

An aerial photograph of the town of Rescaldina, Italy. The town is characterized by a dense grid of residential buildings with red-tiled roofs and numerous large industrial warehouses with grey roofs. A road network is visible throughout the area. In the lower half of the image, a specific industrial area is highlighted with a thick black border. This highlighted area is divided into two main sections by a road. The left section consists of several green, undeveloped plots. The right section contains a large, complex industrial facility with multiple buildings, including one with a prominent blue roof, and extensive parking areas. The background shows a mix of urban and rural landscapes, with fields and some smaller buildings visible in the distance.

COMUNE DI RESCALDINA

**DOCUMENTO DIRETTORE
L'OLTRE SARONNESE**

VALUTAZIONE DELLA “PROPOSTA PRELIMINARE” PRESENTATA DA GALLERIE COMMERCIALI ITALIA S.P.A. E AUCHAN S.P.A. AVENTE AD OGGETTO LA PROPOSTA PER INTERVENTI DI RAZIONALIZZAZIONE, AMMODERNAMENTO, RIQUALIFICAZIONE E AMPLIAMENTO “LE PORTE DEI LAGHI”.

DOCUMENTO DIRETTORE: L'AMBITO DELL'OLTRE SARONNESE

INDICE

PRIMA PARTE: INQUADRAMENTO GENERALE

1. OLTRE SARRONNESE

2. PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

2.1 Ambito "TR8" – piano attuativo riconfermato a destinazione commerciale – GSV

2.2 Ambito "PA17" – piano attuativo riconfermato a destinazione commerciale – MSV

3. SITUAZIONE ATTUATIVA DEL PGT VIGENTE

3.1 Ambito di Trasformazione TR8

3.2 Ambito di Trasformazione PA17

4. IL CENTRO COMMERCIALE "AUCHAN"

4.1 Cronistoria

4.2 Il Centro commerciale "Auchan" nel PGT vigente

4.3 Aree limitrofe al centro commerciale "Auchan" nel PGT vigente

5. SINTESI DELLE POTENZIALITÀ ATTUATIVE DEL PGT VIGENTE

SECONDA PARTE: ANALISI DELLE IPOTESI ALTERNATIVE

1.1 La proposta di "Auchan spa e Gallerie Commerciali spa"

1.2 Elementi di valutazione della proposta – Indicazioni per la valutazione comparativa

1.3 Profili di carattere procedurale

1.4 Criteri di ottimizzazione della proposta di intervento.

ALLEGATI:

Estrazione di parte degli elaborati grafici contenuti nell'integrazione del 12.06.2015 prot. n.8486

Il presente documento si compone di due parti, la prima, contiene l'analisi generale della "proposta preliminare" presentata da GALLERIE COMMERCIALI ITALIA S.P.A. e AUCHAN S.P.A, inquadrandola nel contesto regolamentare e urbanistico del vigente PGT, redatta al fine di dare riscontro a quanto richiesto in sede di Commissione Consigliare del 27.03.2015 la seconda parte propone una valutazione che si fonda innanzitutto sulla verifica della proposta rispetto alle "Linee Programmatiche dell'azione di governo 2014/2019" approvate con Delibera di C.C. n. 31 del 30.07.2014.

Prima Parte: INQUADRAMENTO GENERALE

1.1. Oltre Saronnese

L'area ricompresa tra la ex SS 527, ora via Provinciale Saronnese, il confine comunale di Cerro Maggiore e l'autostrada A8, è comunemente identificata dai cittadini rescaldinesi come "Oltre Saronnese" e qualifica esattamente un'area collocata oltre un limite fisico – la via Provinciale Saronnese – che isola questa zona rispetto alle altre del paese. Parallelamente, altri elementi quali la presenza dell'uscita dell'autostrada A8 "Legnano/Rescaldina" e il recente asse viabilistico "via Marco Polo", rendono l'area particolarmente attrattiva per una fruizione veicolare numerosa e veloce, rendendo di conseguenza estremamente fragile la viabilità lenta e la fruizione ciclopeditale.

Questo ambito territoriale nasce con una vocazione prettamente agricola e solo a partire dagli anni sessanta si è sviluppata in questa zona una funzione residenziale con la presenza di piccoli insediamenti, la maggior parte dei quali ad integrazione degli edifici a destinazione artigianale-industriale. Nella più recente evoluzione, l'ambito si è trasformato con la presenza di medie e grandi strutture di vendita che si sono insediate a partire dagli anni 90 e si sono poi consolidate nell'ultimo decennio. L'apertura della discarica di "Cerro Maggiore" e la parallela realizzazione dell'attuale Centro Commerciale Auchan hanno segnato profondamente il territorio sia comunale che sovracomunale. L'insediamento del Centro Commerciale Auchan e l'ulteriore e recente sviluppo commerciale di medie strutture di vendita (nel c.d. "Rescaldina Village") ha contribuito all'incremento esponenziale del traffico veicolare, andando a marcare ulteriormente l'esistente frattura del territorio comunale e dell'"Oltre Saronnese" e a innalzare i livelli di inquinamento ambientale (aria, suolo, sottosuolo), divenendo pertanto un elemento di forte criticità, non solo per l'ambito, ma per tutto il territorio comunale.

Inoltre, lo sviluppo a carattere commerciale dell'area risulta tuttora in evoluzione, confermato dalle previsioni del vigente Piano di Governo del territorio approvato nel 2012, che ha consolidato la previsione di ulteriori ambiti di trasformazione a destinazione commerciale di media e grande struttura di vendita (TR8 e PA17) già peraltro previste nell'ultimo PRG con destinazione direzionale e produttiva.

Più in generale, le politiche di governo del territorio del Comune di Rescaldina hanno portato ad un significativo consumo di suolo, che ha raggiunto il 53,52% dell'intero territorio, ovvero mq. 4.392.379 di suolo urbanizzato contro mq. 3.814.449 di aree verdi (boschive e/o agricole).

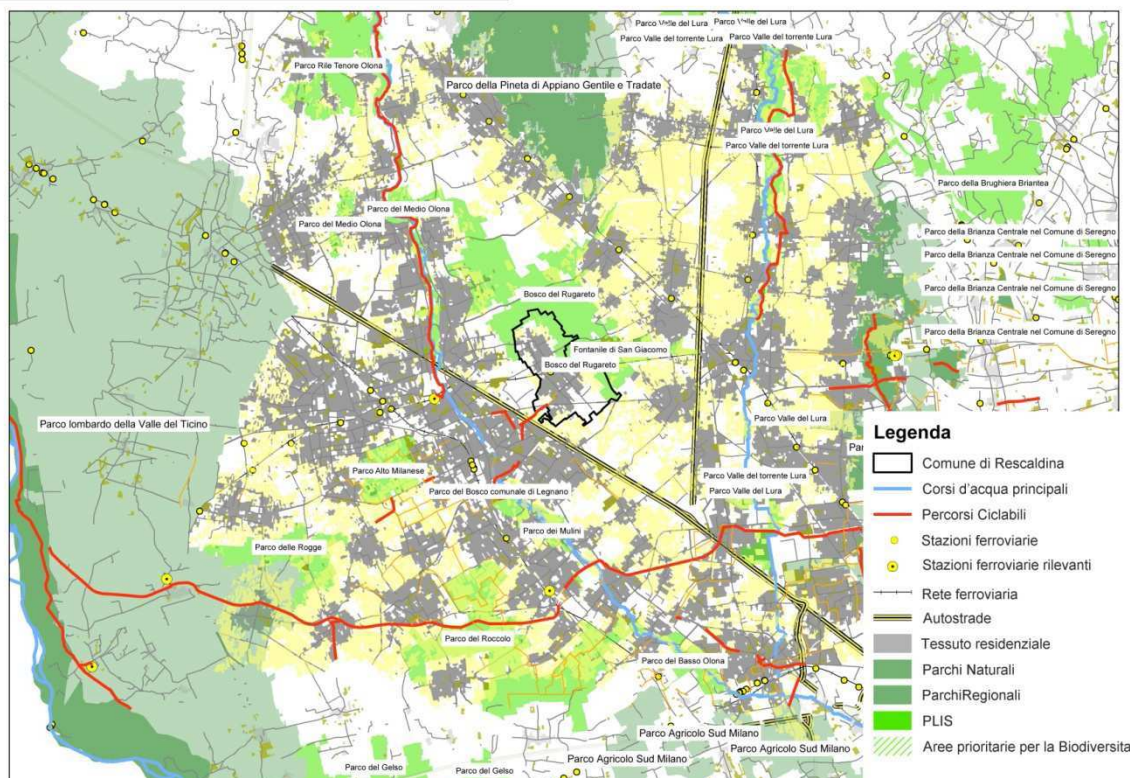
Le aree dell'Oltre Saronnese, oggi libere da edificazione risultano di fatto utilizzate a fini agricoli e, se correttamente tutelate e valorizzate, possono ancora esprimere questa vocazione.

Nonostante la presenza di filari alberati e siepi, dal punto di vista ecologico l'ambito risulta estremamente fragile, mancando una efficace rete di connessione ecologico-ambientale. Risulta pertanto chiaro e prioritario sviluppare un progetto complessivo di rete ecologica comunale al fine di individuare interventi attuativi di riqualificazione ambientale, in una logica sistemica, il cui punto di partenza deve essere il "progetto di rete ecologica comunale" previsto dal PGT.

Dal punto di vista ambientale-paesistico, Rescaldina è parte di un sistema territoriale più ampio in cui un elemento estremamente significativo risulta essere il "PLIS del Rugareto", che si sviluppa

seguendo il corso del Bozzente e si caratterizza per una componente boschiva di pregio, in continuità con i PLIS del "Medio Olona" e dei "Mughetti", parti anch'essi di un sistema verde più vasto. In questo contesto paesistico/ambientale le aree libere boschive e agricole assumono un ruolo importante, anche a livello sovracomunale. Significativa in quest'ottica risulta la mappa delle piste ciclabili sovracomunali, che evidenzia una carenza di continuità con la rete ciclabile comunale.

INQUADRAMENTO GENERALE



La lettura del paesaggio rescaldinese, mette in luce elementi attrattori e detrattori, potenzialità e criticità e rappresenta un utile strumento per guidare scelte territoriali in chiave di valorizzazione del nostro paese (vedi tavole allegate).

È un invito a guardare lo spazio aperto non come vuoto, ma come elemento significativo del nostro paesaggio, il costruito come spazio pubblico e privato che racconta la nostra storia e che costruirà la storia dei nostri figli, gli elementi di degrado come ferite da ricucire e occasione per ripensare il nostro paese e l'intero modello di sviluppo del nostro territorio.

2. PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il vigente PGT (approvato con delibere C.C. n. 15 del 28.3.2012, n. 16 del 29.3.2012, n. 17 del 30.3.2012 e n.18 del 2.4.2012, efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. S.I. n. 37 del 12.09.2012) individua come ambito privilegiato per gli insediamenti commerciali la zona dell' Oltre Saronnese. In particolare, sono in tale zona perimetrati – in continuità con il previgente PRG – i seguenti Ambiti di Trasformazione, entrambi compresi tra le *“Aree già conformate con modifiche”*, come indicate nel Doc. A.23 del Documento di Piano del vigente PGT:

- Ambito “TR8” – piano attuativo riconfermato a destinazione commerciale – GSV (Grande Struttura di Vendita);

- Ambito “PA17” – piano attuativo riconfermato a destinazione commerciale – MSV (Media Struttura di Vendita).

2.1 Ambito “TR8” – piano attuativo riconfermato a destinazione commerciale – GSV

La Scheda del Documento di Piano (Elaborato A23 – Schede Aree di trasformazione), ne definisce le caratteristiche di seguito riportate:

- Quale “Descrizione dell’area ed elementi notevoli”, si segnala la presenza, al contorno, delle aree residenziali (a nord di Via Marco Polo), della stessa Via Marco Polo (strada di collegamento con l’Autostrada A8), del centro commerciale Auchan e delle aree agricole (a sud).
- Come “Dati progettuali indicativi” sono riportati i seguenti:
 - Superficie: mq. 41.784
 - Indice Ip: 0,12 mq/mq.
 - Slp tot. indicativa: mq. 13.000
 - H max degli edifici: 12,00 m.
 - Destinazioni d’uso: GSV no food – Pubblici esercizi;
 - Aree a standard indicative: mq. 26.000
- Tra le “Ulteriori Prescrizioni” si prevede che “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”.

2.2 Ambito “PA17” – piano attuativo riconfermato a destinazione commerciale – MSV

La Scheda del Documento di Piano (Elaborato A23 – Schede Aree di trasformazione), ne definisce le caratteristiche di seguito riportate:

- Quale “Descrizione dell’area ed elementi notevoli”, si segnala la presenza, al contorno, dell’ “Intorno urbano residenziale”, della stessa Via Marco Polo (strada di collegamento con l’Autostrada A8), delle aree agricole (a ovest) e del Piano attuativo riconfermato a destinazione commerciale (a sud di Via Marco Polo, e cioè l’Ambito “TR8”).
- Come “Dati progettuali indicativi” sono riportati i seguenti:
 - Superficie: mq. 44.064
 - Indice Ut: 0,38 mq./mq.
 - Indice Ip: 0,12 mq/mq.
 - Slp tot. indicativa: mq. 22.032
 - H max degli edifici: 12,00 m.
 - Destinazioni d’uso: Commerciale direzionale – 1 MSV no food + 2 MSV miste– Pubblici esercizi;
 - Aree a standard indicative: mq. 22.032
- Tra le “Ulteriori Prescrizioni” si prevede che “È possibile attuare le previsioni anche attraverso più Piani Attuativi non estesi alla totalità del comparto, a condizione che la superficie territoriale di ogni Piano sia non 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".

Complessivamente, dunque, il PGT consente lo sviluppo di nuove capacità edificatorie a funzioni commerciali per mq. 35.032 di SLP (Superficie Lorda di Pavimento), articolate tra medie e grandi strutture di vendita.

La superficie territoriale delle aree interessate è pari a mq. 85.848, allo stato dei luoghi utilizzata in gran parte a fini agricoli.

Gli interventi già programmati nel PGT, perciò, si configurano totalmente come comportanti consumo di nuovo suolo.

3. SITUAZIONE ATTUATIVA DEL PGT VIGENTE

3.1 Ambito di Trasformazione TR8

La proprietà delle aree dell'Ambito "TR8" (corrispondenti, nel Catasto Terreni, al foglio 16, particelle n. 264, 266, 271, 272, 273, 274, 276, 277, 280, 282, 285, 292, 294, 296, 298, 300, 302, 304, 516, 570, 820, 822, 824, 826, 848, 852, 865, 868, 871, 890, 895, 1041, 1042, 1076, 1078), appartiene alla Società Auchan S.p.A.

Detta società ha depositato, in data 04.07.2013 (con successive integrazioni 13.07.2013-20.07.2013-02.08.2013), istanza di approvazione di piano attuativo, per l'utilizzazione della SLP prevista nel PGT, sino alla concorrenza di 10.998,38 mq. di SLP, articolata in due edifici commerciali, con attuazione di dotazioni di standard per mq. 22.880,47.

Con nota prot. n. 12922 in data 13.09.2013, è stata comunicata la negativa valutazione istruttoria di detta proposta di Piano di Lottizzazione, per la seguente motivazione: *"nella fase istruttoria si è accertato che la proposta urbanistica dell'area di trasformazione prevede parte delle aree a standards posizionate all'interno della fascia di rispetto stradale lungo l'asse viabilistico di Via Marco Polo e pertanto l'impostazione planivolumetrica risulta essere in contrasto con quanto disposto dall'art. 37 delle Norme del Piano delle Regole del PGT vigente.... [omissis] la presente comunicazione pone termine al procedimento di adozione del Piano Attuativo da parte del Consiglio Comunale come disposto art.14 c.1 della L.R. n.12 del 11.03.2005 e s.m.i."*

Successivamente con nota comunale prot. 16934 del 17.12.2014 è stata data comunicazione - a seguito di nota della società prot. n.15681 del 22.11.2014 – *"che il procedimento amministrativo è da ritenersi concluso"*.

L'ambito TR8 risulta non attuato e allo stato dei luoghi è utilizzato ai fini agricoli.

3.2 Ambito di Trasformazione PA17

A valere sul complessivo comparto perimetrato nel PGT, con deliberazioni C.C. n.53 del 26.10.2012 è stato adottato e con deliberazioni C.C. n. 67 del 19.12.2012 è stato approvato un primo stralcio, corrispondente al c.d. **"PA17 sub-ambito b"**, concernente aree per l'estensione territoriale di mq. 20.329, corrispondenti ai mappali nn. 874, 846, 267, 269, 1287, 1288, 1285, 1286, 1284, 1283, 424, 283, 1127, 1279, 1278, 1280, 1281, 1282 del foglio 16.

Dette aree sono interamente di proprietà della società Auchan S.p.A.

In data 21.12.2012 è stata sottoscritta la convenzione urbanistica (Rep. n. 39436, Racc. n. 32546 Notaio Candore di Arcisate), tuttora vigente.

L'art. 14 della convenzione precisa la SLP spettante alle aree in oggetto, in rapporto al solo indice Ut, risulta pari a (mq. 20.329 x 0,38 =) mq. 7.725,02.

Oltre a ciò, vi è da considerare la capacità edificatoria derivante dall'indice di perequazione Ip, che risulta pari a (mq. 20.329 x 0,12 =) mq. 2.439,48.

Ciò premesso, il PA prevede di avvalersi solo in parte di tale complessiva capacità edificatoria, pari a (mq. 7.725,02 + mq. 2.439,48=) mq. 10.164,50.

L'art. 3 bis della convenzione prevede l'utilizzazione edificatoria massima di mq. 5.200 di SLP.

A tal fine, l'ambito di PA è articolato in tre separate unità minime di intervento, ovvero:

- lotto A, per n. 1 edificio a destinazione commerciale – mq. 2.300 SLP;
- lotto B, per n. 1 edificio a destinazione commerciale (accessori e ricambi per auto) e artigianale (autofficina) - mq. 900 SLP;
- lotto C, per n. 1 edificio a destinazione commerciale – mq. 2.000 SLP.

L'art. 3 bis della convenzione precisa che i tre ambiti sono reciprocamente autonomi, *"dal punto di vista funzionale, della dotazione di standard e delle modalità esecutive, con la sola eccezione delle opere di urbanizzazione comuni all'intero comparto"*.

Allo stato attuale, sono stati perfezionati i titoli edilizi per le opere di urbanizzazione afferenti il complessivo PA (DIA prot. n. 7276 del 23.05.2013 - PE 44/2013-1), e per l'attuazione del lotto B di PA (DIA prot. n. 2887 del 28.02.2014 - PE 168/2013-2).

Relativamente alle restanti aree comprese nell'ambito **"PA17" sub-ambito "a"** (avente superficie territoriale di mq. 25.326), le medesime corrispondono ai seguenti mappali:

- mappali 892, 851, 863, 885, 441, 950, 951, 834 del foglio n. 16 (mq. 7.378 – superficie dato catastale), di proprietà Auchan S.p.A.;
- mappali 896-889-886-854-893-297-607-1021-850-726-728-866-730-884-921-872-828-1068-1071-777-1069-836-313 del foglio n. 16, di proprietà di diversi soggetti.

In base agli indici di PGT, a tali aree corrispondono capacità edificatorie pari a complessivi mq. 12.663,00 di cui mq. 3.039,12 corrispondenti all'indice di perequazione "Ip" (0,12 mq./mq. calcolato sulla superficie territoriale di mq. 25.326, determinata per differenza tra St totale mq. 45.655 e St sub-ambito "b" di mq. 20329).

Per tali aree, ad oggi non è stata presentata alcuna proposta di pianificazione attuativa.

4. IL CENTRO COMMERCIALE "AUCHAN"

4.1 Cronistoria

L'attuale centro commerciale "Auchan", ed annesse pertinenze ed urbanizzazioni, insiste sulle aree catastalmente individuate come segue:

- mapp. 346, 347 parte, 348, 349 del foglio 16, di proprietà di Gallerie Commerciali S.p.A.;
- mapp. 1008, 1009, 1015, 360 parte, 1012 del foglio 16, di proprietà Auchan S.p.A.;
- mapp. 1014, 1011 parte, 1007, 816, 817, 1037, 1010, 1294 del foglio 16, in comproprietà tra Gallerie Commerciali S.p.a. e Auchan S.p.A.
- mapp. 819 del foglio 16.

L'estensione di tali aree è pari mq. 145.394,90 (superficie territoriale rilevata).

L'attuale centro commerciale "Auchan" è stato previsto dal PRG del Comune di Rescaldina approvato con delibera GR n. IV/55404 del 30.05.1990.

Il compendio è stato così incluso in zona D3 – *Terziaria commerciale soggetta a Piano di Lottizzazione*. La relativa capacità edificatoria era definita con indice SLP = 1,00 mq./mq.

La zona era classificata come *"zona del territorio da occupare con attività commerciali, per la grande e media distribuzione, con vendita all'ingrosso e/o dettaglio"*.

Il Piano di Lottizzazione è stato approvato con delibera C.C. n. 36 del 24.05.1991.

La convenzione urbanistica è stata stipulata in data 25.07.1991 (Rep. n. 41586, Racc. n. 2291 Notaio Novara di Legnano).

Il PL ha previsto SLP per mq. 70.830, su cui era ipotizzata l'attivazione di superficie di vendita per mq. 35.970.

È stato, inoltre, previsto il reperimento di dotazioni di standards per mq. 70.830 (pari alla dotazione dovuta per effetto della normativa in allora vigente, rapportata al parametro del 100% della SLP), di cui:

- mq. 63.025 per parcheggi;
- mq. 7.805 per verde.

Per la costituzione di tali dotazioni, il PL ha previsto l'asservimento ad uso pubblico di aree e superfici identificate alla relativa Tavola 10: in particolare, la dotazione di parcheggi è rappresentata, in parte, da parcheggio pluripiano ed in parte da parcheggio a raso per complessivi 66.722 mq.

Computando sia i parcheggi di uso pubblico (mq. 66.722) che quelli privati, si perviene ad una dotazione complessiva di parcheggi pari a complessivi mq. 99.721.

Il PGT ha definito detto ambito quale Piano Attuativo il cui dimensionamento attuale (SL complessiva) discende dai Titoli Abilitativi Rilasciati, quali:

- centro commerciale: pratica 298/91 del 20.12.1991 prot. 12877, e successive varianti (1° variante - pratica 298/1991/1 prot. 1727; 2° variante - pratica 298/1991/2 prot. 13099; 3° variante - pratica 298/1991/3 prot. 5505). La SLP complessiva realizzata con detti titoli è pari a mq. 67.465,53 + Standards di mq. 7.810 per verde e mq. 66.722 per parcheggi;
- "Cabina ENEL": pratica n. 262/93 (mq. 91,20 SLP).

La SLP complessiva sviluppata in attuazione del PA è pari a mq. 67.556,73

Successivamente con pratica n. 157/2013-1 è stata realizzata "Cabina Elettrica" di mq. 9,76 SLP (da dedurre all'ampliamento del 3%).

Attualmente, la superficie di vendita del centro commerciale è di mq. 23.200 (di cui mq. 6.785 per generi alimentari, mq. 16.415 per prodotti non alimentari), con l'autorizzazione n. 516 del 01.08.2002, rilasciata a seguito del positivo esperimento (di cui al verbale conclusivo in data 18.07.2002) della Conferenza dei servizi ex art. 9 D. Lgs. n. 114/98.

4.2 Il Centro commerciale "Auchan" nel PGT vigente

Il vigente PGT classifica l'area del PA nella zona dei "Piani attuativi in corso, approvati o attuati", soggetta all'art. 13 delle NTA del Piano delle Regole.

Il comma 4 prevede che *"Nel caso di Piani attuati o ancora in corso a destinazione commerciale è concesso un possibile incremento della SLP complessiva esistente, pari ad un massimo del 3%, finalizzato alla riorganizzazione delle strutture esistenti. La procedura cui fare ricorso è la medesima individuata per la realizzazione delle aree di trasformazione, che prevede l'acquisto di diritti volumetrici generati dalla perequazione/compensazione, da valutare in sede di negoziazione, come disposto dall'articolo 11 delle Norme del Documento di Piano"*.

La "SLP complessiva esistente" sulla quale applicare la percentuale di incremento (3%) prevista dall'art. 13, comma 4 delle NTA del Piano delle Regole, che è costituita dalla SLP del centro commerciale, ed annessa cabina ENEL per mq. 67.556,73 complessivi.

Le possibilità di ampliamento riconosciute, dal PA vigente, a valere sulle aree dell'attuale centro commerciale sono, dunque, pari a (mq. 67.556,73 x 3% =) mq. 2.026,70 con deduzione della cabina elettrica di mq. 9,76 = 2.016,94 mq.

La perequazione generata dal 3% è quantificata in aree a servizi pari a mq. 20.169,4 , alla cui superficie è attribuita una capacità edificatoria teorica pari a 0,10 mq/mq.

Relativamente alle aree a servizi, la Tavola A13 del PGT identifica, all'interno del comparto di cui sopra, l'esistenza di area asservita ad uso pubblico per verde (n. 70 - mq. 7.810), corrispondente all'area asservita a verde di uso pubblico con il PL (si veda anche l'Elaborato B3 del Piano dei Servizi - *Schede delle Aree per Servizi esistenti*, schede nn. 69/70).

La Tavola A13 individua, altresì, l'estensione dei parcheggi "privati di uso pubblico" (n. 163 - mq. 66.722).

Parte delle aree incluse nella perimetrazione, in PGT, del comparto di PL attuato (mapp. 347 parte, mapp. 346, 348, 349 - estensione rilevata mq. 4.200,48), è classificata come area boschiva.

4.3 Aree limitrofe al centro commerciale "Auchan" nel PGT vigente

In immediata adiacenza del centro commerciale, e da tale comparto di fatto circondate, sono presenti le seguenti, ulteriori aree:

- a) mapp. 361 parte, mapp. 364 del foglio 16, di proprietà Auchan SpA (estensione mq. 9.341);
- b) mapp. 361 parte e 360 parte del foglio 16 di proprietà Auchan SpA; mapp. 347 parte del foglio 16, di proprietà Gallerie Commerciali SpA (estensione mq. 7.974).

L'area di cui al punto a) è identificata nel PGT quale "*attrezzature private per l'industria - parcheggio*", per l'estensione (corrispondente al n. 215 – Tav.B1 del Piano dei Servizi) di mq. 9.341.

L'area di cui al punto b) è costituita da superficie boscata, coerentemente classificata nel PGT.

Unitamente all'area boscata già rilevata a parte del compendio incluso nel perimetro del "PA attuato", si rileva, quindi, la presenza di superficie boscata per complessivi mq. 12.174.

Il bosco in questione è classificato - dal vigente Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Provincia di Milano, approvato con delibera del Consiglio Provinciale del 22.4.2004 (atti n. 61331/12117/00) – come "*robinieto puro*" (cfr. Tavola 2 - *Carta delle Tipologie Forestali*).

5. SINTESI DELLE POTENZIALITÀ ATTUATIVE DEL PGT VIGENTE

Per quanto esposto, ai sensi ed in attuazione del PGT, sono previste le seguenti capacità edificatorie a destinazione commerciale:

AMBITO	SLP in previsione	
centro commerciale "Auchan"	mq. 2.016,94	
Ambito "TR8"	mq. 13.000,00	
Ambito "PA17" (sub-ambito "a")	mq. 3.689,00	quota Auchan (quota parte di mq. 12.663,00)
Ambito "PA17" (sub-ambito "b")	mq. 6.964,50	mq. 10.164,50 realizzabili - mq. 5.200,00 già convenzionati = mq. 4.964,50 SLP residua non convenzionata. mq. 4.964,50 + mq. 2.000 (SLP già convenzionata da trasferire) = mq. 6.964,50
TOTALE	mq. 25.670,44	

Più in generale i dati possono essere riassunti nella seguente tabella.

INQUADRAMENTO GENERALE

COMPARTI	ST	SLP "BASE"	SLP ESISTENTE	PARAMETRO SLP AGGIUNTIVA (perequazione)	SLP AGGIUNTIVA (da perequazione)	TOTALE SLP MAX DA PGT	TOTALE SLP PER AMPLIAMENTO
TR8	41.784,00	7.985,92	-	0,12 mq./mq.	5.014,08	13.000,00	13.000,00
	(dato da scheda)						
PA17b (*)	20.329,00	7.725,02	-	0,12 mq./mq.	2.439,48	10.164,50	6.964,50
		(indice 0,38)					
PA17a (quota proprietà Auchan SpA)	7.378,00	2.803,64	-	0,12 mq./mq.	885,36	3.689,00	3.689,00
	(dato catastale)	(indice 0,38)					
comparto "PL attuato" (centro commerciale Auchan)	145.394,90	-	67.556,73	3% SLP ESISTENTE (art. 13.4 NTA Piano delle Regole)	2.016,94	2.016,94	2.016,94
					(2.026,70-9,76=2.016,94)		
TOTALI	214.885,90	18.514,58	67.556,73		10.355,86	28.870,44	25.670,44

(*) SPECIFICAZIONE DATI PL 17 "b"

ST	PARAMETRO SLP	SLP	PARAMETRO SLP AGGIUNTIVA (perequazione)	SLP AGGIUNTIVA (perequazione)	SLP TOTALE	SLP PREVISTA IN PL	SLP DA CONFERMARE IN PL	SLP RESIDUA DISPONIBILE PER AMPLIAMENTO
20.329,00	0,38	7.725,02	0,12	2.439,48	10.164,50	5.200,00	3.200,00	6.964,50

Le suddette SLP sono articolate in tre ambiti ("PL attuato" del centro commerciale "Auchan" – "TR8" – "PA17", quest'ultimo articolati in due sub-ambiti), di cui solo il centro commerciale Auchan è suolo antropizzato. La restante SLP deriva da ambiti ad oggi liberi, la cui attuazione comporterebbe l'edificazione di aree attualmente non antropizzate e in gran parte utilizzate a fini agricoli, per la superficie territoriale corrispondente a mq. 69.491 di proprietà del proponente.

SECONDA PARTE: Analisi delle ipotesi alternative

L'analisi delle previsioni del PGT, nonché della sua attuazione, e la parallela analisi della normativa vigente, con particolare riferimento alla L.R. n. 31/2014 – mette in luce una forte contraddizione. Se da una parte la legge regionale ha come obiettivo il contenimento delle trasformazioni di suolo, dall'altra le previsioni del PGT vigente, così come approvato nel 2012, vanno in senso opposto prevedendo un significativo consumo di suolo; le previsioni in esso contenute rimangono "confermate" fino al giugno 2017, termine entro il quale possono essere attuate senza incorrere nelle limitazioni insediative previste dalla sopracitata norma regionale. In conclusione, grazie alle previsioni del PGT vigente, ad oggi i proprietari di tali aree possono trasformare un totale di mq. 69.491 di superficie territoriale oggi in gran parte libera da antropizzazione e di fatto usata maggiormente ai fini agricoli.

Parallelamente la proposta di Auchan S.p.A. e Gallerie Commerciali S.p.A. prevede una previsione alternativa a quella sopra riportata, che di seguito si analizza.

1. La proposta di Auchan S.p.A. e Gallerie Commerciali S.p.A.

In questo paragrafo si riporta la sintesi della proposta (presentata con nota del 18.03.2015, prot. n. 3498 ed integrata in data 12.06.2015 prot. 8486 a seguito nota interlocutoria del 06.06.2015 prot. n. 8141) attraverso la quale le Società Auchan S.p.A. e Gallerie Commerciali S.p.A. – *nella loro qualità di proprietarie delle aree: sia del centro commerciale "Auchan" (ed aree adiacenti); sia del comparto "TR8" e del comparto "PA17 – sub-ambito "b"; nonché, in parte, delle aree del comparto "PA17 – sub-ambito "a" – hanno chiesto all'Amministrazione Comunale di avviare un percorso concertativo finalizzato all'approvazione, in variante al PGT, di ipotesi di riqualificazione, con ampliamento, del centro commerciale esistente.*

Tale richiesta è motivata da esigenze di adeguamento del centro ai canoni della moderna distribuzione commerciale, al fine di *"salvaguardare le attività economiche esistenti... prevedendo potenzialità di crisi ed incentivandone, al contrario, la crescita, così da consentire la riorganizzazione e la riqualificazione, in termini adeguati ai moderni standard dell'offerta commerciale, nonché il raggiungimento di livelli dimensionali effettivamente competitivi rispetto alle nuove e diverse condizioni della rete distributiva nel bacino interessato".*

Nel quadro di tale riqualificazione, viene proposta anche la modernizzazione della funzionalità del centro commerciale esistente, in termini di *"riqualificazione architettonica ed ambientale".*

Dal punto di vista urbanistico, la proposta prevede la riqualificazione e riorganizzazione dell'insediamento esistente, con l'ampliamento dello stesso per mq. 25.680,20, da realizzarsi a valere sulle aree limitrofe adibite, nel PGT, a parcheggio, e trasformazione, altresì, dell'area boscata e sua conversione a parcheggio di uso pubblico.

La dotazione di standard si prevede sia implementata – per complessivi mq. 39.000,00 di parcheggi aggiuntivi – attraverso la realizzazione di due piani interrati di parcheggio.

La proposta, perseguendo dichiaratamente finalità di risparmio di consumo di suolo, assume di avvalersi, per l'ampliamento in oggetto, del trasferimento:

- delle capacità edificatorie attribuite alle aree, tutte di titolarità Auchan S.p.A., comprese nell'Ambito "TR8" e all'ambito "PA17 – sub-ambito "b", con eccezione (per quest'ultimo) di SLP per mq. 3.200, da confermarsi nel sub-ambito in oggetto;
- della quota di capacità edificatoria attribuita alle aree di titolarità Auchan S.p.A. comprese nel sub-ambito "a" del "PA17" (mq. 7.378 ST), pari a mq 3.689,00 di SLP;
- ed altresì, ovviamente, della capacità edificatoria già attribuita al comparto di intervento (Centro commerciale Auchan S.p.A.) in base al PGT vigente (mq. 2.026,70).

La somma di tali SLP è pari a quella di mq. 25.680,20 indicata come oggetto della richiesta di ampliamento.

Per il perseguimento delle finalità appena descritte, le proponenti precisano di non ritenere percorribile il ricorso ad una procedura di variante urbanistica che, contestualmente all'attribuzione all'ambito del centro commerciale della SLP prevista dagli ambiti di provenienza, sottragga le medesime SLP agli stessi.

Ciò in quanto le proponenti non potrebbero acquisire la certezza dell'attuabilità dell'ampliamento se non in esito ad una più complessa procedura nell'ambito della quale – soltanto dopo la definizione ed approvazione della variante di PGT – occorrerà esperire procedure (VIA e autorizzazione commerciale) di competenza esclusivamente o preminentemente regionale.

Per l'effetto alla definitiva formalizzazione – in punto di disciplina di PGT – della cancellazione dell'ambito di trasformazione "TR8" (e alla riduzione delle SLP nell'ambito "PA17") si potrà pervenire solo in fase posteriore alla definitiva certezza di attuabilità dell'ampliamento del centro commerciale, esclusivamente in funzione del quale i soggetti promotori si dichiarano disponibili a rinunciare all'attuazione degli Ambiti di loro proprietà previsti dal PGT vigente.

La proposta, inoltre, comprende la dichiarazione di disponibilità delle Società promotrici ad attuare, contestualmente all'intervento, interventi ed opere dirette al riequilibrio e alla riqualificazione ambientale, ecologica e fruitiva del quadrante territoriale in cui il centro commerciale è posto.

In particolare, si prevede:

- o di apprestare, in compensazione (previa autorizzazione dalla Città Metropolitana di Milano, ex art. 43 della LR n. 31/2008) della trasformazione della superficie boscata interna all'ambito di intervento proposto (mq. 12.174), nuove aree boscate di superficie doppia (mq. 24.500 circa) con l'impianto di essenze tipiche del territorio e ad alto valore ecologico aggiunto;
- o di riqualificare la valenza e le relazioni, anche fruitive, dei nuovi spazi verdi in previsione (in parte da attrezzarsi), valorizzando e ampliando il percorso ciclopedonale esistente di connessione tra il tessuto edificato di Rescaldina e i vicini ambiti rurali, a ulteriore ricomposizione della cesura esistente, legata a necessità viabilistiche;
- o a conformare l'intervento, nelle sue articolazioni progettuali e gestionali ad una serie di *best practices* di sostenibilità ambientale, quali le seguenti:
- o ricorso, nella progettazione dell'insediamento (ristrutturazione ed ampliamento) alle tecniche disponibili di ecosostenibilità (ad esempio: assunzione di strategia energetica di massima efficienza – 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), a sintesi della performance ambientale conseguita dall'edificio;

- definizione di nuove e più aggressive politiche di gestione del ciclo di rifiuti, mirate all'ottimizzazione e al riciclo;
- previsione di interventi di riqualificazione ecologica, e di potenziamento delle dotazioni arboree, 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;
- potenziamento della mobilità ciclopedonale, tramite interventi diretti compresi nella proposta di riqualificazione, di connessione tra le aree verdi in previsione, il centro commerciale e il tessuto cittadino, a parte integrante di un progetto complessivo di infrastrutturazione del territorio comunale con la mobilità dolce;
- organizzazione congiunta di eventi formativi e ricreativi finalizzati alla promozione della "cultura della sostenibilità", articolati, policentricamente, in ottica di inclusione partecipativa del complessivo territorio comunale.
- a porre a disposizione dell'intervento risorse finanziarie (al netto degli oneri dovuti) pari ad € 4.365.765, in ragione delle misure di sostenibilità previste dalla normativa regionale per il rilascio di autorizzazione commerciale (di cui l'85% - € 3.710.900,20 - a valere sul criterio delle "*misure compensative per gli aspetti di natura infrastrutturale e ambientale*", e il 15% - € 654.864,75 - a valere sui criteri inerenti la sostenibilità socio – economica).

La proposta, pertanto, si propone di perseguire:

- obiettivi di consolidamento di attività economiche esistenti, di salvaguardia e sviluppo dell'occupazione;
- finalità di risparmio di consumo di suolo, e di assenza di incidenze sui quantitativi di sviluppo commerciale previsti dal PGT;
- esigenze di riqualificazione architettonica, ambientale, ecologica e fruitiva.

1.2 Elementi di valutazione della proposta – Indicazioni per la valutazione comparativa

Per un compiuto esame della proposta, sono state espletate, oltre all'indispensabile ricognizione dei dati da parte degli Uffici, discussioni e approfondimenti nelle sedute della Commissione Urbanistica-Lavori Pubblici-Trasporti-Ecologia.

Da una prima verifica, e come meglio precisato nella "Prima parte" del presente documento, si evidenzia innanzitutto come le SLP già attribuite al centro commerciale Auchan S.p.A. , in forza delle disposizioni del vigente, PGT corrispondano:

- a mq. 2.016,94;
- anziché ai mq. 2.026,70 indicati nella "proposta preliminare".

Conseguentemente, a differenza di quanto indicato nella proposta dell'operatore, la somma della SLP risulta pari a mq. 25.670,44.

Gli standard dovuti dovranno essere calcolati in misura non inferiore ad - almeno - il 200% della SLP di ampliamento del centro commerciale "Auchan", in aggiunta agli standards già esistenti.

Oltre a quelli direttamente imposti dalla normativa vigente, si reputa che l'operatore sarà chiamato a garantire un **onere aggiuntivo** per la copertura delle opere e/o azioni come prospettate dalla proposta, per una finalità **perequativa** e quali **misure compensative** che possano consentire all'Amministrazione Comunale di conseguire, concretamente e fattivamente, l'interesse pubblico, anche attraverso la realizzazione della progettualità legata allo sviluppo qualitativo della proposta così come individuata nella "Parte seconda, paragrafo 1.4 *Criteri di ottimizzazione della proposta di intervento*".

Quanto alla trasformazione dell'area boscata, la relativa autorizzazione rientra nella sfera di competenza della Provincia di Milano (oggi Città Metropolitana), al cui parere necessariamente si rimanda.

In caso di assenso provinciale, al fine di garantire la sostenibilità ambientale dell'intervento proposto, le nuove aree oggetto di rimboschimento (da assicurare quale compensazione delle aree boscate esistenti, oggetto di trasformazione) dovranno essere:

- a livello quantitativo, in misura superiore al doppio della superficie boscata esistente;
- a livello qualitativo, migliorative per essenze, tipologia di impianto e localizzazione, fermo restando la necessità che le stesse risultino coerenti con il progetto di rete ecologica comunale al fine di assicurare un potenziamento della valenza ecologico-ambientale dell'intero territorio comunale.

Inoltre si rammenta come la variante urbanistica - nei termini e nelle forme oggetto della presente "proposta preliminare" - dovrà essere assoggettata a valutazione ambientale strategica e che, pertanto, in tale sede verrà valutata la sostenibilità ambientale dell'intervento proposto.

Dovrà altresì essere verificato il giusto bilanciamento nel trattare Slp oggi destinate a medie e a grandi strutture di vendita, garantendo, che la variante ipotizzata non aggravi l'impatto ambientale rispetto alle previsioni del PGT vigente. Dovrà inoltre essere garantita la più ampia partecipazione, con particolare riferimento ai proprietari delle aree del PA 17, al fine di definire un assetto urbanistico territoriale condiviso e a garanzia di tutti gli interessi in gioco, privati e pubblici.

Quanto sopra premesso, ai sensi dell'art. 46, comma 3 del D. Lgs. n. 267/2000, si evidenzia come l'attività dell'Amministrazione Comunale sarà "governata" dalle "Linee programmatiche dell'azione di governo 2014 – 2019", come approvate con delibera C.C. n. 31 del 30.07.2014.

I criteri sanciti da tale atto fondamentale di indirizzo costituiscono infatti il riferimento più corretto, ed insieme più completo, per l'esame e la successiva valutazione della proposta in oggetto, ai fini del presente atto di indirizzo.

In particolare, emergono come di più immediato interesse i seguenti criteri:

- relativamente al tema "Lavoro":
 - *"favorire la creazione di nuovi posti di lavoro" ("Vogliamo favorire con tutti gli strumenti utilizzabili le attività produttive esistenti e quelle che intendono investire sul nostro territorio, bilanciando esigenze occupazionali, ambientali e sociali");*
- relativamente al tema "Commercio, artigianato e imprese":
 - *"difesa delle attività commerciali al dettaglio" ("Difenderemo le attività commerciali al dettaglio tramite lo stop alla concessione di licenze per la grande distribuzione");*
- relativamente al tema "Urbanistica":
 - *revisione del PGT ("Intendiamo rivedere il PGT (Piano di Governo del Territorio), che rappresenta lo strumento principale di programmazione urbanistica di un'Amministrazione comunale. Vogliamo operare secondo questi principi: a) limitazione e riduzione delle aree edificabili e degli indici di edificabilità in linea con il principio "consumo di suolo zero"; b) attenzione al verde; c) attenzione al buon costruire";*
 - *"stop al consumo di suolo" ("Ridefiniremo la gestione del territorio sulla base del principio "no al consumo di suolo": modificheremo il Piano di Governo del Territorio in difesa di tale principio: - individuando in modo chiaro il perimetro urbanizzato evitando l'espansione edilizia oltre tali limiti; - riducendo le aree edificabili esistenti; - incentivando il recupero di aree dismesse quale alternativa alla cementificazione di aree agricole, agricole-boschive e a verde pubblico");*

- “no a nuovi centri commerciali” (*“Stop all'apertura / edificazione di nuove grandi strutture di vendita e centri commerciali”*).

In rapporto ai criteri suindicati, potrebbe sembrare che la proposta si ponga in contrasto con l'obiettivo di contenimento di nuovi sviluppi della grande distribuzione commerciale. In realtà il PGT vigente attualmente consente l'attuazione del PA17 e del TR8 che comporterebbero la creazione di nuove medie e grandi strutture di vendita che impatterebbero il territorio di Rescaldina con nuovo consumo di suolo ed ulteriore avvicinamento dei centri commerciali all'edificato residenziale, compromettendo ulteriormente il piccolo commercio di vicinato.

Ciò detto, la “proposta preliminare” in esame non contrasta inoltre con l'obiettivo di impedire l'apertura - sul territorio comunale - di nuove grandi strutture di vendita.

Nel valutare la proposta in esame, infatti, non si può prescindere da un dato “urbanistico” oggettivo: quello dell'esistenza di previsioni, nel vigente PGT, che già riconoscono la possibilità di realizzare nuovi incrementi, in termini di superfici commerciali, al centro commerciale Auchan e che, con il PA 17 e TR8, consentono la realizzazione di nuove medie e grandi strutture di vendita.

Intervenire su un centro commerciale già esistente, impedendo la realizzazione di nuove strutture commerciali adiacenti all'abitato residenziale significa, infatti, non onerare il territorio di una nuova polarità, dagli impatti sicuramente più elevati.

La prospettiva dell'ampliamento non elide tale considerazione: il fatto di intervenire su un insediamento esistente, infatti, implica che le aree interessate sono di fatto già antropizzate, o comunque (come nel caso dell'area boscata che la proposta prevede sia trasformata) sono inserite all'interno di un contesto di così elevata antropizzazione da ridurre al minimo il valore ecologico dell'area libera, che comunque deve essere compensata quantitativamente (almeno in misura superiore al doppio) e qualitativamente per localizzazione, strutturazione e composizione.

Ciò costituisce un elemento che differenzia fortemente l'ipotesi dell'ampliamento del centro commerciale esistente da quello di realizzazione di un nuovo centro commerciale: la prima ipotesi appare sicuramente molto più coerente con l'obiettivo – essenziale rispetto alle decisioni urbanistiche – **del risparmio di consumo di suolo**.

Ad un primo esame, quindi, la proposta appare destinata a realizzare un “bilanciamento” tra più esigenze: **occupazionali, ambientali e sociali**, ponendosi in chiave decisamente positiva ed in linea con il criterio del risparmio del consumo di suolo.

Le considerazioni appena svolte risultano ancora più nette ed evidenti ad una prospettiva comparativa: ossia, **operando un confronto tra l'ipotesi progettuale proposta e quelle attuabili, ad oggi, in forza delle prescrizioni del PGT vigente**.

L'attuazione – ad opera della Società proprietaria – delle previsioni urbanistiche contenute nel vigente PGT comporterebbe un consumo di suolo di gran lunga maggiore rispetto a quello oggetto della proposta in esame, senza comportare alcun vantaggio dal punto di vista della salvaguardia del commercio di vicinato.

La completa attuazione degli ambiti “TR8” e “PA17” comprometterebbe infatti il territorio in modo considerevole:

- sia sotto il profilo quantitativo (69.491 mq. di superficie territoriale compromessa);
- sia in termini qualitativi: l'ambito “TR8”, soprattutto, rappresenta un caposaldo della residua presenza dei territori agricoli in un contesto già molto infra-strutturato ed antropizzato, e riveste, perciò, notevole importanza ecologica.

Nell'ipotesi di realizzazione dell'intervento progettato, sarebbe possibile realizzare l'obiettivo di inserire le aree corrispondenti all'Ambito “TR8” (e, in parte, all'Ambito “PA17”) nel sistema dei

servizi comunali, come aree a verde pubblico, **con effetti di grande importanza nel riequilibrio del territorio e nel miglioramento della sua qualità ecologica.**

In tal senso, la proposta potrebbe essere valutata come oggettiva anticipazione dell'intento di revisione del PGT per la riduzione degli ambiti edificabili ed il recupero del suolo libero, che costituisce indirizzo programmatico essenziale dell'attuale Amministrazione comunale.

Per quanto esposto, i contenuti essenziali della proposta in esame risultano in linea con i criteri indicati dalle "Linee Programmatiche" di indirizzo dell'azione dell'attuale Amministrazione Comunale: il riferimento a dette "Linee Programmatiche" dovrà quindi orientare anche tutte le successive fasi di definizione del progetto.

1.3 Profili di carattere procedurale

Sotto l'aspetto procedurale, la proposta in esame prospetta il ricorso ad una variante al PGT (necessaria per conseguire la conformità dell'intervento) unicamente rispetto alle previsioni contenute nel Piano delle Regole.

Tale prospettazione appare non condivisibile dall'Amministrazione Comunale, considerato che l'area boscata (di cui si chiede l'inserimento nel perimetro del piano attuativo) risulta esterna al Tessuto Urbano Consolidato.

La determinazione di inserire tale area – ad oggi non suscettibile di edificazione – nel quadro di una strumentazione attuativa di riqualificazione e ampliamento di edificazioni esistenti, pertanto costituisce opzione strategica, spettante al Documento di Piano cui compete, altresì, introdurre nella disciplina delle aree di trasformazione coinvolte nell'iniziativa perequativa finalizzata all'ampliamento, le precisazioni del regime urbanistico necessarie a consentire la perequazione medesima.

Inoltre, l'area attualmente classificata dal vigente PGT *"attrezzature private per l'industria - parcheggio"* è - come tale - inclusa nel Piano dei Servizi: pertanto, l'inserimento nel perimetro dello strumento attuativo anche di detta area richiede una variante anche a tale Piano.

Per contro, la variante al PGT *ex-adverso* proposta appare conforme alle disposizioni della LR 28.11.2014, n. 31 (*"Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato"*) regolanti il c.d. "periodo transitorio". L'art. 5, comma 4 di detta Legge consente, infatti, ai Comuni – sino all'approvazione dell'adeguamento alla Legge stessa degli strumenti urbanistici regionale, provinciali e comunali – di approvare varianti *"del PGT e piani attuativi in variante al PGT che non comportino nuovo consumo di suolo, diretti alla riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, per la finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione, esclusi **gli ampliamenti di attività economiche già esistenti**"*.

A conferma di quanto sopra, anche il recente Comunicato Regionale n. 50 del 25.03.2015 (avente ad oggetto *"Indirizzi applicativi della LR 28 novembre 2014, n. 31 'Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato, BURL Serie Ordinaria n. 14, in data 1 aprile 2015)* riconosce l'ammissibilità di varianti al PGT anche se comportanti nuovo consumo di suolo, purché finalizzati ad ampliamenti di attività economiche già esistenti.

Ribadito come la variante qui ipotizzata (comportante consumo di suolo esclusivamente per la citata porzione di area boscata, oggi interclusa tra due aree a parcheggio) risulti già in linea con i principi e gli obiettivi posti dalla LR n. 31/2014, l'ampliamento prospettato rappresenterebbe un'alternativa assai più favorevole (riguardo **all'obiettivo di riduzione del consumo di suolo**) rispetto alla totale occupazione di nuovo suolo già assentita dalle disposizioni del PGT vigente.

Per quanto riguarda le tempistiche, i proponenti (fermo restando il loro impegno scritto a non attuare le previsioni oggi esistenti) esprimono la necessità che la definitiva riduzione delle previsioni di trasformazione urbanistica inerenti gli ambiti "TR8" e "PA17" venga disposta solo successivamente (e non contestualmente) alla variante di PGT concernente l'ampliamento. Pur

riconoscendo che la modifica del PGT è condizione prodromica - ma non sufficiente - all'approvazione del progetto di ampliamento del centro commerciale esistente (che, per il suo completamento, necessita comunque di ulteriori procedure, a controllo regionale: VIA, autorizzazione commerciale), l'Amministrazione Comunale non reputa accoglibile la richiesta di incrementare le superfici commerciali - seppur con le garanzie offerte dall'operatore - rispetto al bilancio complessivo della capacità edificatoria del PGT vigente.

Una eventuale adesione dell'Amministrazione comunale all'avvio del percorso concertativo per l'ampliamento del Centro Commerciale Auchan NON potrà dunque prescindere dal rispetto delle seguenti condizioni, che si reputano tassative ed inderogabili:

- l'operatore non potrà attuare l'ampliamento conservando contemporaneamente la possibilità di edificazione dell'Ambito "TR8" e (salvo che per la parte di terzi e quella indicata come confermata – mq. 3.200 SLP) dell'Ambito "PA17";
- la somma delle superfici commerciali, per effetto della variante, dovrà essere inferiore alle previsioni del PGT vigente.

Dunque, la capacità edificatoria "aggiuntiva" nell'ambito del già esistente centro commerciale dovrà essere necessariamente oggetto di perequazione/compensazione con la contestuale cessione e/o asservimento all'uso pubblico delle aree di decollo delle volumetrie, così come definite dal PGT.

In particolare, al fine di assicurare la suindicata imprescindibile condizione, l'Amministrazione Comunale richiederà, nel percorso avviato per giungere a concertare una proposta che soddisfi gli interessi pubblici:

- la sottoscrizione preventiva, da parte dei soggetti attuatori, di un atto d'obbligo irrevocabile, con impegno a non presentare proposte di attuazione degli ambiti di cui sopra (salve le suddette capacità conservate nell'Ambito "PA17"), perdurando le procedure finalizzate all'approvazione del progetto di ampliamento, fino alla stipula della convenzione urbanistica di cui ai punti successivi;
- la previsione, con la variante concernente l'ampliamento, di inserimento, nella disciplina degli Ambiti "TR8" e "PA17", di possibilità di attuazione delle capacità edificatorie ad esse spettanti, in via alternativa, tramite conferimento ai fini dell'ampliamento del centro commerciale "Auchan", con azzeramento di dette capacità edificatorie a seguito dell'approvazione del piano attuativo concernente l'ampliamento medesimo;
- l'impegno convenzionale, da parte dei soggetti proponenti ad accettare la successiva variante urbanistica comportante l'eliminazione/riduzione degli Ambiti "TR8" e "PA17".

Quanto agli aspetti prettamente urbanistici, si potrà ipotizzare la seguente procedura:

- approvazione di variante a tutti i documenti costituenti il PGT (Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi);
- approvazione di apposito piano attuativo (nel cui iter sono espletate le procedure regionali di VIA e istanza di autorizzazione commerciale).

Necessitando obbligatoriamente diversi atti di competenza del Consiglio Comunale, detta procedura garantisce gli obiettivi di trasparenza, confronto e partecipazione della cittadinanza, in modo assai più ampio e partecipativo rispetto a quanto non sarebbe ricorrendo al modulo - alternativamente e facoltativamente utilizzabile - dell'accordo di programma a partecipazione regionale, posto che, con tali ultime procedure, il Consiglio Comunale interverrebbe esclusivamente con singola e finale deliberazione di ratifica.

Nulla osta, invece, e per altro verso, che, nel corso dell'iter descritto, si evidenzii l'opportunità di addivenire ad un Accordo di Programma finalizzato alla regolazione, gestione, attuazione di opere, interventi, ovvero misure ed azioni, previste dall'iniziativa in oggetto, aventi carattere sovrallocale.

Costituisce, peraltro, indirizzo per la procedura in oggetto, in accordo con le “Linee programmatiche” già citate, quello di prevedere, oltre ai momenti di partecipazione della cittadinanza già previsti dalla normativa urbanistica (anche nell’ambito della procedura di VAS), fasi di confronto e ascolto ulteriori che possano coinvolgere in maniera diffusa la cittadinanza e altri Enti.

1.4 Criteri di ottimizzazione della proposta di intervento

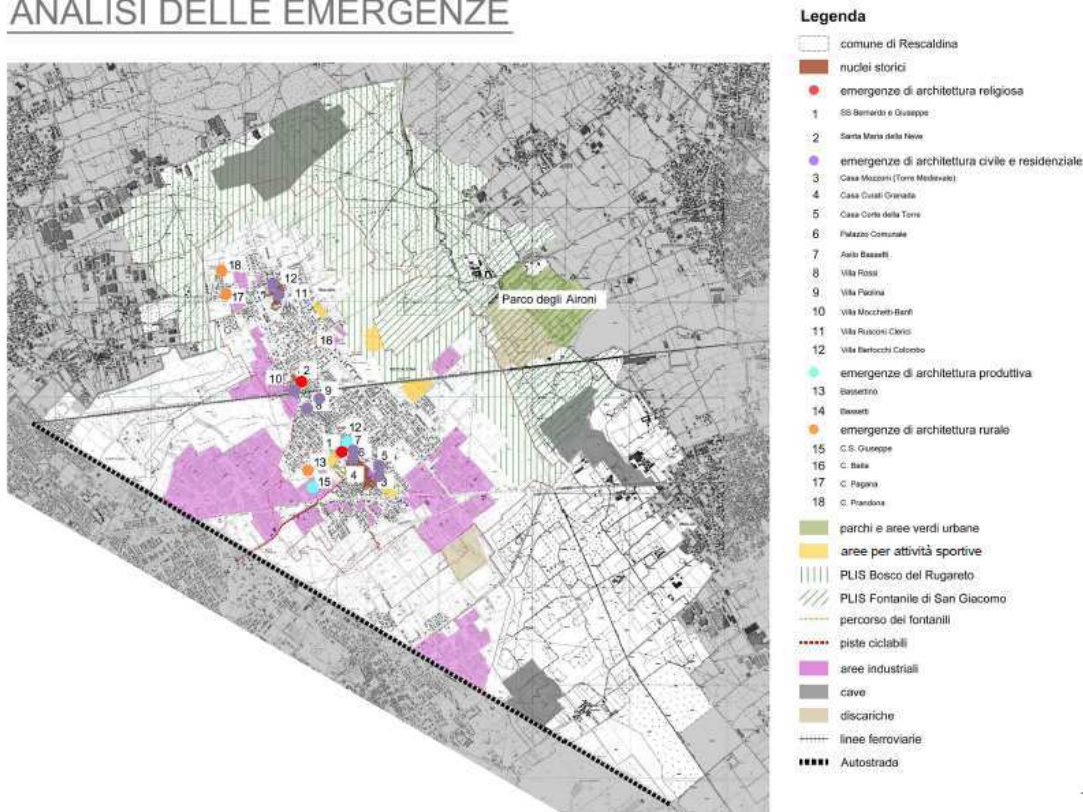
Le procedure di approvazione del progetto di ampliamento (variante al PGT – piano attuativo) dovranno costituire occasione per arricchire ulteriormente la proposta di intervento di contenuti coerenti con le “Linee Programmatiche” dell’azione del Comune.

Di seguito, si riportano - a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo - gli indirizzi di maggiore utilità per lo sviluppo qualitativo della proposta:

- relativamente al tema “Lavoro”:
 - incentivazione dell’attività agricola;
 - creazione di corsi di formazione e riqualificazione;
 - incentivazione del piccolo artigianato;
 - valorizzazione delle eccellenze lavorative;
 - utilizzo di contratti di lavoro a tempo indeterminato.
- relativamente al tema “Commercio, artigianato e imprese”:
 - valorizzazione dei piccoli commercianti e diffusione del loro valore sociale;
 - realizzazione di accordi commerciali locali;
 - sostegno economico alle iniziative del e per il piccolo commercio (istituzione di un fondo decennale);
 - miglioramento dell'accessibilità agli esercizi commerciali di vicinato.
- relativamente al tema “Ambiente”:
 - Significativa riduzione del consumo di suolo previsto dal PGT vigente;
 - Realizzazione di azioni per lo sviluppo sostenibile;
 - Miglioramento della gestione dei rifiuti;
 - Realizzazione del nuovo centro del riciclo, riparazione e riuso;
 - Rilancio dell'agricoltura a km 0 e realizzazione di orti urbani e collettivi.
- relativamente al tema “Mobilità”:
 - incentivazione della mobilità sostenibile;
 - miglioramento delle piste ciclabili esistenti e realizzazione di nuove percorsi ciclo-pedonali;
 - realizzazione di una vera integrazione nella mobilità tra il centro cittadino e l’oltresaronnese.

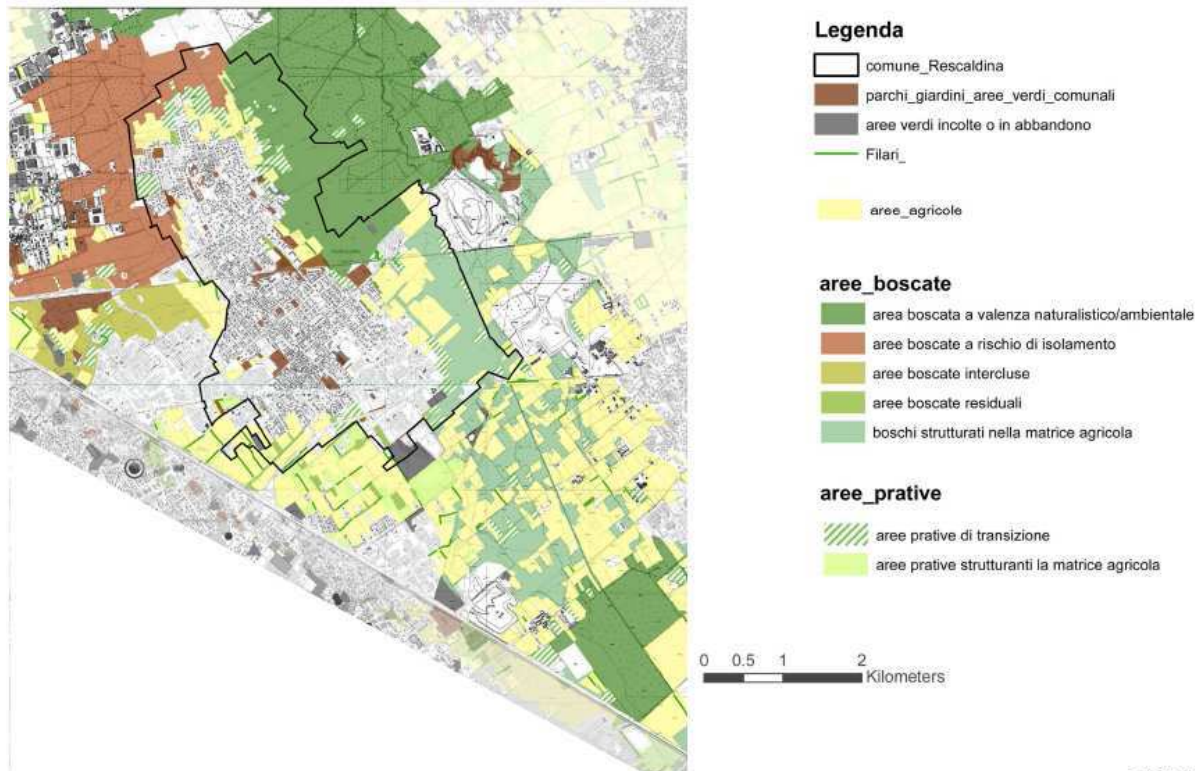
In collaborazione con i soggetti proponenti, i contenuti della proposta, nelle varie fasi di progettazione ed approvazione, dovranno tendere a definire il maggior numero possibile di azioni, misure, opere, interventi in linea con i criteri indicati, valorizzandone le reciproche sinergie, nell’ambito di un coordinamento ove possibile integrato a scala sovralocale, nel rapporto anche con i Comuni contermini che intendano attivamente collaborare alla valorizzazione delle ricadute territoriali dell’iniziativa.

ANALISI DELLE EMERGENZE



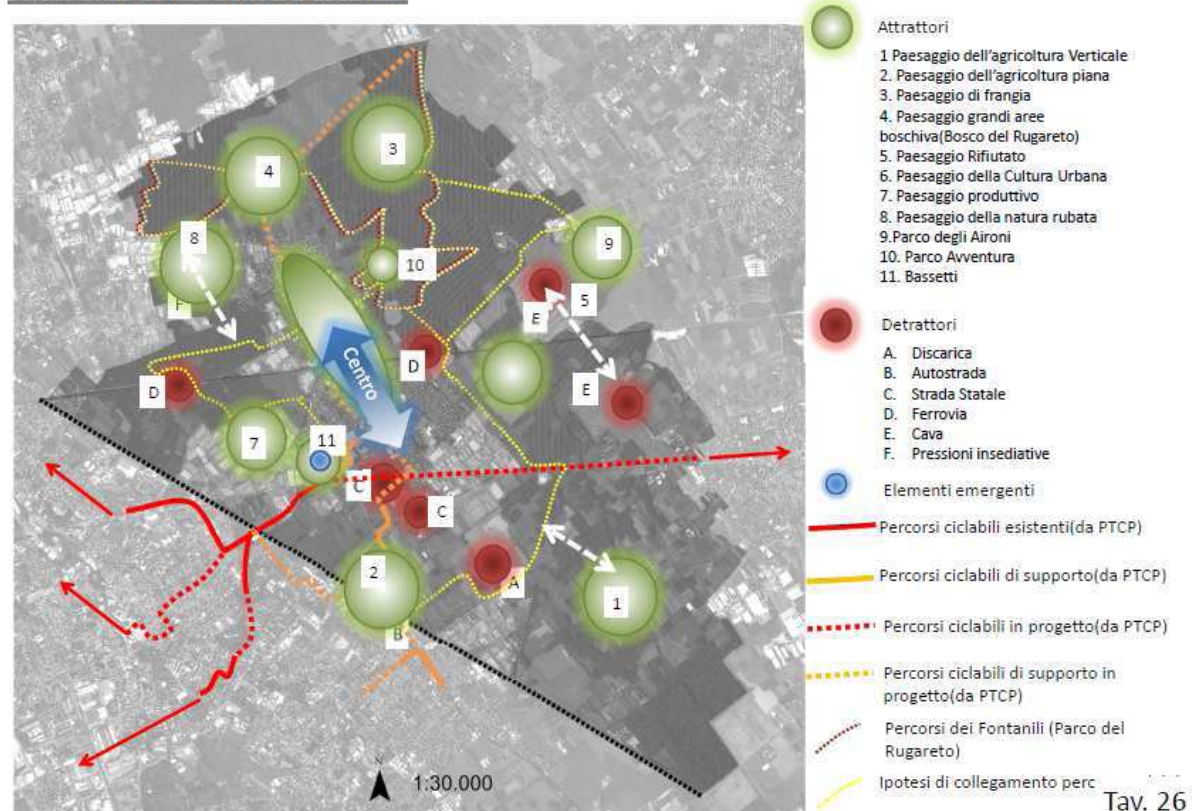
Tav.4

TIPOLOGIE DI SPAZI APERTI

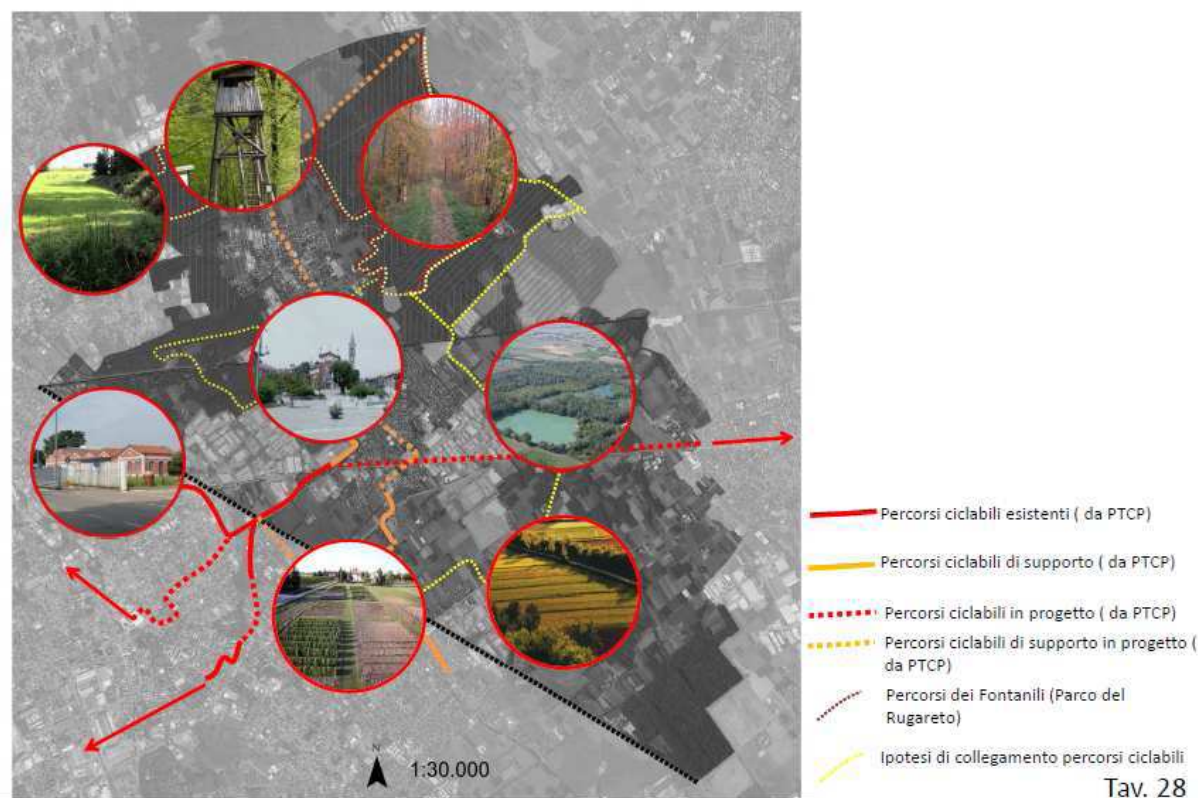


Tav. 5

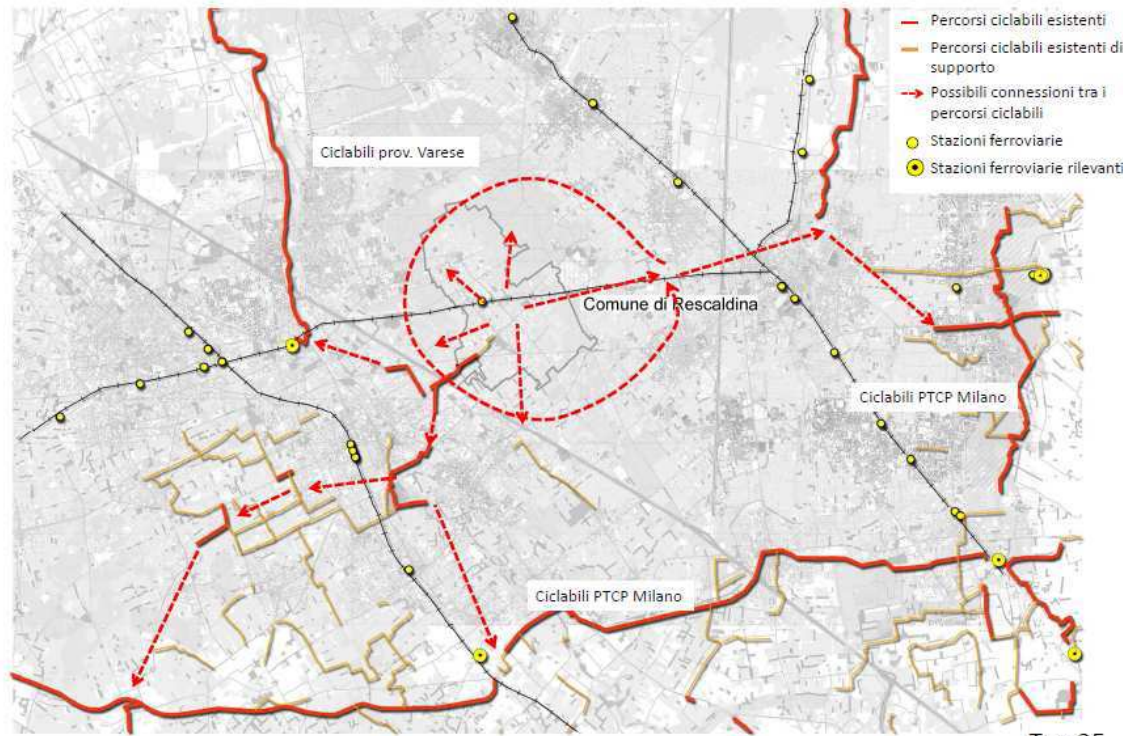
Attrattori e detrattori



POTENZIALITA'

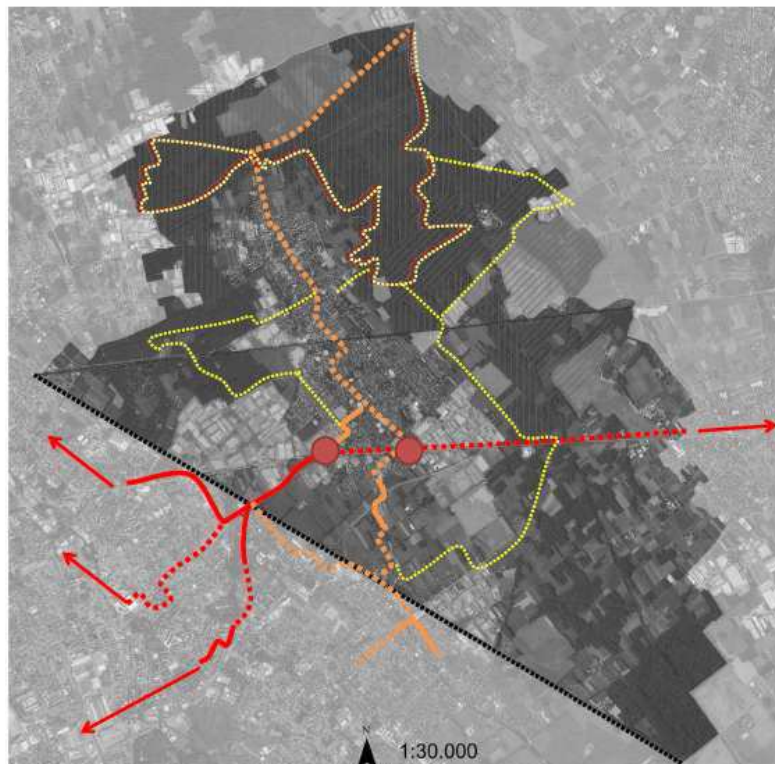


CONNESSIONI TRA I PERCORSI CICLABILI

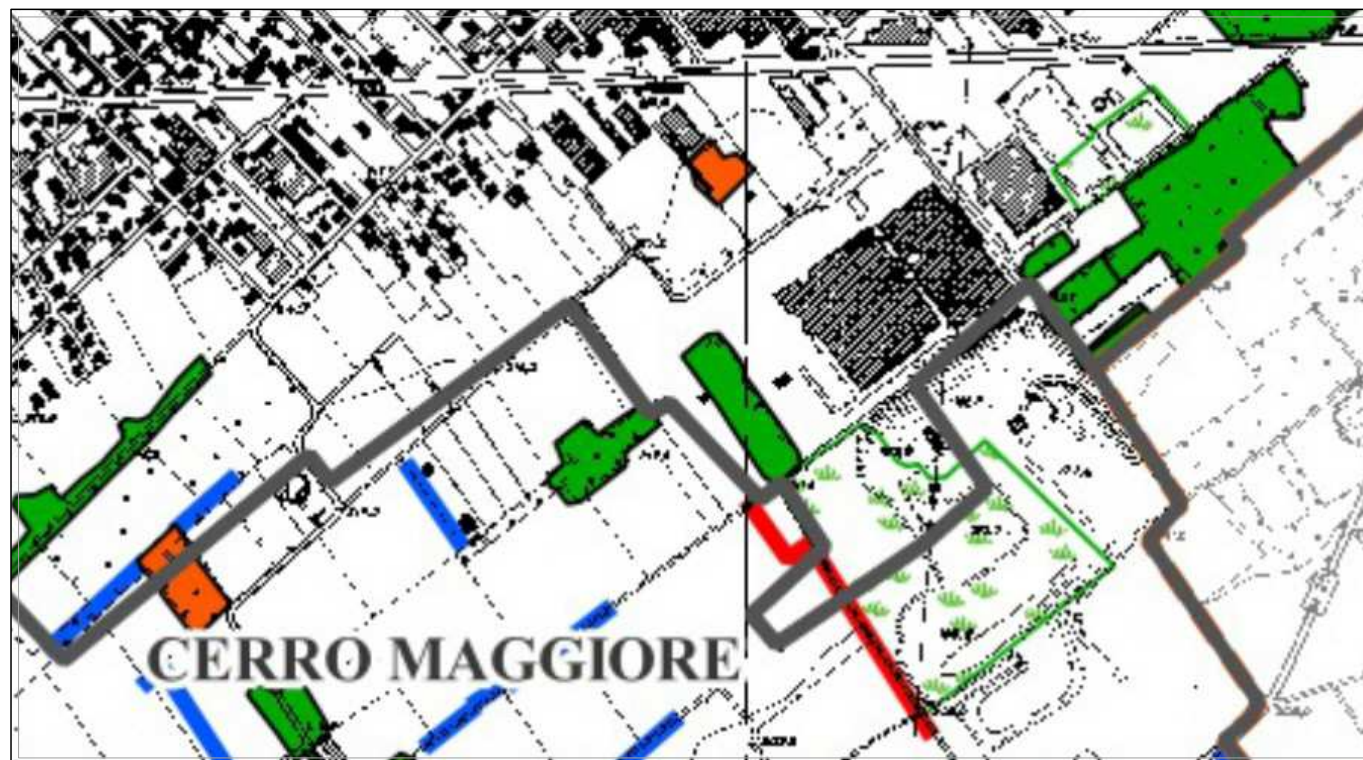


Tav. 25

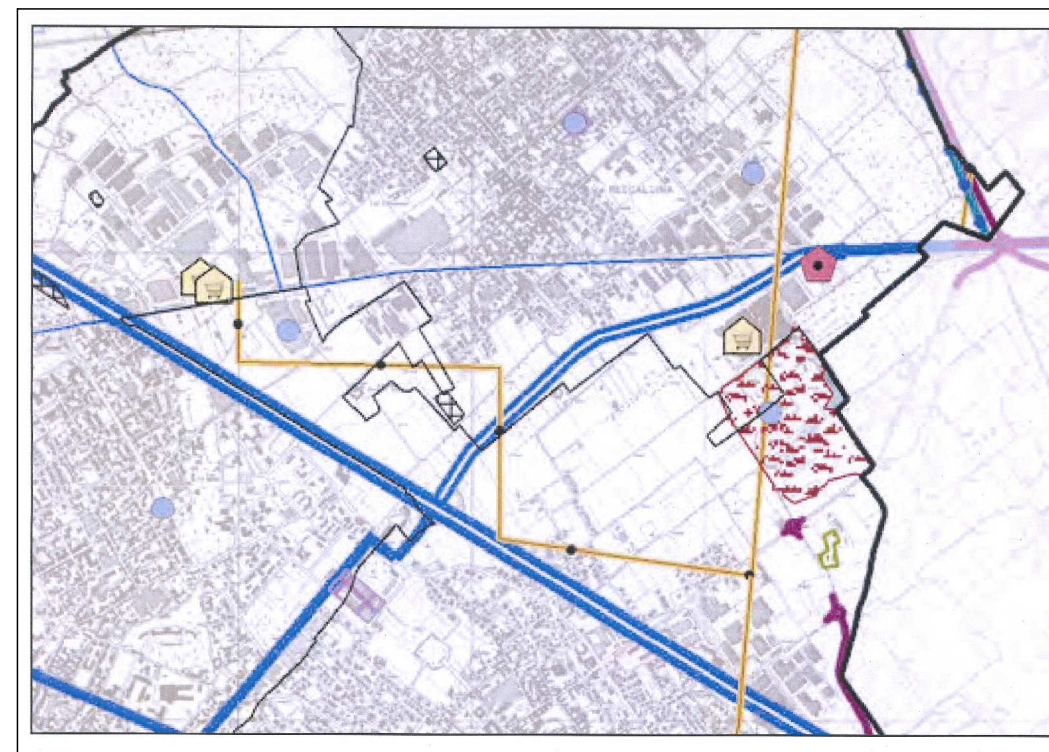
POTENZIALITA'



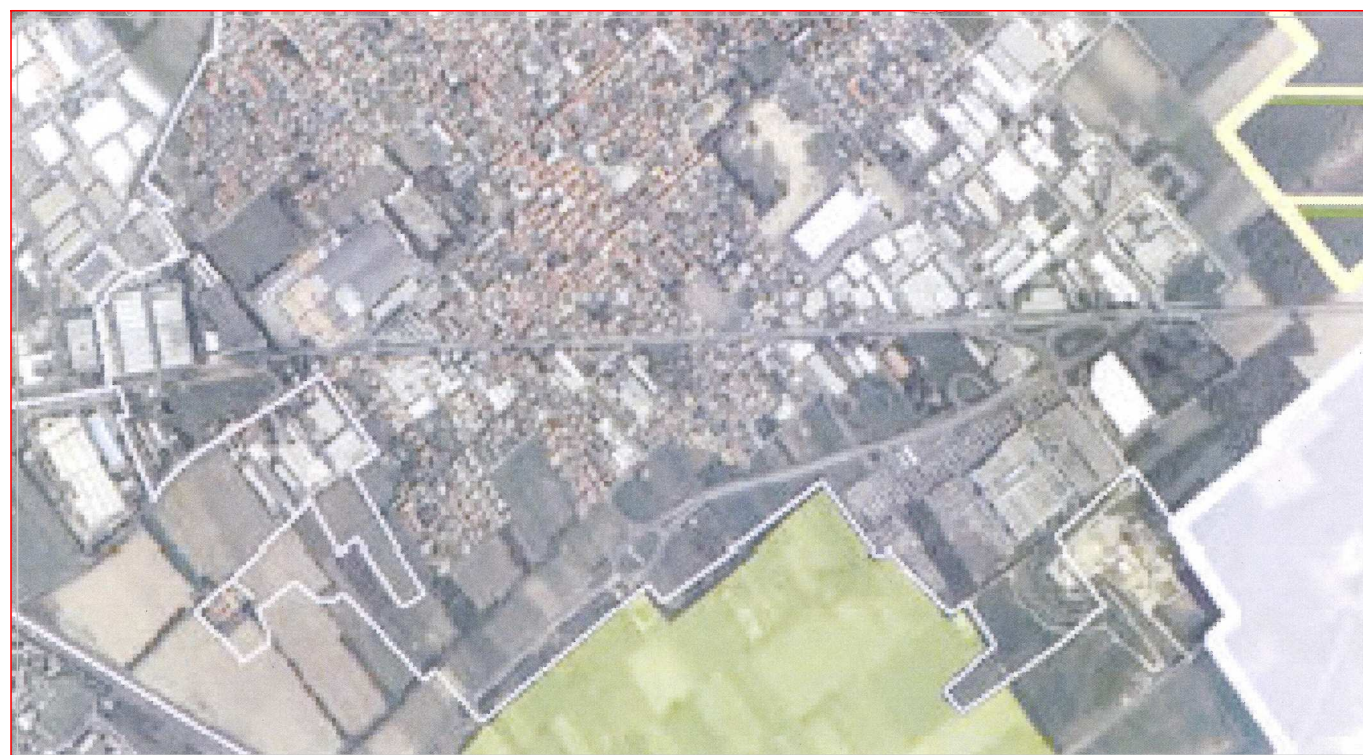
Tav.35



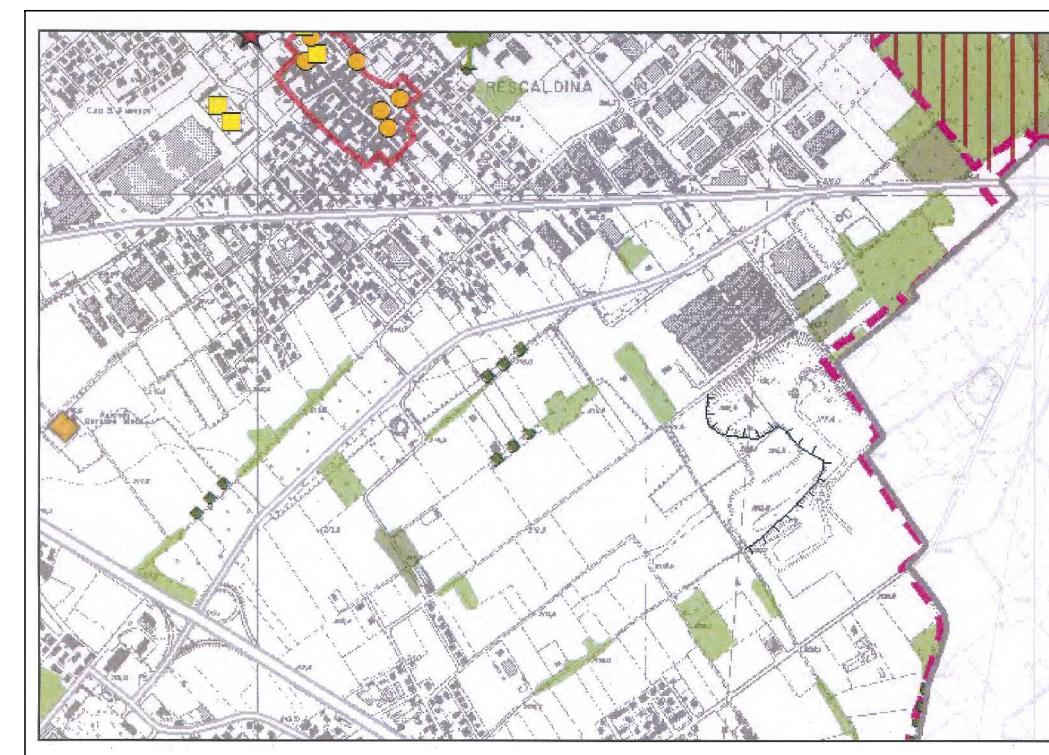
Estratto Piano di Indirizzo Forestale (Tavola A5E4)



Estratto PTCP - Elementi di degrado e compromissioni



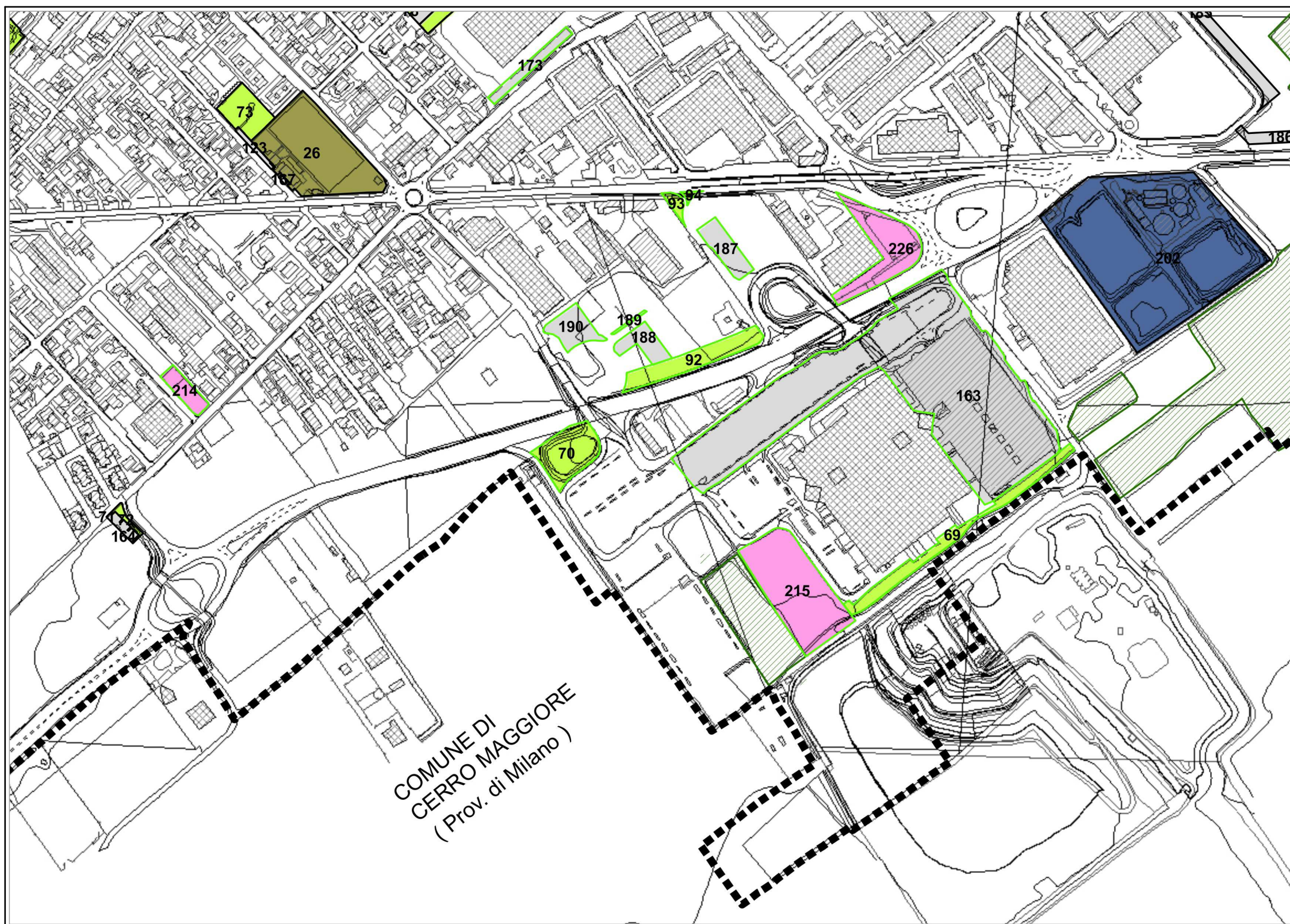
Estratto PTCP - Ambiti Agricoli



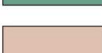
Estratto PTCP - Elementi di rilevanza paesaggistica

Proposta preliminare di riqualificazione
e adeguamento Centro Commerciale "Auchan"
- Integrazione documentale -

ALLEGATO n° 02 - Giugno 2015
Estratto dal Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Milano
ed Estratti dal Piano Territoriale Coordinamento Provinciale



LEGENDA

- | | |
|---|--------------------------------------|
|  | ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE |
|  | ATTREZZATURE SCOLASTICHE |
|  | STRUTTURE SOCIO ASSISTENZIALI |
|  | ATTREZZATURE DI INTERESSE RELIGIOSO |
|  | VERDE PUBBLICO |
|  | ATTREZZATURE SPORTIVE |
|  | PARCHEGGIO - AREA MERCATO |
|  | PARCHEGGIO |
|  | ALTRE AREE |
|  | STAZIONE FERROVIA NORD |
|  | SPAZI PUBBLICI DI FRUIZIONE |
|  | ATTREZZATURE TECNOLOGICHE |
|  | CIMITERO |
|  | ATTREZZATURA PRIVATA PER L'INDUSTRIA |

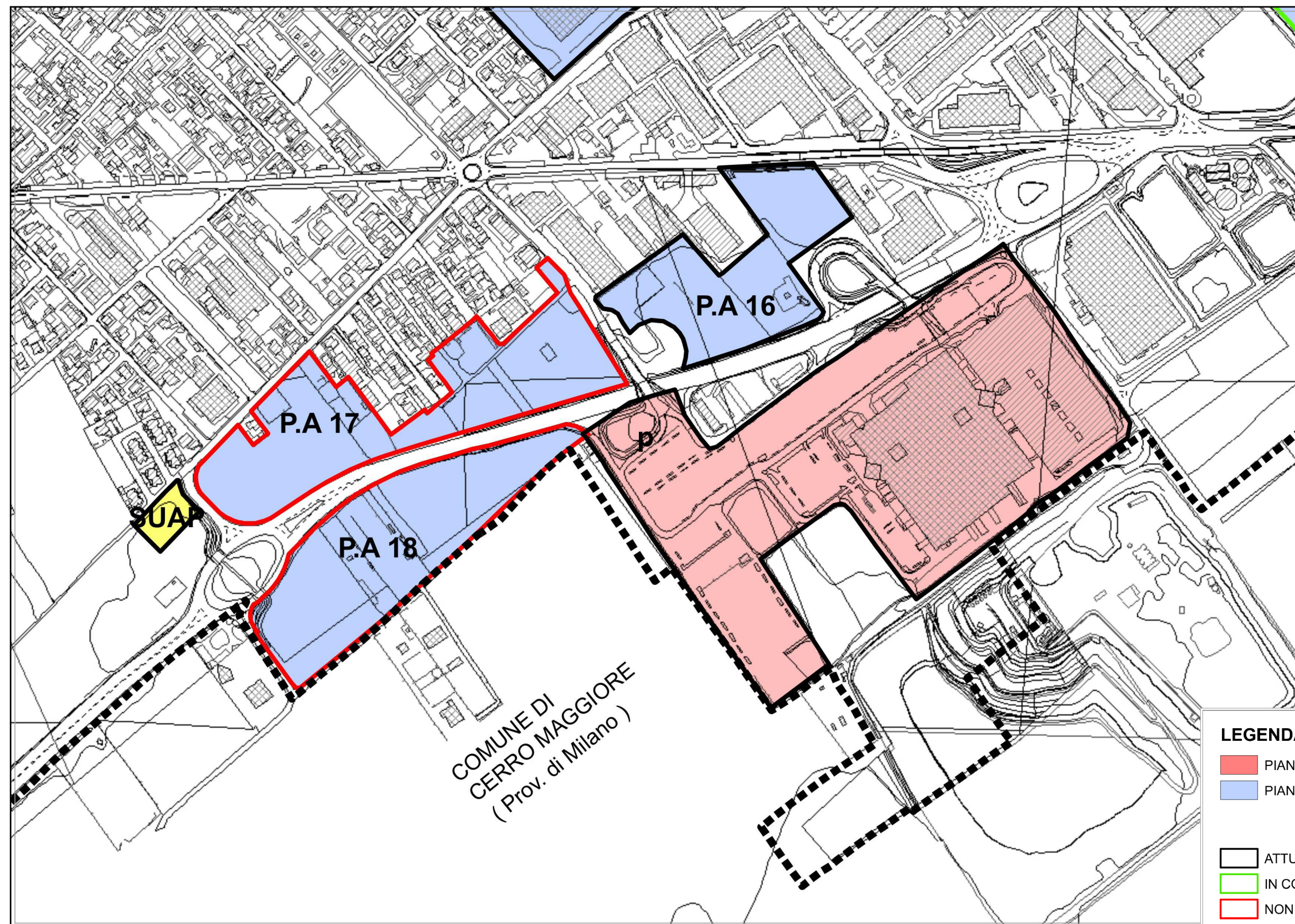
REGIME DI PROPRIETA'

- | | |
|---|----------------------|
|  | DAACQUISIRE |
|  | PRIVATE USO PUBBLICO |
|  | PUBBLICO |

-  AREE BOSCADE
-  CONFINE COMUNALE

Proposta preliminare di riqualificazione
e adeguamento Centro Commerciale "Auchan"
- Integrazione documentale -

ALLEGATO n° 03 - Giugno 2015
Estratto Tavola A.13 del P.G.T. vigente
Stato di attuazione delle aree a standard previste nel P.R.G.



*Si precisa che ad oggi
è in corso d'esecuzione
il P.A. n° 17 - Lotto B
ed è stata inoltrata
domanda per attuazione del TR8*

LEGENDA

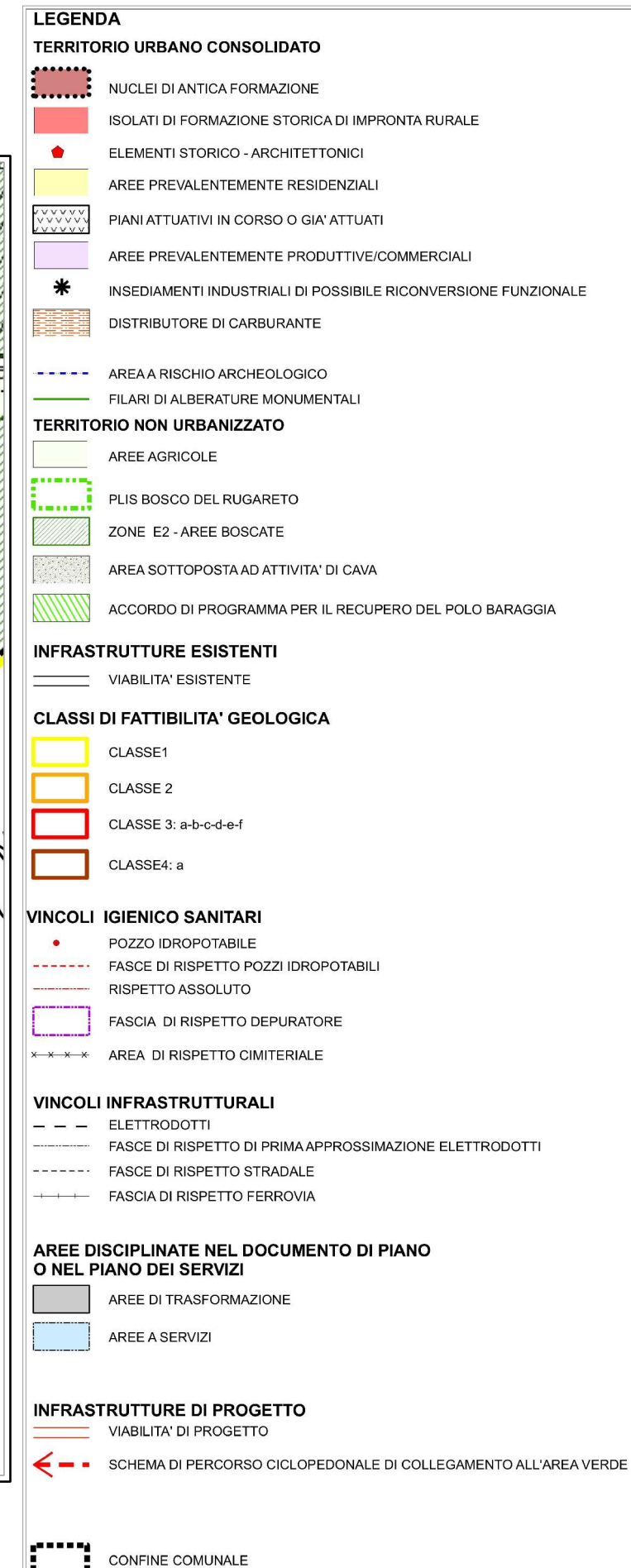
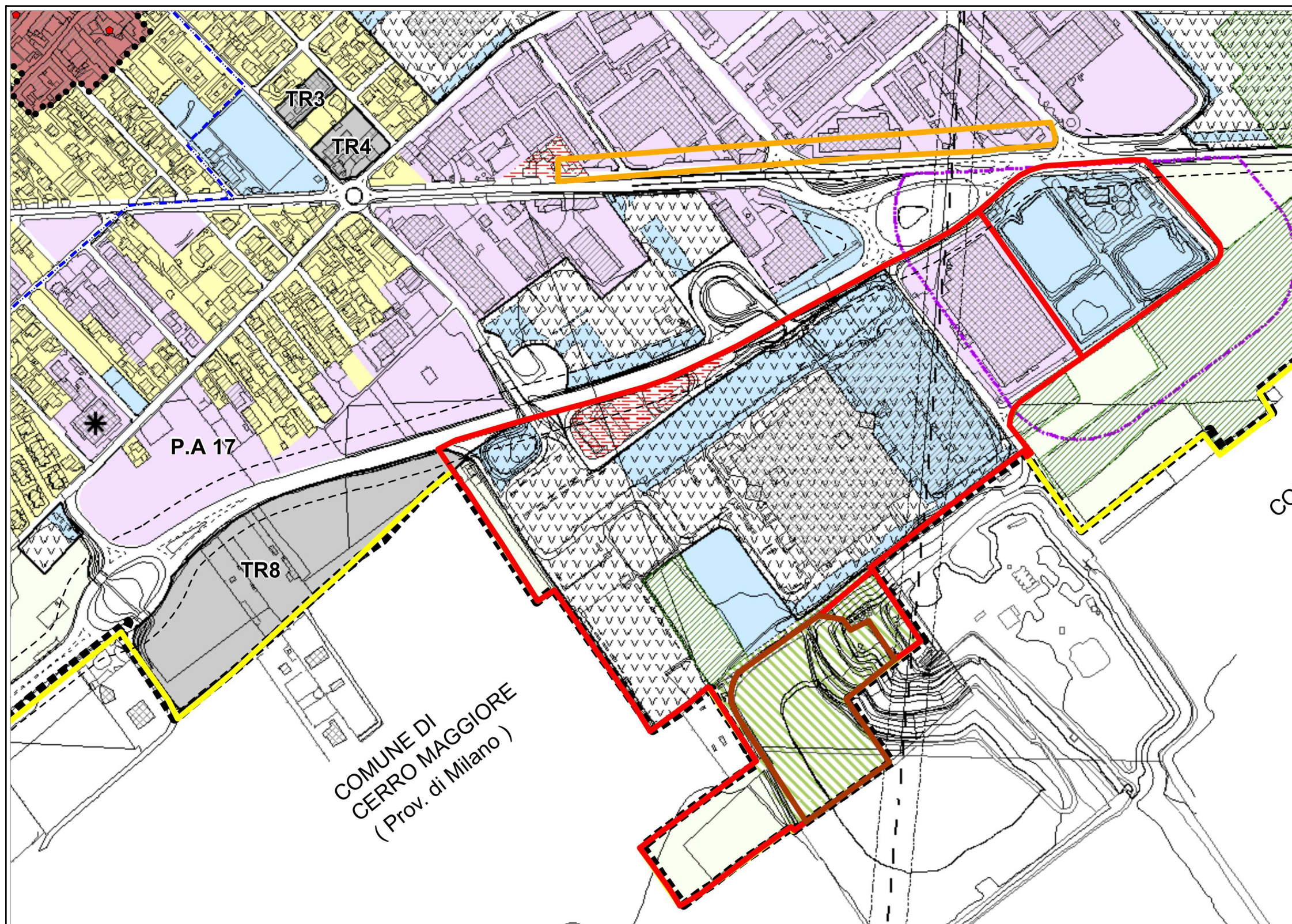
PIANO ATTUATIVO VIGENTE
PIANO DI LOTTIZZAZIONE

ATTUATO
IN CORSO
NON ATTUATO

CONFINE COMUNALE

Proposta preliminare di riqualificazione
e adeguamento Centro Commerciale "Auchan"
- Integrazione documentale -

ALLEGATO n° 04 - Giugno 2015
P.G.T. vigente - Estratto Tavola A.14
Stato di attuazione dei piani esecutivi (modificata in seguito delle controdeduzioni)

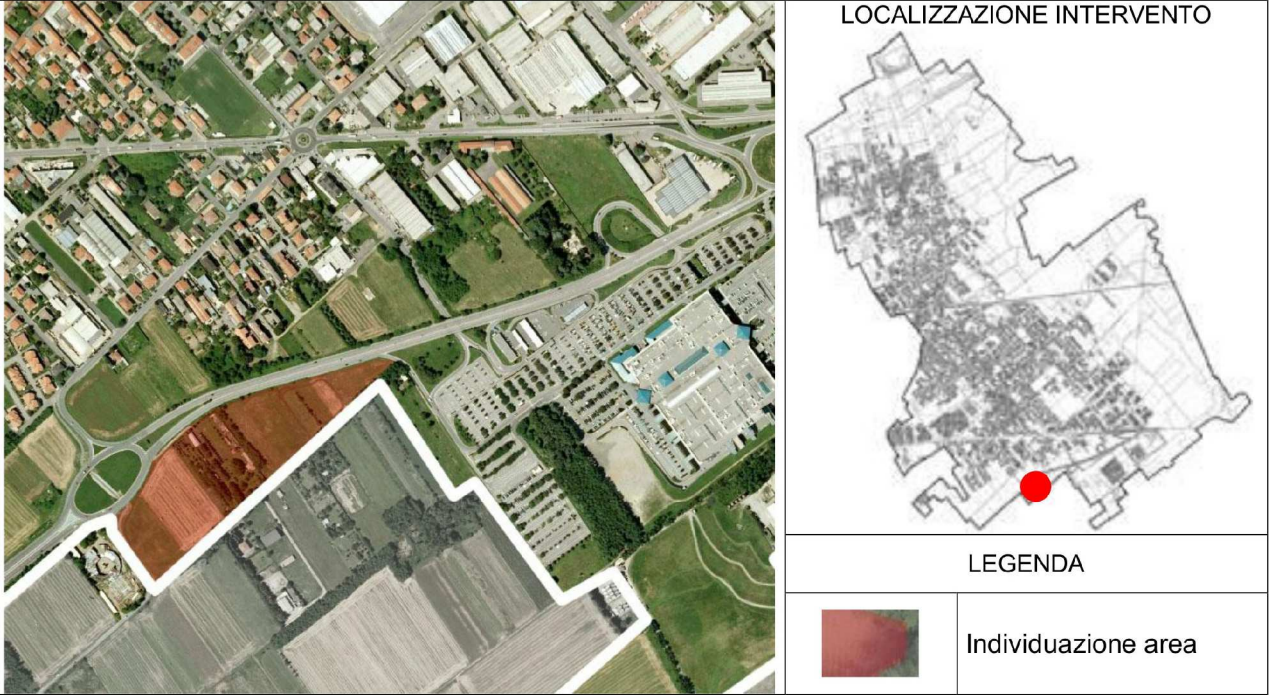


Proposta preliminare di riqualificazione
e adeguamento Centro Commerciale "Auchan"
- Integrazione documentale -

ALLEGATO n° 05 - Giugno 2015
P.G.T. vigente - Estratto Tavola A.18
Sintesi delle previsioni urbanistiche (modificata in seguito delle controdeduzioni)

TR 8 - Piano Attuativo riconfermato a destinazione Commerciale - GSV

ANALISI TERRITORIALE



DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI



DATI PROGETTUALI

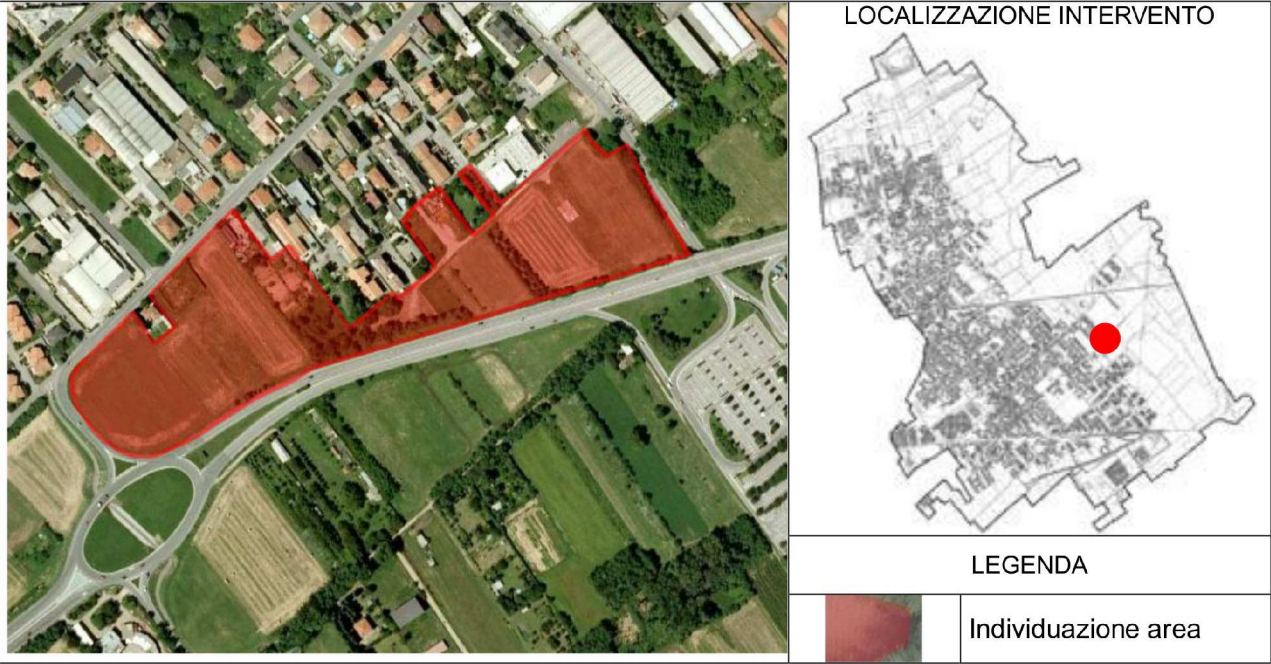
Superficie	41.784 mq	Indice Ip	0,12 mq/mq
Slp Tot indicativa	13.000 mq	H max degli edifici	12,00 m
Destinazioni d'uso	GSV No Food Pubblici esercizi	Aree a standard indicative	26.000 mq

ULTERIORI PRESCRIZIONI

Proposta preliminare di riqualificazione
e adeguamento Centro Commerciale "Auchan"
- Integrazione documentale -

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

ANALISI TERRITORIALE



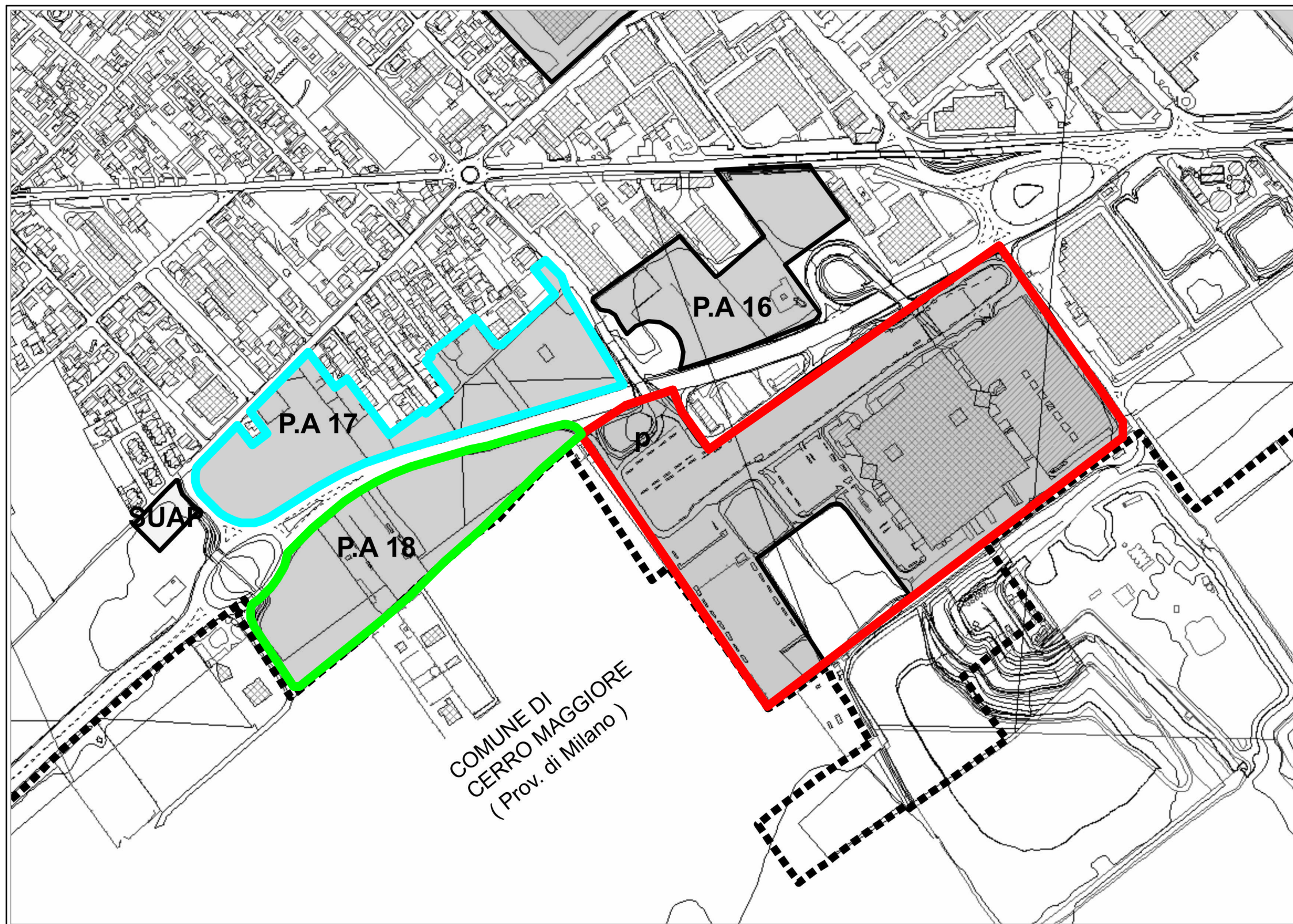
DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI



DATI PROGETTUALI

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

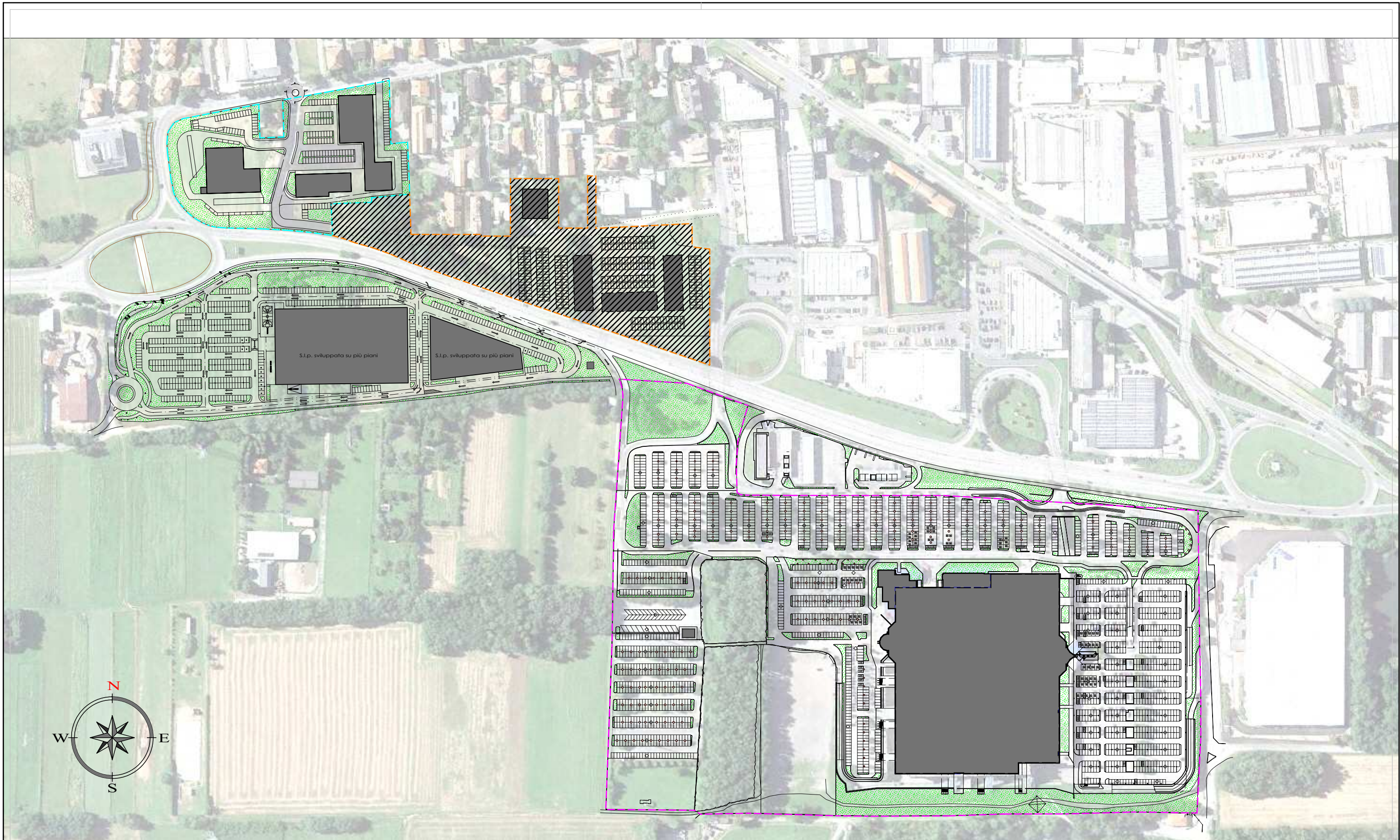
ALLEGATO n° 06 - Giugno 2015
P.G.T. vigente - Schede aree di trasformazione
Piano attuativo TR8 e Piano attuativo n° 17



Proposta preliminare di riqualificazione
e adeguamento Centro Commerciale "Auchan"
- Integrazione documentale -

ALLEGATO n° 07 - Giugno 2015
Proposta di nuova impostazione urbanistica

- Nuovo ambito Piano Attuativo
- Ambito di parziale edificazione e trasferimento diritti edificatori su nuovo Piano Attuativo
- Ambito di trasferimento diritti edificatori su nuovo Piano Attuativo



Proposta preliminare di riqualificazione
e adeguamento Centro Commerciale "Auchan"
- Integrazione documentale -

ALLEGATO n° 08 - Giugno 2015
POTENZIALE SVILUPPO COME
DA PREVISIONI DI P.G.T. VIGENTE



Proposta preliminare di riqualificazione
e adeguamento Centro Commerciale "Auchan"
- Integrazione documentale -

ALLEGATO n° 09 - Giugno 2015
SVILUPPO COME
DA PROPOSTA DI PROGETTO