



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

Modifica al Documento di Piano *Integrazione alla Relazione generale*

*(così come richiesta dall'Allegato A del Decreto Dirigenziale R.G. n. 5871 del 07/07/2017
a firma del Direttore del Settore Pianificazione Territoriale e Programmazione delle Infrastrutture
della Città Metropolitana di Milano, dott. Emilio De Vita)*

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

luglio 2017

**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 PGT VIGENTE
PER L'AMPLIAMENTO DEL CENTRO COMMERCIALE AUCHAN**

MODIFICA AL DOCUMENTO DI PIANO

Addenda alla Relazione generale

*(così come richiesta dall'Allegato A del Decreto Dirigenziale
R.G. n. 5871 del 07/07/2017
a firma del Direttore del Settore Pianificazione Territoriale
e Programmazione delle Infrastrutture della Città Metropolitana di Milano,
dott. Emilio De Vita)*

Luglio 2017

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

L'Assessore all'urbanistica

Il Responsabile Unico del Procedimento

Michele Cattaneo

Marianna Laino

Lucia Elena Zarini

Progettista incaricato

Consulenza per il Rapporto preliminare VAS
Collaboratori

Arch. Alessandro Trevisan

Arch. Carla Maria Crosina

Arch. Elisa Sottotetti

INDICE

COERENZA DELLE SCELTE DI PIANO CON RIFERIMENTO ALL'ART. 2, COMMA 3 E ART.5, COMMA 4 EX LR 12/2005

Premessa.....	5
Le modifiche alla L.R. Lombardia n. 31/2014 nelle more della approvazione della variante di P.G.T.	5
Poteri e competenze della Città Metropolitana	6
Verifica della compatibilità della variante con le disposizioni degli articoli 2, comma 3, e 5, comma 4, della l.r. n. 31/2014	7

COERENZA DELLE SCELTE DI PIANO CON RIFERIMENTO ALL'ART. 2, COMMA 3 E ART.5, COMMA 4 EX LR 12/2005

Premessa

Con nota 7 luglio 2017 prot. 165616 la Città Metropolitana di Milano ha trasmesso il decreto dirigenziale R.G. n. 5871 di pari data a firma dott. De Vita, Direttore Settore Pianificazione Territoriale e Programmazione Infrastrutture Città Metropolitana di Milano, 7 luglio 2017, R.G. n. 5871, portante valutazione di compatibilità condizionata con il vigente P.T.C.P., alle condizioni di cui all'Allegato A del Decreto dirigenziale 7 luglio 2017, R.G. n. 5871, citato.

Il parere della Città Metropolitana è positivo a condizione che vengano accolte le prescrizioni e indicazioni di cui all'Allegato A in punto consumo di suolo.

In particolare, l'Allegato A richiede, al punto 3.1.5 ^Conclusioni^, la redazione di relazione che argomenti puntualmente le scelte di piano con riferimento all'art. 2, comma 3 e all'art. 5, comma 4, della l.r. n. 31/2014, come modificata dalla l.r. n. 16/2017, e lo stralcio delle previsioni di trasformazione per l'area di mq 7.974 azionata come agricola E2 nel P.G.T. vigente.

Le modifiche alla L.R. Lombardia n. 31/2014 nelle more della approvazione della variante di P.G.T.

Il parere della Città Metropolitana si è formato successivamente alle modifiche apportate alla l.r. 12/2005 dalla l.r. n. 16 del 26 maggio 2017 *Modifiche all'articolo 5 della legge regionale 28 novembre 2014, n. 31*, entrata in vigore il 27 maggio 2017. In particolare, il parere sconta la nuova formulazione del comma 4 dell'articolo 5, della l.r. 31/2014 che nel nuovo testo:

- Estende, nelle more dell'adeguamento dei PGT al PTR, la possibilità di intervento sugli strumenti vigenti alle varianti generali come parziali;
- Specifica che per varianti debbono intendersi le modifiche al documento di piano;

- Elimina le limitazioni contenute nella precedente formulazione relativamente alle caratteristiche delle varianti ammesse, preoccupandosi unicamente di assicurare che il bilancio ecologico del suolo non sia superiore a zero, computato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, e riferito alle previsioni del PGT vigente al 2 dicembre 2014, data di entrata in vigore della legge 31.

Poiché né il testo vigente della l.r. 31 né quello della l.r. n. 16 dispongono relativamente alle varianti di P.G.T. adottate prima della entrata in vigore di quest'ultima, la Città Metropolitana chiede di integrare la variante di P.G.T. con una relazione che dia conto del rispetto della prescrizione contenuta nel nuovo testo dell'articolo 5, comma 4, relativamente alla idoneità della scelta di pianificazione *“a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole, anche attraverso puntuali comparazioni circa la qualità ambientale, paesaggistica e agricola dei suoli interessati”*.

Poteri e competenze della Città Metropolitana

Compito della Città Metropolitana è quello di rendere il parere di cui all'articolo 13, comma 5, della l.r. n. 12/2005, ossia di valutare *“esclusivamente la compatibilità del documento di piano con il proprio piano territoriale di coordinamento, nonché con le disposizioni prevalenti di cui all'articolo 18”*.

Compito della Città Metropolitana è altresì, ai sensi dell'articolo 5, comma 4, di verificare, in sede di parere di compatibilità di cui all'articolo 13, comma 5, della l.r. 12/2005, *“anche il corretto recepimento dei criteri e degli indirizzi del PTR”*.

Premesso che Province e Città Metropolitana non hanno poteri per esprimere alcuna valutazione circa il rispetto della l.r. n. 31/2014 né possono, allo stato, esprimere alcun parere di compatibilità con i criteri e gli indirizzi di PTR non essendo lo stesso approvato, è in un'ottica di collaborazione istituzionale che viene resa la presente verifica della variante adottata con delibera C.C. n. 10 del 10/02/2017 rispetto alle invocate disposizioni contenute nell'art. 2, c. 3, e nell'art.

5, c. 4, della l.r. n. 31/2014. Della richiesta di stralcio è invece dato conto in sede di controdeduzioni.

Verifica della compatibilità della variante con le disposizioni degli articoli 2, comma 3, e 5, comma 4, della l.r. n. 31/2014

L'Allegato A al decreto dirigenziale R.G. n. 5871 del 7 luglio 2017, richiede la redazione di una relazione che argomenta puntualmente le scelte di piano con riferimento all'art. 2, comma 3, e all'art. 5, comma 4, anche illustrando *“le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole, anche attraverso puntuali comparazioni circa la qualità ambientale, paesaggistica e agricola dei suoli interessati”* (art. 5, c. 4).

La variante adottata riguarda un comparto del territorio comunale di Rescaldina (TR10) che nel PGT vigente risulta interessato, oltre che da un insediamento commerciale (GSV) (ambito TR10e) esistente, dalla previsione di ambiti di trasformazione destinati a nuovi comparti commerciali (MSV e GSV) (ambiti TR10a, TR10b, TR10c e TR10d) su aree attualmente libere e non urbanizzate, per buona parte interessate da attività agricole.

La soluzione individuata dalla variante puntuale di PGT, così come adottata in sede di Consiglio Comunale in data 10/02/2017, si prefigge l'obiettivo di concentrare e razionalizzare quanto proposto dal processo di urbanizzazione del PGT vigente, accorpando le previsioni di trasformazione insediativa di cui sopra e localizzandole unitariamente nell'ambito oggi a destinazione commerciale (TR10e) affinché si riconsegnino alla destinazione agricola aree che il PGT vigente destina oggi alla edificazione, perseguendo in tal modo l'esigenza di riduzione di consumo di suolo.

Più analiticamente, di seguito si riporta un estratto della tabella “Scheda informativa e di attestazione per la valutazione di compatibilità con il PTCP vigente” di cui alla Delibera di Giunta provinciale n. Rep. Gen. 318/2014 del 28/10/2014, con riportati i dati relativi al consumo di suolo dal quale si evince che

lo stesso appare a saldo positivo con un incremento delle aree agricole pari a 33.810 mq aggiuntivi rispetto la quota oggi esistente.

Ambito	Funzioni/Previsioni		Consumo di suolo CS (*) (si - no)	Superficie Territoriale ambito (ST) mq	Di cui comportante consumo di suolo CS (*) mq
	Vigente	Nuovo			
TR10e	parte Bosco	Comm. GSV	SI	162.710 mq	- 7.974 mq
TR10d	Comm. GSV	Agricolo	NO	41.784 mq	+ 41.784 mq
SALDO DI AREE AGRICOLE AGGIUNTIVE					+ 33.810 mq

tabella 1: Estratto "Scheda informativa e di attestazione per la valutazione di compatibilità con il PTCP vigente" – Fonte: elaborazione interna

L'accorpamento delle previsioni di trasformazione insediative oggi configurate secondo una previsione dispersiva e distributivamente frammentata all'interno del compendio in esame ha reso possibile la ricollocazione delle previsioni originarie tramite l'ampliamento dell'ambito commerciale nell'ottica di favorire l'aggregazione di previsioni attualmente diffuse, enfatizzando una vocazione ormai da tempo radicata, quella commerciale.

Ciò avviene a scapito della possibile trasformazione di quota parte del bosco esistente classificato come zona E2 per il quale il Piano di Indirizzo Forestale della città Metropolitana di Milano, così come individuato dalla tavola 1 "Carta dei boschi e dei tipi forestali", mappa quale "Rubinieto puro" e che la tavola 3 "Carta delle trasformazioni e degli interventi compensativi" individua quale "Bosco PIF – Trasformabile" e a fronte di un importante saldo positivo della componente agricola (+ 33.810 mq).

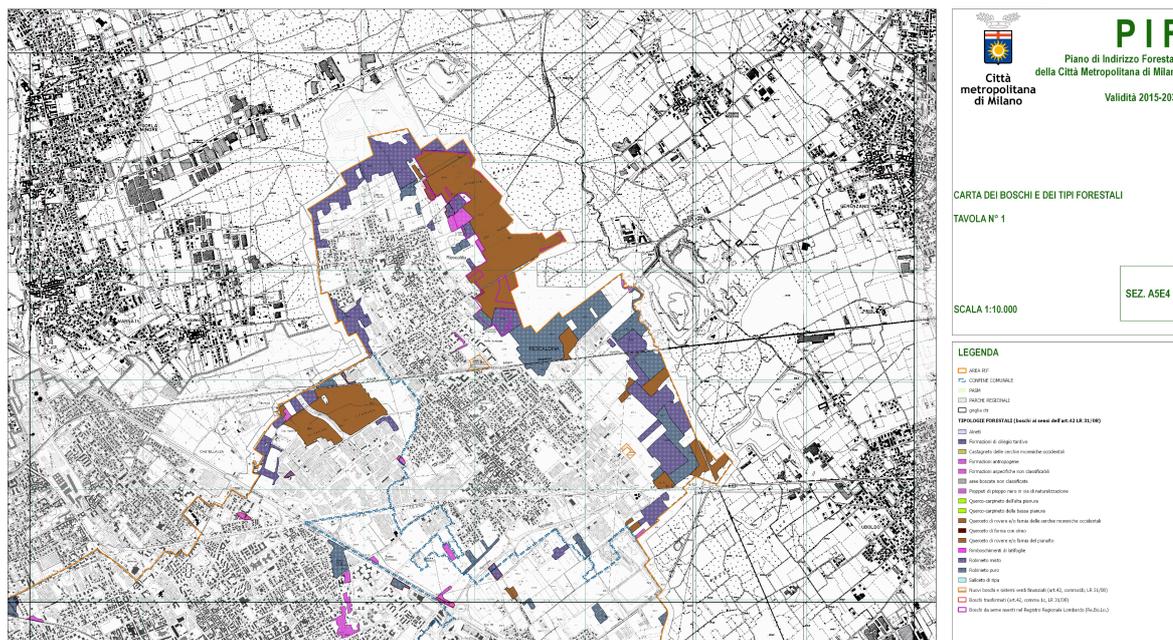


Immagine 1: tavola 1 “Carta dei boschi e dei tipi forestali” – Fonte: Piano di Indirizzo Forestale della città Metropolitana di Milano

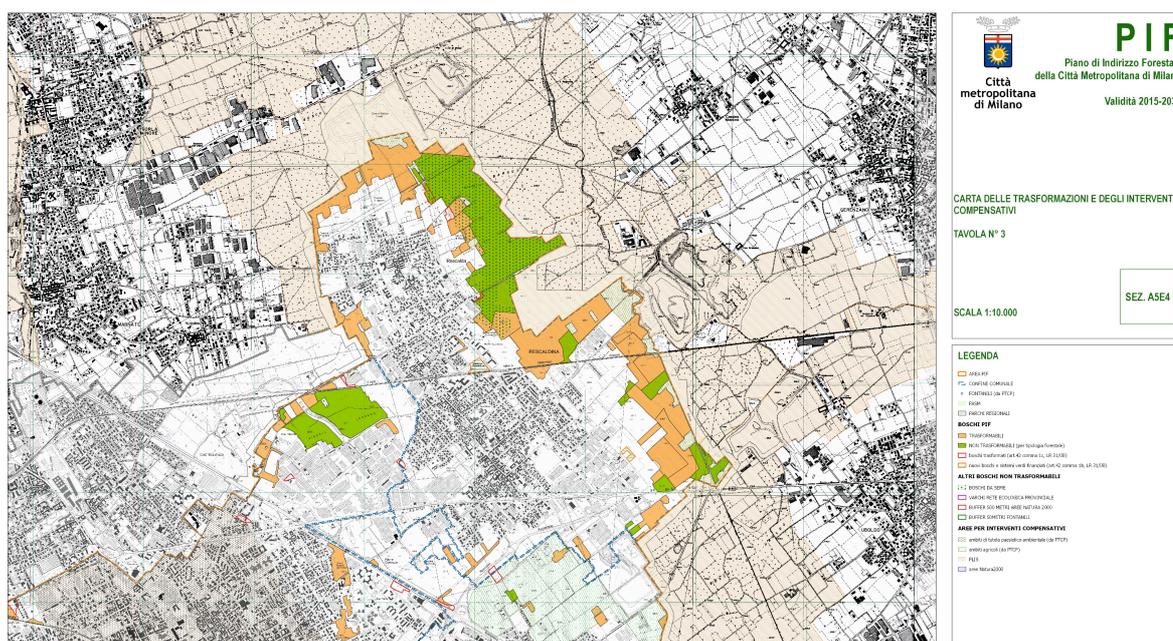


Immagine 2: tavola 3 “Carta dei boschi e dei tipi forestali” – Fonte: Piano di Indirizzo Forestale della città Metropolitana di Milano

A difesa poi della qualità ambientale e paesistica che il nuovo bosco dovrà rappresentare, la Variante propone, anche in accoglimento ad altre osservazioni, la messa a dimora di specie di maggior pregio e di età adulta così da consentire una ricucitura maggiormente efficace con il confinante bosco posto in comune di Cerro Maggiore.

Nondimeno, la riorganizzazione del comparto che prevede l'inglobamento di aree boschive per complessivi mq 7.974, è stata compensata non solo dalla prospettiva di destinare a verde attrezzato gli ambiti a nord della Saronnese precedentemente rivolti ad un utilizzo commerciale (TR10b, TR10c) per complessivi mq. 11.982 come si evince dalle schede di indirizzo contenute all'interno del documento "Modifica al Documento di Piano – Variante alle schede aree di trasformazione" di cui alla Variante adottata, ma dalla più importante previsione di ridestinare a superficie agricola un ambito (TR10d), di superficie pari a mq. 41.784 attualmente destinato a funzione commerciale (GSV) che per i connotati che la contraddistinguono quale unitarietà, compattezza, estensione e aderenza ad ambiti agricoli strategici, non possono che qualificarla al mantenimento e al rafforzamento di un sistema continuo di aree rurali extraterritoriale.

Nella stessa ottica preme considerare anche la modifica della destinazione d'uso – e contestuale riduzione – di una quota parte della superficie commerciale a destinazione residenziale volta a ricucire la frangia urbana posta a sud di via Torino, ridefinendone così i margini nell'ottica di evidenziarne la percezione dei confini in stretta continuità con il territorio urbanizzato.

E' importante ricordare che le aree che la Variante in oggetto riconsegna alla destinazione agricola sono già oggi utilizzate a fini agricoli e che le stesse costituiscono parte integrante del sistema agricolo più vasto già individuato nella tav. 6 del PTCP vigente quale "Ambito Agricolo Strategico" e che il limite è solo definito dal confine amministrativo, privo quindi di motivazioni tecnico/scientifiche. Inoltre, l'esigenza di preservare le aree non ancora antropizzate poste a cavallo della Marco Polo (TR10b, TR10c, TR10d) e l'attività agricola in essere, è altresì suffragata da studi specifici di settore sulle caratteristiche dei suoli, già agli atti dell'Amministrazione. In particolare dalla "Carta dello stato di fatto e di diritto dei suoli" allegata al documento "Indirizzi e strategie generali per la definizione delle previsioni del Documento di Piano" a cura del Dipartimento di Architettura e Studi Urbani del Politecnico di Milano (febbraio 2017) laddove attraverso approfondimenti agronomici, pedologici, naturalistici e paesaggistici necessari a descrivere il complesso dei suoli liberi, attribuisce alle stesse attraverso l'"Indicatore composito sui servizi ecosistemici" valenza di "elevata qualità complessiva".

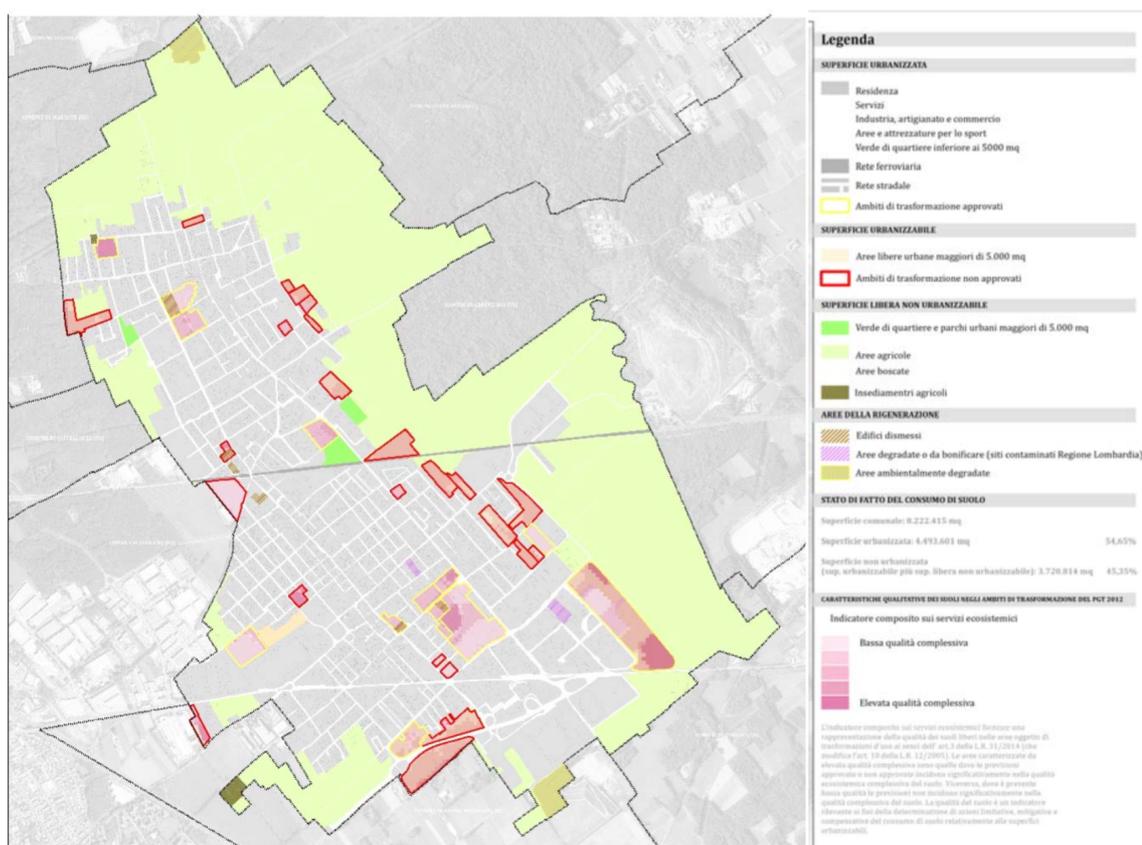


Immagine 3: Carta dello stato di fatto e di diritto dei suoli” allegata al documento “Indirizzi e strategie generali per la definizione delle previsioni del Documento di Piano – a cura del Dipartimento di Architettura e Studi Urbani del Politecnico di Milano (febbraio 2017)

Tale elaborato, deriva da “un procedimento di map overlay in ambiente ArcGIS dei singoli output di mappatura dei Servizi Ecosistemici riferiti ai tematismi di Qualità degli habitat, Stoccaggio del carbonio, Assorbimento dell’acqua, Purificazione dell’acqua, Trattenimento dei sedimenti. La distribuzione del dato avviene su pixel con celle di 5 per 5 m con valori complessivi che oscillano da un potenziale minimo di - 2 ad un massimo di + 3. Il valore - 2 è teoricamente costituito da un pixel dove i valori normalizzati e sommati per i Servizi Ecosistemici indicano la peggiore prestazione biofisica (aree che non erogano alcuna tipologia di servizio e con presenza di erosione e infiltrazione di inquinanti). Al contrario, il miglior suolo avrebbe un valore di +3 costituito dalla somma (+1) di tutte le funzioni positive. A Rescaldina, i valori oscillano da un minimo di - 0,76 a un massimo di 2,74, con una media di 1,21.” Per quanto attiene le aree in questione, la carta rileva quindi che, “seppur in un contesto ad elevata pressione antropica alcune aree del

Comune sviluppano massime capacità ecosistemiche (in particolare le aree boscate appartenenti al PLIS) che interfacciano con i comparti agricoli e in alcuni casi con alcuni tessuti della città che costituiscono degli sfrangiamenti lungo le direttrici di uscita dal Comune.” Pertanto, la scelta di preservare l'attuale destinazione agricola nell'ambito TR10d per complessivi 41.784 mq trova, nei confronti dello studio citato, un coerente approccio metodologico votato al rispetto della qualità ambientale, paesaggistica e agricola dei suoli interessati.

Infine, è possibile affermare che l'attuale struttura del mosaico paesaggistico-ambientale della zona posta a sud del comune di Rescaldina, evidenzia un sistema rurale connotato da un'articolazione boschiva interconnessa a est sebbene intervallata da campi, e un sistema di elementi lineari a ovest del compendio in esame, senza tuttavia trovare una connessione con il sistema boschivo posto a est.



Immagine 4: Carta del sistema rurale a contorno delle aree oggetto di Variante urbanistica – “Studio di approfondimento degli scenari di inserimento paesaggistico” redatto dall'arch. Gioia Gibelli

Pertanto, la proposta di una connessione ecologica continua tra i due sistemi rappresenta l'obiettivo – a scala sovracomunale – al quale la Variante in adozione ambisce per mezzo di opere di mitigazione e compensazione dell'area oggetto di trasformazione. Si configurano dunque due possibili scenari: il primo attraverso il mantenimento dell'area boschiva esistente interna al comparto commerciale ed il secondo, a fronte della trasformazione urbanistica dell'attuale bosco Zona E2, per

mezzo dell'inserimento di una nuova area boschiva posta trasversalmente al comparto (così come rappresentato dalla scheda di indirizzo TR10e) tale da garantire una continuità con la macchia boscata esistente posta esternamente al comparto in esame ed in comune di Cerro Maggiore.

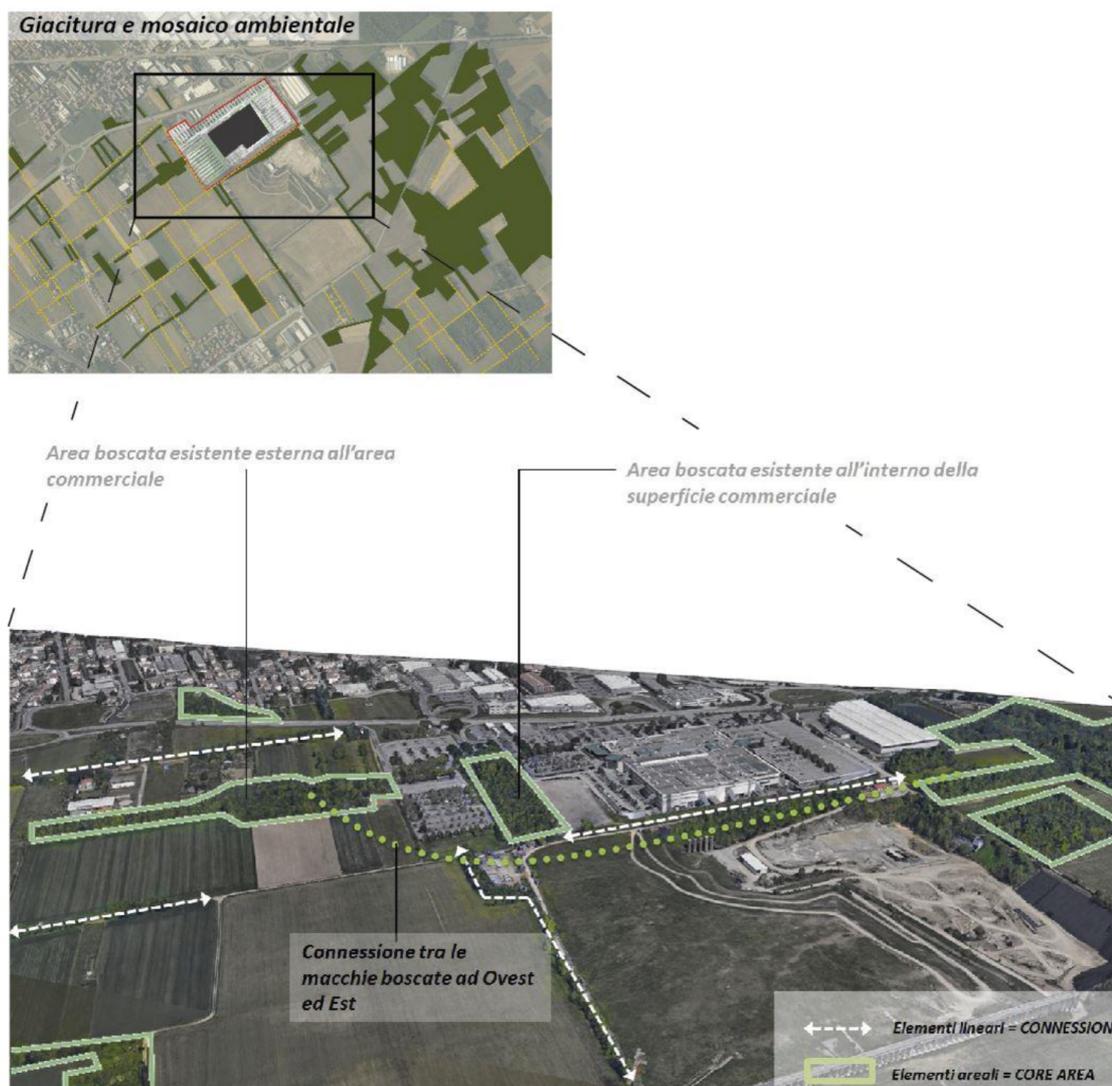


Immagine 5: Carta delle esigenze di mitigazione e compensazioni a contorno delle aree oggetto di Variante urbanistica – “Studio di approfondimento degli scenari di inserimento paesaggistico” redatto dall’arch. Gioia Gibelli

A tal proposito, un utile contributo scientifico al quale si è attinto per motivare eventuali scelte di trasformazione dell’attuale bosco Zona E2, emerge dallo “Studio di approfondimento degli scenari di inserimento paesaggistico” redatto dall’arch. Gioia Gibelli e trasmesso quale contributo per VAS, agli atti d’ufficio, che, allo scopo di evidenziare le opportunità paesaggistiche-ambientali degli scenari

ipotizzati, ha valutato, attraverso l'utilizzo di indicatori ecopaesistici, quali di questi risponda concretamente alle istanze ecologiche del contesto. Attraverso l'utilizzo di indicatori di valutazione quantitativa delle aree boscate comprese nei due scenari considerati quali "core area" e "fascia di margine", il secondo scenario, (ovvero quello che considera la possibilità di inserire, a fronte della trasformazione urbanistica dell'attuale bosco Zona E2, una nuova area boschiva posta trasversalmente al comparto) appare incrementale per quanto concerne le superfici boscate complessive. Anche per quanto attiene la valutazione di indicatori qualitativi quali la "Biopotenzialità territoriale", la "Pressione posta ai margini delle aree boscate" nonché la "Connettività tra le Pathes boscate" il confronto fra gli scenari appare ancora una volta migliorativo per la seconda ipotesi. L'impiego poi, così come raccolto dalle altre osservazioni, dell'utilizzo di alberature autoctone sulla scorta delle DGR VI/6586 del 19/12/1995 e DGR VII/29567 dell'1/07/1997 nonché con alberi di età non inferiore ai 20 anni di età in ragione di 1 albero ogni 250mq, volge a istituire la formazione di un apparato arboreo strutturato capace non solo di rappresentare fisicamente un nucleo compatto simile al bosco esistente ma ottiene il rispetto della continuità con l'apparato posto esternamente al compendio in esame rafforzando e incrementando la rete ecologica comunale fino a connettersi ed integrarsi funzionalmente con la rete ecologica di livello provinciale garantendo altresì un habitat migliore per la fauna insediata e una più articolata offerta di specie arboree, arbustive e floreali finalizzata alla formazione di un nuovo corridoio ecologico capace non solo di sostituire ma anche di migliorare l'attuale bosco che oggi appare isolato tra aree antropizzate e perciò ritenuto a basso valore ecologico ambientale.

Il riconoscimento di un'accessibilità qualificata e funzionale già presente, il rafforzamento di una identità commerciale da tempo consolidata, scongiurare l'addensamento di nuovo edificato lungo i tracciati della viabilità, la rinuncia a politiche insediative dissipative orientate al consumo di suolo, il riconoscimento di una qualità ambientale, paesaggistica e agricola dei comparti non ancora antropizzati nonché la possibilità di porre a sistema l'impianto boschivo presente a margine del compendio analizzata non sono che alcune delle azioni che la

variante in esame utilizza per garantire la sostenibilità ambientale della trasformazione urbanistica dell'area classificata come Zona E2.

Conclusioni

In considerazione di quanto sopra esposto, la proposta di Variante appare conforme all'art. 2 comma 3 della L.R. 31/2014 in quanto, interessando un insediamento commerciale esistente e impedendo la realizzazione di una pluralità di attività insediative previste dallo strumento urbanistico vigente, propone una scelta migliorativa e maggiormente sostenibile sia dal punto di vista tecnico ed economico, capace non solo di utilizzare l'accessibilità veicolare esistente attraverso il miglioramento della sua efficienza ed acquisire – mediante cessione gratuita – aree che integreranno il sistema dei servizi, riorganizzando funzionalmente un'attività commerciale ormai consolidata, ma, come argomentato nella presente relazione, anche di superare criteri insediativi dissipativi orientati al consumo di suolo che, così come suggerito dalla L.R. 31/2014, deve essere inteso e tutelato quale *“risorsa non rinnovabile, bene comune di fondamentale importanza per l'equilibrio ambientale, la salvaguardia della salute, la produzione agricola finalizzata alla alimentazione umana e/o animale, la tutela degli ecosistemi naturali e la difesa dal dissesto idrogeologico”*.

Parimenti, circa l'art. 5 comma 4, si registra una sostanziale conformità alla L.R. 31/2014 poiché la previsione proposta in variante avverrà nel totale rispetto del bilancio ecologico così come definito dalla norma, con un saldo – in termini di consumo di suolo – significativamente inferiore allo zero grazie alla restituzione di aree alla destinazione agricola (+ 33.810 mq) che, attraverso azioni, politiche di sviluppo e attività formative, implementeranno l'offerta di servizi e attività finalizzate alla promozione della “cultura della sostenibilità” in ottica di inclusione partecipativa del complessivo territorio comunale.