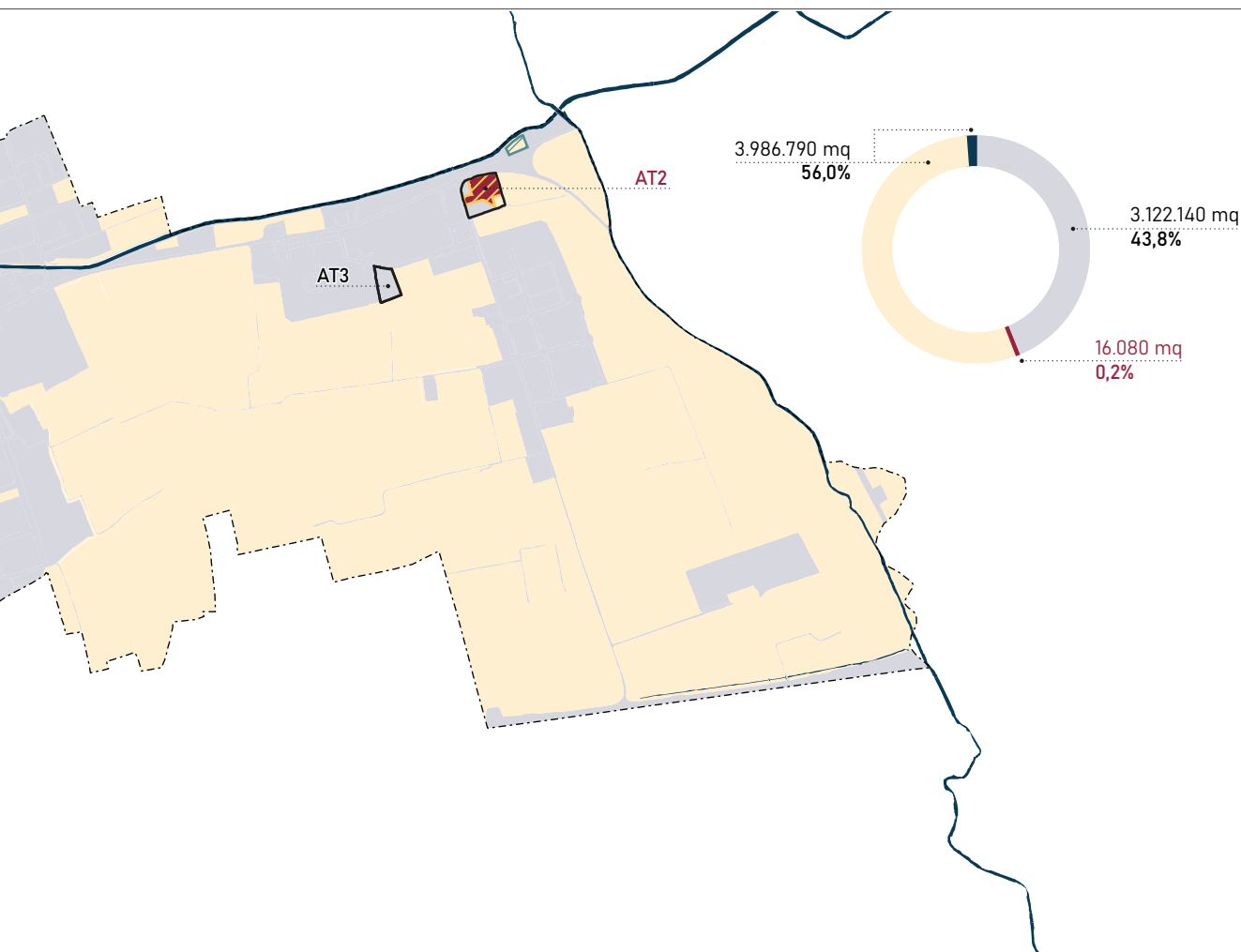
contestualmente ridestinata a previsione agricola, che negli atti di pianificazione dovrà essere inferiore o uguale allo zero.

Il PTM della Città Metropolitana di Milano, in attuazione delle disposizioni derivanti dal PTR, recepisce le soglie tendenziali di riduzione e articola un sistema di criteri volto a differenziare per comune la soglia da applicare.

Come evidenziato nella fase conoscitiva, il Comune di Cassina dovrà applicare una **soglia di riduzione del -20%**, poichè non ricade nei criteri escludenti iniziali di esonero dalla soglia e non rientra in fattispecie di incremento o riduzione della soglia stessa.

Operazione preliminare per l'applicazione della soglia di riduzione è la ricognizione dello stato di fatto al 2 dicembre 2014, secondo i criteri stabiliti dalla DCR XI/411 del 19 dicembre 2018, che ha restituito un **residuo di superficie urbanizzabile di 146.720 mq**, tutti a carico di una serie di previsioni di espansioni produttive e relative aree per servizi previste dall'allora vigente Piano Regolatore Generale a ridosso dei confini con Cernusco sul Naviglio (PLI1, PLI2, PLI4, PLI5, PLI6, PIP).

La Variante prevede una **nuova superficie urbanizzabile di 16.080 mq, pari a una riduzione dell'89%**.



Tali previsioni riguardano in particolare un Ambito di Trasformazione del Documento di Piano (l'AT2) per 10.080 mq, e la previsione di una nuova area per attrezzature pubbliche di 6.000 mq.

Per quanto riguarda il **Bilancio Ecologico del Suolo** (BES), la verifica viene effettuata comparando le previsioni urbanistiche vigenti al momento di redazione della variante e quelle contenute nella variante stessa. Tali previsioni devono prevedere per l'appunto un bilanciamento in termini di estensione fra i suoli che vengono per la prima volta destinati dallo strumento urbanistico (e quindi "sottratti") da funzioni agricole o naturali ad altre funzioni e, viceversa, fra

quelli che vengono ricondotti (e quindi "aggiunti") ad usi agricoli o naturali.

La Variante incide sul Bilancio ecologico del suolo tramite la previsione dell'AT2 "Cascina Ponte", sottraendo alle previsioni agricole o naturali 10.080 mq. Le aree individuate come compensazione sono tre, per un totale di 13.335 mq:

- la porzione non edificata dell'ex PLI4, riclassificata nel TUC come verde privato nel PGT previgente (8.280 mq), per la quale si prevede una definitiva restituzione ad usi agricoli;
- una seconda area del TUC classificata come verde privato in fondo a via don Gnocchi (2.640 mq);

- una porzione pari all'80% dell'Ambito di Compensazione AC1 (2.415 mq) che verrà destinata a servizi ecosistemici.

Pertanto, il **bilancio ecologico dei suoli** che vengono restituiti ad usi agricoli o naturali ai sensi della L.R. 31/2014 è **complessivamente in attivo di 3.255 mq.**

INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE E DEL PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO CON CRITICITÀ

La L.R. 18/2019 "Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente" favorisce, in particolare, gli interventi di

CONSUMO DI SUOLO

Doc.	Ambito	ST (mq)	Doc.	Ambito	ST (mq)	Consumo s. 2014	Soglia di riduzione	Consumo s. var.
PRG	PIP + S-PIP	47.650	PR	agricolo	47.650	47.650	47.650	0
PRG	PLI1 + S1	49.540	PR	agricolo	49.540	49.540	49.540	0
PRG	PLI2+S2	11.230	PR	agricolo	11.230	11.230	11.230	0
PRG	PLI4+S4	17.220	PR	agricolo	8.280	17.220	8.280	0
			PR	att. econ.	8.940			
PRG	PLI5+S5	28.600	PR	agricolo	28.000	28.600	28.000	6.000
			PS	viabilità	600			
PRG	PLI6	10.300	PR	agricolo	10.300	10.300	10.300	0
			DP	AT2	17.000	0	0	10.800
						164.540	155.000	16.800

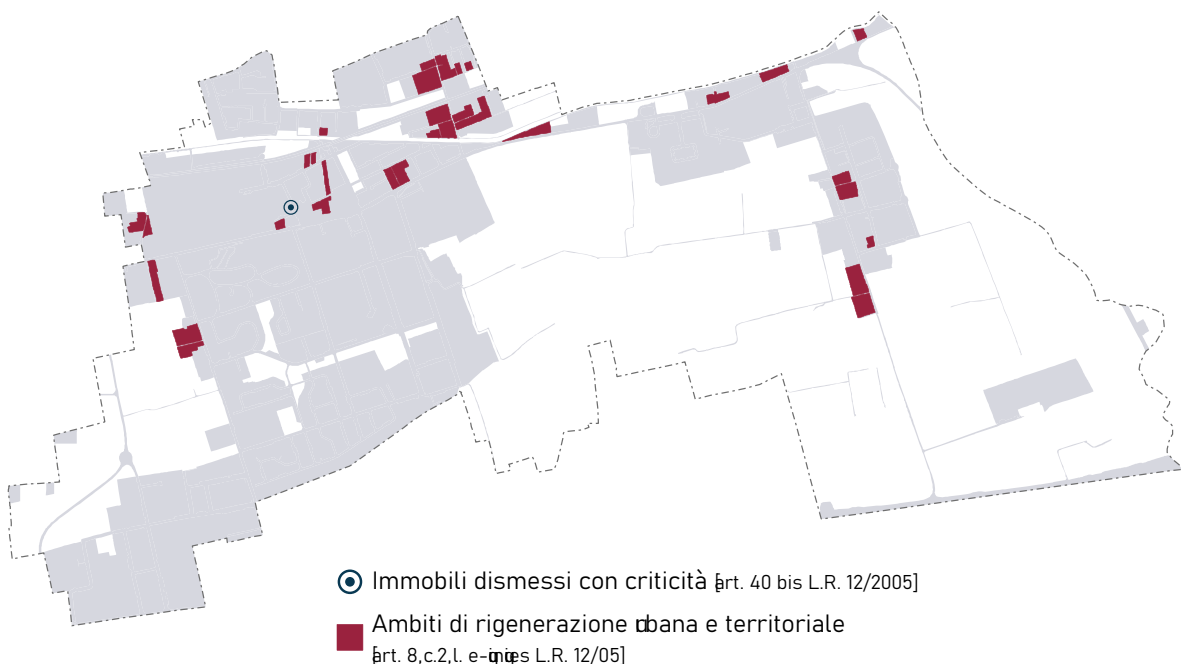
BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO

Doc.	Funzioni	Doc.	Funzioni	BES
PR	Agricole	DP	Commercioli / Servizi	10.080
PR	Verde privato	PR	Agricole	-8.280
PR	Verde privato	PR	Agricole	-2.640
DP	Residenziali	PS	Servizi ecosistemici	-2.415
Totali				-3.255

recupero e di rigenerazione su tutto il patrimonio edilizio esistente con due principali forme di incentivazione: incremento dell'indice massimo previsto dal PGT e riduzione del contributo di costruzione. L'accesso a tali incentivi è subordinato alla realizzazione di interventi che possano garantire determinati livelli di qualità edilizia, promozione della mobilità sostenibile e dell'edilizia sociale, sicurezza delle costruzioni, protezione da rischi naturali e riqualificazione ambientale, incentivando metodologie e tecnologie innovative e sostenibili. Ai Comuni viene lasciata la facoltà di escludere eventuali aree o immobili dall'applicazione di tali incentivi. Inoltre, la L.R. 18/2019 demanda agli strumenti

di pianificazione comunale la possibilità di individuare specifici ambiti in cui favorire ulteriormente i processi di recupero e in cui applicare ulteriori agevolazioni. Negli Ambiti di Rigenerazione, individuati nel Documento di Piano, possono essere previste azioni di semplificazione amministrativa, usi temporanei e sviluppo di studi di fattibilità economica e urbanistica, incentivi volumetrici e riduzioni del contributo di costruzione in caso di ristrutturazione urbanistica. Il Piano individua come **ambiti di rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis lettera e-quinquies** il "Tessuto di rinnovamento" (PR - art. 26), per un'estensione complessiva di circa 110.600 mq. Ulteriori agevolazioni e incentivi sono

previsti dalla norma regionale per il recupero di immobili dismessi da oltre cinque anni che causano particolari criticità e per il recupero di fabbricati in zona agricola che versano in stato di dismissione o abbandono da almeno tre anni. Anche in questo caso il Piano recepisce la proposta di individuazione proveniente da un privato, che identifica come **immobile dismesso con criticità ai sensi dell'art. 40 bis** una struttura ricettiva (c.d. "Immobile Curato"), la cui pertinenza è di 830 mq, che si attesta su via Marconi. Si rammenta che è comunque data facoltà ai proprietari di segnalare eventuali situazioni compatibili che verranno valutate e inserite nell'apposito elenco aggiornato annualmente dal Comune.



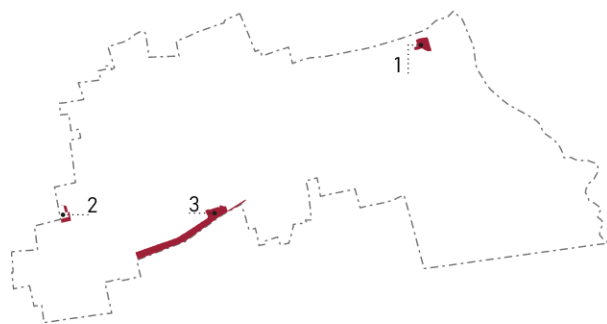
PLIS e Ambiti agricoli di interesse strategico

La Variante propone la ridefinizione di due ambiti del PLIS Martesana e di un Ambito agricoli di interesse strategico.

PLIS MARTESANA

Il PLIS Martesana, istituito con D.S.M. del 26 luglio 2018, è attualmente riconosciuto nei comuni di Cassina de' Pecchi e Bussero (quest'ultimo è capofila), con un'estensione complessiva di circa 74,6 ettari. Il territorio di Cassina è interessato dal PLIS per circa 67,6 ettari.

La Variante propone **due ambiti di ridefinizione del PLIS**. Il primo (fig. 1) prevede lo stralcio di 11.480 mq per rendere ammissibile l'Ambito di Trasformazione AT-2, in corrispondenza di Cascina Ponte. Il secondo (fig. 2) consiste in una ripermetrazione finalizzata a rendere coerenti il perimetro del parco con la previsione per attrezzature pubbliche che si attesta su via Brescia. Tale area per servizi, già prevista nel Piano precedente e non ricadente nel Parco, ha assunto nella Variante una nuova forma, rendendo necessaria la modifica dei perimetri del Parco, con un saldo in positivo di 2.070 mq.



A seguito del recepimento del parere di Città Metropolitana al PGT adottato, si provvederà a trasmettere all'ente gestore del Parco gli elaborati approvati, al fine di renderne effettive le modifiche, qualora ammesse.

AMBITI AGRICOLI DI INTERESSE STRATEGICO

In ottemperanza all'art. 43 delle Norme di Attuazione del PTM, il PGT recepisce gli Ambiti agricoli di interesse strategico individuati tramite apposita cartografia nell'elaborato "Tavola 6 - Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico".

Secondo quanto disposto dal medesimo articolo, in sede di redazione del Piano, è facoltà dei Comuni apportare rettifiche, precisazioni e miglioramenti derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala comunale di maggior dettaglio. In merito a tale facoltà, il Piano propone la rettifica di un ambito individuato come agricolo strategico dal PTM (fig. 3), ma che nello stato di fatto dei luoghi non presenta caratteristiche tali da poterlo identificare come tale, secondo i criteri stabiliti dall'Allegato 5 della DGR 8059/2008 "Criteri per la definizione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico nei piani territoriali di coordinamento provinciale".

La Variante prevede la rettifica di una porzione di territorio individuata come

ambito agricolo strategico
fra il confine comunale e via
Plutone, per un'estensione
di circa 56.260 mq.
L'individuazione di ambito


agricolo strategico interessa un
tessuto edificato a vocazione
residenziale da tempo esistente.
Lo stato di fatto non risulta
coerente con le caratteristiche

che definiscono gli Ambiti
Agricoli di interesse Strategico,
pertanto se ne propone la
rettifica.

Proposta di ridefinizione del PLIS Martesana





 PLIS Martesana  Proposta di rettifica

 Proposta di inserimento

Proposta di ridefinizione degli Ambiti agricoli di interesse strategico



 Ambiti agricoli di interesse strategico  Proposta di rettifica

Strategie di mitigazione degli effetti dei cambiamenti climatici

Il Piano promuove azioni e strategie di adattamento ai cambiamenti climatici in atto, agendo sia sul disegno urbano, sia sul sistema di regole di governo del territorio.

Il PTM di Città metropolitana definisce un sistema articolato di azioni e politiche di adattamento ai cambiamenti climatici. In particolare, il Titolo III della Parte II delle Norme di Attuazione, il PTM dispone che i Comuni, all'interno del PGT, mettono in atto misure che favoriscono la gestione corretta e sostenibile delle acque meteoriche (invarianza idraulica), riducano il consumo idrico potabile pro-capite e incrementino la resilienza agli effetti dei cambiamenti climatici.

Il Documento di Piano promuove un'idea di città fortemente orientata verso le tematiche della sostenibilità e della resilienza, che trovano una traduzione spaziale all'interno dei tre progetti strategici che strutturano il disegno urbano. Se la Greenway e la via del Martesana si propongono come progetti di completamento dell'infrastruttura verde e blu, con i conseguenti benefici sul clima, anche il terzo progetto "Restituire centralità allo spazio pubblico", promuovendo, fra gli altri aspetti, la mobilità dolce come modalità di trasporto privilegiata, concorre al raggiungimento degli obiettivi.

Il PGT mette poi in campo misure e dispositivi specifici per ottemperare alle indicazioni fornite dal PTM. In particolare, per favorire la **gestione corretta e sostenibile delle acque meteoriche**:

- recepisce le indicazioni dello Studio comunale di gestione del rischio idraulico inserendo le relative Misure strutturali nel Piano dei Servizi;
- stabilisce che nelle scelte di trasformazione venga rispettato il principio dell'Invarianza idraulica e idrologica secondo le disposizioni del Regolamento Regionale n.7/2017 e s.m.i.;
- prevede che le aree private scoperte e di pertinenza dei nuovi edifici debbano essere sistemate a verde privato e piantumate per almeno il 40% della SF in modo tale da garantire il mantenimento di una superficie permeabile adeguata.

Per promuovere il **contenimento dei consumi idropotabili** il PGT predispone un apposito bilancio dei consumi. Attualmente il consumo idrico pro capite è pari a 227,2 l/ab/gg per un consumo annuo di 3.171.712 mc (Fonte: Bilancio Idrico Gruppo CAP anno 2021, calcolato su 13.960 abitanti). Le previsioni insediative derivanti dall'attuazione degli ambiti in Norma Transitoria comporteranno un incremento del numero di residenti pari a 758 abitanti, con un conseguente aumento del consumo idrico teorico annuo che arriverebbe a 3.343.930 mc. Con l'obiettivo di ridurre il consumo idrico

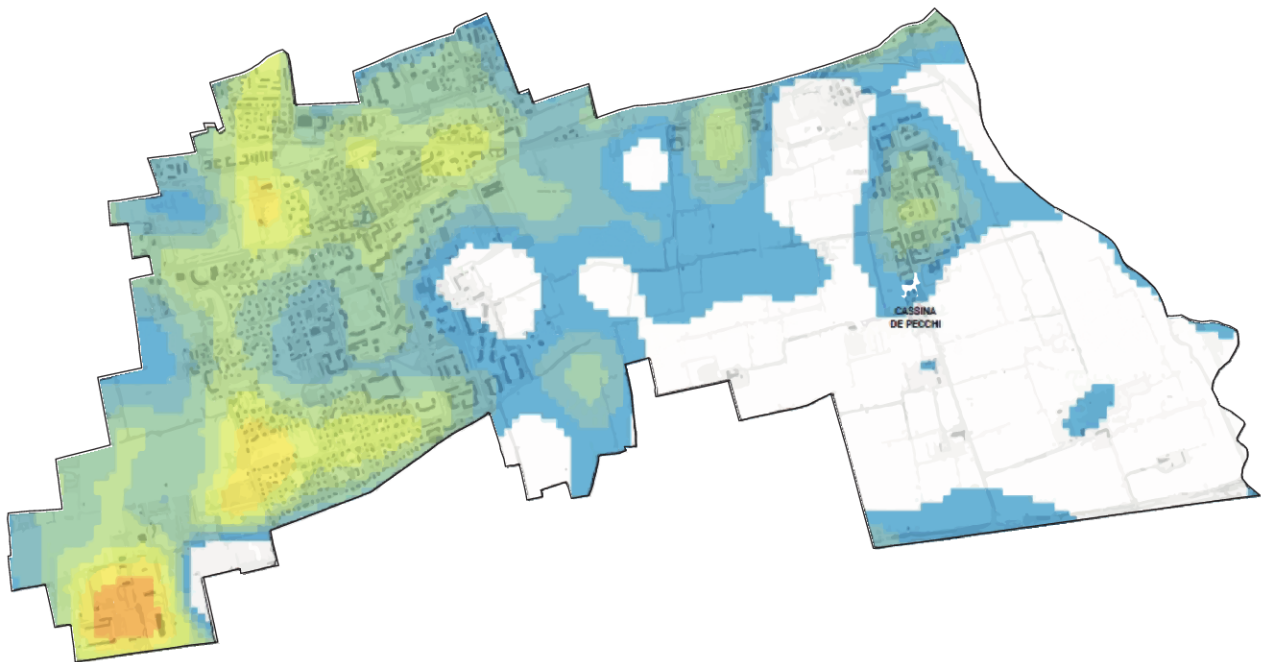
pro capite di un valore pari ad almeno il 10%, come stabilito dall'art. 22 delle NA del PTM, il Piano introduce un nuovo dispositivo che obbliga tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia e gli interventi di nuova costruzione a prevedere sistemi che non comportino l'utilizzo di acqua potabile per gli usi secondari.

Infine, per incrementare la **resilienza agli effetti delle isole di calore**, il PTM chiede ai Comuni in cui si registrano anomalie di temperatura notturna superiori di 3°C rispetto al valore di riferimento di definire all'interno del PGT misure di mitigazione e strategie di adattamento per minimizzare gli effetti generati dai cambiamenti climatici. Per quanto riguarda il Comune di Cassina, le anomalie termiche più intense (+3°C) si riscontrano in prossimità delle

aree produttive a sud-ovest del territorio comunale e, in maniera minore, nelle aree che ospitano i nuovi insediamenti commerciali nell'ex area Nokia. Non si evidenziano invece anomalie critiche sul tessuto residenziale. Per incrementare la capacità di adattamento agli effetti delle isole di calore il Piano:

- disegna, attraverso il progetto di Rete Verde e Rete Ecologica Comunale, un sistema di spazi verdi articolato e continuo che si sviluppa a partire dagli spazi agricoli esterni attraversando il territorio urbano;
- prevede l'ampliamento della presenza di filari e fasce boscate lungo la fitta trama di rogge all'interno del paesaggio agricolo e lungo il Naviglio Martesana con la creazione di due Zona di Riqualificazione ecologica di filtro tra il Naviglio e l'urbanizzato;

- promuove una strategia di forestazione urbana prevedendo la piantumazione di un albero ogni 50 mq di nuova SL realizzata e la piantumazione di ogni nuova area destinata a parcheggio nella misura di un albero ogni posto auto.
- Prevede forme di incentivazione volumetrica negli ambiti per le attività economiche a fronte dell'adozione di specifiche soluzioni progettuali volte a favorire la sostenibilità ambientale quali superfici e tetti verdi o materiali filtranti.



+0,5°C

+4,5°C

Anomalia Termica Notturna del suolo (°C) - Rapporto Ambientale VAS

Progetti di mobilità

Il completamento della maglia ciclabile, l'individuazione di ambiti a priorità pedonale e la riorganizzazione di alcuni nodi viabilistici sono le azioni principali che il Piano delinea per un sistema orientato alla mobilità lenta e all'efficientamento della rete veicolare, con l'obiettivo di una maggior sostenibilità.

Per quanto riguarda la **mobilità veicolare**, il Piano, pur non prevedendo nuovi tracciati viabilistici, fornisce alcune indicazioni di carattere orientativo che potranno essere di indirizzo per la programmazione di opere pubbliche anche a fronte di specifici studi di dettaglio.

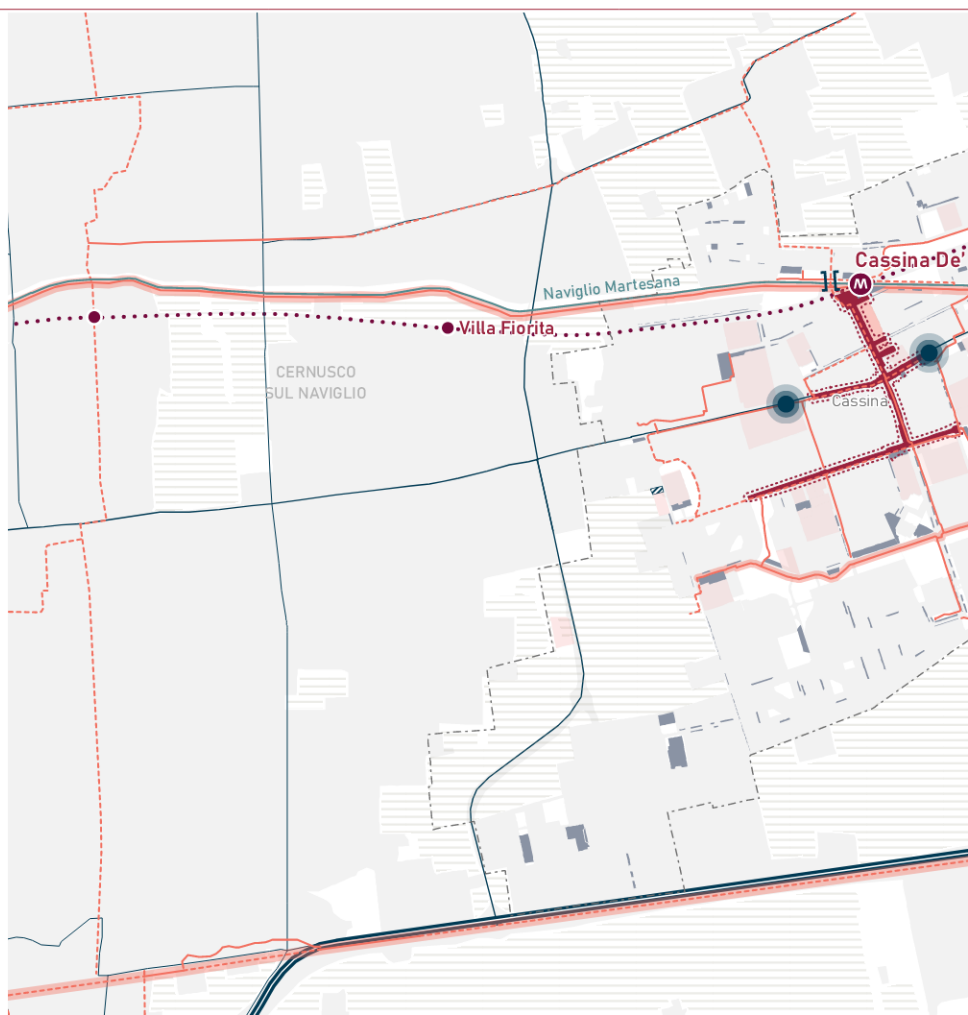
Tali indicazioni si attestano in particolare sull'asse della Padana Superiore (SPexSS11), dove si ritengono opportune alcune azioni di razionalizzazione della viabilità, anche a supporto dei

progetti strategici per la città pubblica: in corrispondenza del centro storico sulle intersezioni con via Cardinal Ferrari e via Trieste, con l'obiettivo di favorire gli usi pedonali; in corrispondenza del centro direzionale e dello snodo verso Gorgonzola con l'obiettivo di una miglior organizzazione delle intersezioni che appaiono sovradimensionate.

Queste ultime aprono a un tema di connessione sovracomunale, in quanto si attestano, la prima, di carattere

Legenda

- Autostrada e superstrada
 - Strade di viabilità principale
 - Connessione c.na Bindellera - Naviglio Martesana
 - Ambiti di razionalizzazione della viabilità
 - ↔ Ipotesi di tracciato viabilistico
 - || Attraversamenti al Martesana esistenti
 - ↓↑ Attraversamenti al Martesana di progetto
 - ↑↓ Attraversamenti al Martesana ciclopedonali proposti
 - Parcheggi pubblici esistenti
 - ▨ Parcheggi pubblici di progetto
 - ⋯ Metropolitana
 - Ambiti a vocazione pedonale
- Rete ciclabile
- Ciclabili portanti
 - - - Ciclabili portanti in programma
 - Ciclabili di supporto
 - - - Ciclabili di supporto in programma



ciclopeditone, su Cascina Gogna (Bussero), presentandosi come un'importante opportunità in chiave fruitiva; la seconda, di carattere viabilistico, andrebbe a collegarsi con via Buoizzi (Gorgonzola) e il vicino parcheggio della metropolitana (fermata Villa Pompea).

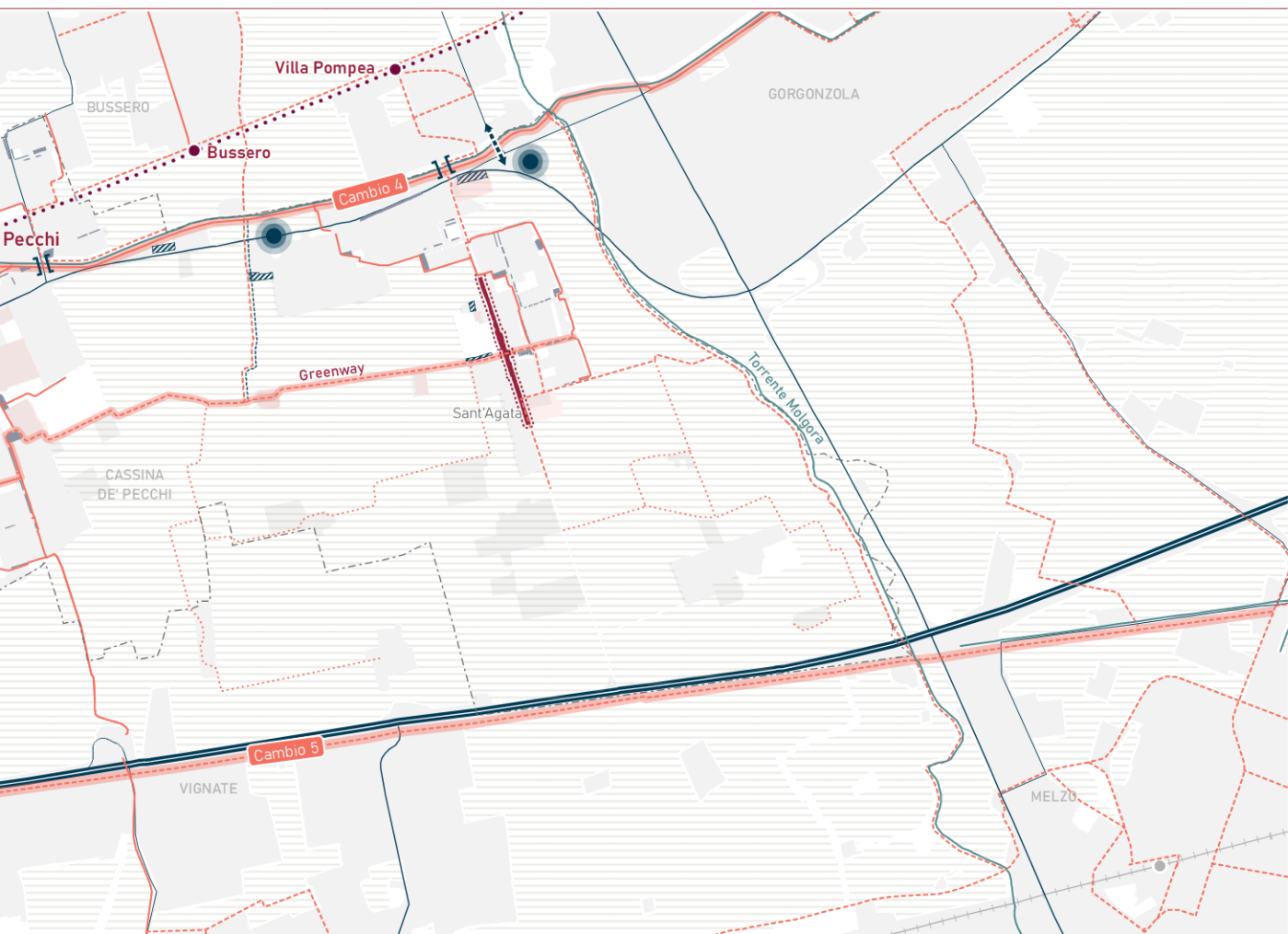
Il Piano individua la connessione fra Cascina Bindellera e il Naviglio, da realizzare riqualificando la strada vicinale esistente al fine di garantire sia un'accessibilità di servizio alle nuove funzioni insediate nella Cascina, sia un utilizzo in chiave fruitiva.

Relativamente alla **mobilità dolce**, il Piano prevede il completamento della maglia

esistente, andando ad intervenire in particolare sui tracciati che interessano i tre ambiti strategici individuati dal Documento di Piano: su via Buonarroto dalla rotonda di via Trento fino a via Don Verderio; lungo l'asse della Greenway e la connessione fra Cascina Bindellera e il Naviglio; sulla ricucitura fra via Venezia e la ciclabile del Naviglio, che prevede ulteriori interventi di connessione con il Parco di via Gramsci; lungo il torrente Molgora, come tratta di connessione fra i tracciati 4 e 5 del progetto "Cambio".

In stretta connessione con la maglia ciclo-pedonale della mobilità dolce vengono individuati due **ambiti a vocazione pedonale**, all'interno

dei quali prevedere azioni progettuali volte a favorire la pedonalità, la mobilità dolce e la sosta (pavimentazioni, arredo urbano, regolazione del traffico). Questi ambiti, che sono assi portanti del progetto strategico "Restituire centralità allo spazio pubblico", vengono individuati sull'asse centrale di via XXV Aprile a Sant'Agata e sull'asse nord-sud che collega la stazione a via Buonarroto, e sui due assi trasversali per l'appunto di Buonarroto e di via Roma.



Compatibilità con gli strumenti di pianificazione sovraordinata

Di seguito si richiamano gli obiettivi degli strumenti di pianificazione sovraordinati rispetto ai quali il Piano è oggetto di valutazione di compatibilità e ai quali si adegua: il PTR adeguato alla L.R. 31/2014, Il PTM e il PTR “Navigli Lombardi”. Nella tabella riassuntiva si evidenzia attraverso quali delle strategie progettuali (S.1 “La via del Martesana, S.2 “Una Greenway fra Cassina e Sant’Agata”, S.3 “Restituire centralità allo spazio pubblico”) o norme di attuazione (NTA) il Piano risponde in via prioritaria rispetto al raggiungimento dei singoli obiettivi, rimandando ad una lettura complessiva ed approfondita della Relazione per una visione più organica.

Piano Territoriale Regionale (PTR)

Il PTR articola gli obiettivi strategici della propria programmazione per “Sistemi territoriali”, che presentano potenzialità e criticità da trattare in maniera specifica. Cassina è inquadrato nell’ambito del “Sistema territoriale metropolitano” (ST1) per il quale si individuano 11 assi strategici:

ST1.1 - Tutelare la salute e la sicurezza dei cittadini riducendo le diverse forme di inquinamento ambientale.

ST1.2 - Riequilibrare il territorio attraverso forme di sviluppo sostenibili dal punto di vista ambientale.

ST1.3 - Tutelare i corsi d’acqua come risorsa scarsa migliorando la loro qualità.

ST1.4 - Favorire uno sviluppo e il riassetto territoriale di tipo policentrico mantenendo il ruolo di Milano come principale centro del nord Italia.

ST1.5 - Favorire l’integrazione con le reti infrastrutturali Europee.

ST1.6 - Ridurre la congestione da traffico privato potenziando il trasporto pubblico e favorendo modalità sostenibili.

ST1.7 - Applicare modalità di progettazione integrata tra paesaggio urbano, periurbano, infrastrutture e grandi insediamenti a tutela delle caratteristiche del territorio.

ST1.8 - Riorganizzare il sistema del trasporto merci.

ST1.9 - Sviluppare il sistema delle imprese lombarde attraverso la cooperazione verso un sistema produttivo di eccellenza.

ST1.10 - Valorizzare il patrimonio culturale e paesistico del territorio.

ST1.11 EXPO - Creare le condizioni per la realizzazione ottimale dell’evento e derivare benefici di lungo periodo per un contesto ampio.

Piano Territoriale Metropolitano (PTM)

Il PTM individua dieci obiettivi generali rispetto ai quali il PGT deve rispondere attraverso le proprie azioni e strategie:

Obiettivo 1 - Coerenzare le

azioni del piano rispetto ai contenuti e ai tempi degli accordi internazionali sull’ambiente.

Obiettivo 2 - Migliorare la compatibilità paesistico-ambientale delle trasformazioni.

Obiettivo 3 - Migliorare i servizi per la mobilità pubblica e la coerenza con il sistema insediativo.

Obiettivo 4 - Favorire in via prioritaria la localizzazione degli interventi insediativi su aree dismesse e tessuto consolidato.

Obiettivo 5 - Favorire l’organizzazione policentrica del territorio metropolitano.

Obiettivo 6 - Potenziare la rete ecologica.

Obiettivo 7 - Sviluppare la rete verde metropolitana

Obiettivo 8 - Rafforzare gli strumenti per la gestione del ciclo delle acque.

Obiettivo 9 - Tutelare e diversificare la produzione agricola.

Obiettivo 10 - Potenziare gli strumenti per l’attuazione e gestione del Piano.

Piano Territoriale Regionale d’Area (PTRA) “Navigli Lombardi”

Il PTRA “Navigli Lombardi” ha lo scopo di orientare correttamente ed in modo coordinato le trasformazioni territoriali, promuovendo la tutela e la crescita socio-economica del territorio dei comuni rivieraschi del sistema dei Navigli. Il PTRA Navigli identifica il Comune di Cassina

all'interno del sistema "Naviglio Martesana e di Paderno" e definisce i seguenti obiettivi:

Paesaggio

1. Promuovere la conoscenza diffusa del paesaggio dei Navigli
2. Riqualificare e restaurare le sponde, i manufatti idraulici e i sistemi d'attraversamento del sistema "naviglio".
3. Riqualificare e riutilizzare il patrimonio edilizio esistente.
4. Promuovere il paesaggio come opportunità per l'imprenditoria turistica.
5. Preservare l'attività agricola e riqualificare il sistema insediativo rurale.
6. Verificare l'impatto paesaggistico delle nuove infrastrutture.

Turismo

1. Sviluppare la navigazione.
2. Potenziare la rete ciclabile ed escursionistica.
3. Valorizzare il patrimonio storico culturale e ambientale.
4. Sviluppare la ricettività, i servizi di accoglienza, il marketing territoriale.

Territorio

1. Strategia di tutela territoriale per la valorizzazione paesistica dei navigli.
2. Valorizzare il sistema rurale e paesistico ambientale.
3. Realizzare una rete ciclabile per valorizzare la mobilità lenta.
4. Recupero aree dismesse e territori degradati.
5. Progetto Expo.
6. Avviare specifici progetti di sviluppo territoriale del sistema navigli.

Compatibilità del Piano

Strategia 1 La via del Martesana	Strategia 2 Una Greenway fra Cassina e Sant'Agata	Strategia 3 Restituire centralità allo spazio pubblico
--	---	--

Piano Territoriale Regionale	PGT			
	S.1	S.2	S.3	NTA
Strategia Territoriale 1.1	●	●	○	PR/PS
Strategia Territoriale 1.2	●	●	○	PR/PS
Strategia Territoriale 1.3	●	○	○	-
Strategia Territoriale 1.4	○	○	●	-
Strategia Territoriale 1.5	○	○	●	-
Strategia Territoriale 1.6	●	●	●	-
Strategia Territoriale 1.7	●	●	●	-
Strategia Territoriale 1.8	○	○	○	-
Strategia Territoriale 1.9	○	○	○	PR
Strategia Territoriale 1.10	○	●	●	-
Strategia Territoriale 1.11	○	○	○	-

Piano Territoriale Metropolitano	PGT			
	S.1	S.2	S.3	NTA
Obiettivo 1	●	●	●	PR/PS
Obiettivo 2	●	●	●	PR
Obiettivo 3	●	●	●	-
Obiettivo 4	○	○	●	PR
Obiettivo 5	○	○	●	-
Obiettivo 6	●	●	○	PS
Obiettivo 7	●	●	●	PR/PS
Obiettivo 8	●	●	○	PR
Obiettivo 9	○	●	●	PR
Obiettivo 10	○	○	○	PR

Piano Territoriale d'Area "Navigli lombardi"	PGT			
	S.1	S.2	S.3	NTA
Paesaggio 1	●	○	○	-
Paesaggio 2	●	○	○	-
Paesaggio 3	●	●	●	PR
Paesaggio 4	●	●	○	PR
Paesaggio 5	○	●	○	PR
Paesaggio 6	●	●	○	-
Turismo 1	●	○	○	-
Turismo 2	●	●	○	PS
Turismo 3	●	○	●	PR
Turismo 4	●	●	○	PR
Territorio 1	●	○	○	-
Territorio 2	●	●	○	PR
Territorio 3	●	●	●	PS
Territorio 4	●	●	●	-
Territorio 5	○	○	○	-
Territorio 6	●	○	○	-

