VARIANTE URBANISTICA E RELATIVA VAS AL PGT VIGENTE PER L'AMPLIAMENTO DEL CENTRO COMMERCIALE AUCHAN

Proposta di Documento di Piano
Relazione generale

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

ottobre 2016

Piani e progetti
Pianificazione territoriale e urbana, progettazione edilizia, architettura sostenibile

Tecnico incaricato
Arch. Alessandro Trevisan

Consulente per la VAS
Arch. Carla Maria Crosina

Collaboratori
Arch. Elisa Sottotetti

Sindaco
Michele Cattaneo

Assessore all'Urbanistica
Marianna Laino

Responsabile Unico del Procedimento
Ing. Lucia Elena Zarini

VARIANTE URBANISTICA E RELATIVA VAS AL PGT VIGENTE PER L'AMPLIAMENTO DEL CENTRO COMMERCIALE AUCHAN

PROPOSTA DI DOCUMENTO DI PIANO

Relazione generale

Ottobre 2016

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

Il sindaco Michele Cattaneo
L'Assessore all'urbanistica Marianna Laino
Il Responsabile Unico del Procedimento Lucia Elena Zarini

Progettista incaricato Arch. Alessandro Trevisan
Consulenza per il Rapporto preliminare VAS Arch. Carla Maria Crosina
Collaboratori Arch. Elisa Sottotetti

Consulenze
Studio geologico
Studio acustico
Studio sul commercio

INDICE

1 MOTIVAZIONI DI VARIANTE E POLITICHE DI INTERVENTO 5
1.1 ...
2 DESCRIZIONE DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE 30
2.1 ...

Il presente documento si compone di due distinte parti. La prima concerne l'inquadramento territoriale generale dell'ambito oggetto di variante, inclusa l'analisi della "proposta preliminare" presentata da GALLERIE COMMERCIALI ITALIA S.P.A. e AUCHAN S.P.A. quale premessa fondativa della presente proposta di Variante. La seconda interessa la descrizione dei contenuti urbanistici insiti nella proposta di Variante stessa.

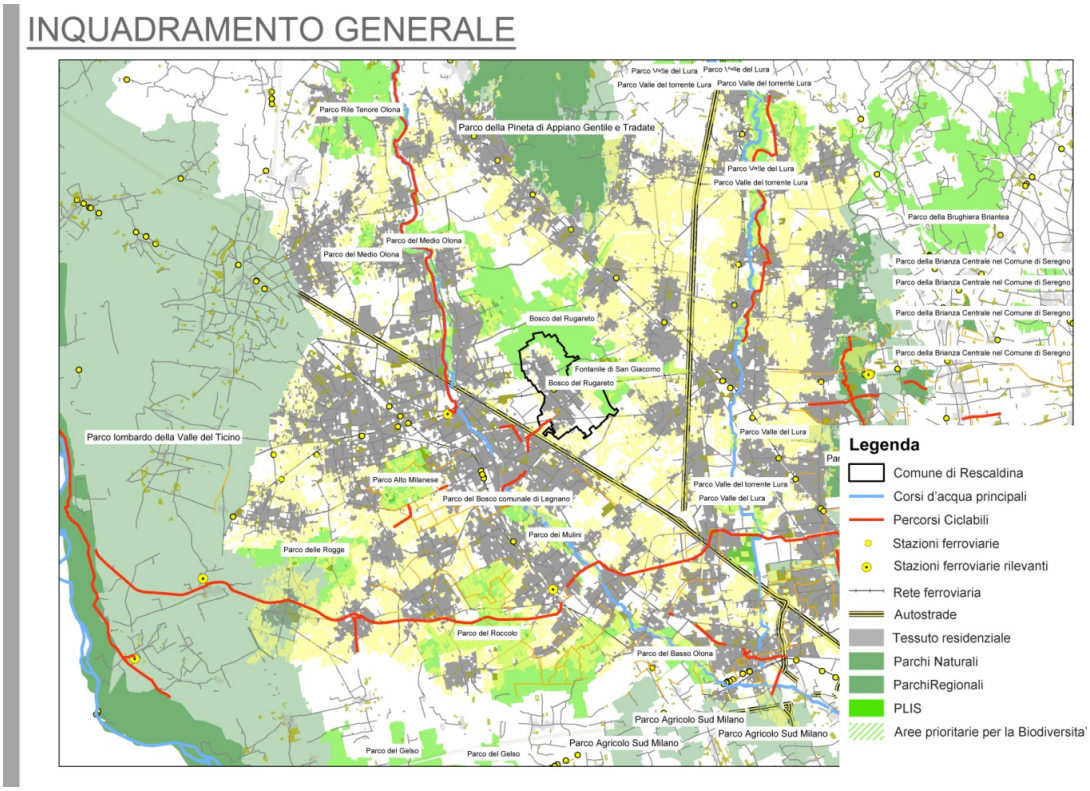
1 MOTIVAZIONI DI VARIANTE E POLITICHE DI INTERVENTO

Circa la prima parte (capp. 1 e 2), si ritiene qui opportuno di seguito citare integralmente i contenuti inseriti all'interno del *Documento Direttore "L'oltre Saronnese"* redatto a cura degli Uffici comunali e approvato con D.G.C n. 36 del 08/07/2015, in quanto ampiamente descrittivo, analitico ed esaustivo di tutte le considerazioni di natura territoriale ed urbanistica riguardante l'analisi puntuale del contesto territoriale e critica della proposta preliminare di intervento di cui sopra.

1.1 L'ambito territoriale identificato come "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 ciclopedonale.
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.

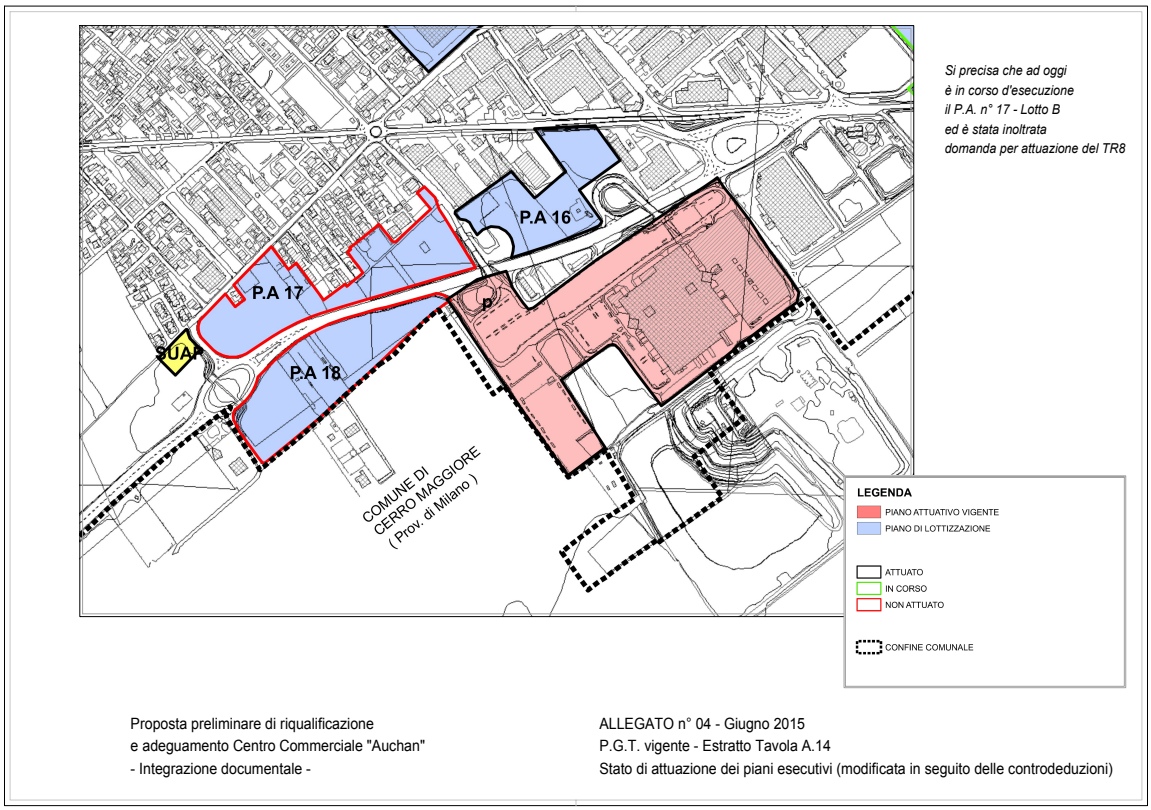


tav 1: Inquadramento generale – Fonte: Documento Direttore "Oltre Saronnese" Comune di Rescaldina, luglio 2014

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."

1.2 Il 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)."



tav 3: PGT Vigente, Estratto tav A.14 – Fonte: Documento Direttore "Oltre Saronnese" Comune di Rescaldina, luglio 2014

1.2.1 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"."

1.2.2 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:

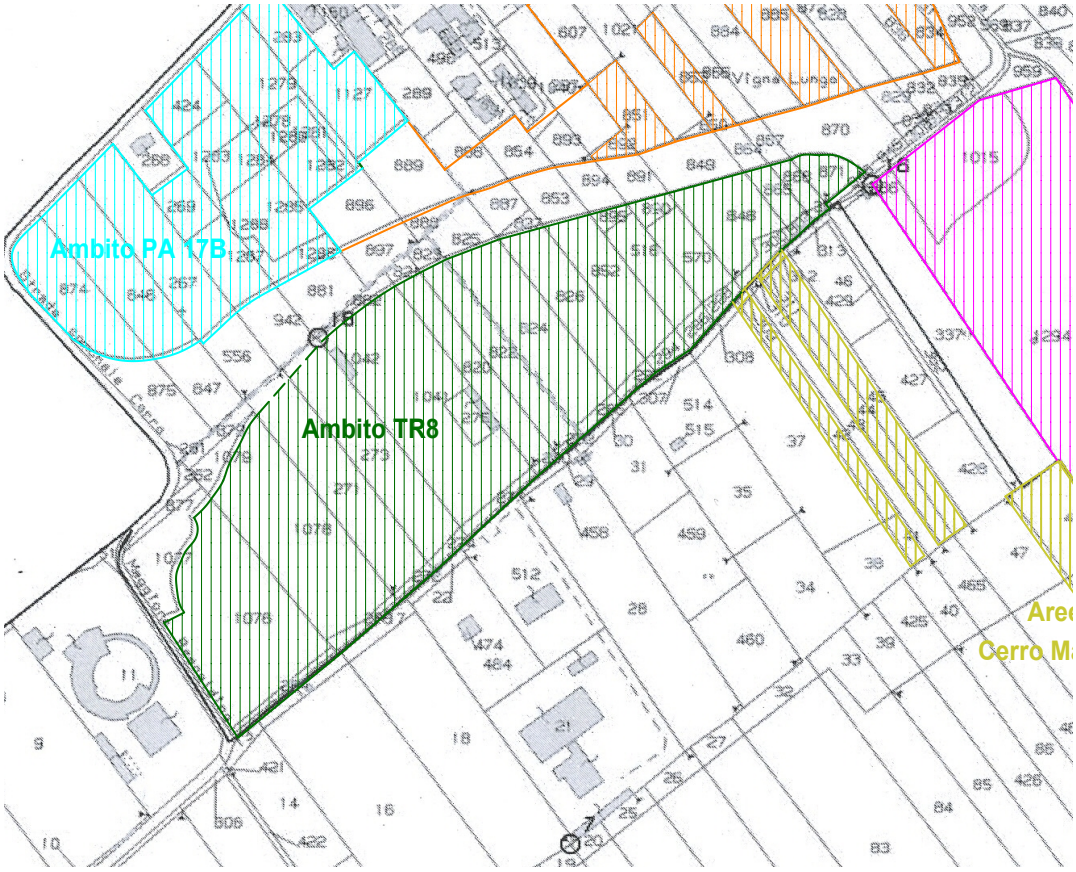
- Quale "*Descrizione dell'area ed elementi notevoli*", si segnala la presenza, al contorno, dell' "Intorno urbano residenziale", della stessa Via Marco Polo (strada di collegamento con l'Autostrada A8), delle aree agricole (a ovest) e del Piano attuativo riconfermato a destinazione commerciale (a sud 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."

1.3 Situazione attuativa del PGT vigente

1.3.1 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.



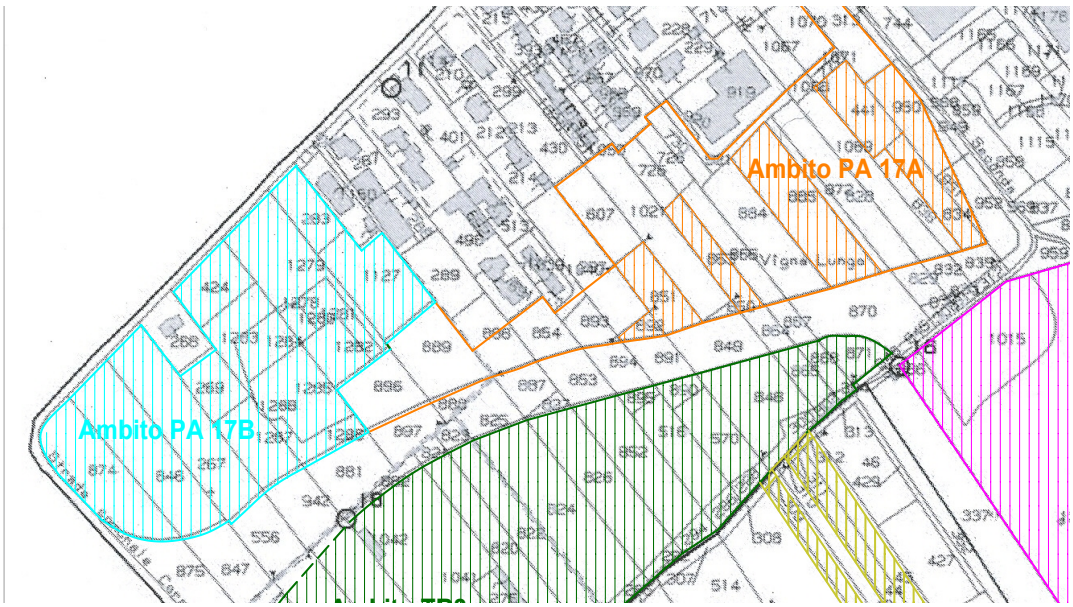
tav 4: Estratto di mappa con evidenziato in colore verde i mappali di proprietà ricadenti all'interno dell'ambito TR8 – Fonte: Documento Direttore "Oltre Saronnese" Comune di Rescaldina, luglio 2014

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 sì 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."

1.3.2 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.



tav 5: Estratto di mappa con evidenziato in colore azzurro i mappali di proprietà ricadenti all'interno del sub-ambito TR17b e in colore arancio i mappali di proprietà ricadenti all'interno del sub-ambito TR17a – Fonte: Documento Direttore "Oltre Saronnese" Comune di Rescaldina, luglio 2014

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 dell 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.

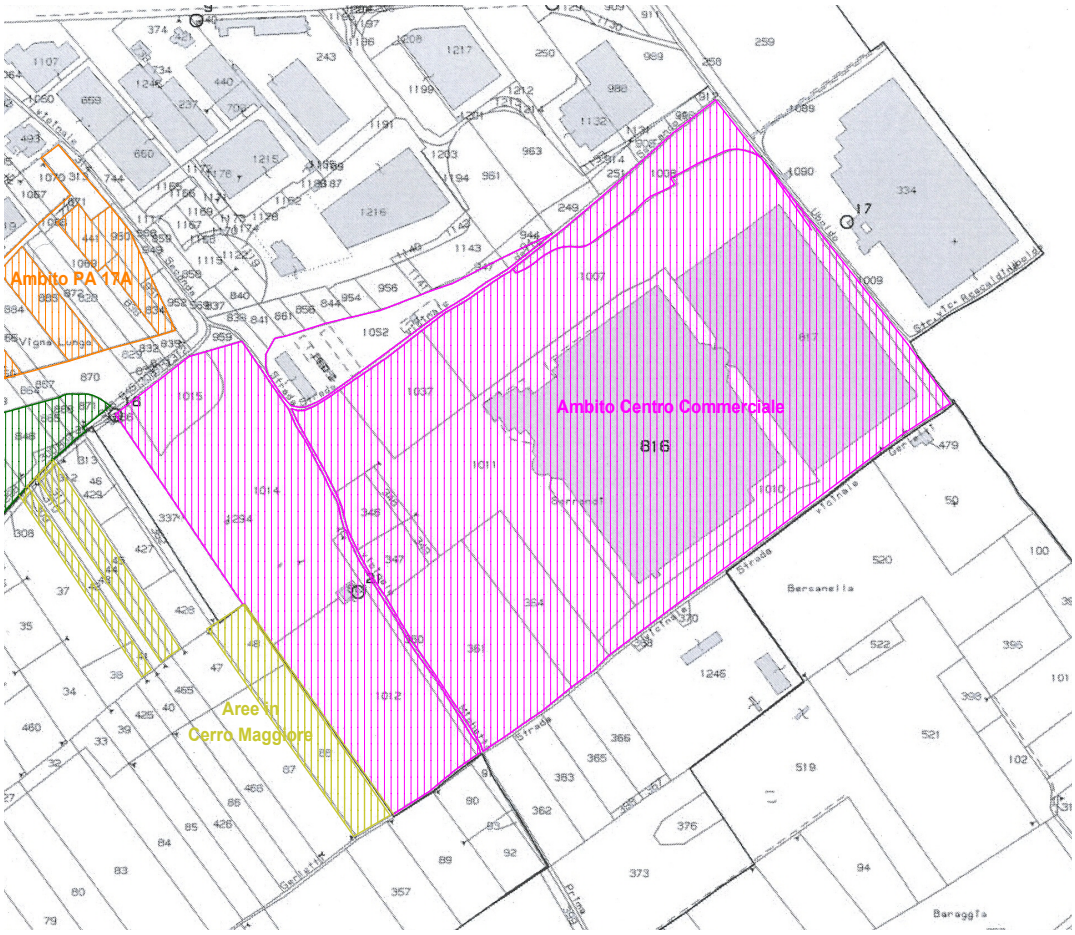
In base agli indici di PGT, a tali aree corrispondono capacità edificatorie pari a complessivi mq. 12.663,00 di cui mq. 3.039,12 corrispondenti all'indice di perequazione "Ip" (0,12 mq./mq. calcolato sulla superficie territoriale di mq. 25.326, determinata per differenza tra St totale mq. 45.655 e St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

1.3.3 Il Piano Attuativo riconfermato Centro commerciale Auchan

1.3.3.1 Evoluzione storica del comparto

"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.



tav 6: Estratto di mappa con evidenziato in colore fucsia i mappali di proprietà ricadenti all'interno dell'ambito di Piano Attuativo riconfermato: Centro Commerciale Auchan – Fonte: Documento Direttore "Oltre Saronnese" Comune di Rescaldina, luglio 2014

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 edificatorie 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."

1.3.3.2 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."

1.3.3.3 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 si 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*)."

1.4 Riepilogo delle previsioni insediative di piano

Allo scopo di riepilogare quanto previsto dal vigente strumento urbanistico, di seguito si riporta la tabella di sintesi delle capacità insediative, suddivisa per ambiti e relativi sub-ambiti.

	PA 17 b		PA 17 a		TR 8	AUCHAN		
	Lotto A + Lotto B	Lotto C	Proprietà Auchan	Proprietà Privati		Centro Comm	Piazzale	Bosco
destinazione	comm/dir 1 MSV no food e 2 MSV miste Pubblici Esercizi				comm GSV	comm GSV	standard	standard
indice Ut	0,38				-	-	-	-
indice Ip	0,12				0,12	-	-	-
St totale mq	45.655				41.784	145.395	9.341	7.974
St mq	20.329		25.326		41.784	162.710		
slp esistente	0				0	67.465	0	0
slp mq	**10.165**		**12.663**		**13.000**	**2.017**	0	0
standard	22.032				26.000	4.034	9.341	7.974

tabella 1: Previsioni urbanistiche come da PGT vigente

tabella 1: Riepilogo delle previsioni insediative del PGT Vigente – Fonte: elaborazione interna

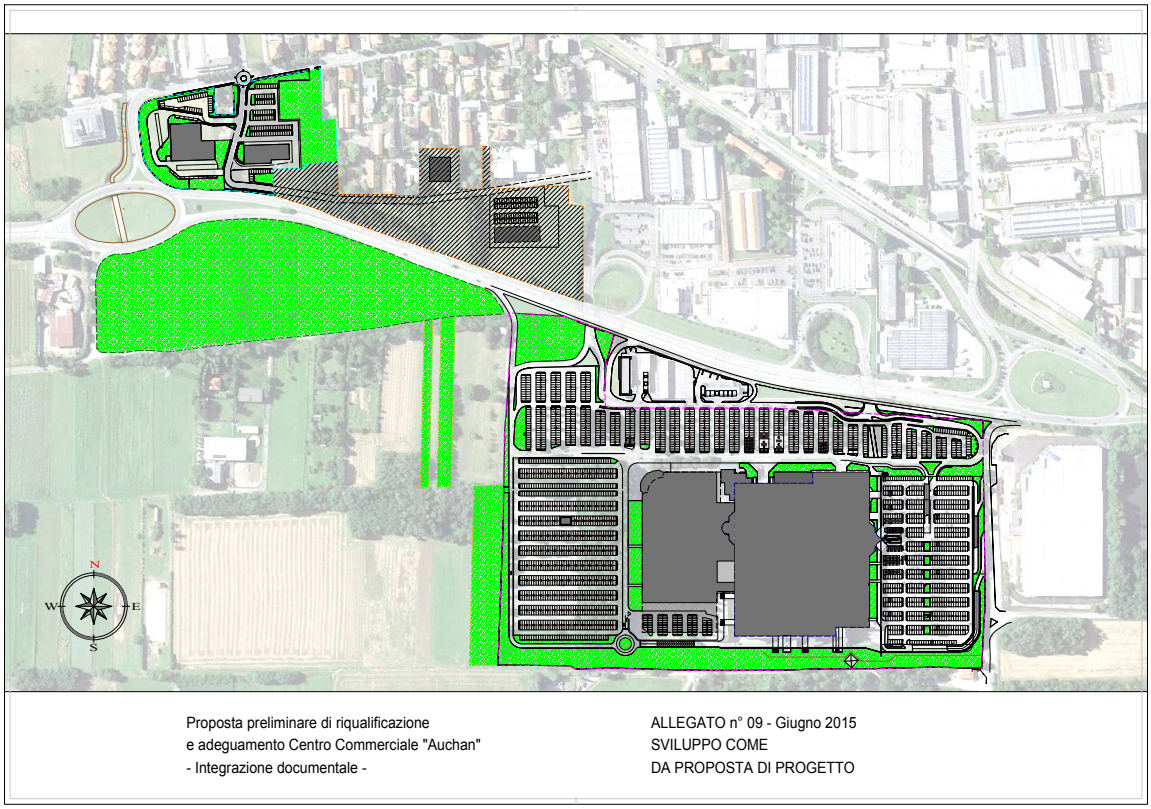
2 Analisi delle proposte progettuali

"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 obbiettivo 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 sopraccitata 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".

2.1.1 La proposta progettuale di Auchan S.p.A. e Gallerie Commerciali S.p.A.

Di seguito 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.



tav 7: Proposta preliminare di riqualificazione e adeguamento del Centro Commerciale Auchan – Fonte: Documento Direttore "Oltre Saronnese" Comune di Rescaldina, luglio 2014

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:

- *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;*

- *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;*
- *a conformare l'intervento, nelle sue articolazioni progettuali e gestionali ad una serie di best practices di sostenibilità ambientale, quali le seguenti:*
- *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.*

2.1.2 Elementi di valutazione della proposta

2.1.2.1 Indicazioni per la valutazione comparativa segnalate dal Documento Direttore

La proposta sopra descritta, è stata quindi oggetto sia di verifiche da parte degli Uffici Comunali che di discussioni e approfondimenti avvenuti in sede di Commissione Urbanistica-Lavori Pubblici-Trasporti-Ecologia.

Il Documento Direttore, segnala come in prima istanza si preveda che *"l'operatore dovrà 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".*
Circa 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."*

Nel merito poi delle "Linee programmatiche dell'azione di governo 2014 – 2019", come approvate con delibera C.C. n. 31 del 30.07.2014, occorre segnalare come queste rappresentino il riferimento più corretto e completo utilizzato per l'esame e la valutazione della proposta.

Il Documento direttore, infatti, sottolinea come emergano 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 grandistrutture di vendita e centri commerciali").*

In ragione dei principi sopra elencati, parrebbe logico affermare che la proposta di ampliamento dell'area Auchan si ponga in contrasto con l'affermazione di contenere nuovi sviluppi della grande distribuzione. Tuttavia, il Documento Direttore segnala che *"… 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."

Ed ancora come, *"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, si afferma che *"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.

Difatti, si segnala come *"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."

Il Documento Direttore, pertanto, termina la propria disanima critica della proposta riconoscendo nel:

- *"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";*

le condizioni tassative e inderogabili in assenza delle quali non potrà verificarsi l'ampliamento del Centro Commerciale Auchan.

La capacità edificatoria che si verrà a realizzare all'interno dell'esistente centro commerciale, inoltre, *"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".*

A garanzia di tali condizioni e allo scopo di giungere ad una proposta concertata e condivisa che soddisfi gli interessi pubblici, il Documento Direttore, infine, indica necessario procedere attraverso:

- *"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*"."*

2.1.2.2 Indicazioni per la valutazione comparativa Impegni ai sensi del Protocollo di Intesa a firma Comune di Rescaldina e Gallerie Commerciali S.p.A.

Con Delibera di Giunta Comunale n. 186 del 02/12/2015 veniva assunto il Protocollo di Intesa fra il Comune di Rescaldina e Gallerie Commerciali S.p.A. nel merito degli impegni reciproci, propedeutici alla redazione della Variante Urbanistica così come fra le parti concordata.

Più nello specifico, al comma 2 dell'art. 3 "Assunzione degli impegni definiti dal Documento Direttore" le Società promotrici si impegnano, dalla data di sottoscrizione dell'atto e sino alla stipula della convenzione urbanistica afferente il Piano Attuativo riguardante la riqualificazione ed ampliamento del centro commerciale esistente:

- *"non presentare proposte di attuazione degli ambiti "TR8" e "PA17" (salve le capacità conservate nel PA17 di cui al punto successivo;*
- *richiedere titoli edilizi a valere sul sub-ambito "PA17b" esclusivamente sino alla concorrenza di mq 3.200 SLP per l'attuazione dei Lotti A e B del piano attuativo approvato, sospendendo l'attuazione del Lotto C;*
- *a non attuare le capacità edificatorie generate dalle proprietà comprese nel sub-ambito "PA17a"…..salvaguardando la possibilità di attuare la restante parte del sub-ambito di proprietà di terzi con esclusione delle SLP di competenza delle aree Auchan S.p.A. (mq 3.689);*
- *ad accettare l'eventuale successiva variante urbanistica comportante l'eliminazione/riduzione degli ambiti "TR8" e "PA17".*

Similmente, al comma 3 dell'articolo medesimo, le Società promotrici si impegnano ad inserire nello schema di convenzione urbanistica afferente il Piano Attuativo riguardante la riqualificazione ed ampliamento del centro commerciale esistente ad inserire *"…la previsione di asservimento ad uso pubblico e/o cessione delle aree corrispondenti al lotto C del vigente Piano di Lottizzazione del sub-ambito "PA17b" nonché delle parti del sub-ambito "PA17a" di loro proprietà, ed altresì all'ambito "TR8", in quanto aree di decollo delle volumetrie così come definite dal PGT vigente.*

Inoltre, Auchan S.p.A., *"…si impegna a dare luogo alla ridefinizione del Piano Attuativo concernente l'ambito "PA17b", al fine di prevedere il definitivo stralcio del lotto C mantenendo la capacità edificatoria sino alla concorrenza di mq 3.200 SLP, da allocare esclusivamente sulle aree identificate come lotto A e B.*

Infine, circa le "Misure per la sostenibilità ambientale ed urbana dell'intervento: indirizzi per la definizione di altre misure di sostenibilità" di cui all'art. 5, il comma 1 definisce: "*Le società promotrici si impegnano a conformare il progetto di ampliamento secondo un set di criteri, di avanzata sostenibilità ambientale e territoriale, come definiti dal "Documento Direttore"… "*

Ed ancora che: *"Ai fini dell'elaborazione della proposta di intervento, on coerenza con il "documento Direttore" …il Comune di Rescaldina – in accordo con le Società promotrici – si impegna ad approfondire e meglio definire nelle fasi successive agli indirizzi di maggiore utilità per lo sviluppo qualitativo della proposta..."* relativamente ai temi "Lavoro", "Commercio, artigianato e imprese", "Ambiente" e "Mobilità" di cui si rimanda alla convenzione per una maggiore comprensione.

2.1.4 Compatibilità con la Legge Regionale 31/2012 e con l'impianto normativo del PGT Vigente

2.1.4.1 Compatibilità con la Legge Regionale 31/2012

Come più dettagliatamente illustrato nel capitolo 2 "Descrizione dei contenuti della variante", la proposta di variante al P.G.T. vigente ha come puntuale riferimento il protocollo d'intesa sottoscritta dalla amministrazione comunale di Rescaldina e Auchan S.p.A. / Gallerie Commerciali S.p.A.

La visione strategica assunta dall'amministrazione comunale è quella di riorganizzare sotto un unico disegno urbanistico le previsioni che l'attuale PGT regola attraverso distinti ambiti di attuazione, oggi impermeabili tra loro.

A questo scopo, la variante persegue l'integrazione edilizio-urbanistica dei vari ambiti attraverso lo strumento del programma di riassetto urbano, finalizzato alla regolazione e alla gestione di un disegno unitario attraverso standard edilizi differenziati.

La riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica e progettuale delle previsioni di trasformazione vigenti attraverso uno strumento unitario quale il programma di riassetto urbano, permette, ad esempio, di attribuire a specifici comparti volumetrie individuate dallo stato di attuazione di plurime forme di pianificazione attuativa approvate con il precedente strumento (TR10a) piuttosto che suscettibilità edificatorie espresse in termini assoluti (TR10e) che tengano conto dell'indice generale generato dall'intero TR10 al fine di misurarne la coerenza rispetto alle scelte generali.

Nell'ottica dichiarata di una riduzione del consumo del suolo attenta alla qualità urbana, la variante contiene una riconversione importante di suolo destinato ad attività commerciali a zona omogenea agricola.

Trattasi dell'ambito TR10d, corrispondente nel PGT vigente all'ambito TR8, la cui superficie di 41.784 mq viene interamente destinata a destinazione agricola, in parte compensativa della cancellazione della superficie di 7.974 mq contenuta nell'ambito di ampliamento del centro commerciale, oggi TR10e.

Come si evince dalla tabella che segue, il saldo tra superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola, è inferiore allo zero.

TR10: verifica art, 2, c.1, lettera d), L.R. 31/2014	
Superficie agricola trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio	Mq 7.974
Superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola	Mq 41.784
Saldo	Mq – 33.810

Il consumo di suolo, secondo la definizione datane dall'art. 2, c. 1, lettera d, della L.R. n. 31 del 28 novembre 2014, n. *31 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato",* è quindi pari a zero.

Quanto esposto nei paragrafi precedenti consente di ritenere rispettata la disposizione moratoria contenuta nell'art. 5 della L.R. n. 31/2014 secondo cui fino alla definizione nei PGT della soglia comunale del consumo di suolo, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b ter), della l.r. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della L.R. 31, i comuni possono approvare unicamente varianti del PGT e piani attuativi in variante al PGT che a*) "non comportino nuovo consumo di suolo" e b) siano "diretti alla riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, per la finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione".*

2.1.4.2 Compatibilità con l'impianto normativo del PGT vigente

Infine, circa la compatibilità di tale proposta con l'apparato normativo del PGT vigente, si segnala l'esigenza di rivedere la sola norma geologica in quanto attualmente incongruente rispetto alle indicazioni fornite dalla recente Legge Regionale 28 novembre 2014 , n. 31 *"Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato"* che *"detta disposizioni affinché gli strumenti di governo del territorio, nel rispetto dei criteri di sostenibilità e di minimizzazione del consumo di suolo, orientino gli interventi edilizi prioritariamente verso le aree già urbanizzate, degradate o dismesse…sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare, anche al fine di promuovere e non compromettere l'ambiente, il paesaggio, nonché l'attività agricola".*

Una prima analisi relativa alla revisione della "Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT" ha fatto emergere come *"per quanto riguarda gli edifici già esistenti, si rileva l'assenza di elementi geologici di incompatibilità relativamente alla realizzazione di eventuali ampliamenti laddove questi non comportino interessamento di nuove aree a diversa destinazione o comunque interessino aree già antropizzate e compromesse."*

Inoltre*, "In questo senso risulta utile confermare il divieto di realizzazione di nuovi interventi edificatori, in ottica di salvaguardia delle porzioni di territorio non ancora compromesse. Per quanto riguarda gli edifici già esistenti, si deve in primo luogo rilevare la assenza di specifiche situazioni di carattere geologico ostative rispetto alla edificabilità dei terreni. In questo senso non sussistono motivazioni adeguate ad impedire la realizzazione di interventi di ampliamento e razionalizzazione di quanto esistente, specie laddove gli interventi proposti interessino aree aree già antropizzate e/o compromesse.*

In considerazione delle sopravvenute indicazioni relative al recente art. 58 bis della L.R. 12/2006 "Invarianza idraulica, invarianza idrologica e drenaggio urbano sostenibile" si ritiene tuttavia di porre comunque una particolare attenzione alla gestione delle acque meteoriche rispetto a possibili interventi che comportino una significativa riduzione delle aree drenanti oggi esistenti.

Allo scopo risulta necessario in primo luogo escludere la immissione di acque meteoriche in corsi d'acqua o in fognatura al fine di evitare ulteriori situazioni di aggravio del carico idraulico. Si ritiene inoltre indispensabile che gli interventi di maggiore significatività (ampliamenti superiori al 30 % di quanto già esistente) siano supportati da specifico studio finalizzato alla determinazione delle modalità di gestione e scarico delle acque meteoriche nel sottosuolo ed al corretto dimensionamento delle opere di dispersione.

Alla luce di questa considerazione, si valuterà la modifica della norma geologica corrispondente."

2 DESCRIZIONE DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE

In considerazione dei contenuti della proposta avanzata da Auchan S.p.A. e Gallerie Commerciali S.p.A. relativamente ad una ipotesi di riqualificazione, con ampliamento, del centro commerciale Auchan esistente – denominato "Le porte dei Laghi" – posto lungo viale Marco Polo Ovest nonchè delle motivazioni e delle politiche di intervento indicate ai precedenti paragrafi della presente relazione, di seguito si riportano i contenuti della variante urbanistica proposta.

Tuttavia, prima di procedere nella descrizione analitica dell'ambito oggetto di variante, si ritiene opportuno indicare sinteticamente gli elementi essenziali che costituiscono presupposto alla variante urbanistica stessa.
Questi sono:

- riduzione di consumo di suolo;
- diversa distribuzione delle destinazioni di zona nonchè delle aree a servizi presenti nel comparto;
- integrazioni inerenti la viabilità, ai percorsi ciclabili e alle connessioni verdi;
- ampliamento delle aree aventi destinazione agricola;
- aumento delle dotazioni di standard (verde urbano e parchi) e di servizi (piste ciclabili e parcheggi);
- attribuzione di 25.650 mq di slp da localizzarsi in ampliamento al centro commerciale Auchan "Le porte dei laghi";
- conseguente modifica del perimetro degli ambiti territoriali soggetti a Ambiti di Trasformazione e Pianificazione Attuativa; conseguente
- successiva modifica delle Norme Tecniche di Attuazione limitatamente alle "Schede aree di trasformazione";
- adeguamento della norma geologica che consenta di superare le limitazioni rispetto alla possibilità di ampliamento di edifici esistenti.

2.1 Ambito TR10: PROGRAMMA DI RIASSETTO URBANO

Allo scopo di considerare nel loro complesso le aree in oggetto e con il preciso intento di conferire loro un disegno unitario capace di giustificare e motivare le scelte previsionali, l'ambito oggetto di variante assume la definizione di "TR10 – Programma di riassetto urbano".
Questo interessa tre diversi compendi areali di proprietà delle società GALLERIE COMMERCIALI ITALIA Spa e AUCHAN Spa oltre che ad alcuni lotti di proprietà di soggetti terzi.
Come indicato all'interno del Documento Direttore, questi risultano così suddivisi:

*ex **Centro commerciale Auchan***, così come perimetrato nel PGT vigente (Piano delle regole) in ambito di "PL attuato", con riferimento alle aree (per l'estensione complessiva di mq. 145.394,90) catastalmente indentificate come segue:

- *mapp. 346, 347 parte, 348, 349, 819 - 1008 – 1009 – 1015 - 360 parte – 1012, 1014 – 1011 parte – 1007 – 816 – 817 – 1037 – 1010 – 1294 del foglio 16.*
  L'identificazione del comparto di intervento include, altresì – con estensione del relativo ambito territoriale, che costituisce uno degli oggetti della variante al PGT – le ulteriori aree (intercluse nel comparto di cui sopra), aventi, nel PGT vigente, destinazione a:
- *"attrezzature private per l'industria – parcheggio" (Piano dei Servizi): aree di cui ai mapp. 361 parte, mapp. 364 del foglio 16 (mq. 9.341);*
- *porzioni di area boschiva: aree di cui ai mapp. 361 parte, 347 parte, 360 parte (mq. 7.974).*

*ex **TR8***, così come perimetrato nel PGT vigente (Documento di Piano) in ambito di "Piano Attuativo riconfermato a destinazione Commerciale – GSV", con riferimento alle aree (per l'estensione complessiva di mq. 41.352) catastalmente indentificate come segue:

- *mappali 264, 266, 271, 272, 273, 274, 276, 277, 280, 282, 285, 292, 294, 296, 298, 300, 302, 304, 516, 570, 820, 822, 824, 826, 852, 848, 865, 868, 871, 890, 895, 1041, 1042, 1076, 1078, del foglio 16.*

*ex **PA17***, così come perimetrato nel PGT vigente (Piano delle regole) in ambito di "Piano Attuativo riconfermato a destinazione commerciale – MSV", con riferimento alle aree (per l'estensione complessiva di mq. 45.655) catastalmente indentificate come segue:

- *aree già incluse nel piano attuativo stralcio "PL 17b" (approvato con deliberazione C.C. n. 67 in data 19.12.2012): mappali 267, 269, 283, 424, 846, 874, 1127, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, del foglio 16 (mq. 20.329);*

- *aree di cui allo stralcio "PA17 a": mappali 441, 834, 851, 863, 885, 892, 950, 951, del foglio 16 (mq. 7.378).*
- *aree di cui allo stralcio "PA17 a": mappali ……., del foglio 16 (mq. 17.948)*
- *di proprietà di terzi.*

Per quanto attiene le previsioni urbanistiche interne al presente ambito di variante e al fine di poter consentire un'attuazione distinta sia per lotti che per fasi operative nonché in ragione dei diversi soggetti titolari delle aree, si è ritenuto opportuno suddivide ulteriormente il comparto fra ambiti di proprietà Auchan e aree di proprietà di terzi secondo una più distinta articolazione, ciascuno dei quali risulta regolato con apposita scheda prescrittiva contenuta all'interno del documento "Schede aree di trasformazione" di cui al Documento di Piano del PGT vigente.

tav 8: Inquadramento generale: in primo piano e contornate da un perimetro sono evidenziate le aree soggette a variante puntuale TR10 – Fonte: elaborazione interna

Gli ambiti costituenti il comparto TR10 sono:

- TR10 a di proprietà Auchan S.p.A.;
- TR10 b di proprietà Auchan S.p.A.;
- TR10 c in parte di proprietà Auchan e in parte di proprietà di soggetti terzi;
- TR10 d di proprietà Auchan S.p.A.;
- TR10 e di proprietà Auchan S.p.A.

Ne consegue che la sommatoria delle previsioni urbanistiche interne ai singoli comparti, costituiscono le prescrizioni dell'intero ambito TR10 e che questo non potrà essere realizzato frazionato.

2.1.1 Ambito TR10a: Ambito riconfermato a destinazione commerciale

- ***Descrizione dell'area in esame***

tav 9: Inquadramento di dettaglio: contornate da un perimetro sono riportate le aree soggette a variante puntuale TR10 mentre in primo piano sono evidenziate le aree appartenenti al sub-ambito TR10a – Fonte: elaborazione interna

Ubicazione territoriale:

L'area in esame risulta confinante a nord e a ovest con via per Cerro Maggiore, a sud con via Marco Polo e a est con il futuro ambito TR10b. Dal

punto di vista urbano, l'area appare urbanizzata per quanto attiene la realizzazione di una quota parte di viabilità e parcheggi in attuazione al PA insistente su dette aree (successivamente descritto) e prospiciente una viabilità urbana inserita in un contesto in parte residenziale (a nord) ed in parte commerciale (autosalone).

Indirizzi urbanistici al contorno:

L'area è posta a margine della ciclabile oggetto di bando Regionale 2015, collegata in futuro sia al centro urbano di Rescaldina che a quello di Cerro Maggiore (e a seguire fino alla stazione FFSS di Parabiago). La prossimità con la previsione urbanistica della confinante area TR10b a destinazione standard, suggerisce un potenziale incremento di aree a servizi poste a sistema con queste ultime.

Indicazione dello stato attuale dei titoli edilizi in essere:

L'area è soggetta a Piano Attuativo (ex PA17b) comprendente le superfici qui individuate come ambito TR10a e TR10c. In data 21.12.2012 è stata sottoscritta la convenzione urbanistica (Rep. n. 39436, Racc. n. 32546 Notaio Candore di Arcisate), tuttora vigente.

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'area in esame comprende la sommatoria dei lotti A e B mentre esclude il lotto C (qui individuato come ambito TR10b di cui alla successiva descrizione)

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) mentre il lotto C appare come "sospeso" in ragione degli accordi presi in sede di Protocollo d'Intesa – allegata alla Delibera di Giunta Comunale n. 186 del 02/12/2015 – propedeutici alle azioni previste dalla presente proposta di Variante.

- ***Descrizione delle previsioni urbanistiche***

  Indirizzi:

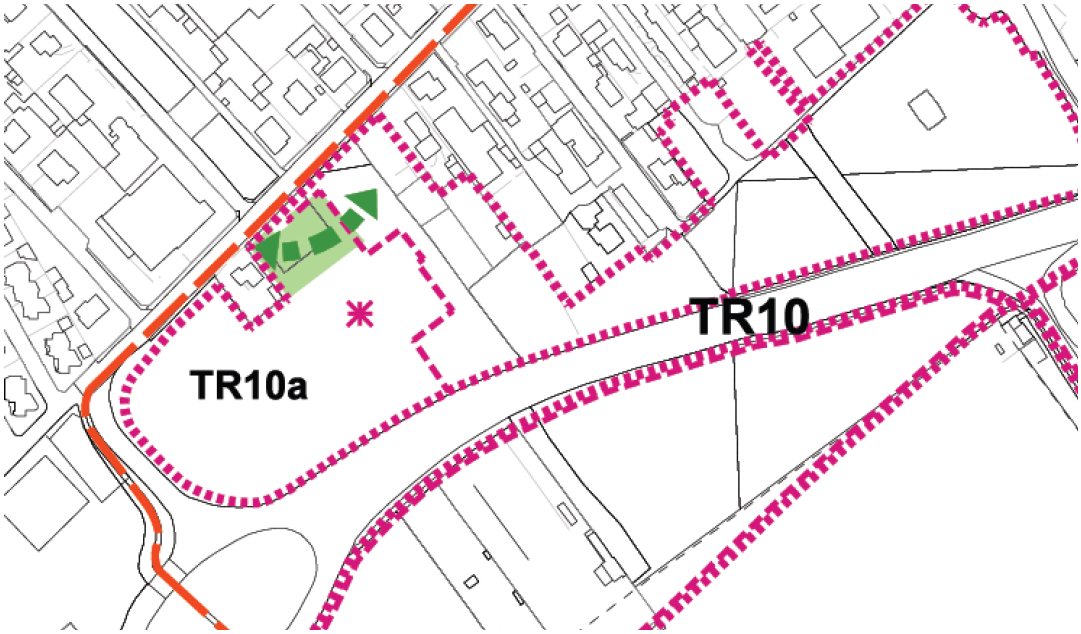
  - perimetrazione del lotto secondo quanto approvato con delibera di C.C. n. 67 del 19/12/2012 limitatamente alla sommatoria degli ex lotti A e B del P.A. 17b;
  - mantenimento di una slp massima pari mq 3200 avente destinazione commerciale e/o direzionale e costituita da massimo 2 medie strutture di vendita secondo quanto approvato con delibera di C.C. n. 67 del 19/12/2012 relativamente agli ex lotti A e B del P.A. 17b;
  - realizzazione degli standard di pertinenza secondo quanto approvato con delibera di C.C. n. 67 del 19/12/2012 relativamente agli ex lotti A e B del P.A. 17b;
  - cessione a titolo gratuito di un'area di superficie pari allo standard maturato dalla capacità edificatoria appartenente all'ex lotto C del P.A. 17b secondo quanto approvato con delibera di C.C. n. 67 del 19/12/2012 da localizzarsi in aderenza a via per Cerro Maggiore a compensazione della possibilità di trasferimento della capacità edificatoria residua delle aree in esame per l'ampliamento del centro commerciale Auchan interno all'area TR10e;
  - realizzazione di un corridoio verde in continuità con gli spazi pubblici da mettere a sistema con le aree limitrofe.

  Obiettivi per la Pubblica Amministrazione e la collettività:

  - acquisizione a titolo gratuito di area verde attrezzata a parco urbano in continuità con gli spazi pubblici da porre a sistema con le aree contigue.

  Obiettivi per l'operatore:

  - possibilità di trasferire la capacità edificatoria residua delle aree in oggetto, secondo quanto previsto dal vigente strumento urbanistico, per finalità di ristrutturazione e ampliamento del centro commerciale Auchan interno all'area TR10e.



tav 10: Scheda di indirizzo sub-ambito TR10a – Fonte: elaborazione interna

2.1.2 Ambito TR10b: Ambito a destinazione a standard, verde pubblico

- ***D***

e dell'area in esame

tav 11: Inquadramento di dettaglio: contornate da un perimetro sono riportate le aree soggette a variante puntuale TR10 mentre in primo piano sono evidenziate le aree appartenenti al sub-ambito TR10b – Fonte: elaborazione interna

Ubicazione territoriale:

Come per l'area precedente, anche questa prospetta a nord con via per Cerro Maggiore e a sud con via Marco Polo. La parte di lotto rivolta a est confina con il retro del fronte costruito lungo via Cairoli mentre a ovest lambisce il futuro ambito TR10a precedentemente trattato. Dal punto di vista urbano, l'area si presenta priva di edificato e prospiciente una viabilità urbana inserita in un contesto prevalentemente residenziale.

Indirizzi urbanistici al contorno:

L'area è posta a margine della ciclabile presentata in sede bando Regionale 2015, collegata in futuro sia al centro urbano di Rescaldina che a quello di Cerro Maggiore (e a seguire fino alla stazione FFSS di Parabiago). La prossimità con la previsione urbanistica delle confinanti aree TR10a e TR10c di superfici a destinazione standard, suggerisce di porre a sistema le aree in oggetto con la porzione di verde urbano localizzate in queste ultime.

Indicazione dello stato attuale dei titoli edilizi in essere:

L'area è soggetta a Piano Attuativo (ex PA17b) comprendente le superfici qui individuate come ambito TR10a e TR10c. In data 21.12.2012 è stata sottoscritta la convenzione urbanistica (Rep. n. 39436, Racc. n. 32546 Notaio Candore di Arcisate), tuttora vigente.

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'area in esame include il solo lotto C mentre esclude la sommatoria dei lotti A e B (qui individuati come ambito TR10a di cui alla precedente descrizione)

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) mentre il lotto C appare come "sospeso" in ragione degli accordi presi in sede di Protocollo d'Intesa –

allegata alla Delibera di Giunta Comunale n. 186 del 02/12/2015 – propedeutici alle azioni previste dalla presente proposta di Variante.

- ***Descrizione delle previsioni urbanistiche***

  Indirizzi:

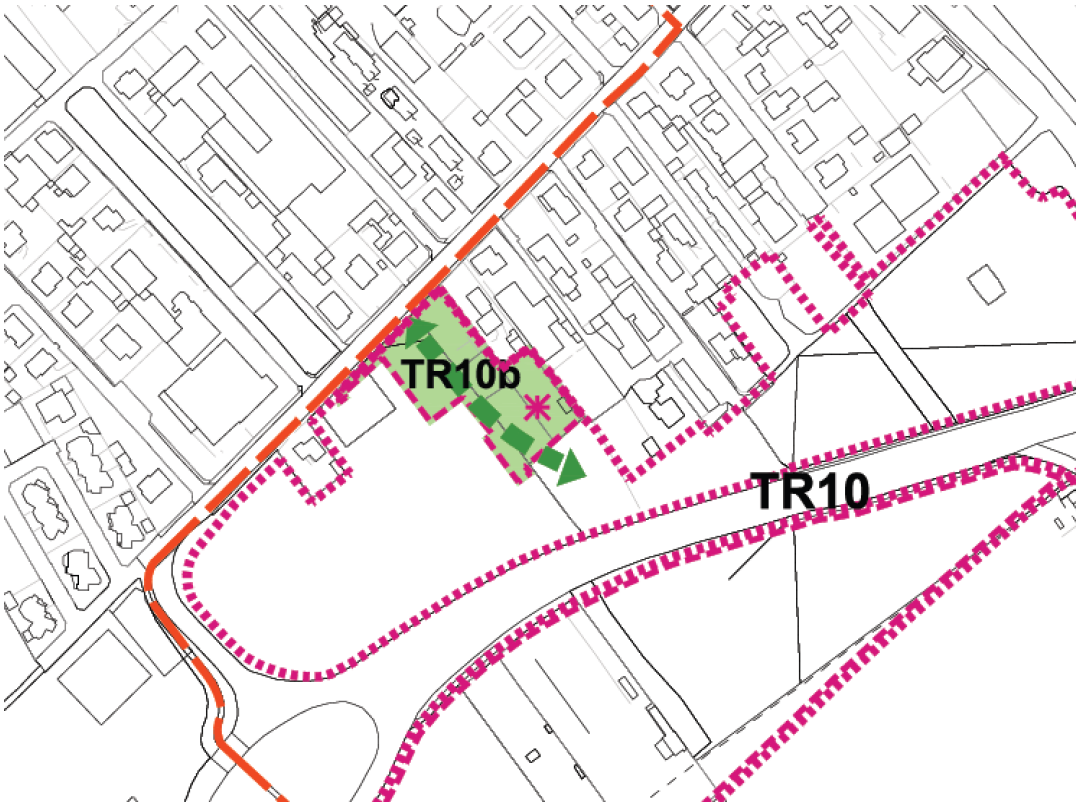
  - perimetrazione del lotto secondo quanto approvato con delibera di C.C. n. 67 del 19/12/2012 relativamente al solo ex lotto C del P.A. 17b;
  - annullamento della prevista slp massima pari mq 2000 avente destinazione commerciale e/o direzionale e costituita da massimo 1 media struttura di vendita secondo quanto approvato con delibera di C.C. n. 67 del 19/12/2012 relativamente al solo ex lotto C del P.A. 17b;
  - cessione a titolo gratuito dell'intera area in esame, ovvero dell'ex lotto C del P.A. 17b secondo quanto approvato con delibera di C.C. n. 67 del 19/12/2012, a compensazione della possibilità di trasferimento della capacità edificatoria residua per l'ampliamento del centro commerciale Auchan interno all'area TR10e;
  - realizzazione di un corridoio verde in continuità con gli spazi pubblici da mettere a sistema con le aree limitrofe.

  Obiettivi per la Pubblica Amministrazione e la collettività:

  - mantenimento a verde pubblico di un'area interessata da Piano Attuativo approvato con delibera di C.C. n. 67 del 19/12/2012, relativamente al solo ex lotto C del P.A. 17b a destinazione commerciale, media struttura di vendita, non più insediabile;
  - annullamento di un ulteriore punto vendita corrispondente a 2000 mq di nuova slp a destinazione commerciale, media struttura di vendita, secondo quanto approvato con delibera di C.C. n. 67 del 19/12/2012 relativamente al solo ex lotto C del P.A. 17b;
  - acquisizione a titolo gratuito di area verde attrezzata a parco urbano in continuità con gli spazi pubblici da porre a sistema con le aree contigue.

Obiettivi per l'operatore:

- possibilità di trasferire la capacità edificatoria residua delle aree in oggetto, secondo quanto previsto dal vigente strumento urbanistico, per finalità di ristrutturazione e ampliamento del centro commerciale Auchan interno all'area TR10e ;



tav 12: Scheda di indirizzo sub-ambito TR10b – Fonte: elaborazione interna

2.1.3 Ambito TR10c: Piano attuativo a destinazione residenziale

- ***Descrizione dell'area in esame***

tav 13: Inquadramento di dettaglio: contornate da un perimetro sono riportate le aree soggette a variante puntuale TR10 mentre in primo piano sono evidenziate le aree appartenenti al sub-ambito TR10c – Fonte: elaborazione interna

Ubicazione territoriale:

L'area in esame confina a nord con il tessuto residenziale delle vie Cairoli, Firenze e Roma, a sud con via Marco Polo, a est con via Pisacane. La parte di lotto rivolta a ovest lambisce il futuro ambito TR10b precedentemente trattato. Dal punto di vista urbano, l'area in esame si presenta libera da edificazione e aderente ad un tessuto prevalentemente residenziale morfologicamente frastagliato.

Indirizzi urbanistici al contorno:

L'area è posta in prossimità con la previsione urbanistica a standard della confinante area TR10b tale da suggerire di porre a sistema parte delle aree in oggetto con la porzione di verde urbano localizzate in queste ultime. l'accessibilità al comparto, oltre a rapportarsi con le vie Cairoli, Firenze e Roma, si attesta lungo la via Pisacane unico asse di collegamento diretto fra l'abitato di Rescaldina e il centro commerciale Auchan.

Indicazione dello stato attuale dei titoli edilizi in essere:

L'area è soggetta a Piano Attuativo (ex PA17b) avente superficie territoriale di mq. 25.326. Per tali aree, ad oggi non è stata presentata alcuna proposta di pianificazione attuativa."

- ***Descrizione delle previsioni urbanistiche***

Indirizzi:

a) perimetrazione del lotto secondo quanto approvato con delibera di C.C. n. 67 del 19/12/2012 relativamente alle aree appartenenti al P.A. 17a per una superficie pari a circa 25.326 mq;
b) suddivisione dell'ambito in esame fra aree di proprietà Auchan contrassegnate dalla scheda di indirizzo da un asterisco, pari a circa 7.378 mq, e aree di proprietà terze pari a circa 17.948 mq;
c) annullamento della slp ricadente sulle sole aree di proprietà Auchan, contrassegnate nella scheda di indirizzo da un asterisco, avente destinazione commerciale e/o direzionale così come prevista dal vigente strumento urbanistico;
d) cessione a titolo gratuito delle sole aree di proprietà Auchan contrassegnate nella scheda di indirizzo da un asterisco, pari a circa 7.378 mq, a compensazione della capacità edificatoria, avente destinazione commerciale e/o direzionale così come prevista dal vigente strumento urbanistico, per l'ampliamento del centro commerciale Auchan interno all'area TR10e;
e) attribuzione, per le sole aree di proprietà terze e non ricadenti fra quelle individuate al punto b) precedente, di un indice di Utilizzazione territoriale Ut pari a 0,30 mq/mq a destinazione residenziale per una slp totale di circa 5.385 mq, da attuarsi mediante la presentazione di un Piano Attuativo che preveda:
    - ridistribuzione delle aree a cessione gratuita – compensative della capacità edificatoria, avente destinazione commerciale e/o direzionale così come prevista dal vigente strumento urbanistico, per l'ampliamento del centro commerciale Auchan interno all'area TR10e – e conseguentemente anche delle aree di proprietà terze, al fine di migliorare l'assetto urbano del Piano Attuativo stesso secondo un disegno che preveda;
        - la realizzazione di un corridoio verde in continuità con gli spazi pubblici, da mettere a sistema con le aree limitrofe, da localizzarsi quale protezione ambientale nei confronti dell'infrastruttura viabilistica posta lungo il

margine meridionale e di superficie pari alla somma fra quella acquisita per cessione gratuita delle aree di proprietà Auchan (equivalenti a circa 7.378) e le aree a standard in ragione minima di 26,5 mq/ab (ab=150mc/cad);

- il completamento del margine urbano posto lungo il confine settentrionale del lotto attraverso la saldatura dei lotti sfrangiati e la formazione di un fronte edificato continuo avente altezza massima pari a 13 m;
- la realizzazione di un percorso ciclabile che, attraversando l'area, possa mettere in connessione la via Pisacane con il tracciato della pista ciclabile di via per Cerro Maggiore oggetto di bando regionale 2015;
- il potenziamento della strada di accesso all'isolato che, oltre al transito dei veicoli a doppio senso di marcia, preveda marciapiedi in sede protetta e l'innesto della pista ciclabile su tracciato in sede propria separato dalla viabilità per mezzo di spartitraffico.

Obiettivi per la Pubblica Amministrazione e la collettività:

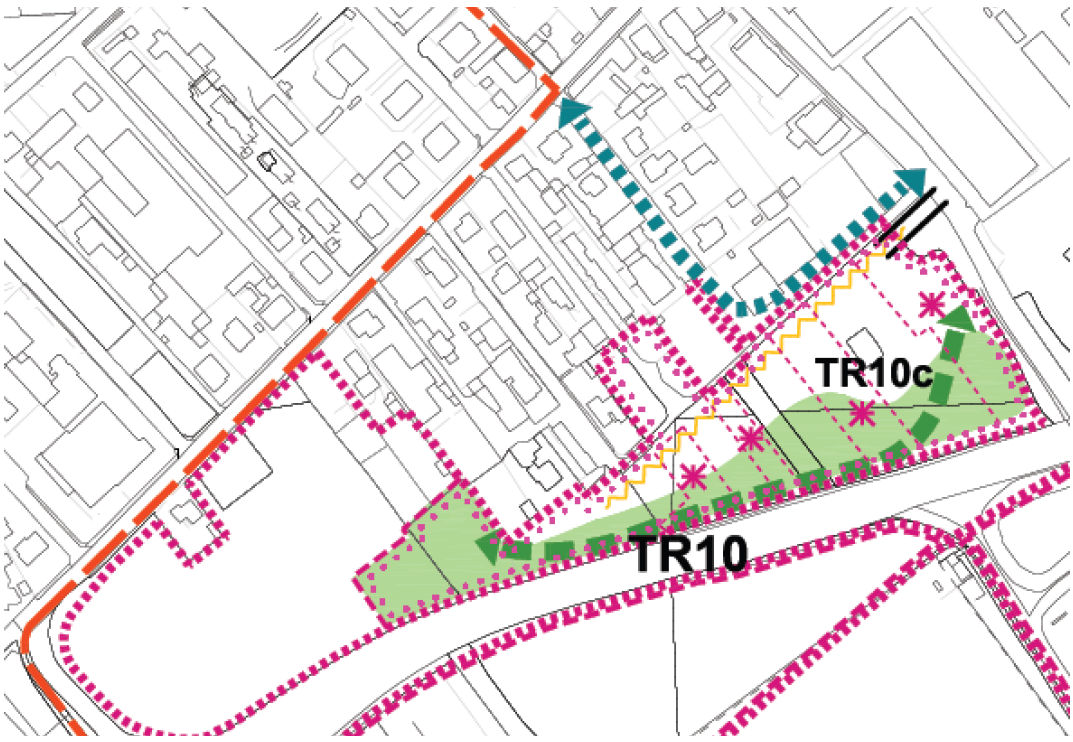
- riduzione delle volumetrie attualmente previste dal PGT vigente;
- mantenimento a verde pubblico dell'equivalente delle aree di proprietà Auchan contrassegnate nella scheda di indirizzo da un asterisco, pari a circa 7.378 mq, a compensazione della capacità edificatoria, avente destinazione commerciale e/o direzionale così come prevista dal vigente strumento urbanistico, per l'ampliamento del centro commerciale Auchan interno all'area TR10e;
- annullamento di ulteriori spazi a destinazione commerciale, media struttura di vendita, secondo quanto previsto dal vigente strumento urbanistico;
- acquisizione a titolo gratuito di aree a verde pubblico attrezzato a parco urbano, delle aree di proprietà Auchan contrassegnate nella scheda di indirizzo da un asterisco, pari a circa 7.378 mq, in

continuità con gli spazi pubblici da porre a sistema con le aree contigue e in accordo a quanto previsto dagli indirizzi di Piano Attuativo ad esse afferenti;

- previsione di una destinazione residenziale di entità inferiore rispetto alla corrispondente destinazione commerciale prevista dal vigente strumento urbanistico, in un ambito territoriale a vocazione residenziale.

Obiettivi per gli operatori:

- possibilità per la proprietà Auchan di trasferire la capacità edificatoria residua delle proprie aree in oggetto, secondo quanto previsto dal vigente strumento urbanistico, per finalità di ristrutturazione e ampliamento del centro commerciale Auchan interno all'area TR10e senza vincolo alcuno con le proprietà terze;
- possibilità per le proprietà terze di attuare previsioni urbanistiche più appetibili rispetto a quanto previsto dal vigente strumento urbanistico, svincolandosi dai rapporti con la proprietà Auchan e acquisendo come unico interlocutore l'Amministrazione Pubblica.



tav 14: Scheda di indirizzo sub-ambito TR10c – Fonte: elaborazione interna

2.1.4 Ambito TR10d: Area agricola

- ***Descrizione dell'area in esame***

  Ubicazione territoriale:

tav 15: Inquadramento di dettaglio: contornate da un perimetro sono riportate le aree soggette a variante puntuale TR10 mentre in primo piano sono evidenziate le aree appartenenti al sub-ambito TR10d – Fonte: elaborazione interna

Posta nel quadrante meridionale dell'ambito di variante, l'area in esame confina a nord con via Marco Polo, a sud con le aree ad uso agricolo in territorio di Cerro Maggiore, a ovest con via Aquilino Marelli e a est con in centro commerciale Auchan. Dal punto di vista urbano, il lotto si presenta libero e appartenente ad un ambito territoriale prevalentemente agricolo.

Indirizzi urbanistici al contorno:

L'area è posta a margine della ciclabile presentata in sede bando Regionale 2015, collegata in futuro sia al centro urbano di Rescaldina per mezzo del sottopasso ciclopedonale posto in corrispondenza con la rotatoria di viale Marco Polo che a quello di Cerro Maggiore (e a seguire fino alla stazione FFSS di Parabiago). La prossimità del lotto ad aree

agricole ne suggerisce una vocazione agricola o comunque di verde urbano.

Indicazione dello stato attuale dei titoli edilizi in essere:

L'area, avente superficie territoriale di mq. 25.326, non presenta ad oggi alcuna proposta di pianificazione attuativa.

- ***Descrizione delle previsioni urbanistiche***

  Indirizzi:

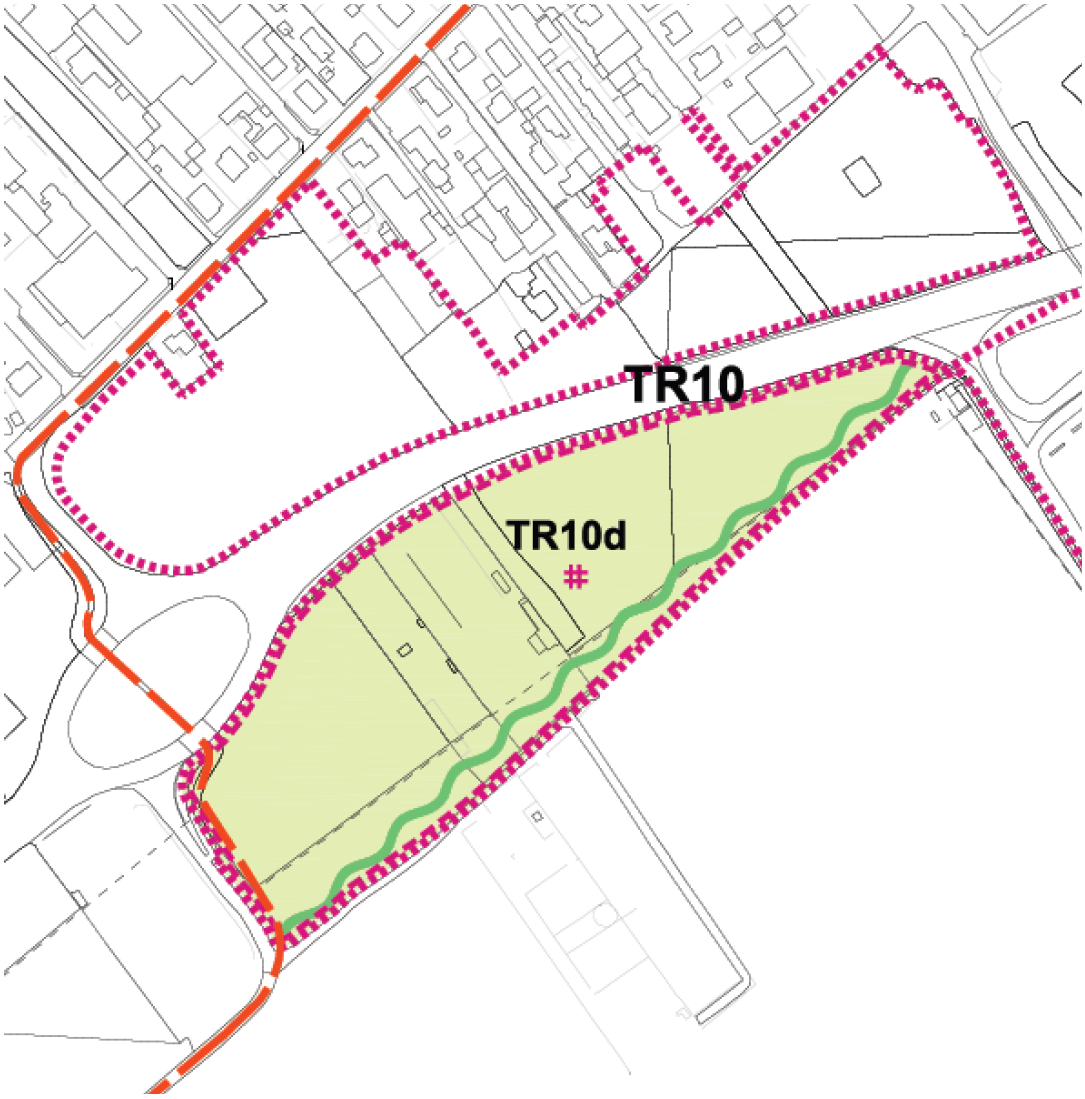
  - perimetrazione del lotto secondo quanto indicato dal precedente ambito di trasformazione TR8 per una superficie pari a circa 41.352 mq;
  - annullamento della prevista slp massima pari mq 13.000 avente destinazione commerciale e/o direzionale costituita da grande struttura di vendita secondo quanto previsto dal vigente strumento urbanistico;
  - cessione a titolo gratuito dell'intera area in esame, compensativa della porzione di zona E2 (aree boscate) sottratta in ambito TR10e.

  Obiettivi per la Pubblica Amministrazione e la collettività:

  - mantenimento ad area agricola di un ambito non ancora urbanizzato ed aderente ad ambiti agricoli rilevanti;
  - annullamento di un ulteriore punto vendita corrispondente a 13.000 mq di nuova slp a destinazione commerciale, grande struttura di vendita, secondo quanto previsto dal vigente strumento urbanistico;
  - acquisizione a titolo gratuito di area agricola.

  Obiettivi per l'operatore:

  - possibilità di ristrutturare e ampliare del centro commerciale Auchan interno all'area TR10e.



tav 16: Scheda di indirizzo sub-ambito TR10d – Fonte: elaborazione interna

2.1.5 Ambito TR10e: Ambito (riconfermato) a destinazione commerciale GSV

- ***Descrizione dell'area in esame***

  Ubicazione territoriale:

  Posta anch'essa nel quadrante meridionale dell'ambito di variante, l'area in esame confina a nord con via Marco Polo, a sud con le aree appartenenti al Polo Baraggia in territorio di Cerro Maggiore, a ovest con l'ambito qui definito TR10d e a est con via Carlo Cattaneo. Dal punto di vista urbano, il lotto si presenta occupato dal centro commerciale, dalle relative aree a

parcheggio e da un comparto denominato zona E2 (aree boscate) per una superficie complessiva pari a circa 162.710 mq;

tav 17: Inquadramento di dettaglio: contornate da un perimetro sono riportate le aree soggette a variante puntuale TR10 mentre in primo piano sono evidenziate le aree appartenenti al sub-ambito TR10e – Fonte: elaborazione interna

Indirizzi urbanistici al contorno:

L'area è posta a confine con viale Marco Polo e direttamente a questa connessa per mezzo di due sottopassi.

- ***Descrizione delle previsioni urbanistiche***

  Indirizzi:

  - perimetrazione del lotto secondo quanto indicato dal precedente ambito di Piano Attuativo e delle aree aggiunte di standard a parcheggi e zona E2 (aree boscate) per una superficie pari a circa 162.710 mq;

- realizzazione di ulteriori 25.650 mq di slp massima aggiuntiva rispetto all'esistente finalizzata alla ristrutturazione e ampliamento dell'esistente centro commerciale in aderenza al margine occidentale dell'edificio esistente con altezza massima pari all'esistente;
- riqualificazione dell'asse viario di via Marco Polo e di via Pisacane in ragione dell'incremento dei carichi viabilistici attesi a seguito dell'ampliamento del centro commerciale;
- realizzazione di pista ciclabile di collegamento con il centro urbano di Rescaldina attraverso l'utilizzo dell'area verde attualmente indicata a zona E2 (aree boscate) e dell'attuale sottopasso di via Pisacane;
- mantenimento di una consistente quota di standard attualmente indicata a zona E2 (aree boscate) da destinarsi a verde pubblico;
- realizzazione di un corridoio verde in continuità con gli spazi pubblici da mettere a sistema con le aree limitrofe;
- localizzazione di ulteriori aree a standard pari al 200% della slp massima aggiuntiva;
- previsione di opere di mitigazione/filtro/monitoraggio dell'ambito di ripristino e recupero ambientale denominato "polo Baraggia".

Obiettivi per la Pubblica Amministrazione e la collettività:

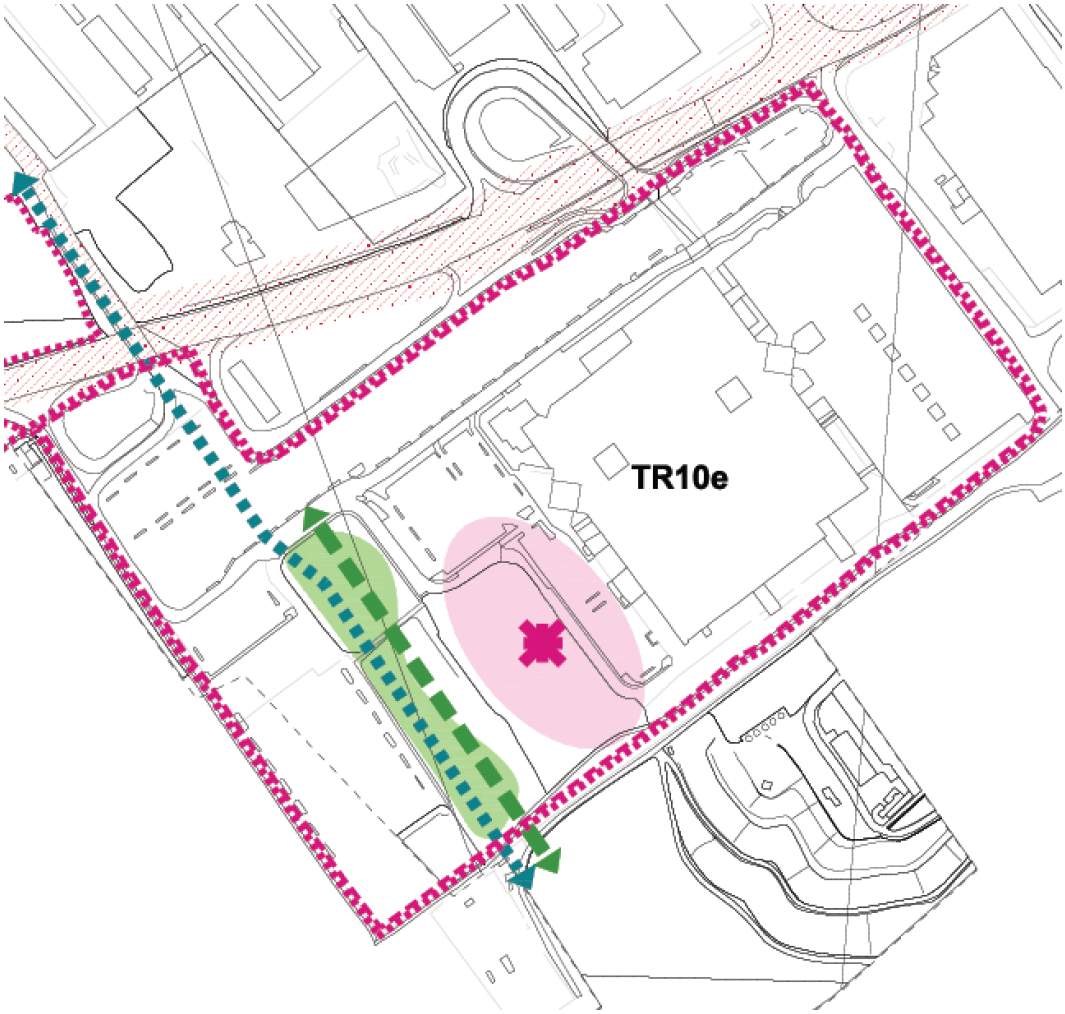
- accorpamento in un unico ambito delle previsioni commerciali indicate dall'attuale strumento urbanistico in aree non ancora urbanizzate allo scopo di restituire al territorio aree libere nello spirito della limitazione di consumo di suolo;
- realizzazione di una pista ciclabile che possa favorire le relazioni fra la città e il centro commerciale;
- salvaguardia di una consistente quota a standard attualmente indicata a zona E2 (aree boscate) da destinarsi a verde pubblico;
- realizzazione di un corridoio verde in continuità con gli spazi pubblici da mettere a sistema con le aree limitrofe;
- riqualificazione e potenziamento del sistema viabilistico di contorno (via Marco Polo, via Pisacane, rotatoria di via della Libertà, rotatoria

sulla SP 527) allo scopo di evitare sovraccarichi alla rete viaria locale;

- Previsione di opere di mitigazione/filtro/monitoraggio dell'ambito di ripristino e recupero ambientale denominato "polo Baraggia".

Obiettivi per l'operatore:

- realizzazione di ulteriori 25.650 mq di slp massima aggiuntiva rispetto all'esistente finalizzata alla ristrutturazione e ampliamento dell'esistente centro commerciale in aderenza al margine occidentale dell'edificio esistente con altezza massima pari a m …. .



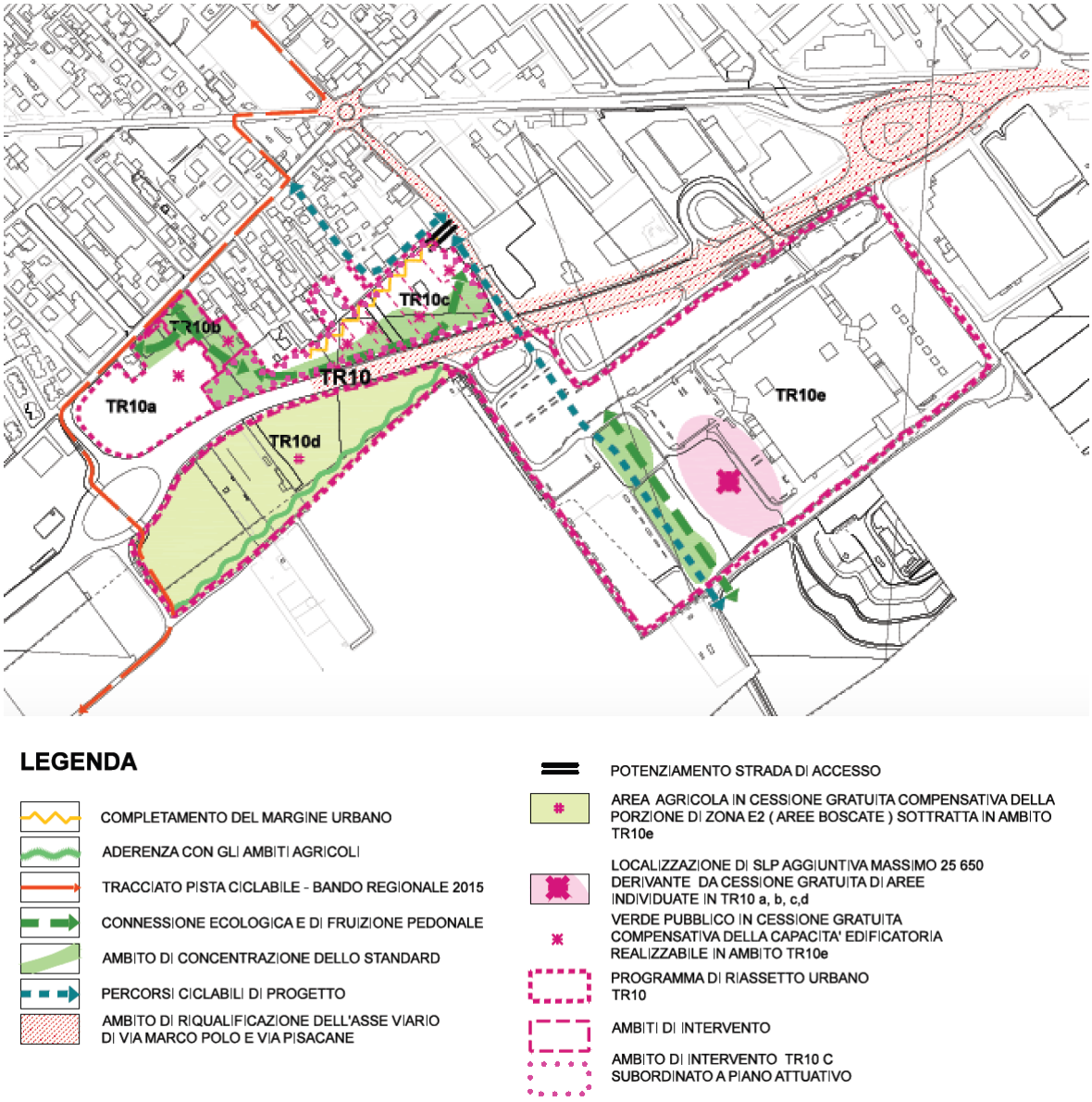
tav 16: Scheda di indirizzo sub-ambito TR10d – Fonte: elaborazione interna

2.2 Quadro di unione dei sub-ambiti, elaborati di Documento di piano e Riepilogo delle superfici e delle capacità edificatorie di variante

Riassumendo quanto espresso dalla descrizione dei singoli sub-ambiti, detta proposta di variante – in aggiunta agli elementi fondativi enunciati in premessa al presente capitolo – configura quindi uno scenario caratterizzato dai seguenti principi:

- attribuzione di un unico comparto di variante che preveda l'accorpamento delle previsioni edificatorie dettate dal vigente strumento urbanistico (medie e grandi strutture) da individuarsi nell'ampliamento dell'esistente centro commerciale Auchan "Le porte dei Laghi";
- riduzione di consumo di suolo attraverso la trasformazione di aree precedentemente urbanizzabili in ambiti agricoli o in spazi verdi;
- contenimento delle capacità edificatorie previste dal vigente strumento urbanistico nonché riduzione dei punti di media e grande distribuzione di vendita previsti dal PGT vigente;
- cessione a titolo gratuito di consistenti aree da impiegarsi ad uso agricolo o a scopo pubblico;
- formazione di un sistema di aree a verde fra di loro connesse;
- realizzazione di nuovi percorsi ciclopedonali connessi alla rete esistente o in programma;
- completamento del margine urbano aderente alle vie Cairoli, Firenze e Roma;
- realizzazione di un nuovo percorso ciclopedonale che ponga in connessione diretta il centro abitato di Rescaldina al centro commerciale Auchan;
- potenziamento e riqualificazione del sistema viabilistico di contorno (via Marco Polo, via Pisacane, rotatoria di via della Libertà, rotatoria sulla SP 527);

che trovano sintesi nella scheda di indirizzo afferente l'intero comparto TR10 di seguito riportata.



tav 17: Scheda di indirizzo dell'intero comparto TR10 – Fonte: elaborazione interna

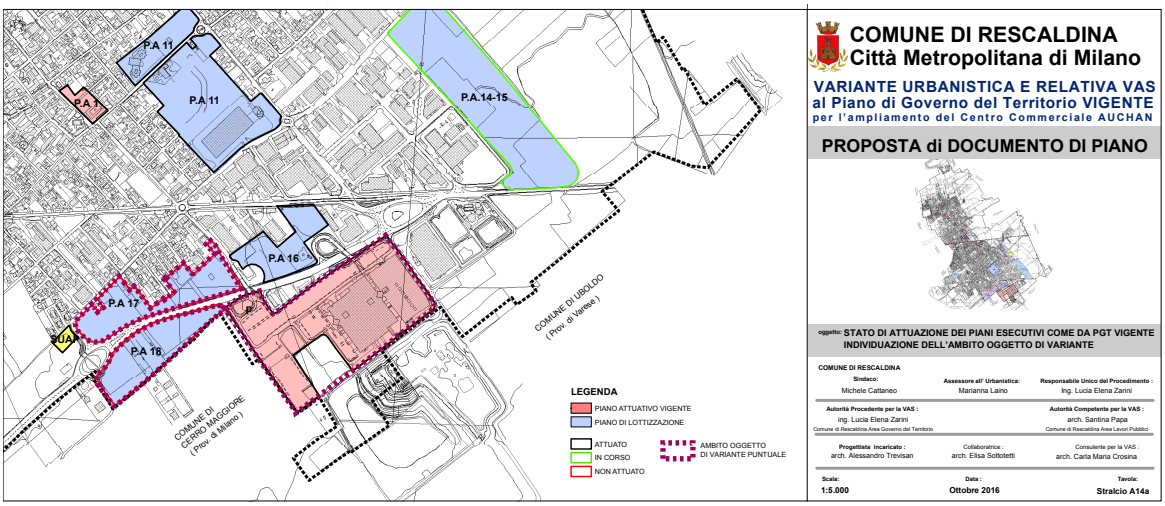
La proposta di Variante, relativamente alle capacità insediative, prevede pertanto la seguente distribuzione per ambiti e relativi sub-ambiti.

	TR10a		TR10b	TR10c		TR10d	TR10e		
	Lotto A + Lotto B		Lotto C	Proprietà Auchan	Proprietà Privati		Centro Comm	Piazzale	Bosco
destinazione	comm 2 MSV		standard	standard	residenziale	standard	comm GSV	standard	standard
indice Ut	0,38			0,00	0,30	-	-	-	-
(equivalente)				*0,50*					
indice Ip	0,12					0,12	-	-	-
St totale mq	20.329			25.326		41.784	145.395	9.341	7.974
St mq	20.329			7.378	17.948	41.784	162.710		
slp esistente	0		0	0	0	0	67.465		
slp attuata/prevista	**3.200**		**0**	**0**	**5.385**	**0**	**23.633**	0	0
slp residua/trasferita		***6.965***		***3.689***	***0***	***13.000***	**2.017**	0	0
standard	5.200			7.378	2.854	41.784	51.300	0	?

tabella 2: Riepilogo delle previsioni insediative della proposta di Variante al PGT Vigente – Fonte: elaborazione interna

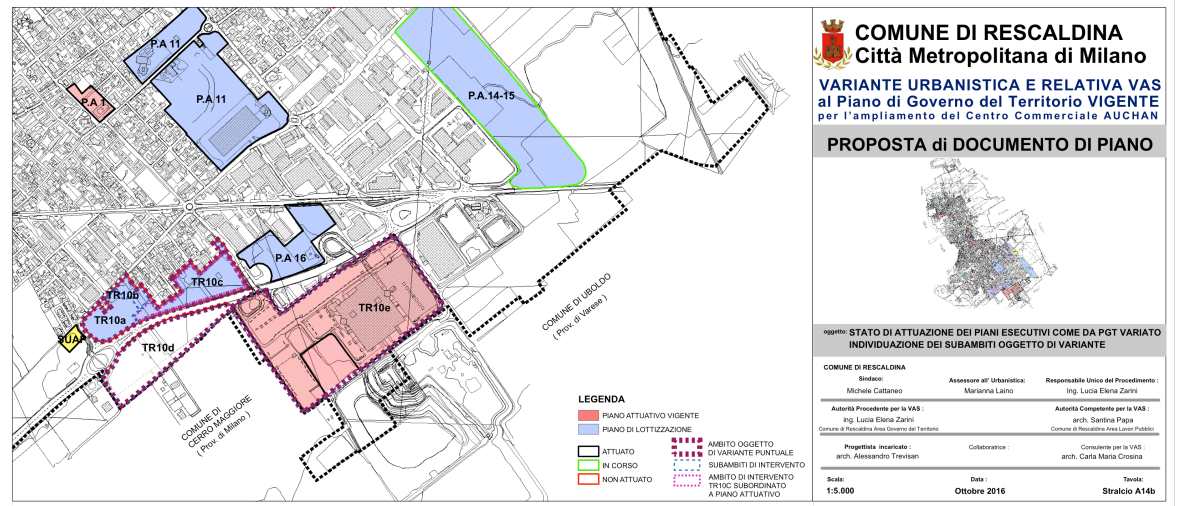
Infine, relativamente agli elaborati grafici afferenti la presente proposta di Variante, si sono modificate le tavole A14 e A18 che, congiuntamente alle "Schede aree di trasformazione modificate" appaiono sufficienti – nella prossima fase di pubblicazione – a descrivere le modifiche introdotte al vigente strumento urbanistico.

Per quanto attiene la tavola A14, "Stato di attuazione dei piani esecutivi" si è dapprima evidenziato l'ambito oggetto di variante puntuale.



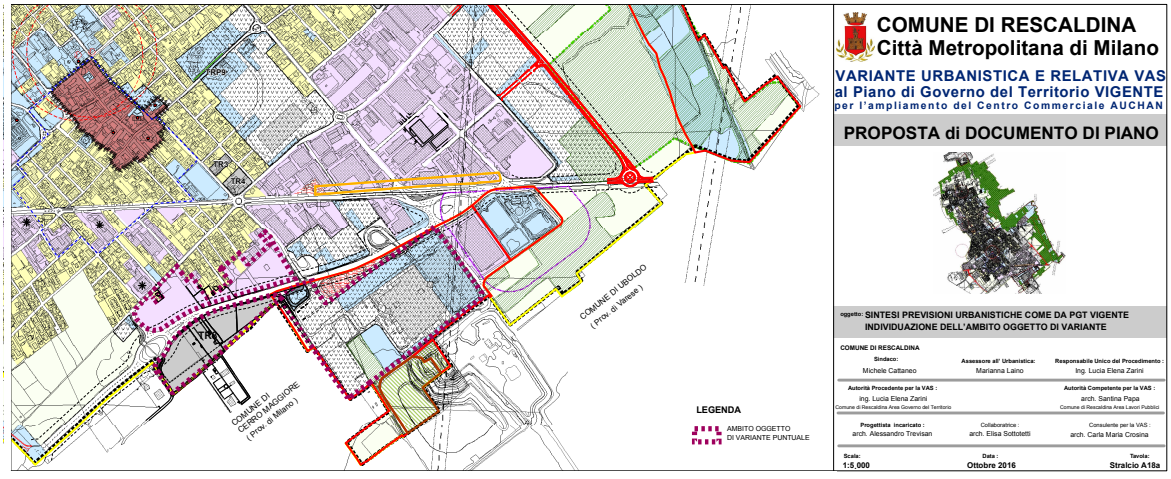
tav 18: Tav. A14a – Stato di attuazione dei Piani Esecutivi come da PGT Vigente: individuazione dell'ambito oggetto di Variante – Fonte: elaborazione interna

Successivamente si è modificato l'elaborato adeguandolo alle indicazioni di variante.



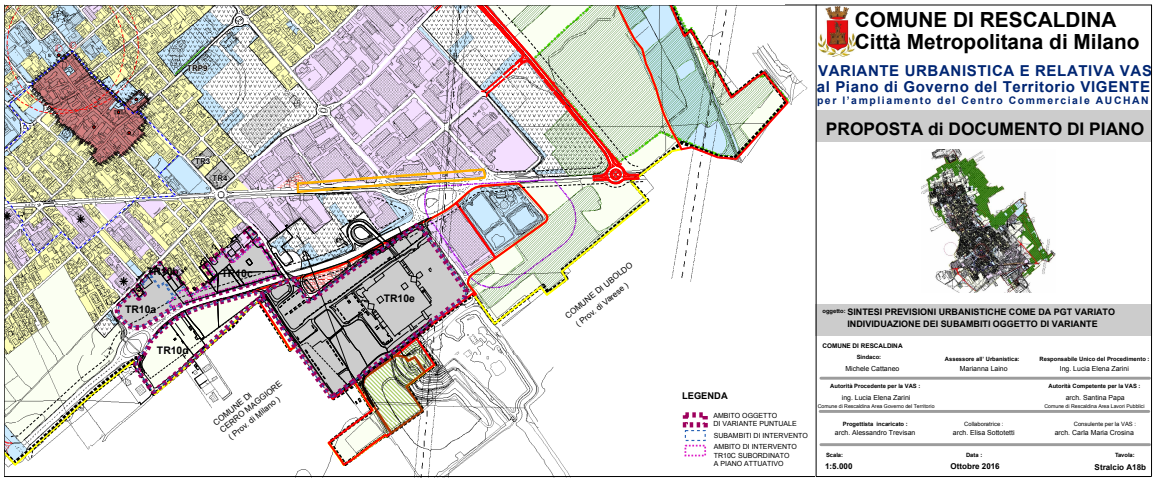
tav 19: Tav. A14b – Stato di attuazione dei Piani Esecutivi come da PGT variato: individuazione dei sub-ambiti oggetto di Variante – Fonte: elaborazione interna

Per quanto attiene la tavola A18, "Sintesi delle previsioni urbanistiche" si è dapprima evidenziato l'ambito oggetto di variante puntuale.



tav 20: Tav. A18a – Sintesi delle previsioni urbanistiche come da PGT Vigente: individuazione dell'ambito oggetto di Variante – Fonte: elaborazione interna

Successivamente si è modificato l'elaborato adeguandolo alle indicazioni di variante.



tav 21: Tav. A18b – Sintesi delle previsioni urbanistiche come da PGT variato: individuazione dei sub-ambiti oggetto di Variante – Fonte: elaborazione interna