

**COMUNE DI RESCALDINA**

Città Metropolitana di Milano

Piazza della Chiesa n. 15 - 20027 Rescaldina (MI)
Tel. 0331.467811 - www.comune.rescaldina.mi.itP.IVA 01633080153 - PEC: comune.rescaldina@pec.regione.lombardia.itcert. n.
FS 517157UNI EN ISO
9001:2008**VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT)
PER “AMPLIAMENTO CENTRO COMMERCIALE AUCHAN”
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)****INCONTRO PUBBLICO**

Il giorno lunedì 19 settembre 2016, presso l'Auditorium comunale, come da avviso prot. n. 16162 del 9/09/2016, si tiene l'incontro per presentare il documento preliminare di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) - DOCUMENTO DI SCOPING relativo alla variante per l'ampliamento del centro commerciale “Auchan” e raccogliere suggerimenti, contributi e osservazioni nel merito.

L'incontro ha inizio alle ore 21:00.

Il Sindaco introduce la serata, che sarà dedicata alla presentazione del documento di scoping, a raccogliere contributi e suggerimenti e a fornire chiarimenti. Presenta quindi la Responsabile dell'Area Governo del Territorio Ing. Zarini, il progettista incaricato di redigere la variante arch Trevisan e l'arch Crosina che ha curato la stesura del documento di scoping.

L'arch Trevisan espone i contenuti di massima della variante, descrivendo quali ambiti di PGT vigente sono interessati, alla luce del protocollo di intesa stipulato dal comune con Auchan, che chiede di ampliare l'insediamento esistente mediante il trasferimento delle volumetrie assegnate alle aree di sua proprietà, attualmente inserite negli ambiti di trasformazione TR8 e PA17. In quest'ultimo sono comprese aree edificabili appartenenti a diversi proprietari, che non sono coinvolte nel trasferimento di volumi.

L'arch Crosina sottolinea che la partecipazione riveste un ruolo di primo piano dentro un processo di VAS, passa quindi ad illustrare i contenuti del documento di scoping evidenziando che ha lo scopo di fornire un primo inquadramento della variante rispetto alla normativa ed ai piani sovracomunali e di svolgere una prima disamina delle sue relazioni e dei suoi effetti rispetto alle componenti ambientali, al contesto dei comuni contermini e alla realtà comunale, intesa come abitato, rete dei negozi, centro storico, bisogni della popolazione. Sintetizza quindi quali sono gli obiettivi della variante: riduzione del consumo di suolo da un lato, riqualificazione del centro commerciale dall'altro, evidenziando che riqualificazione, secondo gli studi di settore, significa ormai necessità di evolversi verso il modello dei centri commerciali di quarta generazione, per rimanere competitivi. Ne sono un esempio gli effetti generati dall'apertura recente del centro commerciale di Arese.

L'arch Trevisan puntualizza il significato dei termini “decollo” e “atterraggio” delle volumetrie e di consumo di suolo, ribadendo che l'obiettivo della variante è liberare aree, limitare il consumo di suolo secondo l'indirizzo del “consumo di suolo zero” fatto proprio dall'Amministrazione. Effetto della variante sarà la concentrazione dei volumi in un unico comparto.

Terminata la presentazione, viene aperta la discussione, dando la parola al pubblico.

L'Ing. Zarini comunica che gli interventi saranno verbalizzati e chiede che ciascuno si presenti.

Gli interventi sono di seguito sintetizzati.

Sig. Zivcovich: si presenta come abitante della via Pisacane (strada che collega la SP Saronnese con il centro commerciale) e segnala la gravità dei problemi di sicurezza e di inquinamento atmosferico causati dal traffico veicolare generato dal centro commerciale. Si sente vittima di ciò che accade lungo l'asse viario della Saronnese, soprattutto per le conseguenze sulla qualità dell'aria. A questo proposito stigmatizza il fatto che l'ampliamento comporterà l'abbattimento di alberi per realizzare parcheggi, si chiede perché non si ricorra a soluzioni diverse e più sensate, progettando parcheggi interrati, evitando così di sprecare aree per fare parcheggi. Si chiede perché la viabilità esistente non sia stata realizzata con viali alberati che avrebbero migliorato la qualità ambientale e paesaggistica e sottolinea l'importanza di prevedere, nell'ambito della

variante, un progetto viabilistico e percorsi ciclopedonali adeguati alla fruizione degli abitanti di via Pisacane e strade adiacenti. Sottolinea che la zona non solo è molto trafficata, soprattutto in alcuni giorni e ore della giornata, ma che lui stesso ha rischiato di essere investito più di una volta. Evidenzia che già attualmente la viabilità è intasata da notevoli volumi di traffico e per questo ritiene che sia necessario trovare soluzioni; ribadisce che questo problema aggrava una generale situazione di degrado ambientale che ha progressivamente interessato la zona dove abita. Chiede infine che gli incontri pubblici siano meglio pubblicizzati per assicurare un maggiore coinvolgimento della popolazione.

L'arch Trevisan raccoglie i suggerimenti sottolineando che non si è ancora nella fase progettuale e pertanto interventi e soluzioni progettuali non sono ancora definiti.

Sig. Magistrali: si presenta come consigliere del comune di Rescaldina. Ritiene necessario ricostruire la memoria storica, ripercorrendo l'evolversi delle previsioni urbanistiche. Nel PRG datato 1995, a questa parte di territorio comunale era stata riconosciuta una vocazione industriale e come tale era stata disegnata. Nel successivo PGT, la zona era stata invece individuata come prevalentemente commerciale, dimezzandone la capacità edificatoria; nell'ambito del quadro definito dal PGT, Auchan aveva presentato due proposte di piani attuativi per il PA17 e il TR8, finalizzati alla realizzazione di 12.000 mq di slp per un "Auchan Drive" e di 8000 mq di slp per un Decathlon ai quali si sarebbero poi potuti aggiungere circa 2000 mq di slp per l'ampliamento del centro commerciale Auchan.

A fronte di questo scenario, osserva che c'è un aspetto positivo della variante ed è il fatto che si liberano aree e si utilizzano i volumi per ampliare il centro commerciale già esistente, ma che, di contro, sono innegabili gli aspetti negativi. Uno è l'impatto viabilistico: quello generato dall'ampliamento sarà maggiore rispetto a quello prevedibile con lo scenario che si era prospettato, con le due strutture separate Auchan Drive e Decathlon e con l'ipotesi della "tangenzialina". L'altro effetto negativo da sottolineare è quello sul sistema del commercio di vicinato, rispetto al quale chiede che si realizzi uno studio puntuale.

Sig.ra Cozzi: chiede in che modo la variante garantirà che sulle due aree PA17 e TR8 non si costruirà.

L'arch Trevisan spiega nuovamente che le aree da cui saranno traslate le volumetrie saranno "liberate"; la variante potrà poi prevederne o l'asservimento ad uso pubblico o la cessione diretta al Comune.

Sig. Massimo Gasparri: vuole fare alcune precisazioni riguardo la ricostruzione storica, anche in quanto Sindaco all'epoca del PRG del 1995: il TR8 non era previsto come piano attuativo, lo erano invece le aree del PA17, considerate aree di frangia dell'urbanizzato. L'obiettivo era di creare un limite all'urbanizzato attestandolo sulla via Marco Polo. Inoltre nell'ambito dell'Accordo di Programma per la realizzazione del Centro Commerciale erano state chieste opere di mitigazione e filtro verso la discarica, il monitoraggio dei biogas e un nuovo collegamento autostradale.

Sig. Turconi: rimarca che l'operazione delineata dalla variante è critica, dal punto di vista ambientale e per il sistema del commercio di vicinato. Chiede di sapere quale sarà la destinazione delle aree del PA17 e del TR8 nel progetto di variante.

L'Arch Trevisan ribadisce che i contenuti progettuali non sono ancora definiti, in questa fase.

Sig Di Biasi: chiede cosa potrebbe succedere, una volta approvata la variante, nel caso di un cambio di Amministrazione. Si dichiara d'accordo con la previsione di ampliamento del centro commerciale perché porterà nuovi posti di lavoro e osserva che Auchan è una realtà separata dall'abitato di Rescaldina, con cui non ha relazioni effettive e perciò si chiede quali e quante ricadute, anche positive, potranno esserci sul resto del territorio.

L'Ing Zarini risponde osservando che le scelte di un PGT dipendono sempre dall'Amministrazione ma che tuttavia devono essere coerenti e motivate.

L'Arch Trevisan aggiunge che la Legge regionale sul consumo di suolo ha ormai chiarito che l'obiettivo deve essere la riduzione del consumo di suolo e perciò, una volta individuate le aree da preservare, sarà difficile che possano essere riconvertite in aree trasformabili.

Sig Oggioni: chiede che gli venga chiarito quanto esposto in merito al fatto che il centro commerciale ha la necessità di ampliarsi per essere competitivo con il centro commerciale di Arese.

L'arch Crosina risponde che in un ambito come quello della grande distribuzione, la competizione per contendersi il mercato è la regola e questo è un stato di cose con cui ci si deve inevitabilmente confrontare. Inoltre i centri commerciali per essere competitivi devono adeguarsi implementando offerte di contenuti diversi come per es. le zone cosiddette di Bellesere e quelle destinate a giochi e divertimento.

Sig Corio: chiede se l'Amministrazione ha la possibilità di dare un diniego all'ampliamento e cosa potrebbe comportare.

L'Ing Zarini evidenzia che l'Amministrazione ha stipulato un Protocollo di Intesa che prevede di attivare la variante urbanistica. Osserva che il Protocollo di Intesa stabilisce anche che deve essere svolta la VAS per verificare la sostenibilità dell'ampliamento e eventualmente le modifiche e le misure di mitigazione e di compensazione da adottare.

L'Ass Laino interviene per rimarcare che il Protocollo di Intesa è stato sottoscritto proprio con l'obiettivo di evitare la realizzazione dei due ulteriori ambiti commerciali (il PA17 – media struttura di vendita e il TR8 – grande struttura di vendita) che sono attualmente previsti dal PGT e che pertanto Auchan, senza il Protocollo di Intesa, avrebbe potuto realizzare, considerato che si tratta di previsioni vigenti.

Sig. Turconi: risponde che si tratta di previsioni che in realtà Auchan non avrebbe mai realizzato. Si chiede come si coordineranno questa VAS e quella generale per l'aggiornamento del PGT.

Sig Borghi: ritiene che l'operazione sia da fare in quanto riduce il consumo di suolo, osserva che Auchan ha “diritti acquisiti” di edificazione. Sottolinea che nelle nuove previsioni per il PA17 e il TR8 dovranno essere definite in maniera chiarissima le fasce di filtro ambientale e di mitigazione e in sostanza, i due ambiti nella variante dovranno assumere una funzione ambientale. Riguardo il piano attuativo di Auchan con l'ipotesi di un Auchan Drive nell'ambito PA17, osserva che si tratta di una opzione non più competitiva e che sarebbe stato meglio prevedere un unico piano per l'intero ambito. Rimane il fatto che le aree circostanti all'ambito sono a destinazione residenziale B2 e bisognerà confrontarsi con le aspettative degli altri proprietari delle aree interne al PA17.

L'Arch Trevisan ribadisce che nel disegno complessivo di variante delineato dal Protocollo di Intesa sono fatte salve le volumetrie degli altri proprietari.

Sig. Borghi: aggiunge che con i singoli proprietari devono essere previsti meccanismi diversi in quanto sono soggetti più esposti rispetto ad Auchan.

Sig. Turconi: osserva che le proprietà sono intervallate, sono “a pettine” e che di fatto Auchan è a tutti gli effetti uno dei lottizzanti.

L'Arch Trevisan precisa nuovamente che la variante definirà le previsioni anche per le aree edificabili interne al PA 17 dei proprietari diversi da Auchan.

Sig Pogliana: chiede conferma di ciò che è stato illustrato circa il PA17 e il TR8 ovvero che le volumetrie saranno traslate e che rimarranno aree libere, il TR8 completamente, il PA17 in parte.

Sig Turconi: sottolinea che la volumetria finalizzata all'ampliamento è ora identificata dal PGT non come grande struttura di vendita, bensì come media.

Signor Cattaneo: chiede come sarà compensato il bosco e quali opere di compensazione saranno richieste. Abita in via Valtellina e subisce gli effetti del traffico e dell'inquinamento creati da centro commerciale.

Sig. Gasparri: chiede chiarimenti sugli interventi previsti per parcheggi e viabilità.

L'Arch Trevisan spiega che già il documento di scoping ha individuato che c'è una criticità. Auchan ha presentato dei dati che però dovranno essere aggiornati e comunque, nell'ambito dell'aggiornamento del Piano urbano del Traffico avviato dal Comune, saranno svolti rilievi e verifiche.

Sig. Gasparri: si domanda se sarà possibile chiedere ad Auchan di dare la priorità all'assunzione di personale abitante a Rescaldina.

Sig. ra Pogliana: interviene per dire che preferisce comunque lo scenario previsto dalla variante, perché consente di risparmiare territorio.

Sig. Pizzo: chiede se la superficie commerciale aumenterà, diminuirà o rimarrà invariata.

L'arch Trevisan illustra nuovamente le previsioni della variante, ribadendo che si tratta della traslazione di volumetrie già previste dal PGT, che non potranno essere aumentate.

Sig. Di Biase: chiede chiarimenti circa gli effetti sul commercio di vicinato, in particolare sull'area di influenza, visto che si è parlato non solo di comuni confinanti ma di contermini.

L'Arch. Crosina spiega che si intende la fascia dei comuni confinanti e quella dei comuni della fascia immediatamente più esterna.

Al termine degli interventi il Sindaco conclude la serata, aggiungendo che l'esistenza della Legge sul consumo di suolo rappresenta uno strumento in più per il raggiungimento dell'obiettivo della variante, in quanto in virtù della legge sarà più difficile trasformare le aree agricole. Pone in evidenza il fatto che le previsioni dell'attuale PGT danno la possibilità di costruire *ex novo* e comunque anche di ampliare, per una quota, il centro commerciale.

Invita nuovamente a presentare contributi alla VAS.

La serata termina alle ore 23:00.

Ha verbalizzato la Responsabile dell'Area governo del territorio Ing. Zarini Lucia Elena – Autorità Procedente per la VAS.