



COMUNE DI RESCALDINA

Città Metropolitana di Milano

VARIANTE URBANISTICA E RELATIVA VAS
al Piano di Governo del Territorio VIGENTE
per l'ampliamento del Centro Commerciale AUCHAN

MODIFICA al DOCUMENTO DI PIANO

oggetto:

VARIANTE ALLA RELAZIONE

COMUNE DI RESCALDINA

Sindaco:

Michele Cattaneo

Assessore all' Urbanistica:

Marianna Laino

Responsabile Unico del Procedimento :

Ing. Lucia Elena Zarini

Autorità Procedente per la VAS :

ing. Lucia Elena Zarini

Comune di Rescaldina Area Governo del Territorio

Autorità Competente per la VAS :

arch. Santina Papa

Comune di Rescaldina Area Lavori Pubblici

Collaboratrice :

arch. Elisa Sottotetti

Consulente per la VAS :

arch. Carla Maria Crosina

Progettista incaricato :

arch. Alessandro Trevisan

Data :

Gennaio 2017

A 21 Var

SOMMARIO

1	INTRODUZIONE	3
1.1	IL DOCUMENTO DI PIANO	3
2	OBIETTIVI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.....	5
3	PROCESSO DI COSTRUZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.....	6
4	INQUADRAMENTO TERRITORIALE E RICOGNIZIONE DELLA PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE.....	8
4.1	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	8
4.2	IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE	11
4.2.1	<i>Documento di Piano</i>	12
4.2.2	<i>Piano Paesaggistico</i>	16
4.3	RETE ECOLOGICA REGIONALE	21
4.4	IL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE DI MILANO	25
4.4.1	<i>I temi principali del Piano</i>	25
4.4.2	<i>Ambiti destinati all'attività agricola</i>	39
4.4.3	<i>Piano di indirizzo forestale 2004-2014</i>	42
4.5	PIANO STRATEGICO D'AREA DELL'ALTO MILANESE	46
4.6	PATTO PER L'ALTO MILANESE	47
4.6.1	<i>Il sistema Alto Milanese per l'Expo 2015</i>	47
4.7	PIANO INTEGRATO DI SVILUPPO LOCALE MELTING POINT	50
4.7.1	<i>Contesto di riferimento – Crocevia</i>	51
4.7.2	<i>Luogo di eccellenza</i>	52
4.7.3	<i>Ambiti di azione strategica ed obiettivi</i>	52
4.7.4	<i>Quadro progettuale del PISL: proposte di intervento</i>	53
4.8	PLIS BOSCHI DEL RUGARETO	57
4.9	IL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE DI VARESE	60
5	SISTEMA URBANO E SISTEMA AMBIENTALE	64
5.1	SINTESI DELL'EVOLUZIONE URBANA	64
5.2	RAPPORTO TRA PIANIFICAZIONE E COSTRUZIONE DELLA CITTÀ	68
5.2.1	<i>Stato di attuazione del PRG previgente</i>	69
5.3	CARATTERISTICHE SOCIO ECONOMICHE	72
5.3.1	<i>Popolazione</i>	73
5.3.2	<i>Le abitazioni</i>	79
5.3.3	<i>Sistema produttivo</i>	80
5.3.4	<i>Attività commerciali</i>	82
5.4	PIANI DI SETTORE	86
5.4.1	<i>Relazione geologica</i>	86
5.4.2	<i>Contratto di fiume Olona, Bozzente, Lura</i>	86
5.4.3	<i>Piano di zonizzazione acustica</i>	89
5.4.4	<i>Legge per il rilancio dell'edilizia – LR 13/2009</i>	91
5.5	SISTEMA AMBIENTALE	92
5.6	LO STATO DELL'AMBIENTE	95
5.6.1	<i>Piano paesistico comunale</i>	100
6	IL PROGETTO DEL PGT	102
6.1	I PRINCIPALI ELEMENTI DI PROGETTO	102
6.2	APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE, INCENTIVAZIONE E PREMIALITA'	111
6.3	CAPACITÀ INSEDIATIVA E CONSUMO DI SUOLO	116
6.4	MODIFICAZIONI INTERVENUTE IN SEDE DI PARERE DI COMPATIBILITÀ PROVINCIALE E CONTRODEDUZIONI	118

Partendo dalla descrizione delle previsioni in materia commerciale e direzionale le previsioni riguardano gli interventi che seguono.

L'area TR8 ripropone un Piano attuativo del precedente PRG e ne modifica le modalità attuative e le prescrizioni, prevedendo l'insediamento di Grandi Strutture di Vendita.

AREA	DESTINAZIONE	SUPERFICIE mq.	lt mq./mq.	SLP DIREZIONALE COMMERCIALE mq.	STANDARD mq.
TR8	PIANO ATTUATIVO RICONFERMATO CON MODIFICHE, A DESTINAZIONE COMMERCIALE - GSV	41.784		13.000	26.000



Figura 49 Localizzazione Area TR8

L'area TRD riguarda invece un'area a destinazione commerciale localizzata a Sud dell'abitato, dove la concentrazione di destinazioni commerciali è maggiore, ed è prevista la localizzazione di Medie Strutture di Vendita "No Food";

AREA	DESTINAZIONE	SUPERFICIE mq.	lt mq./mq.	SLP DIREZIONALE COMMERCIALE mq.	STANDARD mq.
TRD	NUOVA AREA DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALE MSV	8.580	0,50	4.290	3.500

Partendo dalla descrizione delle previsioni in materia commerciale e direzionale le previsioni riguardano gli interventi che seguono.

L'area TR10e ripropone un Ambito di trasformazione che prevede l'ampliamento della Grande Struttura di Vendita oggi esistente.

AREA	DESTINAZIONE	SUPERFICIE mq.	lt mq./mq.	INCREMENTO SLP COMMERCIALE MAX mq.	STANDARD mq.
TR10e	PIANO DI TRASFORMAZIONE RICONFERMATO A DESTINAZIONE COMMERCIALE - GSV	162.710		25.650	200% SLP MAX AGGIUNTIVA



Figura 49
Localizzazione
Area TR10e

L'area TRD riguarda invece un'area a destinazione commerciale localizzata a Sud dell'abitato, dove la concentrazione di destinazioni commerciali è maggiore, ed è prevista la localizzazione di Medie Strutture di Vendita "No Food";

AREA	DESTINAZIONE	SUPERFICIE mq.	lt mq./mq.	SLP DIREZIONALE COMMERCIALE mq.	STANDARD mq.
TRD	NUOVA AREA DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALE MSV	8.580	0,50	4.290	3.500

A questi è da aggiungere il Piano Attuativo riconfermato con modifiche solo di carattere normativo, che introducono cioè il meccanismo della perequazione.

AREA	DESTINAZIONE	SUPERFICIE mq.	It/Ut mq./mq.	VOLUME RESIDENZA mc.	SLP DIREZIONALE COMMERCIALE mq.	STANDARD mq.
PA17	P.L. COMMERCIALE - MSV	44.064	0,50		22.032	22.032

I vecchi Piani esecutivi non ancora attuati ora denominati TR5, TR6 sono stati modificati nelle modalità di attuazione e nell'organizzazione delle volumetrie, in modo tale da consentirne una più efficace e rapida attuazione.

L'area TR5 e la TR5a (ex PL 10) hanno una destinazione residenziale, con specifiche prescrizioni per l'integrazione con le aree agricole appartenenti al sistema della RER e quindi per un corretto inserimento ambientale.

L'area TR6, invece, è stata divisa in a), b), e c). Le prime due hanno una destinazione produttiva, mentre la TR6c) ha una destinazione residenziale; in tutti i casi sono individuate specifiche prescrizioni volte a tutelare la residenza di nuova previsione e già esistente attraverso la realizzazione di fasce verdi alberate, e a migliorare l'area nel suo insieme, compresa la parte esistente per la quale sono indicate esigenze di riqualificazione.

AREA	DESTINAZIONE	SUPERFICIE mq.	It/Ut mq./mq.	VOLUME RESIDENZA mc.	SLP PRODUTTIVO mq.	SLP DIREZIONALE COMMERCIALE mq.	STANDARD mq.	ABITAN TI TEORICI
TR5	PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE	16.296	0,50	24.444			4.318	163
TR5a	PIANO ATTUATIVO RICONFERMATO CON MODIFICHE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE	20.328	0,50	30.492			5.387	203
TR6_a	PIANO ATTUATIVO RICONFERMATO CON MODIFICHE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA/DIREZIONALE	11.728	1,20		14.074			
TR6_b	AREA DI CESSIONE A STANDARD DI TR6_a	4.078	1,20		4.894			
TR6_c	PIANO ATTUATIVO RICONFERMATO CON MODIFICHE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE	7.345	0,50	11.018			1.946	73
TR8	PIANO ATTUATIVO RICONFERMATO CON MODIFICHE A DESTINAZIONE COMMERCIALE GSV	41.784				13.000	26.000	

A questi sono da aggiungere i due Piani Attuativi riconfermati con modifiche solo di carattere normativo, che introducono cioè il meccanismo della perequazione.

A questi è da aggiungere il Piano Attuativo TR10a, riconfermato con modifiche, che introduce il meccanismo della perequazione.

AREA	DESTINAZIONE	SUPERFICIE mq.	It/Ut mq./mq.	VOLUME RESIDENZA mc.	SLP DIREZIONALE COMMERCIALE mq.	STANDARD mq.
TR10a	P.L. COMMERCIALE - MSV	Ex lotto A e B PA17b	0,50		3.200 mq secondo D.C.C. n.67 del 19/12/12	Vedi D.C.C. n.67 del 19/12/12

I vecchi Piani esecutivi non ancora attuati ora denominati TR5, TR6 sono stati modificati nelle modalità di attuazione e nell'organizzazione delle volumetrie, in modo tale da consentirne una più efficace e rapida attuazione.

L'area TR5 e la TR5a (ex PL 10) hanno una destinazione residenziale, con specifiche prescrizioni per l'integrazione con le aree agricole appartenenti al sistema della RER e quindi per un corretto inserimento ambientale.

L'area TR6, invece, è stata divisa in a), b), e c). Le prime due hanno una destinazione produttiva, mentre la TR6c) ha una destinazione residenziale; in tutti i casi sono individuate specifiche prescrizioni volte a tutelare la residenza di nuova previsione e già esistente attraverso la realizzazione di fasce verdi alberate, e a migliorare l'area nel suo insieme, compresa la parte esistente per la quale sono indicate esigenze di riqualificazione.

AREA	DESTINAZIONE	SUPERFICIE mq.	It/Ut mq./mq.	VOLUME RESIDENZA mc.	SLP PRODUTTIVO mq.	SLP DIREZIONALE COMMERCIALE mq.	STANDARD mq.	ABITAN TI TEORICI
TR5	PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE	16.296	0,50	24.444			4.318	163
TR5a	PIANO ATTUATIVO RICONFERMATO CON MODIFICHE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE	20.328	0,50	30.492			5.387	203
TR6_a	PIANO ATTUATIVO RICONFERMATO CON MODIFICHE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA/DIREZIONALE	11.728	1,20		14.074			
TR6_b	AREA DI CESSIONE A STANDARD DI TR6_a	4.078	1,20		4.894			
TR6_c	PIANO ATTUATIVO RICONFERMATO CON MODIFICHE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE	7.345	0,50	11.018			1.946	73

A questi sono da aggiungere i due Piani Attuativi riconfermati con modifiche solo di carattere normativo, che introducono cioè il meccanismo della perequazione.

AREA	DESTINAZIONE	SUPERFICIE mq.	It/Ut mq./mq.	VOLUME RESIDENZA mc.	SLP DIREZIONALE COMMERCIALE mq.	STANDARD mq.	ABITANTI TEORICI
PA17	P.L. COMMERCIALE - MSV	44.064	0,50		22.032	22.032	0
PA 5	P.L. RESIDENZIALE	4.475	0,50	6.713		1.186	45
TOTALE		48.539		6.713	22.032	23.218	45

Il Piano prevede una serie di aree di trasformazione a destinazione residenziale, alcune delle quali di nuova previsione, TRA, TRB, TRE, TRG, mentre altre derivano dalla trasformazione di aree a servizi del previgente PRG, non attuate e non riconfermate dal presente Piano, TR1, TR2.

Nelle schede delle aree di trasformazione sono specificate eventuali prescrizioni cui sono sottoposti gli interventi di trasformazione.

Fra le aree di trasformazione residenziale è individuata anche un'area in parte di proprietà comunale (2.669 mq) e in parte privata, finalizzata ad incrementare il patrimonio di edilizia convenzionata già esistente nel comune.

AREA	DESTINAZIONE	SUPERFICIE mq.	It mq./mq.	VOLUME RESIDENZA mc.	STANDARD mq.	ABITANTI TEORICI
TRP3	AREA EDILIZIA CONVENZIONATA	12.309	0,50	18.464	3.262	123
TRA	NUOVA AREA DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE	3.136	0,50	4.704	831	31
TRB	NUOVA AREA DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE	21.030	0,50	31.545	5.573	210
TRE	NUOVA AREA DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE	3.714	0,50	5.571	984	37
TRG	NUOVA AREA DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE	2.373	0,50	3.560	629	24
TR1_a	AREE RESIDENZIALI CONFORMATE A SERVIZI NEL PRECEDENTE PRG	13.702	0,50	20.553		137
TR1_b	AREA DI CESSIONE A STANDARD DI TR1_a	6.973			6.973	
TR2	AREE RESIDENZIALI CONFORMATE A SERVIZI NEL PRECEDENTE PRG	6.063	0,50	9.095	1.607	61

Il Piano prevede inoltre che due aree di dimensione modesta, la TR3 e la TR4 ad uso produttivo ma entrambe in via di dismissione, localizzate lungo la strada provinciale 527, vengano urbanisticamente ristrutturate e trasformate in residenza, adeguandole così al contesto residenziale che le circonda. Nell'area TR7, situata lungo il margine Ovest del Comune, è localizzato invece uno stabilimento industriale dismesso; il recupero dell'area prevede l'insediamento di attività residenziali e commerciali di vicinato.

AREA	DESTINAZIONE	SUPERFICIE mq.	It/Ut mq./mq.	VOLUME RESIDENZA mc.	SLP DIREZIONALE COMMERCIALE mq.	STANDARD mq.	ABITANTI TEORICI
TR10a	P.L. COMMERCIALE - MSV	15.725	0,50		3.200 mq secondo D.C.C. n.67 del 19/12/12	Vedi D.C.C. n.67 del 19/12/12	0
PA 5	P.L. RESIDENZIALE	4.475	0,50	6.713		1.186	45
TOTALE		48.539		6.713	3.200 mq secondo D.C.C. n.67 del 19/12/12	1.186 oltre a D.C.C. n.67 del 19/12/12	45

Il Piano prevede una serie di aree di trasformazione a destinazione residenziale, alcune delle quali di nuova previsione, TRA, TRB, TRE, TRG, mentre altre derivano dalla trasformazione di aree a servizi del previgente PRG, non attuate e non riconfermate dal presente Piano, TR1, TR2.

Nelle schede delle aree di trasformazione sono specificate eventuali prescrizioni cui sono sottoposti gli interventi di trasformazione.

Fra le aree di trasformazione residenziale è individuata anche un'area in parte di proprietà comunale (2.669 mq) e in parte privata, finalizzata ad incrementare il patrimonio di edilizia convenzionata già esistente nel comune.

AREA	DESTINAZIONE	SUPERFICIE mq.	It mq./mq.	VOLUME RESIDENZA mc.	STANDARD mq.	ABITANTI TEORICI
TRP3	AREA EDILIZIA CONVENZIONATA	12.309	0,50	18.464	3.262	123
TRA	NUOVA AREA DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE	3.136	0,50	4.704	831	31
TRB	NUOVA AREA DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE	21.030	0,50	31.545	5.573	210
TRE	NUOVA AREA DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE	3.714	0,50	5.571	984	37
TRG	NUOVA AREA DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE	2.373	0,50	3.560	629	24
TR1_a	AREE RESIDENZIALI CONFORMATE A SERVIZI NEL PRECEDENTE PRG	13.702	0,50	20.553		137
TR1_b	AREA DI CESSIONE A STANDARD DI TR1_a	6.973			6.973	
TR2	AREE RESIDENZIALI CONFORMATE A SERVIZI NEL PRECEDENTE PRG	6.063	0,50	9.095	1.607	61
Tr10c	AMBITO DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZ. RESIDENZIALE	25.326	0,30	16.155	2.862	108

Il Piano prevede inoltre che due aree di dimensione modesta, la TR3 e la TR4 ad uso produttivo ma entrambe in via di dismissione, localizzate lungo la strada provinciale 527, vengano urbanisticamente ristrutturate e trasformate in residenza, adeguandole così al contesto residenziale che le circonda. Nell'area TR7, situata lungo il margine Ovest del Comune, è localizzato invece uno stabilimento industriale dismesso; il recupero dell'area prevede l'insediamento di attività residenziali e commerciali di vicinato.

AREA	DESTINAZIONE	AREA mq.	lt mq/mq	VOLUME RESIDENZA mc.	STANDARD mq.	ABITANTI TEORICI
TR3	AREA INDUSTRIALE DA TRASFORMARE IN RESIDENZA	2.059	0,50	3.089	546	21
TR4	AREA INDUSTRIALE DA TRASFORMARE IN RESIDENZA	4.082	0,50	6.123	1.082	41
TR7	AREA INDUSTRIALE DA TRASFORMARE IN RESIDENZA	24.159	0,50	36.239	6.402	242

L'ultimo insieme di aree riguarda i servizi, che come abbiamo visto è stato riorganizzato rispetto alle indicazioni del previgente piano, con l'eliminazione di vecchie aree non attuate e l'individuazione di nuove. Per tali aree sono state indicate funzioni specifiche che potranno però essere riconsiderate in fase di attuazione (es. istruzione, parcheggi ecc..), sulla base di esigenze che si manifesteranno nel periodo di vigenza del piano.

Nelle aree a servizi di nuova previsione, la cui superficie non sia già nella disponibilità della pubblica amministrazione, è stato individuato un indice di perequazione la cui applicazione consentirà di generare diritti volumetrici al momento della cessione delle aree stesse alla pubblica amministrazione. Tali diritti, liberamente commerciabili, potranno tradursi in volumi edificabili così come illustrato nel paragrafo successivo.

Le aree a servizi individuate dal piano sono quelle indicate nelle tabelle che seguono, la gran parte per funzioni residenziali, e due per destinazioni di tipo tecnologico come i due ampliamenti del cimitero definiti puntualmente nel Piano cimiteriale approvato.

AREA	DESTINAZIONE	AREA mq
TRP1	AREA PER L'ISTRUZIONE	6.292
TRP4	AREA DI POSSIBILE AMPLIAMENTO ZONA SPORTIVA SU TERRENI DI PROPRIETA' COMUNALE	3.353
TRP5	ORTO URBANO	4.837
TRP6	ORTO URBANO	20.988
TRP8	PALAZZO DELLA SALUTE STRUTTURA ESISTENTE DA RIORGANIZZARE	3.332
TRP9	POLO SERVIZI - TERRENI GIA' CEDUTI A AMMINISTRAZIONE COMUNALE	22.381
AMPLIAMENTO CIMITERO AMPLIAMENTO CIMITERO		10.039
		3.038
NUOVE AREE A SERVIZI DA DESTINARE A VERDE URBANO E PARCHEGGI		1.072
		1.700
		1.410
		704
		7.267
		1.975

Figura 50 Aree a servizi e diritti volumetrici

AREA	DESTINAZIONE	AREA mq.	lt mq/mq	VOLUME RESIDENZA mc.	STANDARD mq.	ABITANTI ¹¹⁰ TEORICI
TR3	AREA INDUSTRIALE DA TRASFORMARE IN RESIDENZA	2.059	0,50	3.089	546	21
TR4	AREA INDUSTRIALE DA TRASFORMARE IN RESIDENZA	4.082	0,50	6.123	1.082	41
TR7	AREA INDUSTRIALE DA TRASFORMARE IN RESIDENZA	24.159	0,50	36.239	6.402	242

L'ultimo insieme di aree riguarda i servizi, che come abbiamo visto è stato riorganizzato rispetto alle indicazioni del previgente piano, con l'eliminazione di vecchie aree non attuate e l'individuazione di nuove. Per tali aree sono state indicate funzioni specifiche che potranno però essere riconsiderate in fase di attuazione (es. istruzione, parcheggi ecc..), sulla base di esigenze che si manifesteranno nel periodo di vigenza del piano.

Nelle aree a servizi di nuova previsione, la cui superficie non sia già nella disponibilità della pubblica amministrazione, è stato individuato un indice di perequazione la cui applicazione consentirà di generare diritti volumetrici al momento della cessione delle aree stesse alla pubblica amministrazione. Tali diritti, liberamente commerciabili, potranno tradursi in volumi edificabili così come illustrato nel paragrafo successivo.

Le aree a servizi individuate dal piano sono quelle indicate nelle tabelle che seguono, la gran parte per funzioni residenziali, e due per destinazioni di tipo tecnologico come i due ampliamenti del cimitero definiti puntualmente nel Piano cimiteriale approvato.

AREA	DESTINAZIONE	AREA mq
TRP1	AREA PER L'ISTRUZIONE	6.292
TRP4	AREA DI POSSIBILE AMPLIAMENTO ZONA SPORTIVA SU TERRENI DI PROPRIETA' COMUNALE	3.353
TRP5	ORTO URBANO	4.837
TRP6	ORTO URBANO	20.988
TRP8	PALAZZO DELLA SALUTE STRUTTURA ESISTENTE DA RIORGANIZZARE	3.332
TRP9	POLO SERVIZI - TERRENI GIA' CEDUTI A AMMINISTRAZIONE COMUNALE	22.381
AMPLIAMENTO CIMITERO AMPLIAMENTO CIMITERO NUOVE AREE A SERVIZI DA DESTINARE A VERDE URBANO E PARCHEGGI		10.039
		3.038
		1.072
		1.700
		1.410
		704
		7.267
		1.975
NUOVE AREE A VERDE TR10		11.982 oltre a AREA A VERDE TR10a

Figura 50 Aree a servizi e diritti volumetrici

AREE DI TRASFORMAZIONE PER LA RICOLLOCAZIONE DEI DIRITTI VOLUMETRICI									
AREA	DESTINAZIONE	AREA mq.	It Totale mq/mq	Ip mq/mq	It Area mq/mq	DIRITTI VOLUMETRICI DA ACQUISIRE SLP mq	VOL.TOT. RESIDENZA mc	SLP TOT. PRODUTTIV A mq	115 SLP TOT. DIREZIONALE COMMERCIALE mq
TRA	NUOVA AREA DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE	3.136	0,50	0,08	0,42	251	4.704		
TRB	NUOVA AREA DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE	21.030	0,50	0,08	0,42	1.682	31.545		
TRE	NUOVA AREA DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE	3.714	0,50	0,08	0,42	297	5.571		
TRG	NUOVA AREA DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE	2.373	0,50	0,08	0,42	190	3.560		
TR1_a	AREE RESIDENZIALI CONFORMATE A SERVIZI NEL PRECEDENTE PRG	13.702	0,50	0,08	0,42	1.096	20.553		
TR2	AREE RESIDENZIALI CONFORMATE A SERVIZI NEL PRECEDENTE PRG	6.063	0,50	0,12	0,38	728	9.095		
TR3	AREE INDUSTRIALI ESISTENTI DA RICONVERTIRE IN RESIDENZA	2.059	0,50	0,12	0,38	247	3.089		
TR4	AREE INDUSTRIALI ESISTENTI DA RICONVERTIRE IN RESIDENZA	4.082	0,50	0,12	0,38	490	6.123		
TR5	PIANO ATTUATIVO RICONFERMATO CON MODIFICHE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE	16.296	0,50	0,08	0,42	1.304	24.444		
TR5a	PIANO ATTUATIVO RICONFERMATO CON MODIFICHE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE	20.328	0,50	0,08	0,42	1.626	30.492		
TR7	AREE INDUSTRIALI ESISTENTI DA RICONVERTIRE IN RESIDENZA	24.159	0,50	0,12	0,38	2.899	36.239		
PA 5	P.L. RESIDENZIALE	4.475	0,50	0,08	0,42	358	6.713		
TR6_a	PIANO ATTUATIVO RICONFERMATO CON MODIFICHE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA/DIREZIONALE	11.728	1,20	0,07	1,13	821		14.074	
TR6_b	PIANO ATTUATIVO RICONFERMATO CON MODIFICHE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA/DIREZIONALE	4.078	1,20	0,07	1,13	285		4.894	
TR6_c	PIANO ATTUATIVO RICONFERMATO CON MODIFICHE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE	7.345	0,50	0,08	0,42	588	11.018		
TRC	ELIMINATA								
TRD	NUOVA AREA DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALE MSV	8.580	0,50	0,12	0,38	1.030			4.290
TRF	ELIMINATA								
TR8	PIANO ATTUATIVO RICONFERMATO CON MODIFICHE A DESTINAZIONE COMMERCIALE GSV	41.784		0,12		5.014			13.000
PA17	P.L. COMMERCIALE	44.064	0,50	0,12	0,38	5.288			22.032
TOTALI		238.996				24.193	193.143	18.967	39.322

I metri quadrati di SLP necessari alle aree di trasformazione, in forza dell'applicazione dell'indice Ip, sono pari a **24.193** mq, mentre i diritti volumetrici disponibili, generati dalle aree a servizi con l'applicazione dell'indice Itp sono pari a **5.628** mq (**16.885** mc).

La differenza fra mq disponibili e mq necessari, pari a circa **18.565** mq, corrisponde alle quote di compensazione e premialità che l'Amministrazione metterà a disposizione con le modalità sopra illustrate.

Va infine precisato che la definizione del confronto fra l'Amministrazione e i soggetti proponenti avrà luogo in sede di negoziazione, come disciplinato all'articolo 11 delle norme del Documento di Piano, e come prevista dall'articolo 8 della legge 12/2005. Tale procedura ha lo scopo di verificare i requisiti delle proposte e la presenza dei livelli di qualità richiesti,

AREE DI TRASFORMAZIONE PER LA RICOLLOCAZIONE DEI DIRITTI VOLUMETRICI									115
AREA	DESTINAZIONE	AREA mq.	It Totale mq/mq	Ip mq/mq	It Area mq/mq	DIRITTI VOLUMETRICI DA ACQUISIRE SLP mq	VOL.TOT. RESIDENZA mc	SLP TOT. PRODUTTIV A mq	SLP TOT. DIREZIONALE COMMERCIALE mq
TRA	NUOVA AREA DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE	3.136	0,50	0,08	0,42	251	4.704		
TRB	NUOVA AREA DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE	21.030	0,50	0,08	0,42	1.682	31.545		
TRE	NUOVA AREA DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE	3.714	0,50	0,08	0,42	297	5.571		
TRG	NUOVA AREA DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE	2.373	0,50	0,08	0,42	190	3.560		
TR1_a	AREE RESIDENZIALI CONFORMATE A SERVIZI NEL PRECEDENTE PRG	13.702	0,50	0,08	0,42	1.096	20.553		
TR2	AREE RESIDENZIALI CONFORMATE A SERVIZI NEL PRECEDENTE PRG	6.063	0,50	0,12	0,38	728	9.095		
TR3	AREE INDUSTRIALI ESISTENTI DA RICONVERTIRE IN RESIDENZA	2.059	0,50	0,12	0,38	247	3.089		
TR4	AREE INDUSTRIALI ESISTENTI DA RICONVERTIRE IN RESIDENZA	4.082	0,50	0,12	0,38	490	6.123		
TR5	PIANO ATTUATIVO RICONFERMATO CON MODIFICHE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE	16.296	0,50	0,08	0,42	1.304	24.444		
TR5a	PIANO ATTUATIVO RICONFERMATO CON MODIFICHE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE	20.328	0,50	0,08	0,42	1.626	30.492		
TR7	AREE INDUSTRIALI ESISTENTI DA RICONVERTIRE IN RESIDENZA	24.159	0,50	0,12	0,38	2.899	36.239		
PA 5	P.L. RESIDENZIALE	4.475	0,50	0,08	0,42	358	6.713		
TR6_a	PIANO ATTUATIVO RICONFERMATO CON MODIFICHE A DESTINAZIONE PRODUTTIVADIREZIONALE	11.728	1,20	0,07	1,13	821		14.074	
TR6_b	PIANO ATTUATIVO RICONFERMATO CON MODIFICHE A DESTINAZIONE PRODUTTIVADIREZIONALE	4.078	1,20	0,07	1,13	285		4.894	
TR6_c	PIANO ATTUATIVO RICONFERMATO CON MODIFICHE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE	7.345	0,50	0,08	0,42	588	11.018		
TRC	ELIMINATA								
TRD	NUOVA AREA DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALE MSV	8.580	0,50	0,12	0,38	1.030			4.290
TRF	ELIMINATA								
TR10a	AMBITO DI TRASFORMAZIONE RICONFERMATO A DESTINAZIONE COMMERCIALE MSV	15.725	-	-	-	0			3.200
TR10c	AMBITO DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE	25.326	-	-	-	0			5.385
TR10e)	AMBITO DI TRASFORMAZIONE RICONFERMATO A DESTINAZIONE COMMERCIALE GSV	7.974	-	-	-	7.916			25.650
TOTALI		202.173				21.807	193.143	18.967	38.525

I metri quadrati di SLP necessari alle aree di trasformazione, in forza dell'applicazione dell'indice Ip, sono pari a **21.807** mq, mentre i diritti volumetrici disponibili, generati dalle aree a servizi con l'applicazione dell'indice Itp sono pari a **5.628** mq (**16.885** mc).

La differenza fra mq disponibili e mq necessari, pari a circa **18.565** mq, corrisponde alle quote di compensazione e premialità che l'Amministrazione metterà a disposizione con le modalità sopra illustrate.

Va infine precisato che la definizione del confronto fra l'Amministrazione e i soggetti proponenti avrà luogo in sede di negoziazione, come disciplinato all'articolo 11 delle norme del Documento di Piano, e come prevista dall'articolo 8 della legge 12/2005. Tale procedura ha lo scopo di verificare i requisiti delle proposte e la presenza dei livelli di qualità richiesti,

Variante alla Relazione del Documento di Piano

quali prerequisiti per ottenere la conformazione delle previsioni che avrà luogo solo con l'approvazione dei P.A.

6.3 CAPACITÀ INSEDIATIVA E CONSUMO DI SUOLO ⁵¹

I dati fin qui riportati sono infine in grado di fornire una stima della capacità insediativa del Piano, ipotizzandone una sua piena attuazione nel corso dei prossimi 5 anni.

Il dato della popolazione è stato dunque calcolato a partire dal totale delle previsioni residenziali (siano esse provenienti dal precedente PRG o previste dal PGT) in termini di metri cubi e successivamente, utilizzando il riferimento standard di 150 mc per abitante, ne è stato dedotto il potenziale incremento a Piano attuato. La popolazione esistente al 31 agosto 2011 sommata alla popolazione prevista, fornisce il totale della popolazione; essa è stata infine rapportata ai servizi esistenti e previsti, individuando così la quantità di aree a standard disponibili nella città di Rescaldina. I dati sono sintetizzati nelle tabelle che seguono.

	VOLUME RESIDENZA mc.	SLP PROD. mq.	SLP DIREZIONALE COMMERCIALE mq	STANDARD RESIDENZIALI MQ	ABITANTI TEORICI
TOTALI	211.607	18.967	39.322	40.726	1.411

I nuovi abitanti previsti, sommati a quelli esistenti, che come abbiamo visto nell'agosto 2011 corrispondono a 14.164, portano il totale stimabile della popolazione a 15.575 abitanti complessivi.

La dotazione di aree per servizi rapportata alla popolazione esistente e prevista è quella riportata nella tabella che segue:

Popolazione esistente e prevista	Servizi esistenti	Nuovi Servizi	Servizi nei PA	Tot. Servizi	STANDARD
15.575	469.041	46.245	40.726	556.012	35,7

Le stime consentono dunque di indicare una dotazione di aree a standard pari a 35,7 mq/ab, comprensiva dei servizi esistenti, delle aree di interesse pubblico individuate dal PGT e delle aree a standard previste all'interno dei Piani Attuativi.

Non è qui inclusa l'area di connessione ecologica che, come evidente, configura una tipologia di servizi molto particolare, con alta valenza ambientale e la cui rilevanza assume caratteri sovracomunali.

Ai fini della verifica del consumo di suolo, effettuata sulla base delle indicazioni di cui all'articolo 84 del PTCP di Milano, le aree che determinano un nuovo consumo di suolo sono pari a 5,51 Ha, nel rispetto delle stesse indicazioni del PTCP di Milano, che identifica in 8,67 Ha (vedi a riguardo la TAV. A20) le espansioni massime possibili.

⁵¹ Il capitolo è stato rettificato nella parte relativa alla verifica del consumo di suolo sulla base delle integrazioni approvate nella seduta di C.C. del 14.10.2011 di adozione del PGT con delibera n. 60

quali prerequisiti per ottenere la conformazione delle previsioni che avrà luogo solo con l'approvazione del P.A.

6.3 CAPACITÀ INSEDIATIVA E CONSUMO DI SUOLO ⁵¹

I dati fin qui riportati sono infine in grado di fornire una stima della capacità insediativa del Piano, ipotizzandone una sua piena attuazione nel corso dei prossimi 5 anni.

Il dato della popolazione è stato dunque calcolato a partire dal totale delle previsioni residenziali (siano esse provenienti dal precedente PRG o previste dal PGT) in termini di metri cubi e successivamente, utilizzando il riferimento standard di 150 mc per abitante, ne è stato dedotto il potenziale incremento a Piano attuato. La popolazione esistente al 31 agosto 2011 sommata alla popolazione prevista, fornisce il totale della popolazione; essa è stata infine rapportata ai servizi esistenti e previsti, individuando così la quantità di aree a standard disponibili nella città di Rescaldina. I dati sono sintetizzati nelle tabelle che seguono.

	VOLUME RESIDENZA mc.	SLP PROD. mq.	SLP DIREZIONALE COMMERCIALE mq	STANDARD RESIDENZIALI MQ	ABITANTI TEORICI
TOTALI	227.762	18.967	39.322	43.588	1.519

I nuovi abitanti previsti, sommati a quelli esistenti, che come abbiamo visto nell'agosto 2011 corrispondono a 14.164, portano il totale stimabile della popolazione a 15.683 abitanti complessivi.

La dotazione di aree per servizi rapportata alla popolazione esistente e prevista è quella riportata nella tabella che segue:

Popolazione esistente e prevista	Servizi esistenti	Nuovi Servizi	Servizi nei PA	Tot. Servizi	STANDARD
15.683	469.041	61.089 Oltre a Area a Verde interna all'ambito TR10a	55.570 Oltre a Area a Verde interna all'ambito TR10a	570.856 Oltre a Area a Verde interna all'ambito TR10a	36,7

Le stime consentono dunque di indicare una dotazione di aree a standard pari a 35,7 mq/ab, comprensiva dei servizi esistenti, delle aree di interesse pubblico individuate dal PGT e delle aree a standard previste all'interno dei Piani Attuativi.

Non è qui inclusa l'area di connessione ecologica che, come evidente, configura una tipologia di servizi molto particolare, con alta valenza ambientale e la cui rilevanza assume caratteri sovracomunali.

Ai fini della verifica del consumo di suolo, effettuata sulla base delle indicazioni di cui all'articolo 84 del PTCP di Milano, le aree che determinano un nuovo consumo di suolo sono pari a 5,51 Ha, nel rispetto delle stesse indicazioni del PTCP di Milano, che identifica in 8,67 Ha (vedi a riguardo la TAV. A20) le espansioni massime possibili.

⁵¹ Il capitolo è stato rettificato nella parte relativa alla verifica del consumo di suolo sulla base delle integrazioni approvate nella seduta di C.C. del 14.10.2011 di adozione del PGT con delibera n. 60