



COMUNE DI RESCALDINA

Città Metropolitana di Milano

VARIANTE URBANISTICA

al Piano di Governo del Territorio VIGENTE

per l'ampliamento del Centro Commerciale AUCHAN

MODIFICA al DOCUMENTO DI PIANO

oggetto:

**VARIANTE ALLE SCHEDE AREE DI TRASFORMAZIONE
(VARIANTE A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE CONTRODEDUZIONI)**

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

Progettista incaricato :

arch. Alessandro Trevisan

Collaboratrice :

arch. Elisa Sottotetti

Consulente per la VAS :

arch. Carla Maria Crosina

Data :

Luglio 2017

A 23 Var

Indice

Aree di trasformazione di interesse pubblico	3
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
Aree di trasformazione private non conformate	11
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
Aree di trasformazione a destinazione residenziale conformate a servizi nel precedente PRG	19
TR 1 - Area di trasformazione residenziale	20
TR 2 - Area di trasformazione residenziale	21
Interventi di Ristrutturazione urbanistica e Recupero di aree dismesse	22
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
Aree già conformate con modifiche	26
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
TR10 - Programma di riassetto urbano	38
Ipotesi viabilistiche	42
Ipotesi di viabilità gronda Nord	43

TR 8 - Piano Attuativo riconfermato a destinazione Commerciale - GSV

ANALISI TERRITORIALE



LOCALIZZAZIONE INTERVENTO



LEGENDA



Individuazione area

DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI



1. Aree residenziali
2. Via Marco Polo. Strada di collegamento all'Autostrada A8
3. Aree agricole
4. Centro commerciale Auchan esistente

DATI PROGETTUALI

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

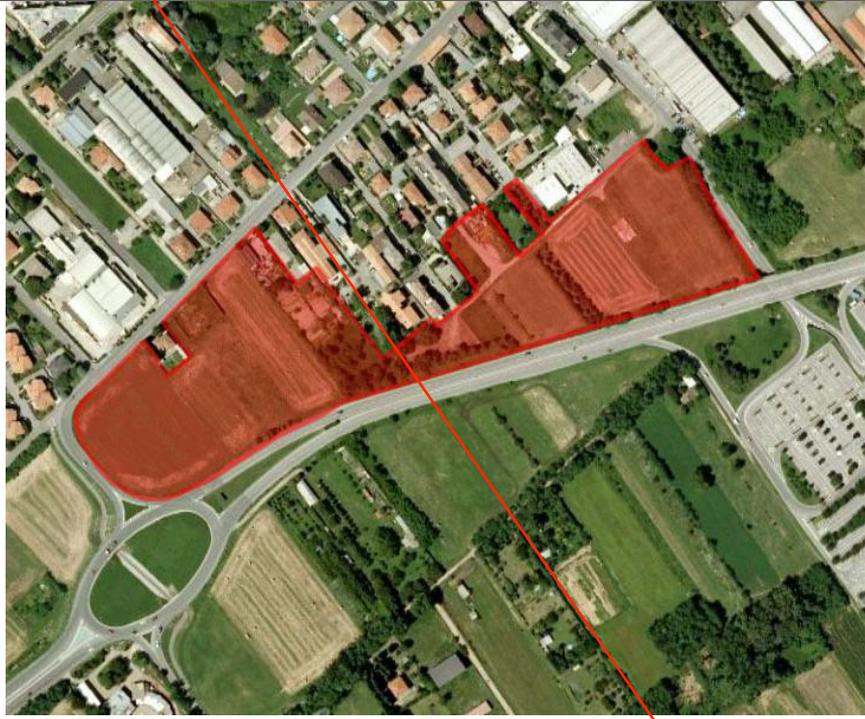
ULTERIORI PRESCRIZIONI

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



LOCALIZZAZIONE INTERVENTO



LEGENDA

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

DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI



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

DATI PROGETTUALI

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

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.

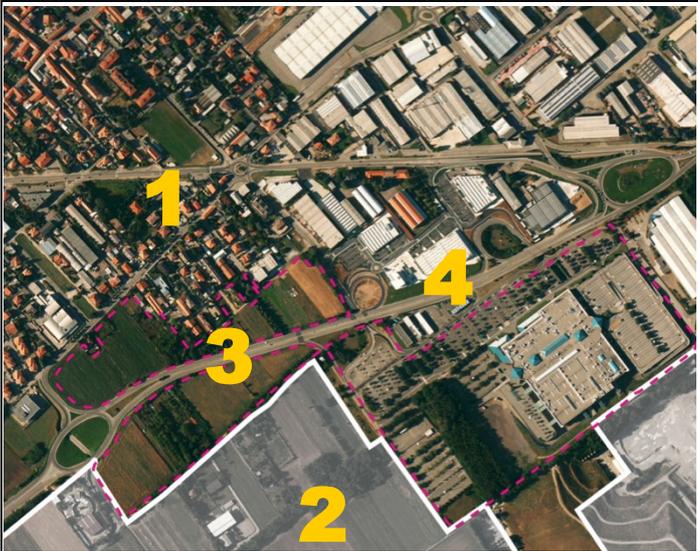
La qualità della proposta architettonica e di inserimento ambientale costituisce specifico elemento di valutazione ai fini della fase di negoziazione, di cui all'articolo 11 delle NTA del Documento di Piano.

TR10 : PROGRAMMA DI RIASSETTO URBANO

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"> 1. Intorno urbano residenziale 2. Aree agricole 3. Via Marco Polo, strada di collegamento all'Autostrada A8 4. Attività commerciali
--	--

ULTERIORI PRESCRIZIONI - scheda di indirizzo TR10



LEGENDA

-  COMPLETAMENTO DEL MARGINE URBANO
-  ADERENZA CON GLI AMBITI AGRICOLI
-  TRACCIATO PISTA CICLABILE - BANDO REGIONALE 2015
-  CONNESSIONE VERDE E DI FRUIZIONE PEDONALE IN CONTINUITA' CON IL SISTEMA VERDE ESTERNO ALL'AMBITO
-  AMBITO DI CONCENTRAZIONE DELLO STANDARD
-  POSSIBILE LOCALIZZAZIONE INCREMENTO DI NUOVE AREE VERDI E BOSCHIVE
-  MANTENIMENTO DI UNA QUOTA PARTE DELL'AREA A BOSCO "ZONA B2 - AREE BOSCHATE" ESISTENTE
-  PERCORSI CICLABILI DI PROGETTO
-  FASCIA DI MITIGAZIONE ARBOREO-ARBUSTIVA ADERENTE AI CONFINI E DI PROFONDITA' MIN 15 M

-  AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DELL'ASSE VIARIO DI VIA MARCO POLO E VIA PISACANE
-  POTENZIAMENTO STRADA DI ACCESSO
-  AREA AGRICOLA IN CESSIONE COMPENSATIVA DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA REALIZZABILE IN AMBITO TR10 e
-  LOCALIZZAZIONE DI SLP DI AMPLIAMENTO MASSIMO 25 650 MQ DERIVANTE DA CESSIONE GRATUITA DI AREE INDIVIDUATE IN TR10 a, b, c, d
-  VERDE PUBBLICO IN CESSIONE GRATUITA COMPENSATIVA DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA REALIZZABILE IN AMBITO TR10e
-  AREA CON CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDUA DA LOCALIZZARSI SULL'AMBITO TR10e
-  PROGRAMMA DI RIASSETTO URBANO TR10
-  AMBITI DI INTERVENTO

TR10: PROGRAMMA DI RIASSETTO URBANO: INDIRIZZI E PRESCRIZIONI

Il Programma di Riassetto Urbano denominato TR10 è composto dagli ambiti di trasformazione di seguito elencati e puntualmente descritti secondo specifici indirizzi e prescrizioni.

TR10a: Ambito di trasformazione riconfermato a destinazione commerciale

- Superficie:* mq 15.725 (dato U.T) pari alle superfici dell'ex PA17b (escluso il lotto C) secondo quanto disposto dal Piano Attuativo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 67 del 19/12/2012
- Slp max:* mq 3200 secondo quanto disposto dal Piano Attuativo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 67 del 19/12/2012
- Destinazione d'uso principale:* commerciale e/o direzionale, 2 MSV max
- H max edifici:* m 12,00 secondo quanto disposto dal Piano Attuativo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 67 del 19/12/2012
- Aree a standard:* standard di pertinenza secondo quanto disposto dal Piano Attuativo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 67 del 19/12/2012 (lotti A e B ex P.A.17b) oltre all'area identificata in verde nella scheda di indirizzo è destinata a verde pubblico, subordinato a cessione gratuita

ULTERIORI INDIRIZZI E PRESCRIZIONI

- 1) L'area a standard destinata a verde pubblico (vedi scheda di indirizzo) dovrà essere aderente a via per Cerro Maggiore e, entro il termine di attuazione del PA TR10e, dovrà essere attrezzata a parco urbano in continuità con gli spazi pubblici e le infrastrutture presenti e di progetto nonché posta a sistema con le aree contigue attraverso l'impiego di connessione verde e di fruizione pedonale secondo un progetto unitario.
- 2) Tutte le aree oggetto di cessione dovranno essere oggetto di un'indagine ambientale preventiva volta a verificare la presenza di contaminazione e, ove necessario, essere sottoposte a bonifica a cura e spese del soggetto attuatore.
- 3) I parcheggi a raso previsti o esistenti dovranno prevedere almeno 1 albero ogni 5 posti auto messi a dimora solo nelle aree deputate alla sosta con effetto diretto sulle auto in sosta.
- 4) prevedere che le specie arboree e arbustive utilizzate nelle opere di mitigazione, riqualificazione ambientale, compensazione boschiva e piantumazione dei parcheggi dovranno essere autoctone e scelte tra quelle nel Repertorio del PTCP.

TR10b: Ambito a destinazione standard, verde pubblico

- Superficie:* mq 4.604 (dato U.T) pari alla superficie del lotto C ex P.A.17b secondo quanto disposto mediante Piano Attuativo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 67 del 19/12/2012
- Destinazione d'uso principale:* Standard – Verde pubblico, in cessione gratuita, a compensazione della possibilità di trasferimento della capacità edificatoria assegnata al lotto C ex P.A.17b, realizzabile in ampliamento al centro commerciale Auchan interno all'ambito TR10e

ULTERIORI INDIRIZZI E PRESCRIZIONI:

- 1) L'area a standard destinata a verde pubblico (vedi scheda di indirizzo), entro il termine di attuazione del PA TR10e dovrà essere attrezzata a parco urbano in continuità con gli spazi pubblici e le infrastrutture presenti e di progetto nonché posta a sistema con le aree contigue attraverso l'impiego di connessione verde e di fruizione pedonale secondo un progetto

unitario.

- 2) Tutte le aree oggetto di cessione dovranno essere oggetto di un'indagine ambientale preventiva volta a verificare la presenza di contaminazione e, ove necessario, essere sottoposte a bonifica a cura e spese del soggetto attuatore.
- 3) I parcheggi a raso previsti o esistenti dovranno prevedere almeno 1 albero ogni 5 posti auto messi a dimora solo nelle aree deputate alla sosta con effetto diretto sulle auto in sosta.
- 4) Prevedere che le specie arboree e arbustive utilizzate nelle opere di mitigazione, riqualificazione ambientale, compensazione boschiva e piantumazione dei parcheggi dovranno essere autoctone e scelte tra quelle nel Repertorio del PTCP.

TR10c: Ambito di trasformazione a destinazione residenziale

Superficie: mq 25.326 pari alla superficie dell'ex P.A.17a

Indice Ut: 0,30 mq/mq ad esclusione dei mappali di proprietà Auchan – Gallerie Commerciali ex P.A.17a (vedi subambiti asteriscati inseriti nella scheda di indirizzo) ove indice Ut = 0,00 mq/mq

Slp max indicativa: mq 5.385

Destinazione d'uso principale: residenziale e/o commerciale di vicinato

H max edifici: m 13,00

Aree a standard: 26,5 mq/ab min (ab = 150 mc/cad) e/o 100% slp commerciale e/o compatibile con la residenza

Aree in cessione gratuita: mq 7378 da destinare a standard – verde pubblico e di mitigazione (corrispondenti ai subambiti asteriscati inseriti nella scheda di indirizzo) a compensazione della possibilità di trasferimento della capacità edificatoria all'interno dell'ambito TR10e

Modalità attuative: Piano Attuativo

ULTERIORI INDIRIZZI E PRESCRIZIONI

- 1) Le aree in cessione a standard destinate a verde pubblico e di mitigazione, di superficie pari a mq 7.378 (corrispondenti ai mappali contrassegnati con un asterisco nella scheda di indirizzo), entro il termine di attuazione del PA TR10e, dovranno essere attrezzate a parco urbano in continuità con gli spazi pubblici e le infrastrutture presenti e di progetto nonché posta a sistema con le aree contigue attraverso l'impiego di connessione verde e di fruizione pedonale secondo un progetto unitario.
- 2) Tutte le aree oggetto di cessione dovranno essere oggetto di un'indagine ambientale preventiva volta a verificare la presenza di contaminazione e, ove necessario, essere sottoposte a bonifica a cura e spese del soggetto attuatore.
- 3) In sede di presentazione di Piano Attuativo, la stesse aree in cessione gratuita di cui al punto 1 soprastante potranno essere utilizzate allo scopo di ottenere un migliore assetto planivolumetrico delle quantità insediative previste a condizione che le stesse superfici, ovvero mq 7378, vengano comunque individuate all'interno dell'ambito di trasformazione ed in continuità con le aree a standard generate dalla capacità insediativa prevista, così da ottenere una concentrazione delle stesse a margine della via Marco Polo (vedi scheda di indirizzo) e attrezzate con caratteristiche di protezione ambientale nei confronti dell'infrastruttura viabilistica esistente nonché posta a sistema con le aree contigue attraverso l'impiego di connessione verde e di fruizione pedonale secondo un progetto unitario.
- 4) All'interno dell'ambito si dovrà prevedere una pista ciclabile in sede protetta di larghezza minima pari a m 2,50, separata dalla viabilità interna per mezzo di aiuola alberata e dotata di illuminazione pubblica, che metta in connessione attraverso via Roma l'ambito in esame con il tracciato di pista ciclabile oggetto di Bando Regionale 2015 previsto su via per Cerro Maggiore; l'intervento sarà a carico del soggetto attuatore dell'ampliamento nell'ambito TR10e
- 5) Dovrà essere realizzato un potenziamento dell'attuale accesso veicolare presente su via Pisacane in grado di rispondere adeguatamente al nuovo carico insediativo presente nonché

all'intersezione con il nuovo percorso ciclopedonale di progetto.

- 6) I parcheggi a raso previsti o esistenti dovranno prevedere almeno 1 albero ogni 5 posti auto messi a dimora solo nelle aree deputate alla sosta con effetto diretto sulle auto in sosta.
- 7) Prevedere che le specie arboree e arbustive utilizzate nelle opere di mitigazione, riqualificazione ambientale, compensazione boschiva e piantumazione dei parcheggi dovranno essere autoctone e scelte tra quelle nel Repertorio del PTCP.

TR10d: Ambito a destinazione agricola

Superficie: mq 41.784 pari alla superficie individuata dall'ex ambito di trasformazione TR8
Destinazione d'uso principale: agricolo (Zone agricole E ai sensi delle Norme del Piano delle Regole – elaborato C7 art. 6 comma 5), in cessione gratuita, a compensazione della possibilità di trasferimento della capacità edificatoria assegnata all'ex ambito di trasformazione TR8 realizzabile in ampliamento all'interno dell'ambito TR10e e della porzione di zona E2 (aree boscate) sottratta in ambito TR10e

ULTERIORI INDIRIZZI E PRESCRIZIONI

- 1) Tutte le aree oggetto di cessione dovranno essere oggetto di un'indagine ambientale preventiva volta a verificare la presenza di contaminazione e, ove necessario, essere sottoposte a bonifica a cura e spese del soggetto attuatore.
- 2) L'intera area dovrà essere ceduta gratuitamente in quanto strategica per l'attuazione di attività sociali tese a riqualificare la valenza e le relazioni, anche fruttive, dello spazio agricolo. Entro i termini di attuazione del Piano Attuativo TR10e, dovranno essere attivate le seguenti azioni:
 - a) realizzare un sistema di percorsi ciclopedonali di fruizione, favorendo la riqualificazione delle strade vicinali esistenti, a parte integrante del progetto complessivo di infrastrutturazione del territorio comunale con la mobilità dolce;
 - b) prevedere interventi di riqualificazione ecologica e di potenziamento delle dotazioni arboree in termini coerenti con una visione strategica complessiva di connessione di reti e di corridoi ecologici a scala vasta;
 - c) valorizzare l'ambito attraverso l'istituzione di attività agricole per la produzione e vendita in loco di frutta e ortaggi "a km 0";
 - d) promuovere la realizzazione di eventi formativi, culturali e ricreativi finalizzati alla promozione della "cultura della sostenibilità" in ottica di inclusione partecipativa del complessivo territorio comunale.
- 3) I parcheggi a raso previsti o esistenti dovranno prevedere almeno 1 albero ogni 5 posti auto messi a dimora solo nelle aree deputate alla sosta con effetto diretto sulle auto in sosta.
- 4) Prevedere che le specie arboree e arbustive utilizzate nelle opere di mitigazione, riqualificazione ambientale, compensazione boschiva e piantumazione dei parcheggi dovranno essere autoctone e scelte tra quelle nel Repertorio del PTCP.

TR10e: Ambito di trasformazione riconfermato a destinazione commerciale GSV

Superficie: mq 162.710 comprendente: le superfici già individuate dal PGT vigente come "Piani Attuativi in corso o già attuati" (ex PA approvato con DCC n. 36 del 24/05/1991), a destinazione commerciale pari a circa mq 145.395, l'area "Attrezzature private per l'industria – parcheggio" pari a circa 9.341 mq e l'area "Zona E2 – Aree boscate" pari a circa 7.974 mq

Slp max: mq 25.650 in ampliamento all'esistente

Destinazione d'uso principale: commerciale, GSV

Aree a standard: 200% slp max aggiuntiva, oltre alla quota esistente

Modalità attuative: Piano Attuativo

ULTERIORI INDIRIZZI E PRESCRIZIONI

Al di sotto delle aree a bosco non sarà possibile realizzare parcheggi e depositi interrati.

Classe di fattibilità geologica *“Zone adiacenti ad aree di produzione attiva di biogas”*

(art. 10 Allegato 9 - Norme Geologiche di Piano)

E' consentito unicamente l'ampliamento di edifici esistenti: in forma libera fino al 30 % delle attuali superfici coperte (anche in caso di demolizione e ricostruzione).

Nel caso di ampliamenti superiori al 30 % deve essere dimostrata la capacità di totale smaltimento nel sottosuolo delle acque meteoriche cadenti sull'intero comparto di intervento e dovrà inoltre essere previsto il riciclo e riutilizzo delle acque meteoriche.

E' vietata la realizzazione di nuove porzioni interrate chiuse o non dotate di idonei sistemi di aereazione e ricambio d'aria. Per tutte le aree interrate dovrà essere prodotta documentazione di dimensionamento preventivo e funzionalità dei sistemi di aereazione e ricambio di aria e progetto di rilevazione delle concentrazioni di gas e di conseguente attivazione di sistemi di allertamento e sicurezza e dovrà essere prevista la messa in opera di trincee drenanti riempite con materiale inerte ad alta permeabilità che siano in grado di intercettare l'eventuale biogas.

Eventuali interventi sugli edifici esistenti dovranno prevedere la messa in opera di presidi di aerazione di cui dovrà essere prodotta specifica documentazione di dimensionamento preventivo.

Nel caso di realizzazione di interventi su edifici esistenti dismessi o di eventuale cambio d'uso dovrà essere preventivamente verificata la assenza di possibili situazioni di contaminazione dei terreni o di fonti di inquinamento delle acque sotterranee.

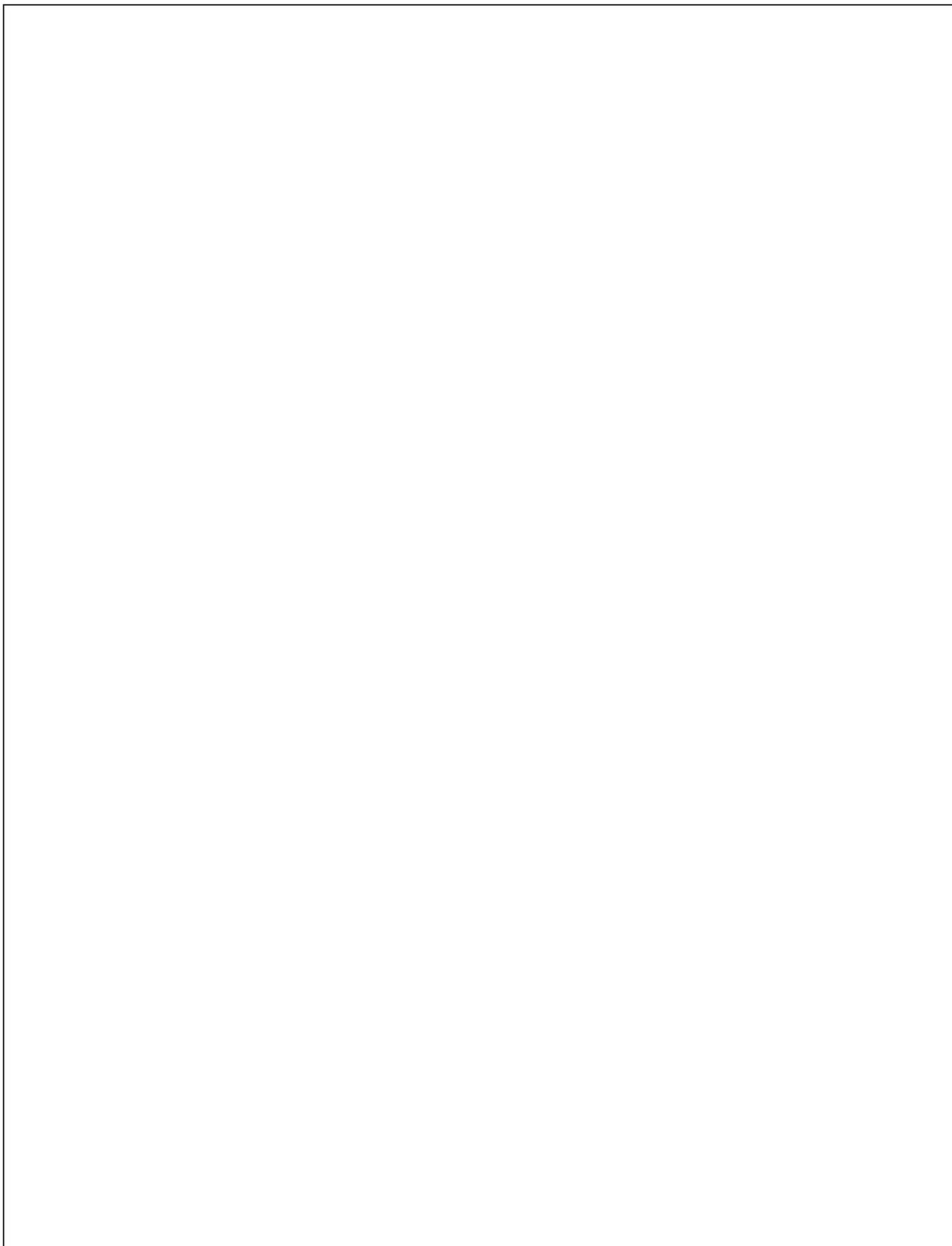
Internamente ed esternamente all'ambito dovranno essere promosse le seguenti azioni:

1. salvaguardare le aree attualmente indicate a *“Zone E2- aree boscate”* attraverso il mantenimento del bosco esistente o di una quota parte del bosco esistente, di cui si dovrà potenziare l'efficienza ecologica per mezzo di una nuova area boscata posta in continuità con le aree agricole confinanti e valorizzare le qualità mitigative ai margini dei parcheggi esistenti. Lo stesso potrà essere traslato previo da uno studio del verde che valuti la fattibilità e opportunità di ricollocazione del bosco stesso nonché motivandone le conseguenze attraverso la redazione di uno studio floro-faunistico che consideri anche gli strati arbustivi ed erbacei e le ricadute sulla fauna per quanto attiene ai nidi e alle tane all'interno dell'ambito in esame e nell'ottica di potenziarne l'efficacia ecologica – attraverso la piantumazione di essenze arboree di età non inferiore ai vent'anni (1 albero/250 mq) – da prevedersi prima dell'abbattimento delle piante esistenti e di specie autoctone sulla scorta delle DGR VI/6586 del 19/12/1995 e DGR VII/29567 dell'1/07/1997;
2. realizzare un corridoio verde in continuità con gli spazi pubblici, da mettere a sistema con le aree limitrofe;
3. inserire la previsione di nuovi tratti ciclabili in continuità con il Comune di Marnate e prevedere un passaggio pedonale protetto sulla rotatoria via Saronnese, Colombo, Sant'Erasmo quali azioni ed opere di compensazione ambientale da allegarsi alla presentazione del Piano Attuativo;
3.bis: redigere uno studio preliminare di Piano Attuativo per l'ambito TR10c tra le azioni e opere di compensazione ambientale da prevedersi per il Piano Attuativo di ampliamento del centro commerciale TR10e, previo coordinamento e verifica con l'A.C.;
3.ter: i parcheggi a raso previsti o esistenti dovranno prevedere almeno 1 albero ogni 5 posti auto messi a dimora solo nelle aree deputate alla sosta con effetto diretto sulle auto in sosta.
3.quater: prevedere che le specie arboree e arbustive utilizzate nelle opere di mitigazione, riqualificazione ambientale, compensazione boschiva e piantumazione dei parcheggi dovranno

- essere autoctone e scelte tra quelle nel Repertorio del PTCP;
3. quinquies: prevedere una fascia di mitigazione arborea arbustiva di profondità di almeno 15 m verso i comparti rurali confinanti;
4. riqualificare e potenziare il sistema viabilistico di contorno (via Marco Polo, via Pisacane, rotonda di via della Libertà, rotonda sulla SP 527) allo scopo di evitare sovraccarichi alla rete viaria locale secondo le indicazioni che emergeranno dagli Studi di impatto del traffico - da prevedersi anche durante i giorni festivi ed estesi al territorio limitrofo (bacino vasto) nonché ai carichi attesi dalle strutture commerciali in previsione presso i comuni confinanti - che dovranno essere allegati al Piano Attuativo e che valutino l'esigenza di prevedere interventi strutturali sulla viabilità esistente anche esterni all'ambito di intervento per quegli ambiti che, sotto il profilo viabilistico, dovessero risultare insufficienti a garantire i nuovi carichi veicolari attesi previa verifica da parte dell'Amministrazione Comunale;
 5. prevedere sistemi di monitoraggio ambientale e di filtro/mitigazione a presidio dell'ambito di ripristino e recupero ambientale denominato "polo Baraggia";
 6. compensazione della trasformazione della superficie boscata interna all'ambito di intervento proposto (mq. 12.174), apprestando nuove aree boscate di superficie doppia (mq. 24.500 circa) secondo le norme del PIF vigente, con l'impianto di essenze tipiche del territorio e ad alto valore ecologico aggiunto previa autorizzazione dalla Città Metropolitana di Milano, ex art. 43 della LR n. 31/2008;
 7. ricorrere, nella progettazione dell'insediamento (ristrutturazione ed ampliamento) alle tecniche disponibili di ecosostenibilità (quali: assunzione di strategia energetica di massima efficienza nel rispetto della normativa regionale vigente in materia – utilizzo di illuminazione a basso o bassissimo consumo, produzione diretta di energia e di calore), sintetizzate nell'adozione, per la certificazione del progetto, del protocollo BREEAM (BRE Environmental Assessment Method) o Itaca, a sintesi della *performance* ambientale conseguita dall'edificio nonché a politiche di riduzione degli imballaggi, riciclo dei rifiuti tipo ISO 14001 e in ottemperanza al Piano di Azione per la Riduzione Rifiuti Urbani in Lombardia nonché a considerare in sede di Piano Attuativo tutti gli accorgimenti e i processi volti a minimizzare gli impatti relativi all'approvvigionamento e ai processi produttivi. Ai fini di riduzione delle risorse energetiche dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere impianti di micro-cogenerazione o micro-trigenerazione e di recupero delle acque meteoriche per scopi di irrigazione o altro utilizzo;
 8. definire nuove e più aggressive politiche di gestione del ciclo di rifiuti, mirate all'ottimizzazione e al riciclo così come per il recupero e riutilizzo delle acque meteoriche;
 9. prevedere interventi di riqualificazione ecologica e di potenziamento delle dotazioni arboree esistenti, a valere sulle aree comprese nella proposta di intervento, in termini coerenti con una visione strategica complessiva di connessione di reti e di corridoi ecologici a scala vasta;
 10. organizzare, congiuntamente con le associazioni locali, eventi formativi e ricreativi finalizzati alla promozione della "cultura della sostenibilità" e al "commercio di dettaglio", articolati, policentricamente, in ottica di inclusione partecipativa del complessivo territorio e quali azioni compensative in grado di contrastare eventuali effetti negativi in termini occupazionali sul territorio quali il Fondo decennale sul Commercio di Vicinato che potranno emergere dalla redazione di Piani e Studi sul commercio locale estesi anche ai comuni contermini promossi dall'A.C. da allegarsi alla presentazione del Piano Attuativo;
 11. promuovere la mobilità sostenibile attraverso l'istituzione di 2 velostazioni dotate di *bike-sharing* (zona stazione FFS e altro luogo come suggerito dallo Studio Urbano del Traffico) e di un servizio bus navetta giornaliero con fermate tra la stazione FFS e i paesi limitrofi con fermate lungo l'asse nord – sud;
 12. prevedere in fase attuativa la realizzazione di una campagna di campionamento dei gas interstiziali e di indagine dei suoli per verificare la presenza di percolato e/o di biogas preventiva alla progettazione dei manufatti, nonché la realizzazione di preventive indagini ambientali ed eventuale successiva bonifica delle aree stesse;
 13. prevedere la redazione, in sede di Piano Attuativo, di una accurata analisi idrogeologica al fine di garantire la tutela della risorsa idrica sotterranea impedendone ogni forma impropria di utilizzo e

trasformazione nonchè prevenendone il potenziale inquinamento nonché in fase attuativa sistemi per il convogliamento delle acque meteoriche nel suolo e nei primi strati del sottosuolo, evitando il conferimento alla rete fognaria nel rispetto del principio della invarianza idraulica;

14. prevedere in fase attuativa la verifica di compatibilità dei carichi inquinanti/idraulici che si potrebbero generare a seguito dell'ampliamento con la capacità residua delle reti fognarie, dei collettori comunali e dell'impianto di depurazione;
15. obblighi previsti dal Programma di Riassetto Urbano per i singoli ambiti di intervento.



TR10 a Ambito di trasformazione riconfermato a destinazione commerciale

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

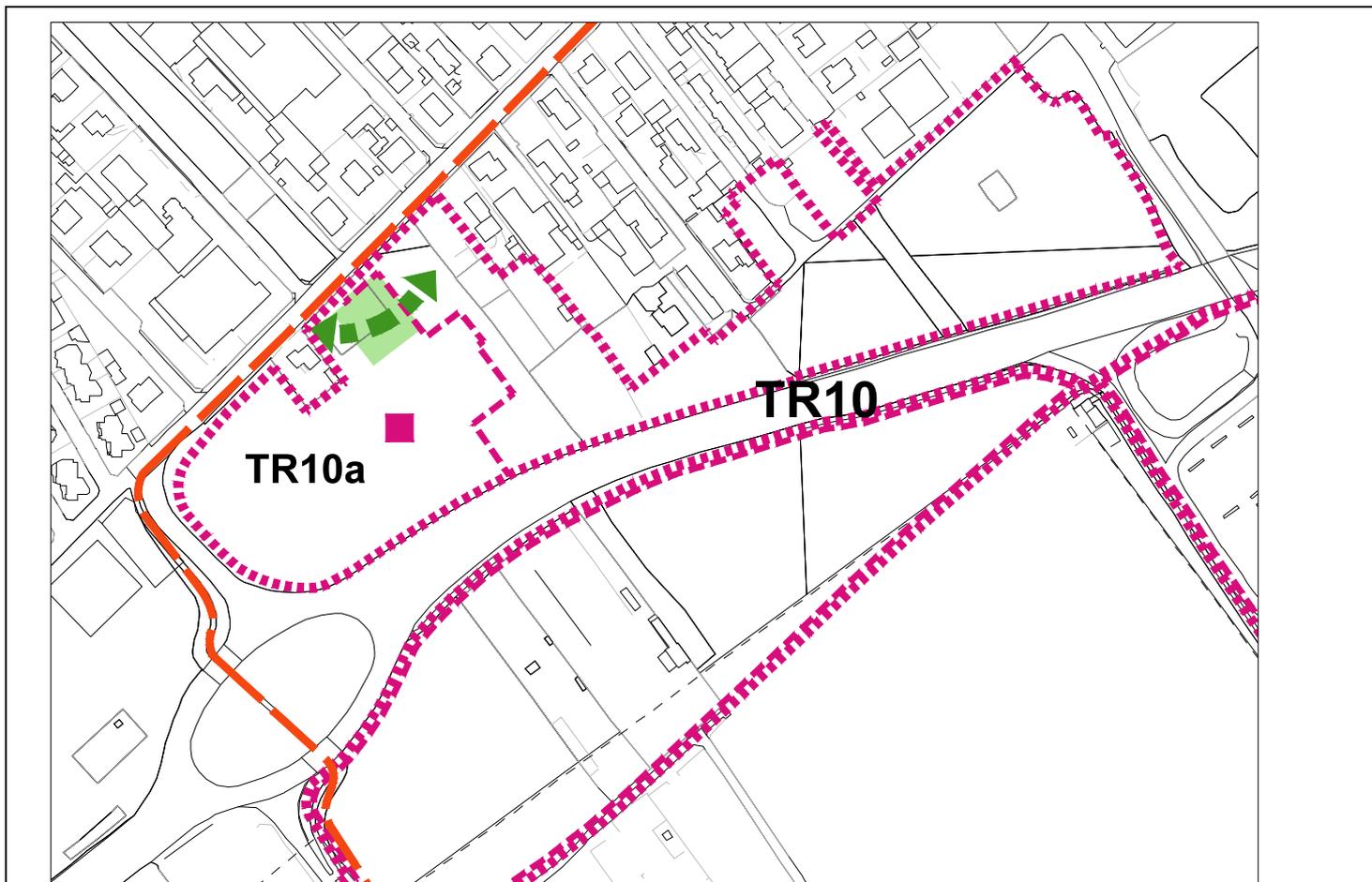
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Intorno urbano residenziale 2. Attività commerciali 3. Via Marco Polo, strada di collegamento all'Autostrada A8
--	--

DATI PROGETTUALI

Superficie	15.725 mq		
Slp max	3.200 mq	H max degli edifici	12,00 m
Destinazioni d'uso	COMMERCIALE DIREZIONALE - MSV	Aree a standard	-- mq *

* Secondo quanto convenzionato con P.A. approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 67 del 19/12/2012

ULTERIORI PRESCRIZIONI - scheda di indirizzo TR10a



LEGENDA



Connessione ecologica e di fruizione pedonale



Standard verde pubblico



Tracciato pista ciclabile - bando regionale 2015



Area con capacità edificatoria residua da localizzarsi sull'ambito TR10e subordinata a cessione gratuita dello standard a verde pubblico



Ambito di intervento TR10 a



Programma di riassetto urbano TR10

TR10b Ambito a destinazione standard, verde pubblico

ANALISI TERRITORIALE



LOCALIZZAZIONE INTERVENTO



LEGENDA



Individuazione area

DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI

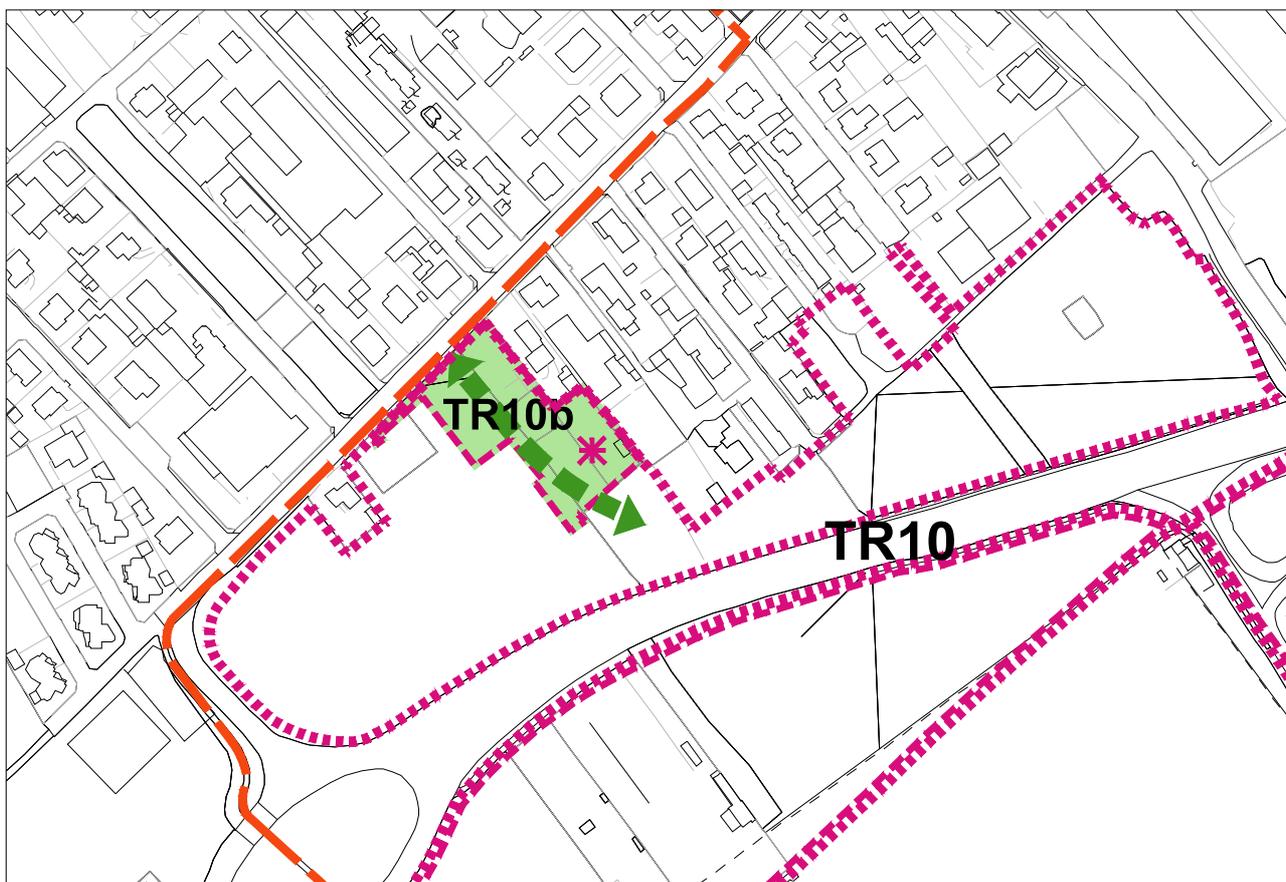


- 1. Intorno urbano residenziale
- 2. Aree agricole
- 3. Via Marco Polo, strada di collegamento all'Autostrada A8

DATI PROGETTUALI

Superficie	4.604 mq
Destinazioni d'uso	STANDARD / VERDE PUBBLICO

ULTERIORI PRESCRIZIONI – scheda di indirizzo TR10b



LEGENDA



Tracciato pista ciclabile – bando regionale 2015



Connessione ecologica e di fruizione pedonale



Standard verde pubblico 100%



Verde pubblico in cessione compensativa della capacità edificatoria realizzabile in ambito TR10 e



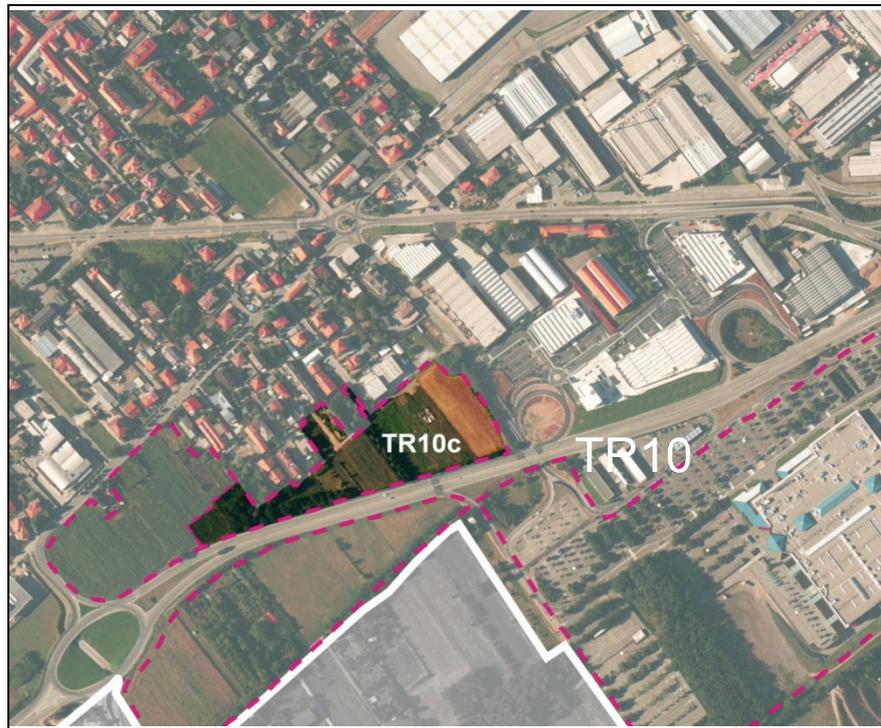
Ambito di intervento TR10 b



Programma di riassetto urbano TR10

TR10c Ambito di trasformazione a destinazione residenziale

ANALISI TERRITORIALE



LOCALIZZAZIONE INTERVENTO



LEGENDA



Individuazione area

DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI

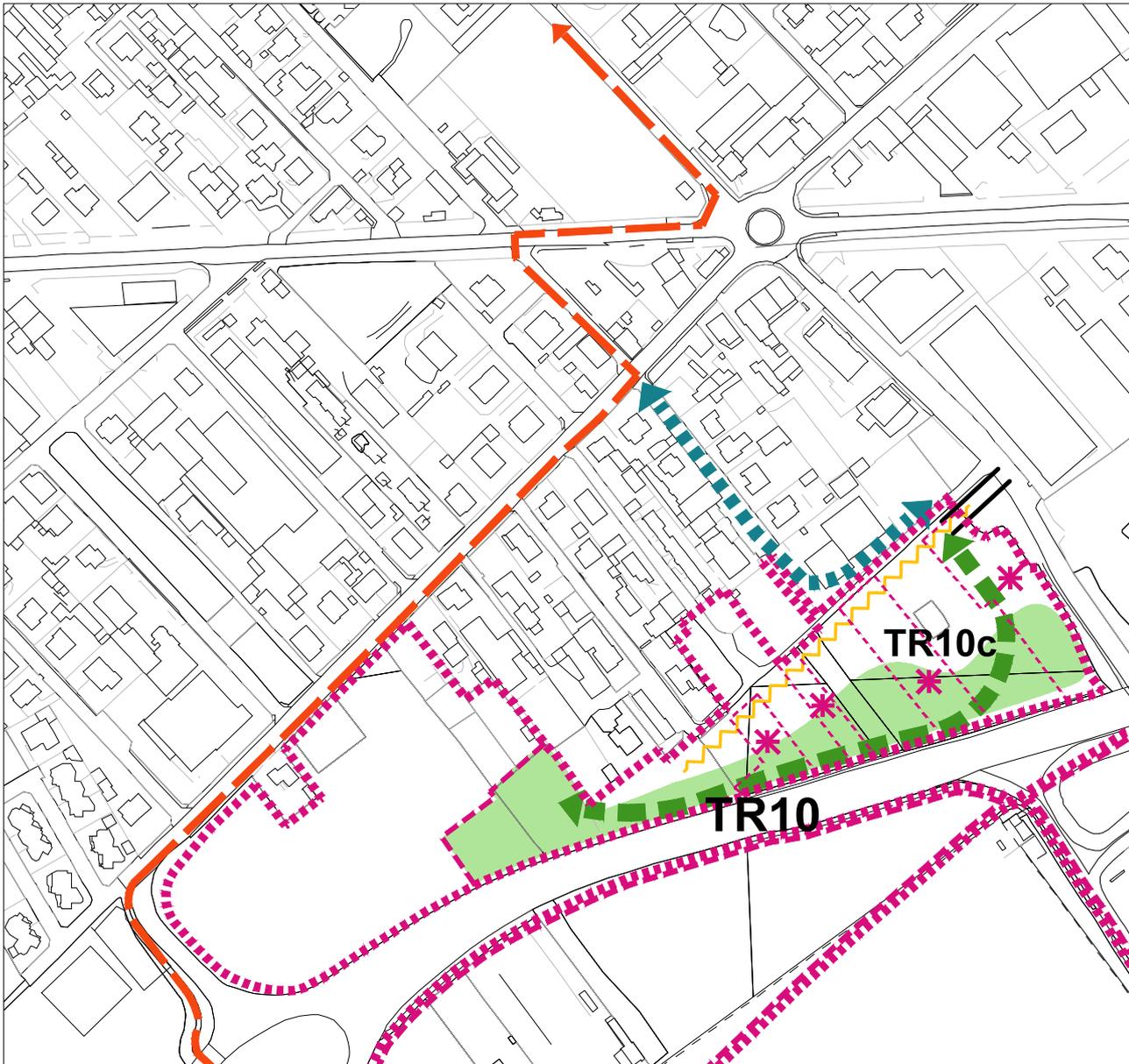


1. Intorno urbano residenziale
2. Aree agricole
3. Via Marco Polo, strada di collegamento all'Autostrada A8

DATI PROGETTUALI

Superficie	25.326 mq	Indice Ut	0,30 mq/mq		
Slp Tot indicativa	5.385 mq	H max degli edifici	13,00 m		
Destinazioni d'uso	RESIDENZIALE	Aree a standard	26,5 mq / ab (ab=150mc/cad)		
Modalità attuative	PIANO ATTUATIVO	Aree in cessione gratuita derivanti da trasferimenti realizzabili in ambito TR10e	7.378 mq		

ULTERIORI PRESCRIZIONI – scheda di indirizzo TR10 c

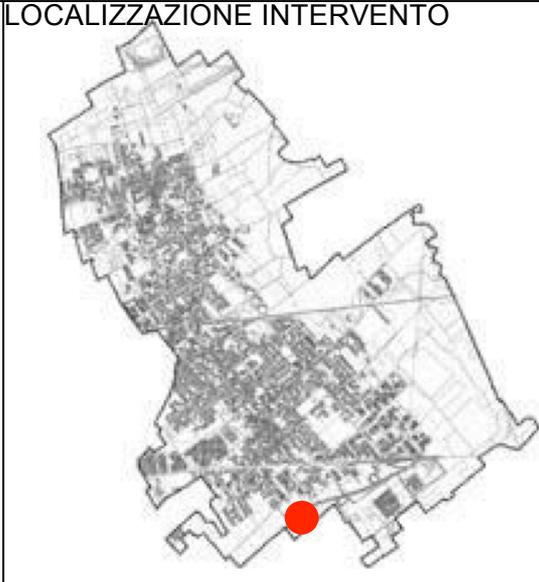


LEGENDA

- | | | | |
|--|--|---|--|
|  | Tracciato pista ciclabile – bando regionale 2015 |  | Potenziamento strada di accesso |
|  | Connessione ecologica e di fruizione pedonale |  | Verde pubblico in cessione gratuita compensativa della capacità edificatoria realizzabile in ambito TR10 e |
|  | Ambito di concentrazione dello standard prescritto e della quota di verde di mitigazione (mq 7378) proveniente da aree in cessione derivanti da trasferimenti volumetrici. |  | Ambito di intervento TR10C |
|  | Completamento del margine urbano |  | Programma di riassetto urbano TR10 |
|  | Percorsi ciclabili di progetto | | |

TR10d : Ambito a destinazione agricola

ANALISI TERRITORIALE

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

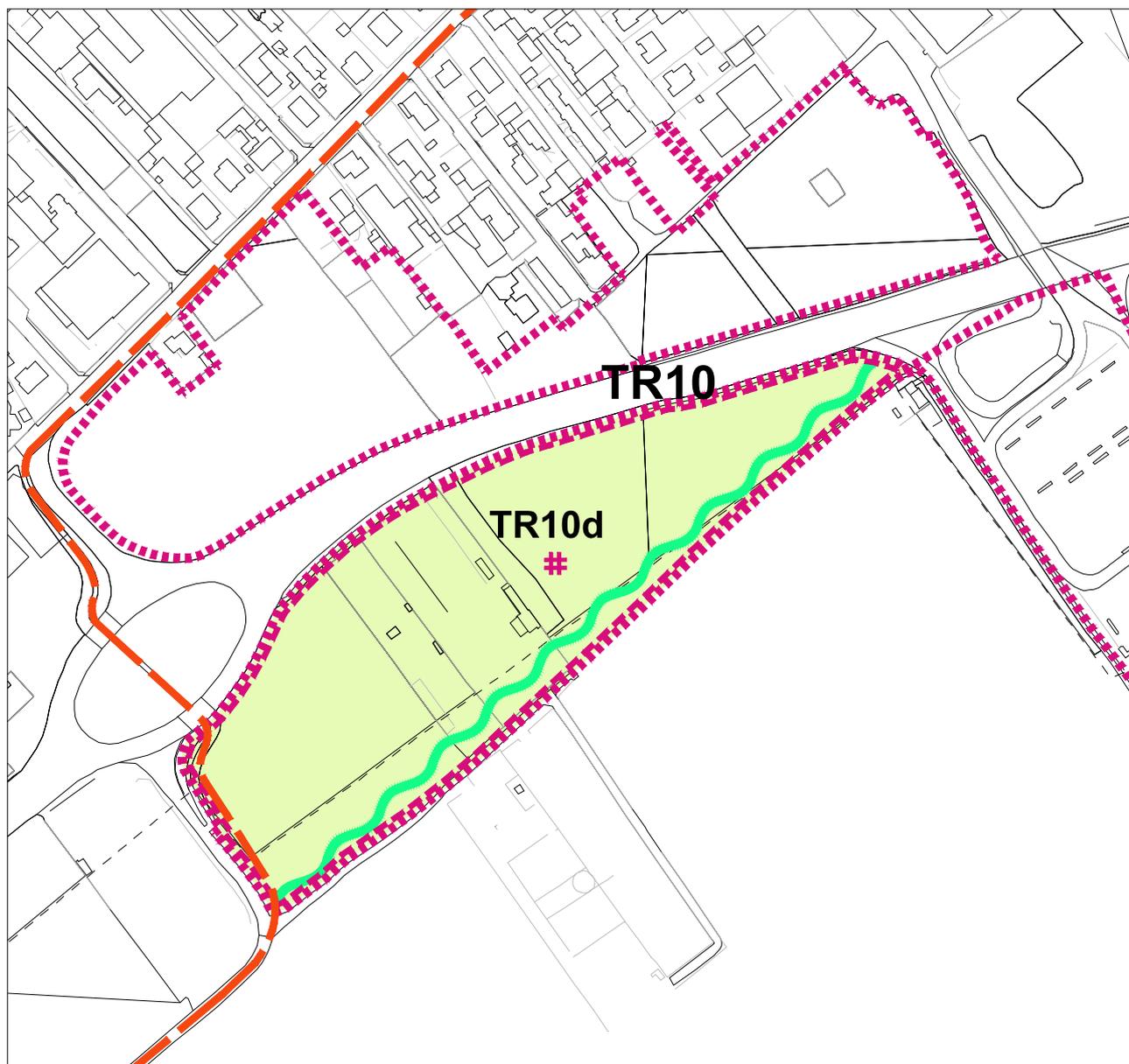
DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI

	<ol style="list-style-type: none"> 1. Intorno urbano residenziale 2. Aree agricole 3. Via Marco Polo, strada di collegamento all'Autostrada A8
--	---

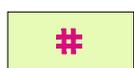
DATI PROGETTUALI

Superficie	41.784 mq		
Destinazioni d'uso	ZONA AGRICOLA E ai sensi delle Norme del PdR – elaborato C7 art. 6 comma 5	<i>Area agricola in cessione gratuita, compensativa della porzione di zona E2 (aree boscate) sottratta in ambito TR10e</i>	

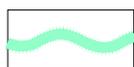
ULTERIORI PRESCRIZIONI - scheda di indirizzo TR10 d



LEGENDA



Area agricola asservita ad uso pubblico compensativa della porzione di zona E2 (aree boscate) sottratta in ambito TR10e



Aderenza con gli ambiti agricoli



Tracciato pista ciclabile - bando regionale 2015



Ambito di intervento TR10 d



Programma di riassetto urbano TR10

TR10e Ambito di trasformazione riconfermato a destinazione commerciale GSV

ANALISI TERRITORIALE



LOCALIZZAZIONE INTERVENTO



LEGENDA



Individuazione area

DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI



1. Intorno urbano residenziale
2. Aree agricole
3. Via Marco Polo, strada di collegamento all'Autostrada A8

DATI PROGETTUALI

Superficie	162.710 mq		
Slp max aggiuntiva	25.650 mq		
Destinazioni d'uso	COMMERCIALE GSV	Aree a standard aggiuntive	200% slp max aggiuntiva
Modalità attuativa	PIANO ATTUATIVO		

ULTERIORI PRESCRIZIONI - scheda di indirizzo TR10 e



LEGENDA

- | | | | |
|---|--|---|------------------------------------|
|  | Connessione ecologica e di fruizione pedonale in continuità con il sistema verde esterno all'ambito |  | Ambito di intervento TR10 e |
|  | Ambito di concentrazione dello standard: verde urbano di mitigazione e aree boschive |  | PROGRAMMA DI RIASSETTO URBANO TR10 |
|  | Possibile localizzazione incremento di nuove aree verdi e boschive | | |
|  | Mantenimento di una quota parte dell'area a Bosco "Zona B2 - Aree Boscate" esistente | | |
|  | Fascia di mitigazione arboreo-arbustiva aderente ai confini di profondità min 15 m | | |
|  | Ambito di riqualificazione dell'ase viario di via Marco Polo e via Pisacane | | |
|  | Localizzazione di SIp di ampliamento max 25.650 derivante da cessione gratuita di aree individuate negli ambiti TR10 a,b,c,d | | |

