



# COMUNE DI RESCALDINA

## Provincia di Milano

# Piano di Governo del Territorio

(ai sensi della Legge Regionale per il Governo del Territorio del 11/03/2005 n°12)

## DOCUMENTO DI PIANO

oggetto: **SCHEDE AREE DI TRASFORMAZIONE**  
MODIFICATA A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI

COMUNE DI RESCALDINA

Sindaco:

Paolo Magistrali

Aassessore al Governo del Territorio

Bernardo Casati

Segretario Comunale:

Criserà Giuseppe Massimo

Autorità Procedente:

Comune di Rescaldina

Domenico Laganà

Autorità Competente:

Francesco di Geronimo

Progettisti incaricati:

Massimo Giuliani

Valutazione Ambientale Strategica

StudioTecnico Castelli s.a.s

Data:

Marzo, 2012

Allegato:

**A.23**

## Indice

<b>Aree di trasformazione di interesse pubblico.....</b>	<b>3</b>
TRP 1 – Area per la localizzazione di servizi per l’istruzione.....	4
TRP 4 – Possibile ampliamento zona sportiva.....	5
TRP 5 - Orti Urbani.....	6
TRP 6 - Orti Urbani.....	7
TRP 7 - Area di connessione ecologica.....	8
TRP 8 - Palazzo della salute.....	9
TRP 9 – Polo per Servizi.....	10
<b>Aree di trasformazione private non conformate.....</b>	<b>11</b>
TRP 3 – Nuovo comparto di Edilizia Convenzionata.....	12
TR A - Area di trasformazione residenziale.....	13
TR B - Area di trasformazione residenziale.....	14
TR E - Area di trasformazione residenziale.....	16
TR G - Area di trasformazione residenziale.....	17
TR D - Area di trasformazione commerciale - MSV.....	18
<b>Aree di trasformazione a destinazione residenziale conformate a servizi nel precedente PRG ....</b>	<b>19</b>
TR 1 - Area di trasformazione residenziale.....	20
TR 2 - Area di trasformazione residenziale.....	21
<b>Interventi di Ristrutturazione urbanistica e Recupero di aree dismesse.....</b>	<b>22</b>
TR 3 - Area industriale esistente da riconvertire in residenza.....	23
TR 4 - Area industriale esistente da riconvertire in residenza.....	24
TR 7 - Area industriale esistente da riconvertire in residenza.....	25
<b>Aree già conformate con modifiche.....</b>	<b>26</b>
P.A. 5 - Piano Attuativo riconfermato a destinazione residenziale.....	27
TR 5 - Piano Attuativo riconfermato a destinazione residenziale.....	28
TR 5a - Piano Attuativo riconfermato a destinazione residenziale.....	30
TR 6a - Piano Attuativo riconfermato a destinazione Produttiva / Direzionale.....	32
TR 6b - Piano Attuativo riconfermato a destinazione Produttiva / Direzionale.....	34
TR 6c - Piano Attuativo riconfermato a destinazione Residenziale.....	36
TR 8 - Piano Attuativo riconfermato a destinazione Commerciale - GSV.....	38
P.A. 17 - Piano Attuativo riconfermato a destinazione Commerciale - MSV.....	40
<b>Ipotesi viabilistiche.....</b>	<b>42</b>
Ipotesi di viabilità gronda Nord.....	43

## **Aree di trasformazione di interesse pubblico**

**TRP 1 – Area per la localizzazione di servizi per l’istruzione**

**ANALISI TERRITORIALE**

	<p>LOCALIZZAZIONE INTERVENTO</p> 	
	<p>LEGENDA</p>	
		<p>Individuazione area</p>

**DESCRIZIONE DELL’AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI**

	<p>1. Aree Agricole 2. Area sportiva</p>
---	--

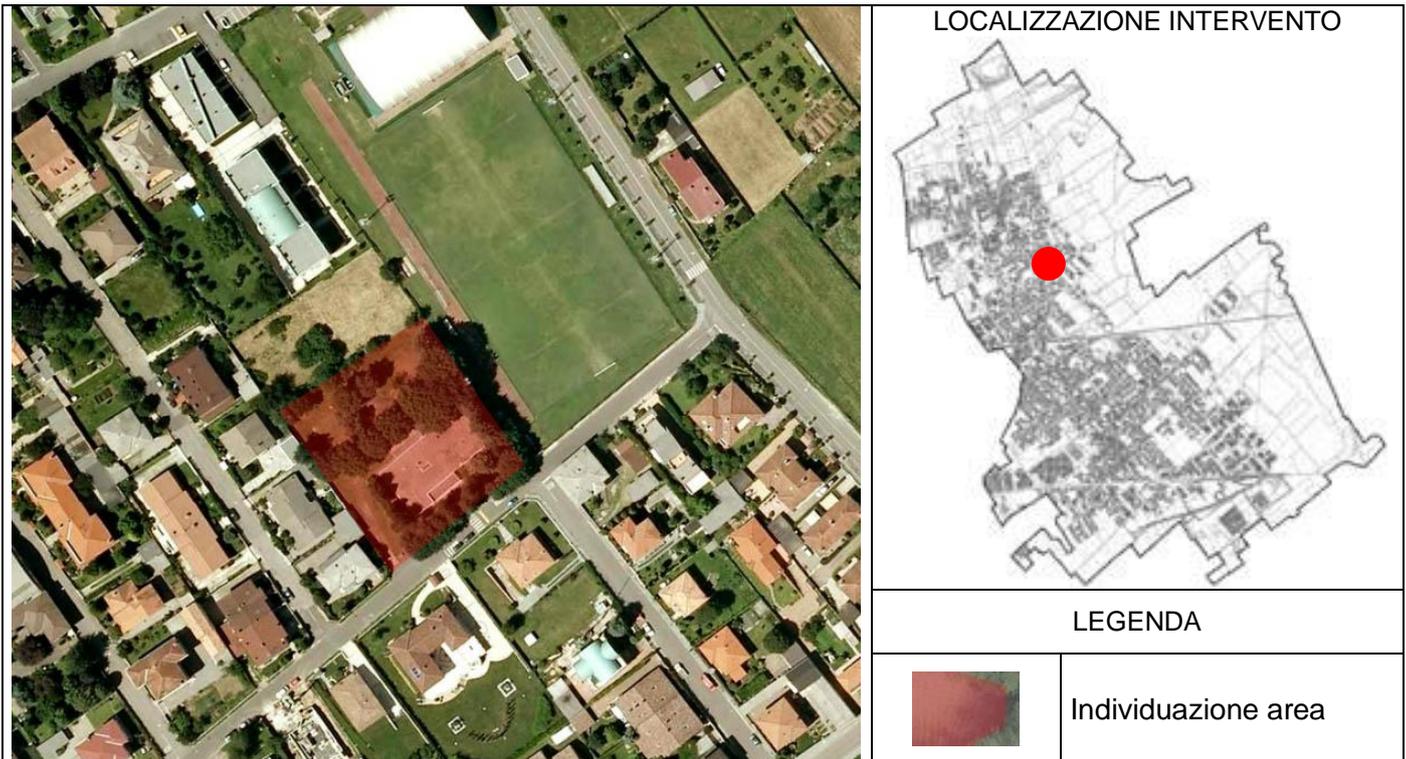
**DATI PROGETTUALI**

<i>Superficie</i>	<b>6.292 mq</b>	<i>Indice ltp</i>	<b>0,10 mq/mq</b>
<i>Diritti volumetrici</i>	<b>629 mq</b>	<i>H max degli edifici</i>	<b>10,80 m</b>
<i>Destinazioni d’uso</i>	<b>Istruzione</b>		

**ULTERIORI PRESCRIZIONI**

In quest’area è possibile il trasferimento dell’asilo nido esistente nel caso di riorganizzazione dell’area TRP4

## TRP 4 – Possibile ampliamento zona sportiva

**ANALISI TERRITORIALE**

LOCALIZZAZIONE INTERVENTO

LEGENDA



Individuazione area

**DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI**

1. Edifici residenziali
2. Zona sportiva
3. Alberature esistenti all'interno del comparto

**DATI PROGETTUALI**

<i>Superficie</i>	<b>3.353 mq</b>	<i>Proprietà</i>	<b>Comunale</b>
<i>Destinazioni d'uso</i>	<b>Servizi da definire</b>	<i>H max degli edifici</i>	<b>10,80 m</b>

**ULTERIORI PRESCRIZIONI**

Dovrà essere valutata l'opportunità o meno di trasferire l'asilo nido esistente. Tale trasferimento potrà consentire l'ampliamento della zona sportiva.

Le alberature esistenti dovranno essere salvaguardate

**TRP 5 - Orti Urbani**

**ANALISI TERRITORIALE**

	<p>LOCALIZZAZIONE INTERVENTO</p> 	
	<p>LEGENDA</p>	
		<p>Individuazione area</p>

**DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI**

	<p>1. Area di trasformazione pubblica TRP 1. Nuova area a servizi</p> <p>2. Centro sportivo</p>
---	---

**DATI PROGETTUALI**

<i>Superficie</i>	<b>4.837 mq</b>	<i>Indice ltp</i>	<b>0,10 mq/mq</b>
<i>Diritti volumetrici</i>	<b>484 mq</b>	<i>Destinazioni d'uso</i>	<b>Orti Urbani</b>

**ULTERIORI PRESCRIZIONI**

La recinzione dell'area all'interno della quale saranno realizzati gli orti urbani dovrà essere attrezzata con siepi di specie autoctona.

**TRP 6 - Orti Urbani**

**ANALISI TERRITORIALE**

	<p>LOCALIZZAZIONE INTERVENTO</p> 	
	<p>LEGENDA</p>	
		<p>Individuazione area</p>

**DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI**

	<p>1. Area boscata</p> <p>2. Tracciato ferroviario</p> <p>3. Aree agricole</p>
--	--

**DATI PROGETTUALI**

<i>Superficie</i>	<b>20.988 mq</b>	<i>Indice Itp</i>	<b>0,10 mq/mq</b>
<i>Diritti volumetrici</i>	<b>2.099 mq</b>	<i>Destinazioni d'uso</i>	<b>Orti Urbani</b>

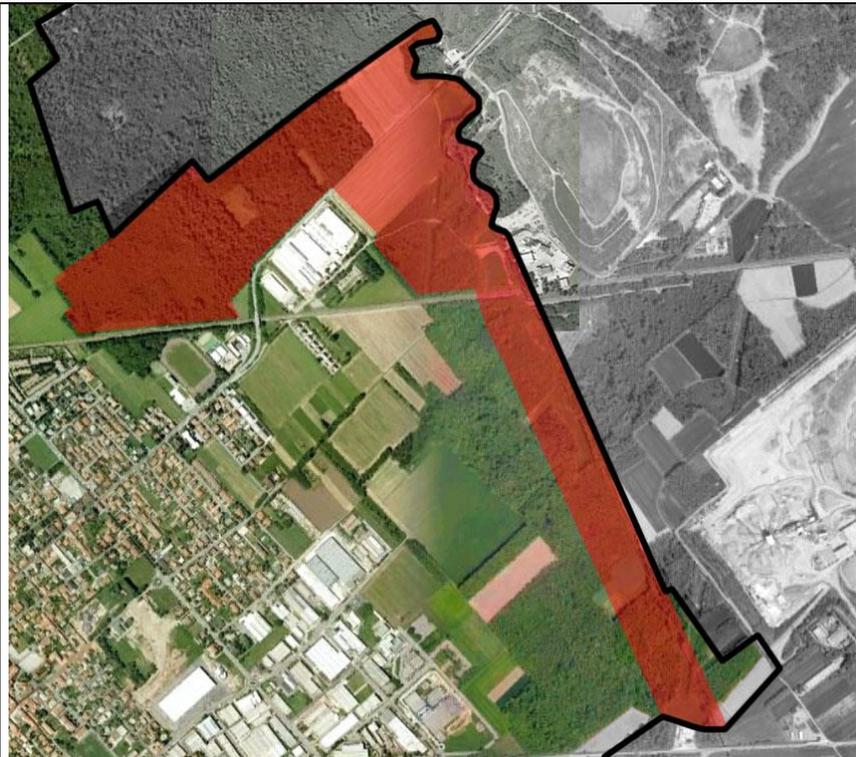
**ULTERIORI PRESCRIZIONI**

La recinzione dell'area all'interno della quale saranno realizzati gli orti urbani dovrà essere attrezzata con siepi di specie autoctona. La recinzione dovrà comunque distare almeno 5 metri dalla zona boscata.

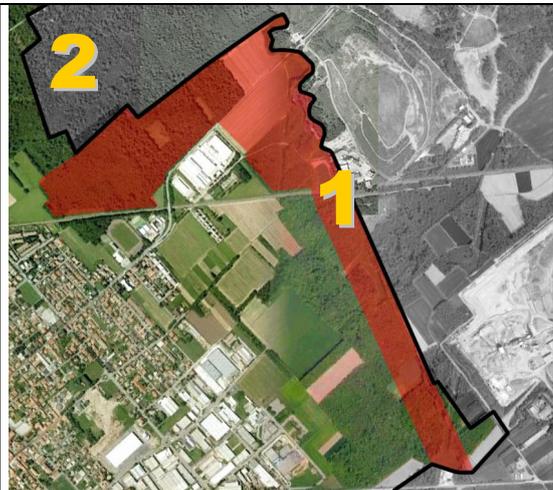
L'area potrà essere utilizzata anche per la realizzazione di un percorso ciclabile, come indicato nella scheda TRP7

**TRP 7 - Area di connessione ecologica**

**ANALISI TERRITORIALE**

	<p>LOCALIZZAZIONE INTERVENTO</p> 	
	<p>LEGENDA</p>	
	<table border="1"> <tr> <td>  </td> <td> <p>Individuazione area</p> </td> </tr> </table>	
	<p>Individuazione area</p>	

**DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI**

	<p>1. Confine comunale. Comuni di Gerenzano e Cislago</p> <p>2. Area boscata - Bosco del Rugaredo</p>
--	---

**DATI PROGETTUALI**

<p><i>Superficie</i> <b>655.145 mq</b></p>	<p><i>Destinazioni d'uso</i> <b>Connessione ecologica</b></p>
--	---

**ULTERIORI PRESCRIZIONI**

L'area ha funzione di connessione ecologica fra il PLIS del Rugaredo e le aree boscate della provincia di Varese ed è destinata alla fruizione a basso impatto (sono escluse strutture tipo chioschi, strutture sportive ecc.), che prevede la messa a punto di sentieri, percorsi vita, cartelli informativi. Saranno inoltre messi in opera interventi di valore ecologico, ove necessari, allo scopo di rafforzarne la potenzialità di corridoio. L'Amministrazione intende acquisire l'area per favorirne il mantenimento e la salvaguardia.

L'area sarà collegata al nucleo urbano da un percorso ciclopedonale che attraverserà anche la zona limitrofa degli orti urbani.

**TRP 8 - Palazzo della salute**

**ANALISI TERRITORIALE**

	<p>LOCALIZZAZIONE INTERVENTO</p> 	
	<p>LEGENDA</p>	
		<p>Individuazione area</p>

**DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI**

	<p>1. Intorno urbano a carattere residenziale</p>
---	---

**DATI PROGETTUALI**

<i>Superficie</i>	<b>3.332 mq</b>	<i>Proprietà</i>	<b>Comunale</b>
<i>Destinazioni d'uso</i>	<b>Servizi per la tutela della salute</b>		

**ULTERIORI PRESCRIZIONI**

Edificio da ristrutturare e riorganizzare per una migliore articolazione delle funzioni a tutela della salute (poliambulatorio e altro)

**TRP 9 – Polo per Servizi**

**ANALISI TERRITORIALE**

	<p>LOCALIZZAZIONE INTERVENTO</p> 	
	<p>LEGENDA</p>	
		<p>Individuazione area</p>

**DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI**

	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Intorno urbano residenziale</li> <li>2. Area a parco</li> </ol>
--	---

**DATI PROGETTUALI**

<i>Superficie</i>	<b>22.381 mq</b>	<i>Proprietà</i>	<b>Comunale</b>
<i>Destinazioni d'uso</i>	<b>Attività culturali e istituzionali</b>		

**ULTERIORI PRESCRIZIONI**

All'interno dell'area e negli edifici esistenti da ristrutturare e/o rifunzionalizzare è prevista la realizzazione di spazi per servizi di interesse generale: attività istituzionali e culturali, istruzione, centro diurno per disabili. Le alberature presenti dovranno essere salvaguardate, compatibilmente con le esigenze di riorganizzazione dell'area. In caso di necessità le alberature d'alto fusto di maggiore interesse non potranno essere abbattute e dovranno essere spostate. In caso di alberature abbattute, dovranno essere piantumati un numero di esemplari pari ad almeno il doppio di quelli eliminati.

## **Aree di trasformazione private non conformate**

**TRP 3 – Nuovo comparto di Edilizia Convenzionata**

**ANALISI TERRITORIALE**

	<p>LOCALIZZAZIONE INTERVENTO</p> 	
	<p>LEGENDA</p> <table border="1"> <tr> <td></td> <td>Individuazione area</td> </tr> </table>	
	Individuazione area	

**DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI**

	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Area boscata</li> <li>2. Intorno urbano residenziale</li> <li>3. Aree agricole al confine sud con fascia boscata</li> </ol>
---	---

**DATI PROGETTUALI**

<i>Superficie</i>	<b>12.309 mq</b>	<i>Indice I<sub>T</sub></i>	<b>0,50 mq/mq</b>
<i>Volume indicativo</i>	<b>18.464 mc</b>	<i>H max degli edifici</i>	<b>10,80 m</b>
<i>Destinazioni d'uso</i>	<b>Edilizia convenzionata</b>	<i>Aree a standard indicative</i>	<b>3.262 mq</b>

**ULTERIORI PRESCRIZIONI**

Realizzazione di un nuovo comparto di edilizia convenzionata su un'area in parte di proprietà comunale (2.669 mq). Dovrà essere particolarmente curato l'inserimento paesistico degli interventi e dovrà essere realizzata una fascia verde cuscinetto di separazione con l'area boscata pari ad almeno 8 metri, da realizzarsi utilizzando specie arboreo-arbustive autoctone. Le caratteristiche tecniche di tale fascia dovranno preferibilmente prendere spunto dal Repertorio B allegato al PTCP della Provincia di Milano.

**TR A - Area di trasformazione residenziale**

**ANALISI TERRITORIALE**

	<p>LOCALIZZAZIONE INTERVENTO</p> 
	<p>LEGENDA</p>
	 Individuazione area

**DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI**

	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Strada Comunale</li> <li>2. Intorno urbano prevalentemente residenziale</li> <li>3. Area sportiva</li> </ol>
---	--

**DATI PROGETTUALI**

<i>Superficie</i>	<b>3.136 mq</b>	<i>Indice It</i>	<b>0,42 mq/mq</b>	<i>Indice Ip</i>	<b>0,08</b>
<i>Volume Tot indicativo</i>	<b>4.704 mc</b>	<i>H max degli edifici</i>		<b>10,80 m</b>	
<i>Destinazioni d'uso</i>	<b>Residenziale</b>	<i>Aree a standard indicative</i>		<b>831 mq</b>	

**ULTERIORI PRESCRIZIONI**

--

**TR B - Area di trasformazione residenziale**

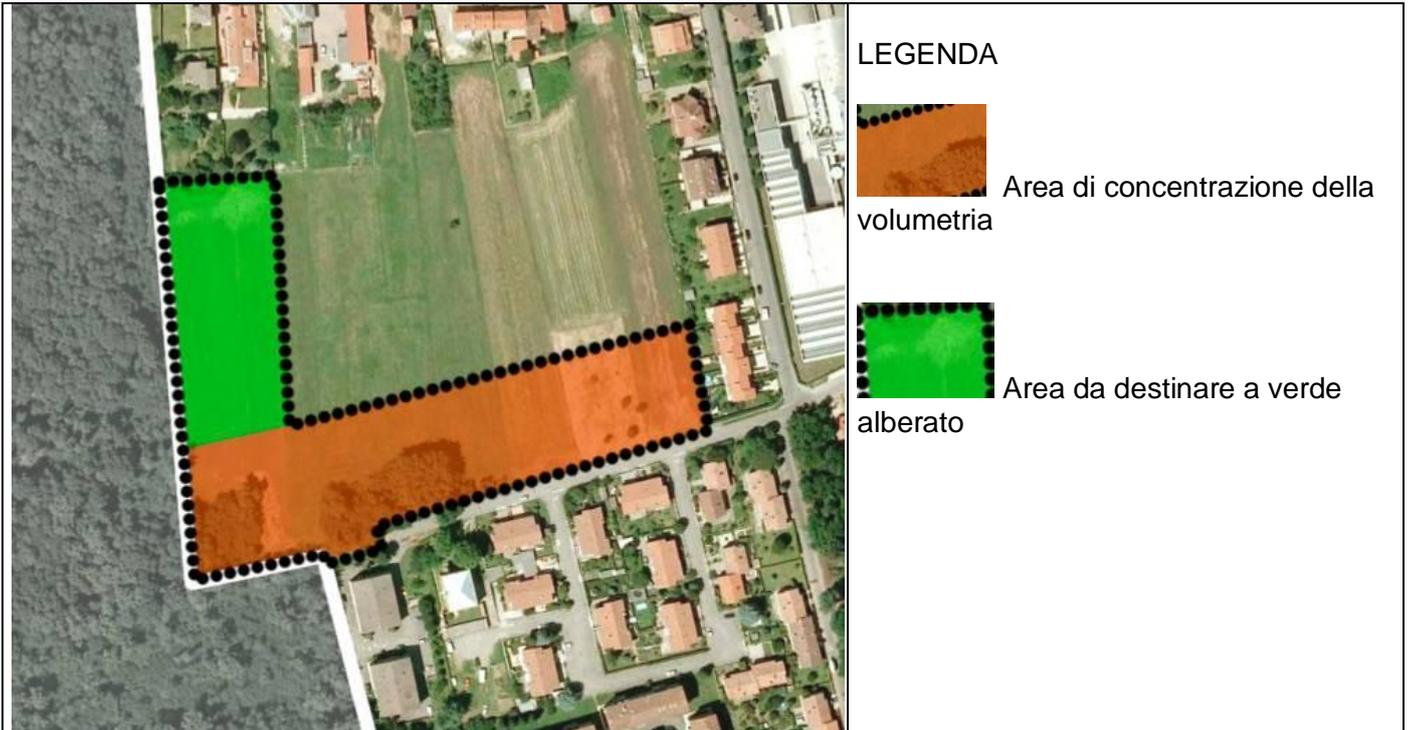
**ANALISI TERRITORIALE**

**DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI**

- 1. Zona boscata
- 2. Intorno urbano residenziale
- 3. Area industriale da ricollocare

**DATI PROGETTUALI**

<i>Superficie</i>	<b>21.030 mq</b>	<i>Indice It</i>	<b>0,42 mq/mq</b>	<i>Indice Ip</i>	<b>0,08 mq/mq</b>
<i>Volume Tot indicativo</i>	<b>31.545 mc</b>	<i>H max degli edifici</i>		<b>10,80 m</b>	
<i>Destinazioni d'uso</i>	<b>Residenza</b>	<i>Aree a standard indicative</i>		<b>5.573 mq</b>	

**TR B - Area di trasformazione residenziale****ULTERIORI PRESCRIZIONI**

La volumetria dovrà essere concentrata nella parte sud dell'area come indicato in figura.

La restante parte, indicata con colore verde in figura, dovrà essere mantenuta a verde alberato, utilizzando specie arboreo-arbustive autoctone a protezione delle aree boscate esistenti. In quest'area potranno essere realizzati collegamenti ciclopedonali con la zona residenziale a nord del comparto.

Le prescrizioni ambientali costituiscono specifico elemento di valutazione ai fini della fase di negoziazione, di cui all'articolo 11 delle NTA del Documento di Piano.

**TR E - Area di trasformazione residenziale**

**ANALISI TERRITORIALE**

	<p>LOCALIZZAZIONE INTERVENTO</p> 	
	<p>LEGENDA</p>	
		<p>Individuazione area</p>

**DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI**

	<p>1. Zone agricole</p> <p>2. Intorno urbano residenziale a bassa densità</p>
--	---

**DATI PROGETTUALI**

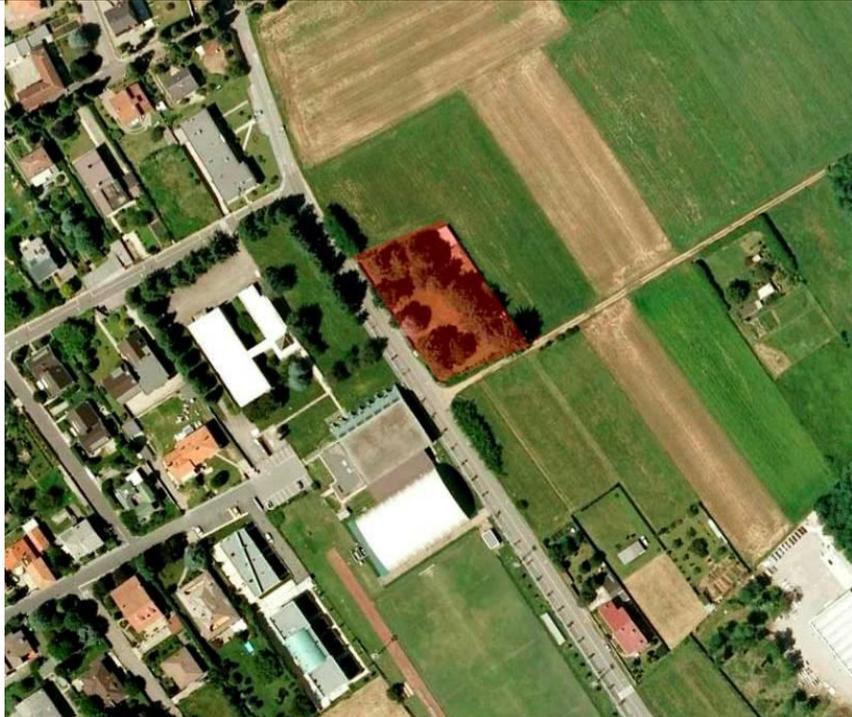
<i>Superficie</i>	<b>3.714 mq</b>	<i>Indice It</i>	<b>0,42 mq/mq</b>	<i>Indice Ip</i>	<b>0,08 mq/mq</b>
<i>Volume Tot indicativo</i>	<b>5.571 mc</b>	<i>H max degli edifici</i>		<b>10,80 m</b>	
<i>Destinazioni d'uso</i>	<b>Residenziale</b>	<i>Aree a standard indicative</i>		<b>984 mq</b>	

**ULTERIORI PRESCRIZIONI**

Realizzare una fascia a verde o un filare alberato di mitigazione verso le zone agricole a Nord, utilizzando specie arboreo-arbustive autoctone.

**TR G - Area di trasformazione residenziale**

**ANALISI TERRITORIALE**

	<p>LOCALIZZAZIONE INTERVENTO</p> 
	<p>LEGENDA</p>
	 Individuazione area

**DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI**

	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zone agricole</li> <li>2. Intorno urbano residenziale</li> <li>3. Alberature esistenti all'interno del comparto</li> </ol>
---	--

**DATI PROGETTUALI**

<i>Superficie</i>	<b>2.373 mq</b>	<i>Indice It</i>	<b>0,42 mq/mq</b>	<i>Indice Ip</i>	<b>0,08 mq/mq</b>
<i>Volume Tot indicativo</i>	<b>3.560 mc</b>	<i>H max degli edifici</i>	<b>10,80 m</b>		
<i>Destinazioni d'uso</i>	<b>Residenziale</b>	<i>Aree a standard indicative</i>	<b>629 mq</b>		

**ULTERIORI PRESCRIZIONI**

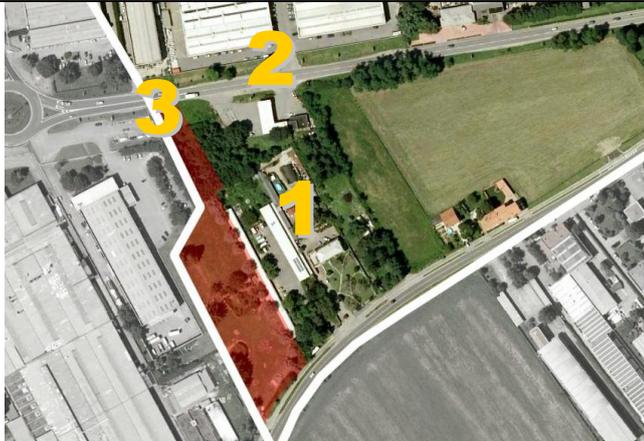
Realizzare una zona a verde alberato di mitigazione lungo i margini adiacenti alla zona agricola, utilizzando specie arboreo-arbustive autoctone.

**TR D - Area di trasformazione commerciale - MSV**

**ANALISI TERRITORIALE**

	<p>LOCALIZZAZIONE INTERVENTO</p> 	
	<p>LEGENDA</p>	
	<table border="1"> <tr> <td></td> <td>Individuazione area</td> </tr> </table>	
	Individuazione area	

**DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI**

	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Intorno urbano a carattere misto</li> <li>2. Strada Provinciale 527. Provinciale Saronnese</li> <li>3. Confine comunale</li> </ol>
---	--

**DATI PROGETTUALI**

<i>Superficie</i>	<b>8.580 mq</b>	<i>Indice Ut</i>	<b>0,38 mq/mq</b>	<i>Indice Ip</i>	<b>0,12 mq/mq</b>
<i>Slp Tot indicativa</i>	<b>4.290 mq</b>	<i>H max degli edifici</i>	<b>12 m</b>		
<i>Destinazioni d'uso</i>	<b>Commerciale – MSV no food</b>	<i>Aree a standard indicative</i>	<b>3.500 mq</b>		

**ULTERIORI PRESCRIZIONI**

L'area comprende una quota di aree a servizi convenzionate come standard per interventi previsti nel comune di Cerro maggiore. Tali aree, nel caso di conferma delle previsioni in essere, dovranno essere mantenute a servizi e non potranno essere considerate ai fini del calcolo della volumetria massima ammissibile.

**Aree di trasformazione a destinazione residenziale conformate a servizi nel precedente PRG**

**TR 1 - Area di trasformazione residenziale**

**ANALISI TERRITORIALE**

	<p>LOCALIZZAZIONE INTERVENTO</p> 
	<p>LEGENDA</p>  <p>Individuazione area</p>

**DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI**

	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zona sportiva esistente</li> <li>2. Zona boscata di mitigazione verso le ferrovie</li> <li>3. Intorno urbano residenziale</li> <li>4. Tracciato ferroviario. Ferrovie Nord</li> </ol>
---	---

**DATI PROGETTUALI**

<i>Superficie</i>	<b>a=13.702 mq b=6.973 mq</b>	<i>Indice It</i>	<b>0,42 mq/mq</b>	<i>Indice Ip</i>	<b>0,08 mq/mq</b>
<i>Volume Tot indicativo</i>	<b>20.553 mc</b>	<i>H max degli edifici</i>	<b>10,80 m</b>		
<i>Destinazioni d'uso</i>	<b>Residenza</b>	<i>Aree a standard indicative</i>	<b>6.973 mq</b>		

**ULTERIORI PRESCRIZIONI**

Il comparto denominato "b" (mq 6.973) verrà ceduto contestualmente alla stipula della convenzione del Piano Attuativo e sarà destinato all'ampliamento del campo sportivo esistente. Lungo il perimetro dell'area a Nord ed Est dovrà essere realizzata una fascia a verde cuscinetto a protezione della zona boscata, da realizzarsi utilizzando specie arboreo-arbustive autoctone.

**TR 2 - Area di trasformazione residenziale**

**ANALISI TERRITORIALE**

	<p>LOCALIZZAZIONE INTERVENTO</p> 
	<p>LEGENDA</p>
	 Individuazione area

**DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI**

	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Intorno urbano residenziale</li> <li>2. Area sportiva</li> <li>3. Viale di accesso al cimitero</li> </ol>
---	---

**DATI PROGETTUALI**

<i>Superficie</i>	<b>6.063 mq</b>	<i>Indice It</i>	<b>0,38 mq/mq</b>	<i>Indice Ip</i>	<b>0,12 mq/mq</b>
<i>Volume Tot indicativo</i>	<b>9.095 mc</b>	<i>H max degli edifici</i>	<b>10,80 m</b>		
<i>Destinazioni d'uso</i>	<b>Residenza</b>	<i>Aree a standard indicative</i>	<b>1.607 mq</b>		

**ULTERIORI PRESCRIZIONI**

--

## **Interventi di Ristrutturazione urbanistica e Recupero di aree dismesse**

**TR 3 - Area industriale esistente da riconvertire in residenza**

**ANALISI TERRITORIALE**

	<p>LOCALIZZAZIONE INTERVENTO</p> 	
	<p>LEGENDA</p> <table border="1"> <tr> <td></td> <td>Individuazione area</td> </tr> </table>	
	Individuazione area	

**DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI**

	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Alberature esistenti all'interno del comparto</li> <li>2. Intorno urbano a carattere residenziale</li> </ol>
---	--

**DATI PROGETTUALI**

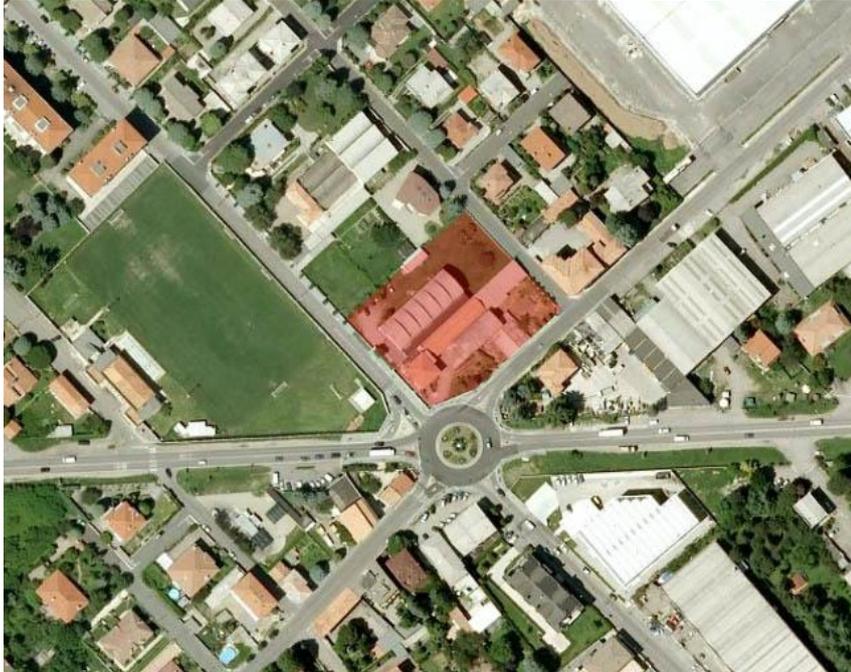
<i>Superficie</i>	<b>2.059 mq</b>	<i>Indice It</i>	<b>0,38 mq/mq</b>	<i>Indice Ip</i>	<b>0,12 mq/mq</b>
<i>Volume Tot indicativo</i>	<b>3.089 mc</b>	<i>H max degli edifici</i>		<b>10,80 m</b>	
<i>Destinazioni d'uso</i>	<b>Residenza</b>	<i>Aree a standard indicative</i>		<b>546 mq</b>	

**ULTERIORI PRESCRIZIONI**

Valutare la consistenza delle alberature esistenti e verificare la possibilità di un loro mantenimento

**TR 4 - Area industriale esistente da riconvertire in residenza**

**ANALISI TERRITORIALE**

	<p>LOCALIZZAZIONE INTERVENTO</p> 	
	<p>LEGENDA</p>	
		<p>Individuazione area</p>

**DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI**

	<p>1. Alberature esistenti all'interno del comparto</p> <p>2. Intorno urbano a carattere residenziale</p>
---	---

**DATI PROGETTUALI**

<i>Superficie</i>	<b>4.082 mq</b>	<i>Indice It</i>	<b>0,38 mq/mq</b>	<i>Indice Ip</i>	<b>0,12 mq/mq</b>
<i>Volume Tot indicativo</i>	<b>6.123 mc</b>	<i>H max degli edifici</i>		<b>10,80 m</b>	
<i>Destinazioni d'uso</i>	<b>Residenza</b>	<i>Aree a standard indicative</i>		<b>1.082 mq</b>	

**ULTERIORI PRESCRIZIONI**

Valutare la consistenza delle alberature esistenti e verificare la possibilità di un loro mantenimento. A protezione delle nuove abitazioni dalle infrastrutture stradali dovrà essere realizzata una fascia alberata lungo il perimetro a Sud-Est e Sud-Ovest.

**TR 7 - Area industriale esistente da riconvertire in residenza**

**ANALISI TERRITORIALE**

	<p>LOCALIZZAZIONE INTERVENTO</p> 	
	<p>LEGENDA</p>	
	<table border="1" style="margin: auto;"> <tr> <td style="width: 30px; height: 20px; background-color: #e91e63;"></td> <td>Individuazione area</td> </tr> </table>	
	Individuazione area	

**DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI**

	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aree agricole</li> <li>2. Tracciato ferroviario Ferrovie Nord</li> <li>3. Intorno urbano a carattere residenziale</li> </ol>
---	--

**DATI PROGETTUALI**

<i>Superficie</i>	<b>24.159 mq</b>	<i>Indice It</i>	<b>0,38 mq/mq</b>	<i>Indice Ip</i>	<b>0,12 mq/mq</b>
<i>Volume Tot indicativo</i>	<b>36.239 mc</b>	<i>H max degli edifici</i>	<b>10,80 m</b>		
<i>Destinazioni d'uso</i>	<b>Residenza</b>	<i>Aree a standard indicative</i>	<b>6.402 mq</b>		

**ULTERIORI PRESCRIZIONI**

Valutare la consistenza delle alberature esistenti e verificare la possibilità di un loro mantenimento. Rispetto della normativa relativa alle distanze dalle linee ferroviarie (DPR 753/80) e della normativa relativa alle fasce di pertinenza acustica (L. 447/95). Dovrà essere realizzata una fascia verde alberata lungo il confine Ovest in affaccio sulle aree agricole. La qualità della proposta architettonica costituisce specifico elemento di valutazione ai fini della fase di negoziazione, di cui all'articolo 11 delle NTA del Documento di Piano.

## **Aree già conformate con modifiche**

**P.A. 5 - Piano Attuativo riconfermato a destinazione residenziale**

**ANALISI TERRITORIALE**

	LOCALIZZAZIONE INTERVENTO 	
	LEGENDA	
		Individuazione area

**DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI**

	1. Intorno urbano residenziale 2. Tracciato ferroviario
---	--

**DATI PROGETTUALI**

<i>Superficie</i>	<b>4.475 mq</b>	<i>Indice It</i>	<b>0,42 mq/mq</b>	<i>Indice Ip</i>	<b>0,08 mq/mq</b>
<i>Volume Tot indicativo</i>	<b>6.713 mc</b>	<i>H max degli edifici</i>	<b>10,80 m</b>		
<i>Destinazioni d'uso</i>	<b>Residenziale</b>	<i>Aree a standard indicative</i>	<b>1.186 mq</b>		

**ULTERIORI PRESCRIZIONI**

Valutare la consistenza delle alberature esistenti e verificare la possibilità di un loro mantenimento.

**TR 5 - Piano Attuativo riconfermato a destinazione residenziale**

**ANALISI TERRITORIALE**



LOCALIZZAZIONE INTERVENTO



LEGENDA

	Individuazione area
--	---------------------

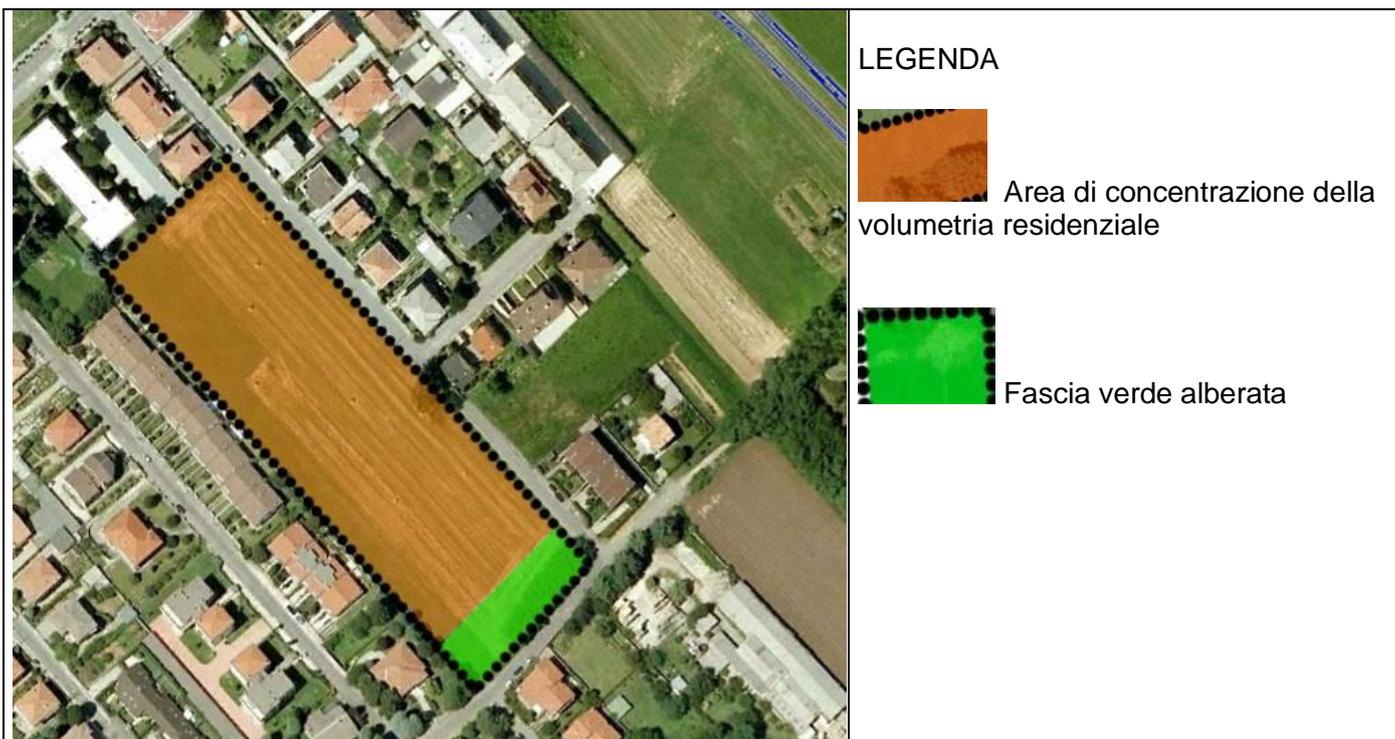
**DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI**



1. Intorno urbano residenziale

**DATI PROGETTUALI**

<i>Superficie</i>	<b>16.296 mq</b>	<i>Indice It</i>	<b>0,42 mq/mq</b>	<i>Indice Ip</i>	<b>0,08 mq/mq</b>
<i>Volume Tot indicativo</i>	<b>24.444 mc</b>	<i>H max degli edifici</i>	<b>10,80 m</b>		
<i>Destinazioni d'uso</i>	<b>Residenza</b>	<i>Aree a standard indicative</i>	<b>4.318 mq</b>		

**TR 5 - Piano Attuativo riconfermato a destinazione residenziale****ULTERIORI PRESCRIZIONI**

In continuità con le prescrizioni indicate nella scheda dell'area TR5a) dovrà essere prevista una zona a verde alberato lungo il confine a Sud, rivolto verso le zone produttive, di una profondità pari ad almeno **20 metri**, da realizzarsi secondo i criteri indicati nel Repertorio B allegato al PTCP.

Le prescrizioni ambientali costituiscono specifico elemento di valutazione ai fini della fase di negoziazione, di cui all'articolo 11 delle NTA del Documento di Piano.

L'attuazione delle previsioni potrà avere luogo anche per parti, attraverso 2 Piani attuativi, ognuno dei quali con l'obbligo di rispettare le condizioni urbanistiche ed edilizie della presente scheda, oltre che le prescrizioni ambientali.

Nel caso di realizzazione coordinata delle aree **TR 5a** e **TR 5**, finalizzata ad una ottimizzazione degli interventi di carattere ambientale e ad una migliore integrazione con gli ambiti di interesse della RER, potrà essere concessa una premialità volumetrica, fino ad un massimo di **0,04 mq/mq**, da concordare in fase di negoziazione.

**TR 5a - Piano Attuativo riconfermato a destinazione residenziale**

**ANALISI TERRITORIALE**

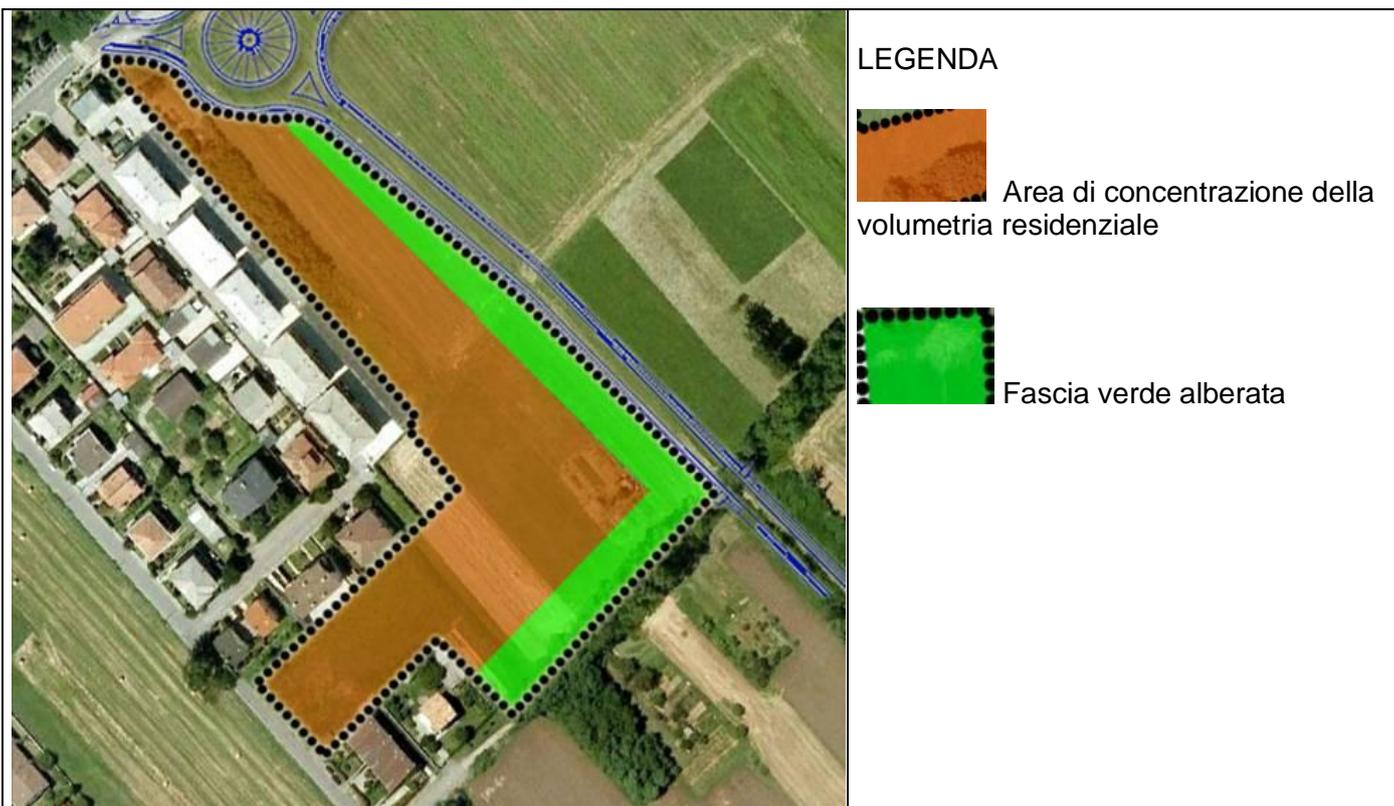
	<p>LOCALIZZAZIONE INTERVENTO</p>	
	<p>LEGENDA</p>	
		<p>Individuazione area</p>

**DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI**

	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Intorno urbano residenziale</li> <li>2. Aree agricole</li> <li>3. Viabilità esistente</li> </ol>
--	--

**DATI PROGETTUALI**

<i>Superficie</i>	<b>20.328 mq</b>	<i>Indice It</i>	<b>0,42 mq/mq</b>	<i>Indice Ip</i>	<b>0,08 mq/mq</b>
<i>Volume Tot indicativo</i>	<b>30.492 mc</b>	<i>H max degli edifici</i>		<b>10,80 m</b>	
<i>Destinazioni d'uso</i>	<b>Residenza</b>	<i>Aree a standard indicative</i>		<b>5.387 mq</b>	

**TR 5a - Piano Attuativo riconfermato a destinazione residenziale****ULTERIORI PRESCRIZIONI**

Allo scopo di migliorare l'inserimento ambientale delle previsioni, con particolare attenzione alla presenza di elementi di primo livello della RER e delle zone boscate del PLIS, lungo il perimetro verso Est dovrà essere prevista una zona a verde alberato di una profondità pari ad almeno 20 metri, da realizzarsi secondo i criteri indicati nel Repertorio B allegato al PTCP. Allo stesso modo dovrà essere individuata una fascia di penetrazione del verde boscato verso l'edificato, disposta lungo il lato a Sud, con le stesse caratteristiche della fascia posta ad Est, e conseguente concentrazione delle volumetrie nelle restanti porzioni dell'area.

Le prescrizioni ambientali costituiscono specifico elemento di valutazione ai fini della fase di negoziazione, di cui all'articolo 11 delle NTA del Documento di Piano.

Nel caso di realizzazione coordinata delle aree TR 5a e TR 5, finalizzata ad una ottimizzazione degli interventi di carattere ambientale e ad una migliore integrazione con gli ambiti di interesse della RER, potrà essere concessa una premialità volumetrica, fino ad un massimo di 0,04 mq/mq, da concordare in fase di negoziazione.

**TR 6a - Piano Attuativo riconfermato a destinazione Produttiva / Direzionale**

**ANALISI TERRITORIALE**

	<p>LOCALIZZAZIONE INTERVENTO</p> 	
	<p>LEGENDA</p>	
	<table border="1"> <tr> <td></td> <td>Individuazione area</td> </tr> </table>	
	Individuazione area	

**DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI**

	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Intorno urbano residenziale</li> <li>2. Aree agricole</li> <li>3. Zona a carattere produttivo</li> <li>4. Area TR6b</li> </ol>
---	--

**DATI PROGETTUALI**

<i>Superficie</i>	<b>11.728 mq</b>	<i>Indice Ut</i>	<b>1,13 mq/mq</b>	<i>Indice Ip</i>	<b>0,07 mq/mq</b>
<i>Slp Tot indicativa</i>	<b>14.074 mq</b>	<i>H max degli edifici</i>	<b>15,00 m</b>		
<i>Destinazioni d'uso</i>	<b>Produttiva</b>	<i>Aree a standard indicative</i>	<b>2.346 mq</b>		

---

## **ULTERIORI PRESCRIZIONI**

Dovranno essere salvaguardate le fasce alberate esistenti e dovranno essere previste alberature disposte lungo il confine a Nord – Est, da realizzarsi utilizzando specie arboreo-arbustive autoctone

L'accesso all'area dovrà essere obbligatoriamente previsto dalla strada adiacente al confine Sud

**TR 6b - Piano Attuativo riconfermato a destinazione Produttiva / Direzionale**

**ANALISI TERRITORIALE**

	<p>LOCALIZZAZIONE INTERVENTO</p> 	
	<p>LEGENDA</p> <table border="1"> <tr> <td></td> <td>Individuazione area</td> </tr> </table>	
	Individuazione area	

**DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI**

	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zona TR6 c</li> <li>2. Zona TR6 a</li> <li>3. Zona a carattere produttivo</li> <li>4. Area produttiva esistente</li> </ol>
---	--

**DATI PROGETTUALI**

<i>Superficie</i>	<b>4.078 mq</b>	<i>Indice Ut</i>	<b>1,13 mq/mq</b>	<i>Indice Ip</i>	<b>0,07 mq/mq</b>
<i>Slp Tot indicativa</i>	<b>4.894 mq</b>	<i>H max degli edifici</i>		<b>15,00 m</b>	
<i>Destinazioni d'uso</i>	<b>Produttiva</b>	<i>Aree a standard indicative</i>		<b>816 mq</b>	

**TR 6b - Piano Attuativo riconfermato a destinazione Produttiva / Direzionale****ULTERIORI PRESCRIZIONI**

## LEGENDA



Fascia verde alberata

Allo scopo di favorire una protezione delle zone residenziali, da separare da quelle di carattere produttivo, sono previste fasce verdi di mitigazione fra le due diverse destinazioni. In particolare in questo ambito è prevista una fascia a verde alberato pari ad almeno 8 metri di profondità disposta lungo il confine sud-ovest, da realizzarsi secondo i criteri indicati al Repertorio B allegato al PTCP.

Le prescrizioni ambientali costituiscono specifico elemento di valutazione ai fini della fase di negoziazione, di cui all'articolo 11 delle NTA del Documento di Piano.

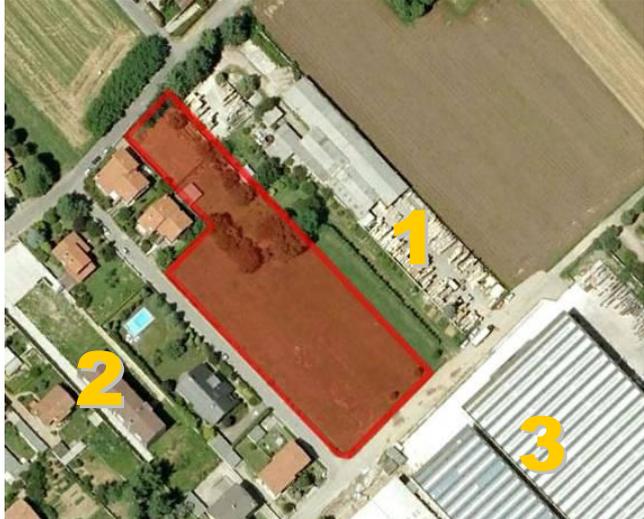
L'accesso all'area dovrà essere obbligatoriamente previsto dalla strada adiacente al confine Sud

**TR 6c - Piano Attuativo riconfermato a destinazione Residenziale**

**ANALISI TERRITORIALE**

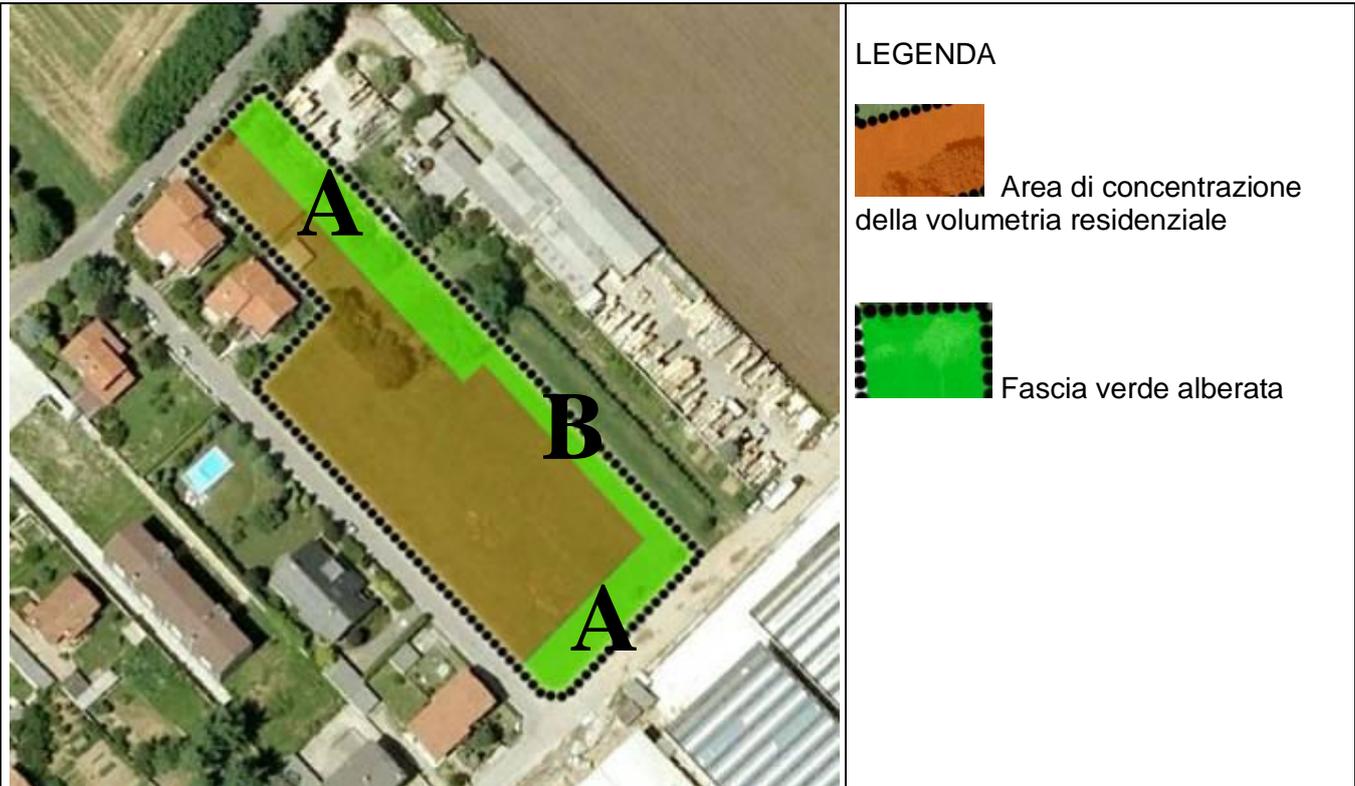
	<p>LOCALIZZAZIONE INTERVENTO</p> 
	<p>LEGENDA</p>
	 <p>Individuazione area</p>

**DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI**

	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zona TR6 b</li> <li>2. Intorno residenziale</li> <li>3. Zona a carattere produttivo</li> </ol>
---	--

**DATI PROGETTUALI**

<i>Superficie</i>	<b>7.345 mq</b>	<i>Indice It</i>	<b>0,42 mq/mq</b>	<i>Indice Ip</i>	<b>0,08 mq/mq</b>
<i>Volume Tot indicativo</i>	<b>11.018 mc</b>	<i>H max degli edifici</i>	<b>10,80 m</b>		
<i>Destinazioni d'uso</i>	<b>Residenza</b>	<i>Aree a standard indicative</i>	<b>1.946 mq</b>		

**TR 6c - Piano Attuativo riconfermato a destinazione Residenziale****ULTERIORI PRESCRIZIONI**

Allo scopo di favorire una protezione delle zone residenziali, da separare da quelle di carattere produttivo, sono previste fasce di separazione fra le due diverse destinazioni con le seguenti caratteristiche:

- una fascia a verde alberato pari ad almeno 8 metri di profondità disposta lungo il confine con l'area TR6b e indicata nella figura con la lettera *B*, da realizzarsi secondo i criteri indicati al Repertorio B allegato al PTCP.
- una fascia a verde alberato pari ad almeno 15 metri di profondità disposta lungo il confine con le aree produttive esistenti e indicata nella figura con la lettera *A*, da realizzarsi secondo i criteri indicati al Repertorio B allegato al PTCP.

Le prescrizioni ambientali costituiscono specifico elemento di valutazione ai fini della fase di negoziazione, di cui all'articolo 11 delle NTA del Documento di Piano.

**TR 8 - Piano Attuativo riconfermato a destinazione Commerciale - GSV**

**ANALISI TERRITORIALE**

	<p>LOCALIZZAZIONE INTERVENTO</p>	
	<p>LEGENDA</p>	
		<p>Individuazione area</p>

**DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI**

	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aree residenziali</li> <li>2. Via Marco Polo. Strada di collegamento all'Autostrada A8</li> <li>3. Aree agricole</li> <li>4. Centro commerciale Auchan esistente</li> </ol>
--	---

**DATI PROGETTUALI**

<i>Superficie</i>	<b>41.784 mq</b>		<i>Indice Ip</i>	<b>0,12 mq/mq</b>
<i>Slp Tot indicativa</i>	<b>13.000 mq</b>	<i>H max degli edifici</i>	<b>12,00 m</b>	
<i>Destinazioni d'uso</i>	<b>GSV No Food Pubblici esercizi</b>	<i>Aree a standard indicative</i>	<b>26.000 mq</b>	

**ULTERIORI PRESCRIZIONI**

L'individuazione della GSV comporta un'analisi dettagliata relativa all'impatto delle previsioni sulla viabilità esistente, e l'individuazione delle eventuali misure mitigative.

La qualità della proposta architettonica e di inserimento ambientale costituisce specifico elemento di valutazione ai fini della fase di negoziazione, di cui all'articolo 11 delle NTA del Documento di Piano.

**P.A. 17 - Piano Attuativo riconfermato a destinazione Commerciale - MSV**

**ANALISI TERRITORIALE**

	<p>LOCALIZZAZIONE INTERVENTO</p>	
	<p>LEGENDA</p>	
		<p>Individuazione area</p>

**DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI**

	<p>1. Intorno urbano residenziale</p> <p>2. Aree agricole</p> <p>3. Via Marco Polo. Strada di collegamento all'Autostrada A8</p> <p>4. Piano Attuativo riconfermato a destinazione Commerciale</p>
--	--

**DATI PROGETTUALI**

<i>Superficie</i>	<b>44.064</b>	<i>Indice Ut</i>	<b>0,38 mq/mq</b>	<i>Indice Ip</i>	<b>0,12 mq/mq</b>
<i>Slp Tot indicativa</i>	<b>22.032 mq</b>	<i>H max degli edifici</i>	<b>12,00 m</b>		
<i>Destinazioni d'uso</i>	<b>Commerciale direzionale 1 MSV no Food + 2 MSV miste Pubblici esercizi</b>	<i>Aree a standard indicative</i>	<b>22.032 mq</b>		

## **ULTERIORI PRESCRIZIONI**

E' possibile attuare le previsioni anche attraverso più Piani Attuativi non estesi alla totalità del comparto, a condizione che la superficie territoriale di ogni Piano non sia inferiore al 30% di quella totale del Comparto, e che la dotazione di standard sia verificata all'interno di ogni Piano Attuativo.

Sarà valutata la consistenza delle alberature esistenti e verificata la possibilità di un loro mantenimento.

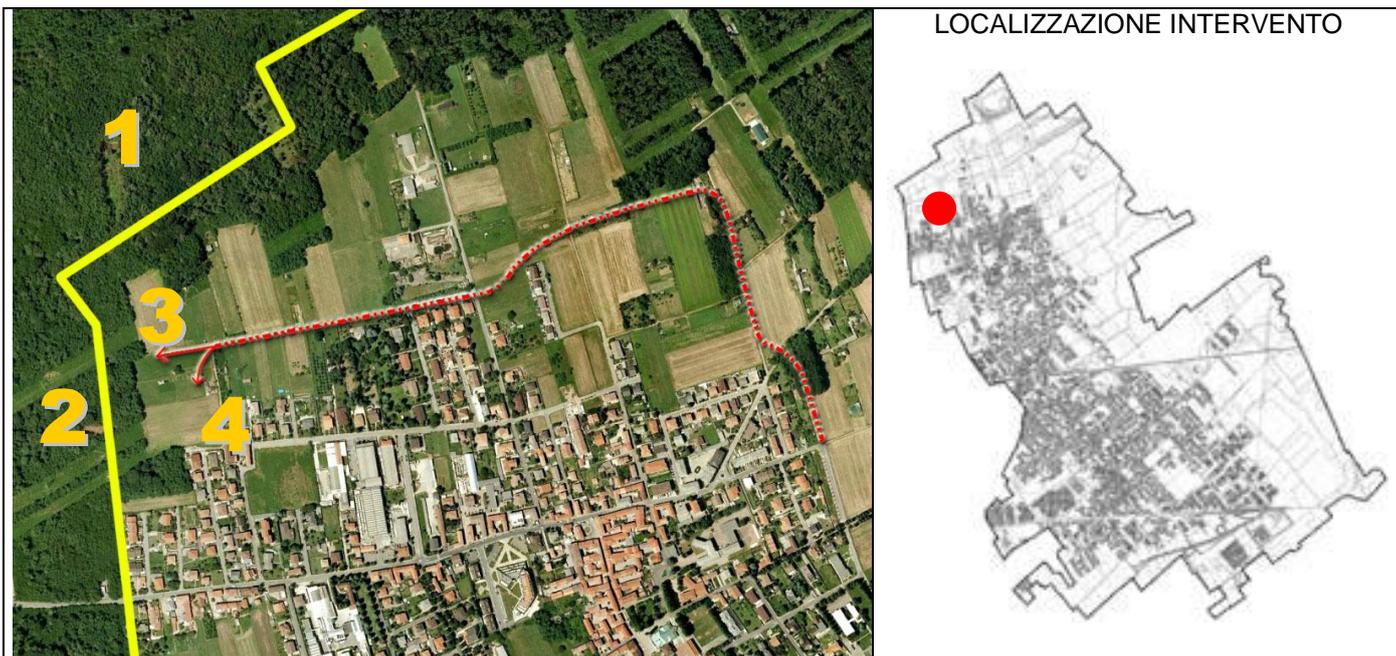
Saranno realizzate fasce alberate verso le zone residenziali (Nord-Est) e lungo la viabilità principale. Le caratteristiche delle suddette fasce alberate dovranno essere quelle indicate al Repertorio B allegato al PTCP.

La qualità della proposta architettonica e di inserimento ambientale costituisce specifico elemento di valutazione ai fini della fase di negoziazione, di cui all'articolo 11 delle NTA del Documento di Piano.

## **Ipotesi viabilistiche**

## Ipotesi di viabilità gronda Nord

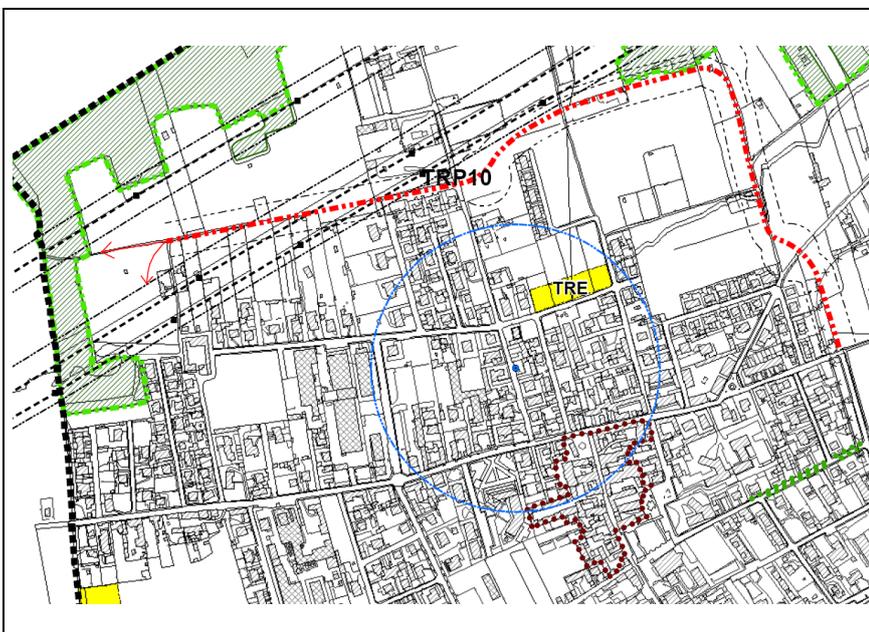
### ANALISI TERRITORIALE



### ELEMENTI DI CONDIZIONAMENTO DEL PROGETTO

- |                                 |                        |
|---------------------------------|------------------------|
| 1. Aree boscate                 | 3. Aree agricole       |
| 2. Territorio Comune di Marnate | 4. Viabilità esistente |

### INDICAZIONI PROGETTUALI



**Finalità:** realizzazione di una “gronda” stradale in uscita da Rescaldina.

La previsione è da verificare in termini di tracciato, di fattibilità e di opportunità

**Elementi da verificare:** presenza del bosco nelle parti a confine; presenza di aree residenziali; esistenza di una viabilità in parte utilizzabile.

**Procedura:** confronto e accordo con il comune di Marnate