



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

Valutazione Ambientale Strategica *Sintesi non tecnica*

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**

Planificazione territoriale
e urbana,
progettazione edilizia,
architettura sostenibile



Tecnico incaricato

Arch. Alessandro Trevisan

Sindaco

Michele Cattaneo

Consulente per la VAS

Arch. Carla Crosina

Assessore all'Urbanistica

Marianna Laino

Collaboratori

Arch. Elisa Sottotetti

Responsabile Unico del Procedimento

Ing. Lucia Elena Zarini

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

Valutazione Ambientale Strategica Sintesi non tecnica

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

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. A. Trevisan

Arch. Carla Maria Crosina

Arch. Elisa Sottotetti

Consulenze

Studio geologico

Studio acustico

Studio sul commercio

Si ringrazia per la collaborazione e la messa a disposizione della documentazione :

- Studio Arch. Gioia Gibelli e AAVV a cura di - *Contributi procedurali, metodologici e analitici per la redazione del Documento di Scoping* - 13 aprile 2016

- Politecnico di Milano, AAVV - *Coordinamento e supporto scientifico per la definizione di un quadro strategico e di indirizzi nel processo di revisione del piano di governo del territorio (PGT) - Valutazione Ambientale Strategica Documento di scoping* - Aggiornamento luglio 2016

INDICE

1. OBIETTIVI E CONTENUTI DEL RAPPORTO AMBIENTALE VAS	4
2. IL CONTESTO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE	14
3. SCENARIO DI RIFERIMENTO PER IL LA VARIANTE AL PGT.....	17
3.1 – Primi contenuti della Variante al PGT: obiettivi generali e prime azioni strategiche.....	17
3.2 – Considerazioni generali in merito alla Variante al PGT.	36
4. PROPOSTE DI PROGETTO: GLI OBIETTIVI GENERALI E LE AZIONI STRATEGICHE	38
4.1 – Proposta progettuale: quadro progettuale e aspetti quantitativi	38
5. CRITERI AMBIENTALI E MISURE DI MITIGAZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PGT	46
6. SISTEMA DI MONITORAGGIO	51

1. Obiettivi e contenuti del rapporto ambientale VAS

Questo documento rappresenta la Sintesi non Tecnica del Rapporto Ambientale VAS della Variante al PGT di **Rescaldina**

Il Rapporto Ambientale è realizzato ai sensi dell'art. 5 e dell'allegato I della Direttiva europea 2001/42/CE sulla valutazione ambientale strategica e conforme agli Indirizzi generali per la valutazione ambientali di piani e programmi, deliberati dal consiglio regionale della Regione Lombardia con d.c.r. n. 351 del 13 marzo 2007 e della DGR 6420 del 30 dicembre 2007, aggiornata dalla DGR 10971 del 30/12/2009. Il documento è predisposto nell'intento di aumentare la comprensione delle ricadute ambientali derivanti dalle azioni antropiche e di favorire la partecipazione collettiva ai processi di pianificazione. La documentazione prodotta nell'ambito della VAS è parte integrante del Piano. La procedura di VAS, ha lo scopo di evidenziare la congruità delle scelte pianificatorie rispetto agli obiettivi di sostenibilità del PGT e le possibili sinergie con altri strumenti di pianificazione sovraordinata e di settore. Il processo di valutazione individua le alternative proposte nell'elaborazione del Piano, gli impatti potenziali, nonché le misure di mitigazione e compensazione che devono essere recepite dallo stesso strumento urbanistico. La VAS è avviata durante la fase preparatoria del PGT o sue varianti, ed è estesa all'intero percorso decisionale, sino all'adozione e alla successiva approvazione dello stesso. Il rapporto ambientale che costituisce l'elaborato finale di questo processo, segue le indicazioni contenute nella LR 12/2005 negli indirizzi e nelle linee guida regionali compresi gli aggiornamenti apportati dalla DGR 10971 del 30/12/2009 e s.m.i. .

La valutazione ambientale consiste dunque nella stesura di un rapporto ambientale, nell'effettuazione di consultazioni, nella valutazione del piano e degli esiti delle consultazioni nel processo decisionale ed, infine, nella messa a disposizione delle informazioni sulla decisione adottata. All'interno di questo processo, vanno considerate anche le riunioni dedicate alla partecipazione per il coinvolgimento dei cittadini nella costruzione del PGT.

Si riporta di seguito una sintesi delle risultanze/attività del percorso procedurale adottato dal comune, partendo dall'avvio del procedimento sino alla prima conferenza di valutazione e relativi contributi/ osservazioni pervenute.

Operativamente, l'amministrazione locale ha proceduto all'avvio del procedimento di PGT e relativa VAS come di seguito specificato:

- Comune di Rescaldina :
▪ Con DGC n.57 del 23.03.2016 è stato avviato il procedimento di variante del PGT vigente e il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)
▪ Con stessa DGC n. 77 del 13.10.2009 si nomina Autorità Procedente e Competente
▪ Autorità Procedente Ing Lucia Elena Zarini - Responsabile Area Governo del Territorio
▪ Autorità Competente Arch Santina Papa - Area Lavori Pubblici

Il 14 settembre 2016 con Protocollo N.0014784/2016 del 11/08/2016 è stata convocata la prima conferenza di valutazione Scoping della Variante Auchan con cittadini, associazioni di volontariato, sportive e locali in genere, giornalisti della stampa locale ed intercomunale. Di seguito se ne riporta il verbale.

VERBALE DELLA PRIMA CONFERENZA DI SCOPING

Sono stati convocati alla seduta odierna, con comunicazione prot. n. 14784 dell'11/08/2016:

- gli Enti Competenti in materia ambientale;
- gli Enti territorialmente interessati;
- i settori del pubblico interessato;

Sono presenti:

Sindaco Michele Cattaneo, Assessore Marianna Laino, Commissione urbanistica Boboni Anita
Cimmarrusti Vito, Ielo Gilles, Magistrali Paolo Maurizio Turconi

Enti territoriali

Comune di Legnano - Arch Paola Ferri Dirigente Settore Servizi per l'Edilizia e il Territorio

Comune di Cerro Maggiore - Assessore all'Urbanistica Enrico Croci

Settori del pubblico interessato

Snam Rete Gas – Geom Alessandro Pisu;
Confcommercio – Sig Simone Ceruso dell'Associazione Territoriale di Legnano;
Aemme Linea Distribuzione Srl – Arch Ferrari Gianluca

Autorità Procedente per la VAS

Ing Lucia Elena Zarini - Responsabile Area Governo del Territorio

Autorità Competente per la VAS

Arch Santina Papa - Area Lavori Pubblici

Estensori della Variante e della VAS

Arch Alessandro Trevisan e Arch Carla Crosina - Studio Piani e Progetti

La Responsabile dell'Area Governo del Territorio e Autorità Procedente per la VAS Ing. Lucia Zarini introduce la conferenza.

L'Arch Trevisan e l'Arch. Crosina illustrano la finalità della conferenza odierna, che è raccogliere osservazioni e contributi per la VAS e nello specifico per il Documento di Scoping.

L'Arch Crosina sottolinea che la partecipazione è una componente fondamentale della VAS e illustra quali sono gli obiettivi, i criteri e i riferimenti del procedimento di VAS soffermandosi sul significato del concetto di sostenibilità e sugli esiti a cui una VAS può condurre. Descrive sinteticamente l'impostazione data al Documento di Scoping, nel quale è già stato delineato, anche se solo come prima versione, un quadro ambientale di riferimento rispetto al quale valutare la variante; sottolinea che si tratta appunto di un primo documento, aperto a miglioramenti e modifiche.

L'Arch Trevisan illustra le linee di indirizzo progettuali della variante, così come prefigurate dal Documento Direttore, illustrando quali sono gli ambiti del PGT vigente coinvolti: PA17 e TR8, dai quali è previsto il trasferimento delle volumetrie corrispondenti alle aree di proprietà di Auchan e comparto "Auchan" sede del centro commerciale, dove è previsto l'ampliamento utilizzando le volumetrie trasferite.

Interviene sig. Turconi: chiede se via siano esempi di VAS con esito negativo e cioè che si siano conclusi con una valutazione di non sostenibilità di un intervento.

Chiede una carrellata delle criticità ambientali rilevate dal Documento di Scoping.

Chiede come saranno coordinati i due procedimenti di variante attualmente in corso e in particolare i due procedimenti di VAS. Chiede se e come la variante generale terrà conto di quella di ampliamento del centro commerciale.

L'Arch Crosina risponde con alcune considerazioni: la prima è che la sensibilità e la consapevolezza verso i temi ambientali, la qualità ambientale e il benessere sono cambiati e maturati nel corso degli ultimi anni. In merito alle conclusioni delle VAS, osserva che, indipendentemente dall'esito negativo o meno, nella maggior parte dei casi, l'efficacia di una VAS consiste nell'aver modificato e cambiato i piani nel corso della loro redazione e integrato la dimensione ambientale nelle scelte operate.

In merito alle criticità ambientali delineate dal Documento di Scoping, illustra sinteticamente gli elementi emersi dalla trattazione svolta, soffermandosi sulle prime valutazioni riguardanti le principali componenti ambientali: aria (inquinamento generato da traffico veicolare), risorse idriche (vulnerabilità delle falde), suolo (elevato grado di urbanizzazione), paesaggi ed ecosistemi naturali (presenza del patrimonio boschivo) e riguardo la componente socio economica (crisi del sistema produttivo industriale e commerciale in ambito urbano).

L'Ing Zarini risponde in merito alle procedure chiarendo che la variante generale per l'aggiornamento e la revisione del PGT attualmente in corso dovrà tenere conto degli esiti di questa variante per l'ampliamento del centro commerciale. La VAS di questa variante si chiuderà per prima e le VAS dei due procedimenti in corso dovranno essere coerenti.

Interviene il sig. Ielo: chiede quali sono i punti di forza di questa variante, rispetto allo scenario previsto dal PGT attuale.

L'Arch. Trevisan risponde premettendo che la variante ancora non è definita, tuttavia si possono fare alcune considerazioni: nelle linee generali la direzione è quella della riduzione del consumo di suolo.

L'Arch Crosina sottolinea che l'elemento più forte è l'opportunità di concentrare i volumi in un unico ambito, liberando aree.

Interviene l'Assessore Croci del Comune di Cerro Maggiore e chiede se siano già state valutate le ricadute sul sistema stradale e sul traffico.

L'Arch Trevisan risponde che sono state rilevate criticità e che servono approfondimenti che saranno sviluppati nell'ambito dell'aggiornamento del Piano Urbano del Traffico (PUT), che il Comune ha avviato.

Interviene Maurizio Turconi: chiede a livello cartografico e nel Documento di Piano quale sarà il risultato della

variante e specificamente quale sarà la destinazione futura delle aree da cui sono trasferite le volumetrie.

Interviene il sig. Magistrali che ritiene opportuno ricostruire la vicenda a partire dalle previsioni del PGT vigente in termini di volumi e di aree libere. Afferma che il PGT vigente prevede volumi commerciali da realizzare su due ambiti separati e distinti (il PA17 e il TR8) e che le ipotesi di attuazione che si erano profilate in passato non avrebbero utilizzato tutta la volumetria disponibile mentre la variante prevederebbe di utilizzare tutta la volumetria commerciale attualmente assegnata agli ambiti PA17 e TR8 (con un lieve incremento), concentrandola nell'ampliamento del centro commerciale. Sottolinea due criticità: le ricadute sul traffico e gli impatti dell'ampliamento del centro commerciale sul sistema del commercio di vicinato.

L'ing Zarini interviene per precisare che la volumetria in gioco è quella prevista dal PGT vigente ed è un limite massimo per l'ampliamento del centro commerciale, che non può essere superato, stabilito dal Protocollo di Intesa. Precisa inoltre che il riferimento rispetto al quale valutare la variante è il PGT vigente e non altri scenari solo ipotetici che non si sono concretizzati.

Interviene il sig. Turconi per rilevare l'importanza di evidenziare e chiarire che la questione non è puramente quantitativa: il PGT vigente infatti prevede una media struttura di vendita (MSV) e una grande struttura di vendita (GSV) mentre la variante concentrerebbe tutti i volumi in una grande struttura di vendita (GSV).

L'ing Zarini evidenzia che questo è certamente un elemento di valutazione e che uno degli obiettivi della VAS è proprio l'esame e la valutazione degli impatti generati dallo scenario in cui i volumi sono concentrati.

L'arch. Trevisan sottolinea che bisognerà valutare questi aspetti, ovvero le ricadute della parcellizzazione rispetto alla concentrazione. Aspetti che dovranno essere valutati nel procedimento di VAS.

Interviene l'Arch Ferri del Comune di Legnano: chiede di sviluppare gli studi delle ricadute di traffico anche sul versante della "Saronnese" e della via B. Melzi di Legnano (non strutturata per grandi volumi di traffico) e che vengano acquisiti anche questi approfondimenti.

Interviene il Geom Pisu di Snam Rete Gas: ricorda di tenere conto che sulla Saronnese, sulla via Marco Polo e sulla strada collegamento con Cerro sono presenti sottoservizi (rete gas alta pressione) di cui si dovrà tenere conto se saranno previsti ampliamenti della sede stradale. Chiede di valutare anche questi aspetti nel momento in cui si prendessero in considerazione interventi sul sistema stradale.

Interviene l'Arch Ferrari di Aemme Linea Distribuzione Srl (rete gas bassa pressione): chiede di conoscere con anticipo i punti per cui sarà necessario realizzare nuovi collegamenti per valutare anche i nuovi fabbisogni.

Alle ore 11.30 chiude la conferenza.

Hanno trasmesso comunicazioni/contributi:

e-Distribuzione nota prot. n. 14968 del 17/08/2016

Si ricordano le procedure ed i tempi per eventuali richieste di elettrificazione ed ottenimento dei permessi. Si ricorda che elettrodotti, accessori ed impianti ad essi inerenti e di proprietà di e-distribuzione sono costantemente in tensione e possono costituire grave pericolo se non si osservano le dovute cautele. Si consiglia pertanto la massima prudenza in ogni fase lavorativa, in particolar modo nell'accertamento dell'esatta posizione degli impianti o quant'altro e previa richiesta di azioni di coordinamento con e-distribuzione.

CAP Holding nota prot. 16179 del 10/09/2016

(...) dall'esame della documentazione trasmessa, e sulla base delle informazioni in possesso della CAP Holding si riferisce che:

- l'ampliamento del centro commerciale avverrà sui terreni adiacenti a Via Marco Polo e Via Palmiro Togliatti dove risulta già presente l'attuale sede del centro commerciale Auchan;
- su tali vie sono presenti reti fognarie e acquedottistiche gestite dal Gruppo CAP;
- non sono stati forniti gli schemi di rete;

Ciò premesso e considerato, ad ogni buon fine, si prescrive che:

- il progettista acquisisca i dati, in possesso del Gruppo CAP, relativi alle reti idrica e fognaria esistenti nell'area d'interesse, accedendo alla banca dati del Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.) del WebGIS del Gruppo CAP, previa registrazione al link <http://www.gruppocap.it/attivita/webgis/professionisti>. Si sottolinea che la progettazione non potrà comunque prescindere dall'acquisizione in sito di tutte le informazioni geometriche e piano altimetriche delle reti ed impianti esistenti, necessarie alla redazione del progetto medesimo. Nella documentazione progettuale dovrà essere data evidenza dell'avvenuta acquisizione di tutte le suddette informazioni e dei relativi risultati.
- tutte le opere fognarie di urbanizzazione in progetto in cessione al Comune siano interamente posate in aree in cessione al Comune ovvero di proprietà comunale, onde evitare problemi nella gestione da parte del soggetto competente. Qualora ciò non fosse possibile, si dovrà provvedere alla definizione di apposita servitù

di fognatura, da sottoscrivere tra il/i soggetto/i proprietario/i e codesta Amministrazione Comunale, nel merito **si chiede di realizzare apposita rete fognaria meteorica a servizio delle future aree pubbliche che non sia in alcun modo collegata e/o ubicata in area privata;**

- in caso di recapito sul suolo/negli strati superficiali del sottosuolo ovvero in corpo idrico superficiale delle summenzionate acque meteoriche, ai sensi dell'art. 27, co. 1 del R.R. 24/03/2006, n. 3 dovrà essere preventivamente acquisita la relativa autorizzazione allo scarico, ai fini qualitativi, da parte dell'Ente competente (Città Metropolitana di Milano), nonché l'autorizzazione allo scarico da parte del gestore del corso d'acqua, qualora ricorra la seconda fattispecie.

- **qualunque sia il recapito finale, le acque meteoriche di dilavamento sia delle aree pubbliche che di quelle private siano sottoposti a preventivo trattamento di disoleatura e dissabbiatura;**

- **il dimensionamento degli eventuali pozzi perdenti sia effettuato tenendo conto delle informazioni circa le caratteristiche di permeabilità del suolo in cui tali manufatti saranno posati, nonché delle informazioni relative al livello di minima soggiacenza della falda. Tali informazioni dovranno essere ricavate anche da apposite prove geologiche e dovranno essere opportunamente documentate;**

- nel caso di più pozzi perdenti in progetto, gli stessi non dovranno essere collegati in serie, ma ciascuno dovrà essere collegato a pettine o distintamente e direttamente al manufatto disoleatore e dissabbiatore;

- siano effettuati il dimensionamento e la verifica idraulica e statica del sistema di smaltimento delle acque meteoriche in progetto in cessione al Comune;

- sia prodotta la rappresentazione dei bacini scolanti afferenti a ciascun tratto di rete fognaria bianca in progetto in cessione al Comune;

- tutte le caditoie in progetto non dovranno essere collegate in linea alla nuova tubazione, ma dovranno essere allacciate ad esse direttamente e distintamente;

- si impieghino dispositivi di coronamento in ghisa lamellare, adottando una classe appropriata al luogo d'impiego secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 124:1995 (Classe D400);

- tutti i chiusini di accesso ed i relativi torrini di discesa, in caso di profondità superiori a 1,80 m, dovranno avere dimensioni tali da garantire un passo d'uomo almeno pari a 800 mm. Ciò, conformemente alle procedure aziendali adottate dal Gruppo CAP, in adempimento agli obblighi di cui al D.P.R. 14/09/2011, n. 177 e ss.mm.ii. ed al D.Lgs. 09/04/2008, n. 81 e ss.mm.ii., con particolare riferimento alla possibilità di accedere ai manufatti con gli idonei dispositivi di protezione individuale, nonché di prevedere l'estrazione tramite verricello di sicurezza di un corpo colpito da infortunio;

- le pareti dei pozzetti d'ispezione siano rivestite in idonea resina impermeabilizzante a tutt'altezza;

- il fondo dei pozzetti d'ispezione venga opportunamente sagomato con canale di scorrimento e banchine laterali aventi idonea pendenza, al fine di garantire il corretto deflusso verso valle delle acque e del materiale trasportato, evitando così la formazione di depositi persistenti all'interno dei pozzetti.

Si fa inoltre presente che, per quanto concerne le eventuali opere fognarie di urbanizzazione in cessione al Comune, in base a quanto previsto dall'art. 54, co. 1 del richiamato Regolamento del S.I.I., in alternativa alla realizzazione diretta da parte del Soggetto Attuatore, è facoltà dello stesso richiederne la progettazione e la realizzazione al gestore del S.I.I..

Si sottolinea infine che, ai sensi degli artt. 11, co. 6 e 24, co 9 del Regolamento del S.I.I., **la realizzazione delle opere acquedottistiche è di esclusiva competenza del gestore del S.I.I.; lo stesso dicasi per gli allacciamenti fognari di utenza.** La preventivazione dei relativi costi è attività in capo alla società operativa del Gruppo CAP, Amiacque S.r.l. – Settore Gestione Acquedotti-Ufficio Allacciamenti ed Estensioni Rete, che porrà a carico del richiedente i corrispondenti oneri secondo quanto indicato nel Prezzario in vigore approvato dall'Ufficio d'Ambito.

Pertanto, relativamente a tutte le opere acquedottistiche, agli allacciamenti fognari di utenza, nonché per utenze di cantiere, si faccia riferimento all'apposita modulistica disponibile al sito web del Gruppo CAP, al link <http://www.gruppocap.it/clienti/amiacque/clienti-e-assistenza/pratiche-e-moduli#modulistica>.

VERBALE INCONTRO PUBBLICO PRESENTAZIONE DOCUMENTO DI SCOPING

Il giorno lunedì 19 settembre 2016, presso l'Auditorium comunale, come da avviso prot. n. 16162 del 9/09/2016, si è tenuto 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 coinvolti, 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 poi 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 il documento ha lo scopo di fornire un primo inquadramento della variante rispetto alla normativa ed ai piani sovracomunali ed 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 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. 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 sono previsioni che in realtà Auchan non avrebbe mai realizzato. Aggiunge che 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 dal 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: chiede 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 su quanto si estendono questi effetti, 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.

Sig. ?????: ritiene che l'ampliamento avrà un impatto molto negativo su Rescaldina, che "farà morire" il paese.

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.

CONTRIBUTI

ATS Milano Città Metropolitana - Parabiago nota n. 16768/2016 del 20/09/2016

(...) preso atto dei contenuti della Variante in merito a:

- SLP commerciale;
- strumenti di perequazione messi in atto;
- conseguente conservazione delle aree oggetto di perequazione, con vincolo pubblico da prevedersi nel piano attuativo per l'ampliamento;
- il ricorso, per attuare l'ampliamento, ad aree già comprese nell'ambito del centro commerciale e di aree limitrofe, comprese le porzioni di aree boschive;
- la conseguente realizzazione compensativa di aree a bosco (per mq. 24.500), a parte di un sistema integrato di progetto verde di forestazione, innervato da nuovi percorsi per la ciclabilità;
- la realizzazione di nuove dotazioni standard per parcheggi di uso pubblico per 39.000, in massima parte (mq 30.000) da realizzarsi in struttura interrata;

per gli aspetti di saminità pubblica non si formulano osservazioni sul Documento di Scoping.

Si rimane in attesa DEL Rapporto Ambientale per le eventuali osservazioni di competenza.

Comune di Cerro Maggiore - DGC n. 115 del 22/09/2016 Osservazioni al documento di scoping

Sistema della mobilità: (...) Riteniamo che il presente processo di VAS debba attentamente valutare il tema della mobilità. Al riguardo si chiede pertanto che le simulazioni (rif. "Proposta preliminare" presentata dalla società Auchan del 18/03/2015, integrata con documento del 12/06/2015) vengano estese quantomeno ai territori dei Comuni di Prima e Seconda Corona sia rispetto alla rete esistente che a quella derivante dall'integrazione con le previsioni programmatiche dei diversi enti territoriali (ANAS, ecc.).

Si dovrà tener conto della Tangenziale di Cerro Maggiore (già oggetto di accordo di programma del 1999 tra Regione, Comuni di Cerro, Rescaldina e Auchan e confermato da OmniaRes/Auchan con nota del 27/04/2009).

Nelle suddette indagini si dovrà tenere conto altresì della nuova Varesina bis che si attesterà sulla SPexSS527 e consentirà anche il collegamento con A8 attraverso la nuova tangenziale di Uboldo (previsto nel PEF dell'adeguamento della A9).

Depurazione acque: in merito all'impianto di depurazione delle acque di proprietà del Comune di Rescaldina, si precisa che il Consorzio Acque potabili che gestisce l'impianto, ha in programma la dismissione perché impianto superato e non adeguabile prevedendo il collegamento della fognatura di Rescaldina con l'impianto consortile a sud di Cerro Maggiore. Si ritiene che debbano essere effettuate opportune valutazioni riguardo alla sostenibilità del dimensionamento complessivo, affinché non vi siano ricadute negative sui comuni a valle di detto intervento.

Prossimità con aree di produzione attiva di biogas: in merito alle prescrizioni per l'ambito di ampliamento date

dallo Studio Geologico, è opportuno e necessario monitorare la situazione a livello di edificato, primo strato del sottosuolo.

Dimensionamento: si chiede che venga dato conto della specifica planimetria del Centro Commerciale per meglio comprendere effettive superfici autorizzate.

Scenari alternativi: a proposito degli scenari alternativi come previsti nell'ambito di VAS, non si comprende se uno dei possibili scenari è quello determinato dalle previsioni del PGT vigente.

Cittadini proprietari lotti commerciali in PA17 - nota n. 16998 del 24/09/2016

In riferimento ai mappali 863, 854, 886, 889, 893, 921, 1040, 1069, del foglio 16 del NCT, i sigg.ri proprietari Giovanna Spedicato, Chiarot Mirella e figli, Marco Zito, Marisa Colombo e figli, Ernestina Gasparri con marito e figli :

1. chiedono quali soluzioni ha l'Amministrazione per non "danneggiare" il comparto a destinazione commerciale(come da mappali sopraesposti) in merito a capacità edificatoria. Si chiede di conoscere in anteprima lo schema grafico del "nuovo PA" e come sarà conformato;
2. in merito allo spostamento di capacità edificatoria di una MSV in un comparto previsto a GSV, si chiede se commercialmente le superfici di vendita abbiano lo stesso valore e se in conseguenza di questa variante non si sbilancino invece i valori a discapito di chi resta nel PA17;
3. si chiede se gli ambiti "svuotati dalle volumetrie" diventeranno di proprietà comunale o rimarranno in carico a Auchan.

In sede di variante si chiede di creare le condizioni per compattare in un nuovo eventuale PA le aree dei "privati" accorpando e localizzando gli reali verso via Pisacane, senza procedere mediante convenzioni onerose in quanto non sostenibili da parte dei proprietari. Si chiede che sia garantita la stessa qualità edificatoria/commerciale anche con la possibilità di inserire attività "Food".

In alternativa, i proprietari si rendono disponibili ad instaurare rapporti commerciali di compravendita con nuovi operatori economici ai fini del completamento del piano attuativo già in parte realizzato.

In subordine si consiglia di far acquisire le aree dei suddetti proprietari al proponente la variante.

Noi per Rescaldina nota n. 17037 del 26/09/2016

Ai fini della regolamentazione e coordinamento di nuovi esercizi commerciali in Rescaldina, si suggerisce l'adozione del Piano di settore commerciale che detti:

- prescrizioni a cui devono uniformarsi gli insediamenti commerciali in relazione alla tutela dell'arredo urbano;
- le misure per una corretta integrazione tra strutture commerciali e servizi e attrezzature pubbliche;
- prescrizioni inerenti la disponibilità di spazi pubblici o di uso pubblico e le quantità minime di spazi per parcheggi relativi alle diverse strutture di vendita;
- adozione di strumenti agevolativi del commercio di vicinato (tramite una attenta ridefinizione degli spazi a parcheggio, una definizione delle tariffe pubblicitarie che favoriscano i negozi del centro o che non hanno il fronte alle strade di transito importante e di interesse sovracomunale, o la realizzazione di un portale web del commercio e del lavoro).

Si suggerisce di inserire nello Scoping anche i dati elaborati per la revisione del PGT (rif. Convenzione stipulata tra Comune e Politecnico di Milano), e si ritiene che lo studio sul sistema commerciale di Rescaldina del 2009 sia ormai obsoleto.

Si suggerisce l'**aggiornamento del quadro commerciale** per consentire un'analisi dei reali bisogni e necessità espressi basato su:

- analisi socio demografica con focus su anzianità della popolazione nonché media del reddito;
- analisi delle strutture commerciali e di artigianato , attuale e prospettica (con relativo storico di aperture/chiusure e trend), che tenga conto anche della rete distributiva dei Comuni limitrofi e che valuti possibili ricadute occupazionali dell'ampliamento e quelle sul commercio locale. P.es. quale sarà il numero di addetti generati dalla nuova struttura commerciale e quelli persi dagli altri esercizi commerciali (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita)?
- un'analisi sulla distribuzione degli esercizi commerciali a Rescaldina;
- un'indagine sulla rete viaria di attraversamento del contesto urbano, attuale e prospettica, concentrata anche sull'idoneità a sopportare i volumi di traffico attuali e su quelli ipotizzabili a seguito dell'ampliamento, soprattutto nel fine settimana (si fa riferimento all'aggiornamento dei dati immissioni in aria del 2012 di Inemar e sulla mancanza di centraline di monitoraggio della qualità dell'aria);
- un'analisi sull'accessibilità del servizio pubblico di trasporto (gli obiettivi del PTR per il sistema territoriale Metropolitano settore ovest e per il sistema Pedemontano suggeriscono di "*Ridurre la congestione da traffico privato potenziando il trasporto pubblico e favorendo modalità sostenibili*" e "*applicare modalità di progettazione integrata tra paesaggio urbano, periurbano, infrastrutture e grandi insediamenti a tutela delle caratteristiche del territorio*").

La nota continua facendo riferimento al documento di Scoping

- paragrafo 6.2 (pag. 97) in merito all'adozione di best practices si fa riferimento alla progettazione integrata tra paesaggio urbano, grandi insediamenti ed infrastrutture e tutela delle caratteristiche del territorio;
- par. 5.8 (pag. 86) in merito agli impianti di telefonia. A tal proposito si ricorda il suggerimento in merito alla pianificazione della localizzazione di SRB, compreso la segnalazione di iniziative ANCI per la definizione di criteri di calcolo del valore delle locazioni delle Stazioni radio base basato su

caratteristiche omogenee e di equità;

- Superfici boschive ->problematiche inerenti il metodo di ricollocamento delle aree a bosco, manutenzione delle attrezzature e costi, tutela della fauna;
- In merito all'impegno di contribuzione economica del proponente (pag. 104), si chiede in base a quali parametri è stata determinata la cifra di 500.000€. In merito alle misure di mitigazione si suggerisce:
 - cessione gratuita al Comune delle aree di decollo, da destinare a verde o ad altra opere di interesse pubblico;
 - valorizzazione delle produzioni artigiane e agricole lombarde, con previsione di inserimento nella filiera distributiva dei produttori lombardi;
 - fornitura di servizi gratuiti al consumatore con particolare riferimento alle fasce deboli come gli anziani, persone ammalate o disabili;
 - azioni di riqualificazione e rivitalizzazione dei sistemi commerciali urbani di qualunque natura e consistenza (distretti del commercio), anche al fine di sviluppare le micro e piccole imprese commerciali;
 - cessione al Comune a titolo gratuito o in comodato dell'area in caso di dismissione definitiva della stessa (per rilocalizzazione in altro comune) dell'attività commerciale ed eventuale impegno del proprietario a contribuire alla realizzazione sulla predetta area di un'opera di interesse pubblico indicata dallo stesso Comune;
 - contenimento dell'inquinamento dell'aria mediante utilizzo di automezzi a basso impatto ambientale per l'approvvigionamento del punto vendita, per le consegne a domicilio e in sostituzione o ad integrazione del trasporto pubblico locale qualora non sufficientemente strutturato.
- In merito all'impegno a sostegno dell'attività istruttoria del proponente (pag. 104), si chiede in base a quali parametri è stata determinata la cifra di 100.000 e se la stessa è sufficiente a coprire le spese correlate.
- In merito al PRIC (pag. 86 dello scoping) si ritiene necessario rivedere il vigente Piano di illuminazione comunale e la politica comunale generale inerente l'illuminazione;
- Parcheggi, si suggerisce di adottare strumenti di sperimentazione gestionale come Clevergy parking;
- In merito al paragrafo su Radon (pag. 72), si chiede se il Comune abbia dato attuazione all'aggiornamento del regolamento edilizio.
- In riferimento alla redazione di uno specifico studio sul traffico (pag. 107), si chiede che nell'aggiornamento del piano urbano del traffico (in atto) si tenga conto anche dell'inquinamento acustico, atmosferico e luminoso.

Comune di Legnano nota n. 0017083/2016 del 26/09/2016

Si invita a:

- considerare, nella costruzione degli scenari di riferimento, gli apporti quantitativi sia dei carichi di traffico, sia della componente di inquinamento acustico e di sostanze contaminanti del più ampio sistema diffuso di insediamenti commerciali (esistente e in previsione, esteso anche al confinante Comune di Cerro Maggiore) cui l'insediamento in oggetto appartiene, approcciandosi quindi al sito come parte di un sistema territoriale insediativo di area vasta unitario e oggetto di previsioni urbanistiche convergenti;
- valutare con particolare attenzione l'entità dell'incremento dei veicoli in transito lungo la via Barbara Melzi (SP148) condizione questa che –già rispetto ad altri interventi di portata sovracomunale- è stata ritenuta dall'Amministrazione del Comune di Legnano impropria, pericolosa e gravemente impattante rispetto alla fragilità del tessuto urbano gravitante su questo asse viario e su quelli adiacenti. A questo riguardo si chiede pertanto che lo studio prospetti soluzioni e proposte di mitigazione rispetto agli impatti sull'ambiente nonché interventi di riqualificazione dell'asse stradale finalizzati a migliorarne le caratteristiche tecniche e garantire la sicurezza della circolazione;
- considerare come la principale arteria di accesso veicolare da nord all'ambito di intervento sia la S.S. 527-Saronnese –per la quale il Comune di Legnano ha promosso già negli anni passati un approccio sovracomunale istituendo uno specifico Tavolo politico-tecnico di confronto e dialogosviluppando scenari che consentano –in sede di riunione di questo organismo- di valutare alla scala adeguata le ipotesi di intervento sull'asse suddetto connesse e conseguenti all'ampliamento prospettato;

Si richiede altresì la previsione, nella convenzione che disciplinerà l'intervento in oggetto, di azioni di monitoraggio degli effetti derivanti dagli insediamenti previsti a distanza di non più di 12 mesi dall'avvenuta attuazione dell'intervento e dell'assunzione da parte dell'operatore privato dell'obbligo di realizzazione degli eventuali interventi di risoluzione di criticità rilevate.

Al positivo esito di tali azioni di monitoraggio dovrà essere subordinato –in convenzione- lo svincolo delle garanzie fideiussorie prestate anche a favore dei Comuni confinanti per le opere di urbanizzazione.

Si concorda infine con l'obiettivo fissato dall'Amministrazione Comunale di Rescaldina di sostenere il commercio di vicinato che potrebbe subire contraccolpi negativi dall'ampliamento del centro commerciale in oggetto chiedendo di estendere tale misura di tutela anche alle attività esistenti nel tessuto abitato dei Comuni immediatamente confinanti.

Confcommercio Legnano nota n. 17084 del 26/09/2016

- Si dà atto che con l'attuazione della Variante la somma delle superfici commerciali verrebbe ad

essere inferiore rispetto alle previsioni del PGT vigente compreso il saldo zero in rif alla capacità edificatoria. L'ampliamento della GSV sarà comunque pari a circa 25.000mq di slp, (e su questi si chiede l'esatto computo della superficie di vendita), che andranno ad impattare in maniera pesante sul commercio di vicinato non solo di Rescaldina ma anche dei Comuni limitrofi. Si chiede pertanto di prevedere già in questa fase programmi ed azioni volte a tutelare il tessuto commerciale esistente tradizionale e la vivibilità dei centri storici e del territorio con misure di incentivazione per la salvaguardia e la riqualificazione del commercio di vicinato (soggetto spesso ad un'impari concorrenza). Si chiede la riduzione delle metrature commerciali e di ampliamento previste, vista nella logica di una crescita qualitativa piuttosto che quantitativa.

- In merito alla traslazione delle superfici commerciali sull'ambito Auchan, si chiede che contemporaneamente all'azzeramento delle capacità edificatorie degli ambiti TR8 e PA17, in convenzione sia già definita una destinazione urbanistica ad uso agricolo parco dei due ambiti, in modo da aver una ulteriore garanzia sulla futura inedificabilità e salvaguardare le predette aree.

ATO nota n. 17118/2016 del 27/09/2016

Si rileva quanto segue:

- l'area denominata "PL attuato", ove è ubicato l'esistente Centro Commerciale "Auchan", risulta essere inclusa nell'agglomerato AG01518101 – Rescaldina (rif. art.74 comma 1 lettera n del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.) la cui configurazione attuale è riportata al Capitolo 3 del Piano d'Ambito dell'ATO della Città Metropolitana di Milano e s.m.i., mentre le aree di trasformazione "TR8" e "PA17" risultano ricadere all'esterno dell'agglomerato medesimo;
- è previsto il futuro accorpamento dell'attuale agglomerato AG01518101 – Rescaldina all'agglomerato AG01515401 – Parabiago con dismissione dell'impianto di depurazione DP01518101 di Rescaldina (intervento previsto nell'anno 2018), così come deliberato dalla Conferenza dei Comuni nella seduta del 31/05/2016 con parere obbligato e vincolante n. 2;
- l'area in questione risulta essere servita dalla pubblica fognatura ubicata nei pressi di Viale Marco Polo Est;
- l'attività di cui trattasi risulta essere stata autorizzata dallo scrivente Ufficio d'Ambito allo scarico in pubblica fognatura di acque meteoriche di prima pioggia nell'ambito del procedimento di AUA (c.f.r. Allegato Tecnico D del 21/03/2014 Prot. n. 2960) e risulta essere in possesso del Decreto di assimilazione alle acque reflue domestiche (ex art. 5 comma 4 del R.R. n. 3/2006) delle acque di scarico decadenti dalle attività di lavanderia a umido emesso da questo ufficio d'Ambito in data 01/12/2014 (R.G. n. 398/2014).

Con la presente, in relazione al procedimento di VAS in oggetto, si chiede di includere all'interno del programma di monitoraggio del redigendo Rapporto Ambientale indicatori ambientali attinenti il S.I.I. (per es. nuovi fabbisogni idrici e/o nuovi carichi inquinanti generabili in termini di Abitanti Equivalenti).

In particolare, alla luce di quanto sopra riportato e della sola documentazione disponibile, si ritiene opportuno che nei futuri elaborati della procedura di V.A.S. e/o nelle successive fasi autorizzative dell'intervento vengano tenuti in considerazione gli aspetti di carattere generale di seguito elencati:

- 1) verifica di compatibilità dei carichi inquinanti/idraulici che si potrebbero generare a seguito dell'ampliamento del Centro Commerciale "Auchan", da parte del Gestore affidatario del S.I.I. società Cap Holding Spa, con la capacità residua delle rete fognarie, dei collettori intercomunali e del relativo impianto di depurazione, tenuto conto anche del futuro accorpamento dell'attuale agglomerato AG01518101 – Rescaldina all'agglomerato AG01515401 – Parabiago (precedente punto II);
- 2) verifiche di competenza dello scrivente Ufficio d'Ambito finalizzate all'eventuale ridelimitazione degli agglomerati sulla base delle informazioni di cui al precedente punto a);
- 3) prevedere la raccolta e lo smaltimento sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo e solo in ultima analisi in corsi d'acqua superficiale delle acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate, nel rispetto delle norme in materia di scarichi e tenuto conto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica¹, atteso che tali acque non possono essere scaricate all'interno della pubblica fognatura ai sensi dell'art. 57 comma 7 del Regolamento del S.I.I. **(con esclusione delle acque di prima/seconda pioggia individuate ai sensi del R.R. 24/03/2006 n. 4 che dovranno essere recapitate in pubblica fognatura);**
- 1) l'eventuale attivazione, in conseguenza dell'ampliamento del centro commerciale, di nuovi scarichi fognari (comprese scarichi di acque meteoriche di I e II pioggia) ovvero l'eventuale variazione delle caratteristiche quali-quantitative degli scarichi attualmente autorizzati, comporterà la necessità di presentare, per i titolari degli scarichi di cui trattasi, apposita istanza all'Autorità competente al fine del rilascio del conseguente titolo autorizzatorio.

Ferrovie Nord nota n. 17129/2016 del 27/09/2016

Esaminata la documentazione e tenuto conto che esso ricade al di fuori della fascia di rispetto di cui al DPR 753/80, art. 49, si comunica di non avere alcuna osservazione.

2. Il contesto di riferimento ambientale

Di seguito si riporta un sunto delle tematiche affrontate all'interno del rapporto ambientale e al quale si rimanda per una esplicitazione più esaustiva.

COMPONENTE ANALIZZATA	CRITICITA' RILEVATA
Inquadramento socioeconomico demografico	1. Il comune di Rescaldina conta 14.236 abitanti al dicembre 2014. L'andamento demografico ha avuto un costante incremento sino al 2014, (con esclusione dell'anno 2010 in cui si è registrata una flessione di presenze). 2. il sistema economico, vive una profonda crisi in particolare della grande e media industria. Forte diminuzione di esercizi commerciali tra il 1994 e il 2007, con una percentuale del 42,1%, passando da un totale di 122 a un totale di 82 punti vendita. Per quanto riguarda gli esercizi alimentari, i punti vendita sono 22 e, a parte la grande struttura di vendita compresa all'interno dell'Auchan, i punti vendita sono costituiti essenzialmente da esercizi di vicinato e nessuna media struttura. 3. il Centro commerciale Auchan è un insediamento che costituisce una delle principali attività economiche di Rescaldina. Attualmente già si risentono gli effetti (contrazione di fatturato) dovuti alla nuova polarità commerciale "Il Centro" di Arese - centro commerciale di nuova generazione inaugurato nel 2016 -.
Aria	1. Secondo la DGR 5290 del 2 agosto 2007, il comune di Rescaldina rientra nelle zone A/A1 di pianura le cui aree sono caratterizzate da: - concentrazioni elevate di PM10, in particolare di origine primaria, rilevate dalla rete Regionale di Qualità dell'Aria e confermate dalle simulazioni modellistiche - più elevata densità di emissione di PM10 primario, NOX e COV - situazione meteorologica avversa per la dispersione degli inquinanti (velocità del vento limitata, frequenti casi di inversione termica, lunghi periodi di stabilità atmosferica, caratterizzata da alta pressione) - alta densità abitativa, di attività industriali e di traffico e costituita da: Zona A1 - agglomerati urbani: area a maggiore densità abitativa e con maggiore disponibilità di trasporto pubblico locale organizzato (TPL). 2. Sul territorio non risultano presenti centraline di rilevamento qualità dell'aria. E' stata fatta campagna mobile nel 2005. Dai dati INemar, aggiornamento 2012 si evince che i macrosettori che contribuiscono maggiormente all'emissione di inquinanti sono il Trasporto su strada emissioni di CO, CO2, precursori dell'ozono e NOx, in maniera molto minore Altre sorgenti e assorbimenti e Processi produttivi per COV e precursori dell'ozono
Acqua	1. Nel territorio di Rescaldina l'unico corpo idrico è il Torrente Bozzente il quale contribuisce all'alimentazione della falda attraverso le perdite di subalveo. Nel 2014 lo stato ecologico LIMeco delle acque superficiali è sostanzialmente invariato rispetto al 2013. Il Torrente Bozzente, nel punto di prelievo di Lainate ha classe CATTIVO, mentre nel punto di prelievo di Limido Comasco ha classe BUONO. L'acqua emunta dai pozzi Matteotti e Municipio e dalla colonna superficiale del pozzo Nenni contiene tracce di antiparassitari, motivo per il quale viene sottoposta ad un trattamento di filtrazione su carboni attivi. I controlli effettuati nel corso del 2014 hanno confermato che l'acqua distribuita rispetta i severi standard di qualità fissati dall'Unione Europea. 2. Per quanto riguarda il monitoraggio qualitativo delle acque sotterranee Rescaldina appartiene all'area idrogeologica Ticino-Adda che evidenzia un complessivo stato qualitativo NON BUONO. Il monitoraggio quantitativo invece riporta un innalzamento della falda di 10 m nella zona di Rescaldina, Lainate, Solaro, Milano NO. 3. nel PTUA Rescaldina è segnalata tra le zone "vulnerabili di attenzione", che comporta monitoraggi della falda superficiale. 4. si contano 5 pozzi ad uso idropotabile, ed i consumi di acqua potabile sono pari a 393,48 l/ab/g, valore alto se raffrontato al valore medio nazionale pari a 175 l/ab/g. 5. Il comune conta 1 impianto di depurazione, con potenzialità 20.000ab. Il recettore è il Torrente Bozzente in comune di Uboldo.
Suolo e sottosuolo	1. Geologia/geomorfologia: il territorio di Rescaldina appartiene al livello fondamentale della pianura. Il terreno è debolmente digradante con quote tra 204/2012 m.s.l.m. non sono riconoscibili significativi o gravi processi ad evoluzioni negative in atto o potenziali. modificazioni prodotte sul territorio dalla pressione

COMPONENTE ANALIZZATA	CRITICITA' RILEVATA
	antropica sia in forma di urbanizzazione intensiva sia con situazioni puntuali di rilevante capacità invasiva (cave, discarica, depuratore). Le aree residue che conservano una certa naturalità delle loro caratteristiche sono limitate alla porzione settentrionale ed orientale del territorio comunale dove si riconosce ancora la presenza di macchie boscate piuttosto continue, seppure spesso caratterizzate dalla occorrenza di prevalenti essenze di scarso pregio ed in cattivo stato di mantenimento. La fascia di transizione al nucleo urbanizzato è in genere contrassegnata dalla occorrenza di una significativa cintura di aree adibite ad attività agricola, seppure con evidenti caratteristiche di marginalità produttiva per lo più connessa con la intensa frammentazione che caratterizza tali aree. 2. l'area oggetto di variante al PGT, è classificata in "Classe 3c - Zone adiacenti ad aree di produzione attiva di biogas", aree parzialmente denudate o scavate a elevata vulnerabilità della falda con prescrizioni. Possibili criticità sono evidenziate nell'eventuale biogas prodotto dalla vicina ex discarica di RSU e che questo possa raggiungere e concentrarsi all'interno di spazi chiusi, in particolare laddove tali spazi risultino interrati. Appare viceversa fattibile e utile la realizzazione di spazi interrati purché aperti ed areati secondo modalità tali da garantire un continuativo ricambio d'aria con l'esterno a garanzia della dispersione di eventuali gas provenienti dal sottosuolo. Tale presidio infatti, oltre ad essere funzionale alla tutela specifica della porzione interrata, costituisce anche elemento di intercettazione e dispersione di eventuali gas in risalita da sottosuolo prima del raggiungimento di porzioni costruite in superficie. Per quanto riguarda gli edifici già esistenti, si rileva la assenza di elementi geologici di incompatibilità relativamente alla realizzazione di eventuali ampliamenti laddove questi non comportino interessamento di nuove aree a diversa destinazione o che comunque interessino aree già antropizzate e compromesse. Si ritiene tuttavia di porre 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. 3. Sismicità: Rescaldina ricade in Zona4, zona di bassa sismicità. Inoltre, ai sensi della recente D.G.R. 11 luglio 2014, n. 2129 efficace dal 10 aprile 2016, il territorio del Comune di Rescaldina viene riconfermato in classe di sismicità 4. 4. Vulnerabilità/pericolosità: in riferimento all'area oggetto di Variante nella Carta di Sintesi vengono individuati areali: A. con caratteristiche di vulnerabilità dal punto di vista idrogeologico. B. Aree che presentano caratteristiche geotecniche scadenti. C. Aree di profondo rimaneggiamento antropico con caratteristiche geologico tecniche dei materiali potenzialmente alterate (rilevati, scavi, riporti ed aree di spagliamento).
Energia	1. Rescaldina rientra nella fascia media dei consumi. A livello regionale il consumo è pari a 2,6 TEP/ab mentre a livello comunale la domanda di energia si attesta su 1,81 TEP/ab. 2. A partire dal 2008 si assiste ad un incremento nella domanda di energia. 3. I settori più energivori sono residenziale, industriale, trasporti urbani e terziario 4. Il vettore maggiormente usato è il gas naturale con una percentuale del 60% circa rispetto agli altri vettori, seguono energia elettrica e gasolio.
Rifiuti	1. Rescaldina ha una produzione procapite di 1,17 kg/ab*g (inferiore alla media provinciale pari a 1,27 kg/ab*g). 2. la raccolta differenziata a livello comunale è pari 58% e si segnala un trend negativo nel triennio 2012/2014. 3. dal 2003 è attivo un servizio di raccolta differenziata "porta a porta" di: - rifiuti urbani indifferenziati - umido domestico - carta e cartone - imballaggi di plastica

COMPONENTE ANALIZZATA	CRITICITA' RILEVATA
	- vetro e lattine.
Mobilità	1. Lo stato di fatto rileva che il sabato, tra le 16:30 e le 17:30, si verifica il maggior carico veicolare sulla rete presente al contorno del comparto in esame, con un movimento pari a 9.837 veicoli/ora. 2. a seguito dell'intervento si stima un incremento di 1.470 veicoli/ora totali. Secondo le modellazioni effettuate il sistema di trasporto analizzato è in grado di sopportare i flussi attuali e aggiuntivi previsti dall'intervento di riqualificazione del centro commerciale Auchan.
Inquinanti fisici	1. Per quanto riguarda il radon, il territorio di Rescaldina non rientra nella classificazione degli ambiti territoriali in cui le unità immobiliari site al piano terra possono superare i 400 Bq/mc e i 200 Bq/mc. Regione Lombardia tuttavia nell'ottica del perseguimento di pratiche volte alla prevenzione, ha pubblicato Le "linee guida che danno indicazioni sia per il risanamento di edifici esistenti, sia per la prevenzione da radon nella costruzione di nuovi edifici" e tramite le AASSLL ha raccomandato a TUTTI i comuni lombardi di rivedere i Regolamenti Edilizi entro la fine del 2014 alla luce di tali linee-guida. 2. Radiazioni non ionizzanti: il comune di Rescaldina risulta interessato da un'elevata concentrazione di impianti di telefonia, mentre in maniera contenuta da impianti TV ed esigua da impianti radio. I 13 impianti presenti ed i 3 impianti previsti, hanno tutti ricevuto parere positivo da parte di ARPA Lombardia. 3. Elettromagnetismo: il comune di Rescaldina è attraversato da tre principali tracciati di AT con una tensione pari a 132 kV. Gli impianti di AT sono di proprietà della società TERNI s.p.a. ed hanno una lunghezza complessiva di 8,47km. Uno dei tracciati localizzati a sud attraversa il comparto oggetto di Variante in direzione SO-NE. 4. Acustica: l'area oggetto di Variante rientra in classe di zonizzazione acustica IV. 5. Comune di Rescaldina è dotato di Piano Regolatore Illuminazione Comunale PRIC (DCC 65/2003). Sono presenti quasi 60.000 metri di linee di alimentazione per l'illuminazione pubblica e sono distribuite un totale di 2021 lampade. Il parco lampade evidenzia la prevalenza delle sorgenti al mercurio che rappresentano il 67,7% del totale e per le quali si prevede la sostituzione. Seguono con una percentuale del 31,3% le lampade al sodio alta pressione che verranno mantenute. Le altre sorgenti luminose presenti occupano una percentuale quasi trascurabile.
Paesaggio ed ecosistemi naturali	1. Rescaldina si trova nel settore 31 Boschi dell'Olona e del Bozzente. Area fortemente urbanizzata con elementi di criticità evidenziati in : - frammentazione dovuta alle infrastrutture lineari; - forte urbanizzazione; - presenza di aree degradate (compreso cave e discariche). Sono presenti elementi di primo e secondo livello ed in particolare il sistema dei boschi dell'Olona e del Bozzente. 2. PLIS del Rugareto con tipi forestali reali come Quercio-Carpinetto dell'alta pianura, Querceto di rovere e/o Farnia del pianalto, Robinieto puro , Robinieto misto, Formazioni di ciliegio tardivo. Le opere di progetto vanno ad interferire con una formazione a bosco identificata dal PIF, come "Robinieto puro" considerato dal PIF di bassa qualità arborea e per il quale il Regolamento di Applicazione del PIF non prevede alcuna limitazione, consentito pertanto il mutamento d'uso solo se autorizzato dalla Provincia.

3. Scenario di riferimento per il la Variante al PGT

A completamento della ricognizione sullo stato attuale del contesto ambientale, si descrivono gli obiettivi di della Variante Auchan e si definisce uno scenario di riferimento all'interno del quale si calano le previsioni di Piano. Lo scenario di riferimento è un inquadramento fondamentale che definisce i primi indirizzi strategici, obiettivi generali ed eventualmente specifici e l'ambito di probabile influenza del piano sulla base anche delle analisi effettuate a livello programmatico di pianificazione sovraordinata e di settore e a livello delle tematiche ambientali.

Di seguito si descrivono gli obiettivi generali della Variante al PGT, traendone a chiusura del capitolo alcune considerazioni in merito all'ambito di influenza e area vasta.

Lo scenario di riferimento è un inquadramento fondamentale che definisce i primi indirizzi strategici, obiettivi generali ed eventualmente specifici e l'ambito di probabile influenza del piano sulla base anche delle analisi effettuate a livello programmatico di pianificazione sovraordinata e di settore e a livello delle tematiche ambientali.

In questa fase si provvederà a descrivere gli obiettivi generali e i contenuti della Variante al PGT del Comune di Rescaldina, traendone a chiusura del capitolo alcune considerazioni in merito all'ambito di influenza e area vasta. L'ambito di influenza viene esplicitamente richiesto nella fase di scoping, ed in questa fase se ne lascia comunque traccia quale memoria del percorso di VAS.

3.1 – Primi contenuti della Variante al PGT: obiettivi generali e prime azioni strategiche

I documenti di indirizzo assunti dalle amministrazioni sono di fatto il punto di partenza del processo di piano ed attraverso questo documento vengono individuate le linee strategiche, verso cui riferire le scelte pianificatorie del PGT. Nel caso della Variante al PGT si assume il Documento Direttore *"Proposta preliminare presentata da Gallerie Commerciali Italia spa e Auchan spa avente ad oggetto la proposta per interventi di razionalizzazione, ammodernamento e ampliamento Le Porte dei Laghi"* approvato con DCC 36/2015.

Le note che seguono sono state tratte integralmente dal capitolo 3. del documento *"Contributi procedurali, metodologici e analitici per la redazione del Documento di Scoping"* e che inquadra la Variante, i suoi contenuti e le finalità del Documento direttore. Il Documento è a firma dello Studio Gioia Gibelli di Milano, della società Landshape srl e dell'ing. Vescia che si ringraziano per la collaborazione ed è stato presentato quale contributo nella fase di partecipazione avviata con l'avviso previsto dalla L.R.12/2005 art. 13 comma 2.

I CONTENUTI DELLA VARIANTE

Il presente capitolo contiene gli apporti collaborativi ed i contributi di sintesi finalizzati a ripercorrere la vicenda urbanistica delle aree oggetto della variante e della futura Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della proposta di variante al vigente PGT del Comune di Rescaldina, avente ad oggetto la riqualificazione, la razionalizzazione e l'ampliamento del centro commerciale "Auchan" (ambito "PL attuato" del vigente PGT – Piano delle Regole), da conseguirsi tramite il trasferimento perequativo di capacità edificatorie spettanti agli ambiti (a destinazione commerciale) "TR8" e "PA17" di PGT vigente.

Aree oggetto di variante

La variante al PGT interessa tre diversi gruppi di areali, tutti insistenti sul medesimo contesto territoriale e di proprietà interamente delle Società proponenti GALLERIE COMMERCIALI ITALIA Spa e AUCHAN Spa.

Il compendio oggetto dell'intervento di riqualificazione, razionalizzazione, ampliamento è quello corrispondente all'esistente centro commerciale "Auchan", 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 identificate 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).*

Il secondo compendio interessato dalla variante è costituito dalle aree incluse, nel PGT vigente, nel comparto "TR8" - "Piano Attuativo riconfermato a destinazione Commerciale – GSV", di cui la variante prevede la possibile utilizzazione perequativa, con traslazione delle relative capacità edificatorie a valere sul compendio del centro commerciale "Auchan", e conseguente cessione/asservimento delle aree medesime a favore del Comune. Dette aree, aventi estensione pari a mq. 41.352, sono catastalmente identificate 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.

Il terzo compendio interessato dalla variante è costituito dalle aree incluse, nel PGT vigente, nel comparto "PA17" – "Piano Attuativo riconfermato a destinazione commerciale – MSV", di cui la variante prevede la possibile e parziale utilizzazione perequativa, con traslazione delle relative capacità edificatorie a valere sul compendio del centro commerciale "Auchan", e conseguente cessione/asservimento delle aree medesime (nella misura in cui siano interessate dal trasferimento) a favore del Comune. Dette aree sono catastalmente identificate 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).

La variante potrà peraltro contenere disposizioni relative anche alle restanti aree del "PA17 a", di proprietà di terzi.

Le aree suindicate sono situate nel cosiddetto ambito "Oltresaronnese", l'area del Comune di Rescaldina compresa tra la SP ex SS 527 "Saronnese", il comune di Cerro Maggiore e l'autostrada A8.

Tale zona, posta nella porzione sud del comune di Rescaldina, si attesta lungo il Viale Marco Polo Ovest, all'interno del denso tessuto produttivo e commerciale che costituisce il margine tra l'area urbana prevalentemente residenziale e le aree agricole ancora presenti.



Localizzazione dell'area oggetto di Variante in comune di Rescaldina

Inquadramento e vicenda urbanistica

Vengono di seguito riportati alcuni elementi estratti dalla ricognizione della strumentazione urbanistica vigente (PGT) del Comune di Rescaldina, significativi ai fini della procedura di variante e VAS oggetto del presente contributo.

Pgt vigente

Il comune di Rescaldina è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con delibere del Consiglio Comunale n. 15 del 28.03.2012, n. 16 del 29.03.2012, n. 17 del 30.03.2012, n. 18 del 02.04.2012, efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. S.I. n.37 del 12.09.2012.

Il vigente PGT persegue i seguenti obiettivi:

- 1) Concertazione tra enti locali. In particolare con i comuni contermini sulle principali tematiche urbanistiche e di sviluppo locale in chiave sostenibile (quali infrastrutture, ambiente, agricoltura, commercio e attività produttive);
- 2) Coordinamento territoriale – da delinearsi attraverso la messa a punto di un protocollo di intesa con i comuni contermini - nella definizione di politiche e scelte urbanistiche e territoriali in merito a: - trasformazioni infrastrutturali in atto e previste a medio termine; - nuovi possibili interventi commerciali e produttivi di rilevanza sovracomunale; - tematiche ambientali ed energetiche; - rilancio delle aree agricole anche a fini ambientali;
- 3) Riorganizzazione e miglioramento della mobilità urbana in relazione alle previste trasformazioni infrastrutturali a livello territoriale;
- 4) Razionalizzazione del sistema dei servizi e previsione di nuovi poli di aggregazione delle strutture pubbliche;
- 5) Riorganizzazione e riqualificazione degli spazi centrali;
- 6) Completamento e razionalizzazione del sistema residenziale in modo da rispondere pienamente alle esigenze dello sviluppo locale;
- 7) Sviluppo e razionalizzazione del sistema produttivo con previsione di nuove aree in relazione alle necessità di ampliamento delle attività già insediate;
- 8) Razionalizzazione ed integrazione dei sistemi commerciali con particolare attenzione al commercio di vicinato e allo sviluppo di politiche di integrazione tra le diverse forme di commercio;
- 9) Messa a punto di politiche per la riqualificazione ed il miglioramento ecologico delle aree ad alto valore ambientale a partire dal torrente Bozzente;
- 10) Messa a punto di politiche per il risparmio energetico sia per gli edifici residenziali che per il comparto produttivo.

La disciplina urbanistica, attualmente vigente sulle aree oggetto della proposta di variante, si configura come l'attuazione dell'obiettivo 7.

Il PGT vigente, infatti, conferma, attraverso previsioni di nuovo sviluppo, la vocazione commerciale della zona dell'Oltresaronnese.

In tale quadrante, infatti:

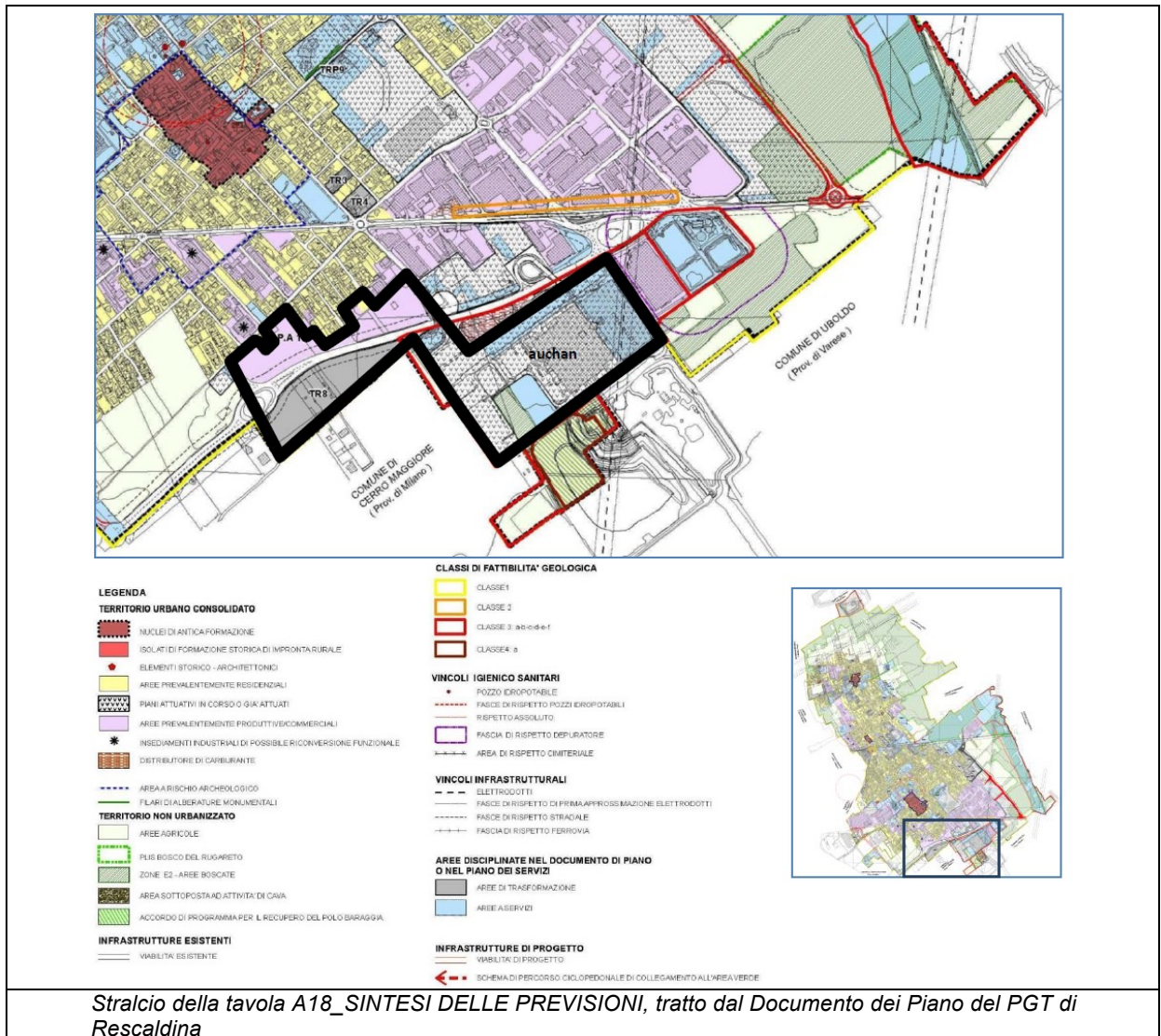
- è confermata la presenza del centro commerciale "Auchan" (ambito di "PL attuato"), con l'attribuzione di potenzialità edificatorie in incremento pari al 3% della SLP (da conseguirsi tramite acquisto di diritti volumetrici generati dalla perequazione/compensazione);

- è confermata, rispetto al PRG, la previsione dell'Ambito "PA17", a destinazione commerciale (medie strutture di vendita), con l'indice complessivo Ut 0,50 mq./mq., di cui 0,38 mq./mq. afferente l'area, 0,12 mq./mq., invece, corrispondenti all'indice di perequazione (Ip);

- è confermata, rispetto al PRG, la previsione dell'Ambito "TR8", a destinazione commerciale (grandi strutture di vendita), con SLP complessiva per mq. 13.000, di cui mq. 5.014 (secondo l'indice Ip 0,12 mq./mq.) da acquisire tramite contributo di perequazione.

Si sottolinea, peraltro, che gli ambiti di sviluppo suindicati erano già previsti nel precedente PRG, che il PGT si è limitato, per questa parte, a confermare.

L'immagine che segue riporta uno stralcio dell'elaborato cartografico A18_SINTESI DELLE PREVISIONI, tratto dal Documento del Piano del PGT di Rescaldina, in cui sono individuate le aree oggetto della variante (perimetro nero).



Il Documento di Piano definisce, all'elaborato A23_SCHEDE AREE DI TRASFORMAZIONE, differenti discipline per le aree in oggetto:

Area di trasformazione "TR8" -piano attuativo riconfermato a destinazione commerciale –GSV.

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

Ulteriori prescrizioni

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.

Area di trasformazione "PA17" -piano attuativo riconfermato a destinazione commerciale –MSV.

Dati progettuali					
Superficie	44.064	Indice Ut	0,38 mq/mq	Indice Ip	0,12 mq/mq
Slp Tot indicativa		22.032 mq	H max degli edifici		12,00 m
Destinazioni d'uso		Commerciale direzionale 1 MSV no Food + 2 MSV miste Pubblici esercizi	Aree a standard indicative		22.032 mq
Ulteriori prescrizioni					
<i>E' possibile attuare le previsioni anche attraverso più Piani Attuativi non estesi alla totalità del comparto, a condizione che la superficie territoriale di ogni Piano non sia inferiore al 30% di quella totale del Comparto, e che la dotazione di standard sia verificata all'interno di ogni Piano Attuativo. Sarà valutata la consistenza delle alberature esistenti e verificata la possibilità di un loro mantenimento. Saranno realizzate fasce alberate verso le zone residenziali (Nord-Est) e lungo la viabilità principale. Le caratteristiche delle suddette fasce alberate dovranno essere quelle indicate al Repertorio B allegato al PTCP. La qualità della proposta architettonica e di inserimento ambientale costituisce specifico elemento di valutazione ai fini della fase di negoziazione, di cui all'articolo 11 delle NTA del Documento di Piano.</i>					

Complessivamente, sulle aree di trasformazione "TR8" e "PA17", il PGT consente lo sviluppo di nuove capacità edificatorie a funzioni commerciali per 35.827,50 mq di SLP, articolate tra medie e grandi strutture di vendita. La superficie territoriale delle aree interessate ("TR8" + "PA17", comprese aree non delle Società proponenti) è pari a mq. 87.439.

Di tali aree, l'estensione territoriale complessiva di mq. 69.491 (su mq. 87.439) è di proprietà delle Società proponenti (ovvero: Ambito "TR8" + ambito "PA17b" + quota parte ambito "PA17a").

Corrispondentemente, alle medesime Società proponenti spettano, a valere sulle complessive capacità edificatorie di competenza degli ambiti in oggetto (mq. 35.827,50) SLP per mq. 26.853,50.

Si segnala, peraltro, che quota parte dell'Ambito "PA17 b", di totale proprietà delle proponenti, ha già formato oggetto di piano attuativo (approvato con deliberazione C.C. n. 67 in data 19.12.2012), in corso di attuazione. Le relative aree, pertanto, sono già in parte trasformate, per effetto delle opere di urbanizzazione attivate.

Nella proposta preliminare (i cui contenuti sono favorevolmente valutati nella delibera di indirizzo C.C. n. 36/2015) si prevede, pertanto, di confermare, a valere sul PL vigente, in ogni caso la SLP di mq. 3.200.

Ciò premesso, come già indicato, all'interno dell'areale definito dal perimetro nero, Figura 3-3, è compreso anche l'ambito classificato dal PGT vigente come "**Piano attuativo in corso, approvato o attuato**". Tale ambito comprende le aree attualmente occupate dall'insediamento afferente Gallerie Commerciali e Auchan Spa, ed annesse pertinenze ed urbanizzazioni. L'estensione di tali aree è pari mq. 145.394,90.

L'attuale insediamento commerciale è stato previsto dal previgente PRG (variante approvata con delibera C.C. n. 237 in data 10.11.1989 e delibera GRL n. IV/55404 del 30.5.1990), ed attuato con apposito PL (approvato con delibera C.C. n. 168 in data 9.11.1990, delibera C.C. n. 36 in data 24.5.1991), nonché realizzato, per le seguenti, attuali consistenze:

- SLP: mq. 67.566,49 (inclusa "Cabina ENEL" ed esclusa SLP del "Centro Auto", non compreso nell'ambito "PL attuato" di PGT vigente, né nell'ambito di variante);
- superficie di vendita – SV (nulla osta regionale in data 23.11.1999 – autorizzazione n. 491 in data 22.9.2000- autorizzazione in ampliamento n. 516 in data 1.8.2002): mq. 23.000 (mq. 6.785 per generi alimentari e mq. 16.415 non alimentari), oltre mq. 2.435 media struttura (brico);
- dotazioni di standard: mq. 70.830, di cui:
 - o mq. 63.025 parcheggi di uso pubblico (di cui mq. 34.298 in tipologia pluripiano);
 - o mq. 7.805 verde di uso pubblico;
- dotazione complessiva parcheggi: mq. 96.759.

Il comparto "PL attuato", identificato in PGT, comprende, peraltro, una prima porzione di area boschiva esistente, per mq. 4.200,48.

Ciò premesso, la normativa di Piano (art. 13 NTA del PdR) per tale ambito prevede la possibilità di "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 [...]".

Tale disposto permetterebbe la possibilità di incrementare la SLP dell'insediamento commerciale, all'interno dell'areale così azionato, di mq. 2.016,94 mq.

Come già indicato, l'ambito di intervento identificato ai fini della variante di PGT in oggetto intende estendere il perimetro del comparto del centro commerciale ad ulteriori aree, contermini al compendio attuale ed anzi in questo intercluse.

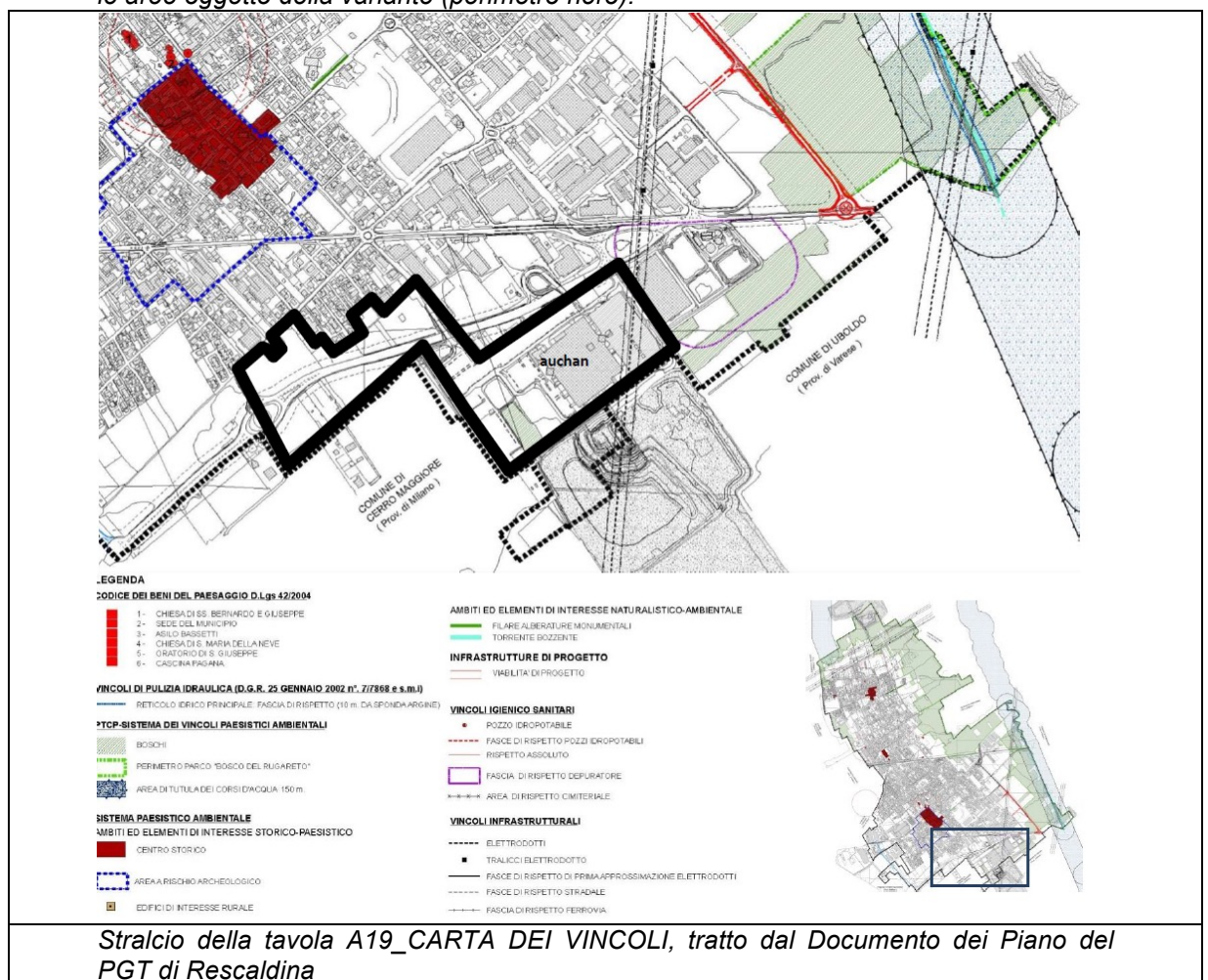
La prima area è costituita da ulteriore porzione boschiva, per mq. 7.974 di estensione.

Si fa presente che entrambe le aree boschive sin qui citate sono classificate come bosco (robinieto puro) individuato dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della provincia di Milano (ora Città Metropolitana di Milano).

La seconda area è costituita da un piazzale sterrato, che, pur non avendo mai formato oggetto di atti formali di asservimento ad uso pubblico, risulta, nel PGT, considerata come "attrezzature private per l'industria - parcheggio", per l'estensione (corrispondente al n. 215) di mq. 9.341.

Vincoli ricadenti nelle aree oggetto di variante

L'immagine che segue riporta uno stralcio dell'elaborato cartografico A19_CARTA DEI VINCOLI, tratto dal Documento dei Piano del PGT di Rescaldina, in cui sono individuate le aree oggetto della variante (perimetro nero).



La Carta dei Vincoli, per le aree oggetto della variante, riporta esclusivamente la presenza di:

- *aree boscate, derivate dal sistema dei vincoli paesistico ambientali del PTCP della Provincia di Milano (ora Città Metropolitana);*
- *elettrodotti e relative fasce di approssimazione.*¹

Revisione del PGT²

Con DGC n. 183 del 25 novembre 2015 è stato dato l'avvio al procedimento di revisione ed aggiornamento del Piano di Governo del Territorio. Parte integrante l'allegato A "LINEE DI INDIRIZZO PER LA REVISIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO" il quale chiariva obiettivi strategici, visioni e orientamenti dell'Amministrazione in riferimento al governo del territorio e al quale si rimanda per approfondimenti. Si riporta di seguito sintesi degli obiettivi:

Revisione e aggiornamento dello strumento urbanistico in coerenza con l'attuazione delle Linee di indirizzo programmatiche, con le seguenti finalità:

- contenimento del consumo di suolo attraverso la riduzione delle aree edificabili e con particolare attenzione all'applicazione di meccanismi di fiscalità locale a sostegno dei processi di riuso delle aree dismesse o sottoutilizzate quale alternativa all'uso di aree agricole, agricole-boschive e a verde pubblico;
- rivitalizzazione del patrimonio edilizio esistente dismesso, realizzando innanzitutto un censimento ed una mappatura degli immobili inutilizzati e individuando forme di incentivazione all'utilizzo degli stessi, anche attraverso una revisione della normativa vigente;
- verifica del sistema dei servizi e valorizzazione del patrimonio pubblico e delle aree a verde, in linea con il quadro generale delle politiche urbanistiche;
- incentivazione della mobilità sostenibile e potenziamento della rete delle piste ciclo-pedonali;
- verifica, gestione e valutazione dei contenuti delle procedure negoziali e alla definizione degli obiettivi prestazionali per il perseguimento dell'interesse pubblico;
- incentivazione delle politiche finalizzate alla valorizzazione del commercio di vicinato.

Proposta PA di riqualificazione, riorganizzazione, ampliamento del marzo 2015

La proposta, sottolineando come il centro commerciale esistente (che impiega n. 1.100 addetti, senza considerare l'indotto) costituisca una delle principali attività economiche di Rescaldina, "che ha - e sempre più avrà nel futuro - un notevole impatto sulla realtà economica e produttiva, sul traffico, sull'identità stessa di Rescaldina" (p. 67 Relazione del Documento di Piano del vigente PGT), rileva l'urgente necessità di pervenire alla riqualificazione e rilancio dell'insediamento.

Ciò, al fine di conservare la posizione consolidata nelle abitudini di acquisto, evitando di subire gli effetti, potenzialmente esiziali, derivanti sia dall'andamento negativo del sistema economico (che ha inciso pesantemente soprattutto sulla rete retail del settore alimentare), sia dall'incipiente concorrenza di nuovi insediamenti (tra cui, ad esempio, quello, in fase di attivazione, di Arese) che già nelle dimensioni evidenziano l'appartenenza alla nuova, e contemporanea, tipologia di centri commerciali di ultima generazione.

La proposta rimarca come tali mutate condizioni di contesto impongano la necessità di adeguare il centro commerciale agli standard operativi moderni del settore, che evidenziano come "solo le strutture commerciali dotate di dimensioni adeguate alla necessità di presentare un'offerta merceologica quanto mai varia e completa, nonché di strutture architettoniche particolarmente accattivanti possono porsi con competitività nell'odierno, assai complesso, mercato. Occorre, cioè, che l'attività di acquisto si ponga di per sé come declinazione di leisure, ovvero sia funzione di un intrattenimento, in senso ampio, che incorpora l'approvvigionamento di beni di largo consumo con la scelta di merci di valenza "emozionale", in un luogo esso stesso attrattivo, per gradevolezza e per identità propria dell'edificio, tale per

¹ Fonte: cap 3 Documento Direttore "Proposta preliminare presentata da Gallerie Commerciali Italia spa e Auchan spa avente ad oggetto la proposta per interventi di razionalizzazione, ammodernamento e ampliamento Le Porte dei Laghi" approvato con DCC 36/2015

² Fonte: Comune di Rescaldina - LINEE DI INDIRIZZO PER LA REVISIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - All. A all'avvio del procedimento di revisione del PGT DGC n. 183/2015

cui sia piacevole passarvi del tempo libero, anche indipendentemente dall'attitudine all'acquisto".

In tal senso, la proposta è motivata, sotto il profilo economico – sociale, dalla necessità di "adeguamento del layout commerciale moderni standard, al fine di raggiungimento livelli dimensionali competitivi atti a salvaguardare le attività economiche esistenti e prevenire potenzialità di crisi", così salvaguardando ed anzi incentivando l'occupazione.

A tale obiettivo, concorre innanzitutto la riorganizzazione e razionalizzazione dell'insediamento esistente, che si propone di ripensare, anche sotto il profilo dei moduli architettonici e della distribuzione interna, "proponendo un'immagine esterna unitaria ed omogenea, improntata a criteri estetici decisamente aggiornati e capaci di imprimere un segno incisivo di qualità all'intero insediamento".

La riqualificazione è fortemente orientata nel segno della promozione dell'ecosostenibilità, dal momento che la proposta comprende la rigenerazione impiantistica dell'insediamento attuale, tramite diverse ed integrate misure, che vanno dal completo rinnovo della gestione dei rifiuti (mirata all'ottimizzazione e al riciclo), all'assunzione di una strategia energetica di massima efficienza, che prevederà, ad esempio, l'utilizzo di illuminazione a basso o bassissimo consumo (led), in vista di un risparmio energetico, accompagnato, inoltre, dalla produzione diretta di energia e di calore, tramite l'apposizione di pannelli solari e fotovoltaici.

La proposta, in effetti, assume la "qualità ambientale" come "fil rouge" del centro commerciale derivante dalla riqualificazione, dato che tale profilo assumerà valore fondante anche nei rapporti con la clientela e con i tenants, e nelle iniziative connesse alla gestione del centro.

Ciò premesso, alle finalità di salvaguardia e sviluppo dell'attrattività e importanza occupazionale del centro, concorre, altresì, il proposto ampliamento del centro medesimo, che le Società promotrici si propongono di conseguire tramite l'utilizzo di capacità edificatorie già previste, dal PGT vigente, a valere su altri areali di loro proprietà.

Il profilo del previsto ricorso, in vista dell'ampliamento del centro commerciale, a modalità perequative, caratterizza la proposta per la spontanea adesione alle più aggiornate indicazioni normative in materia di governo del territorio, che incentivano in massimo grado **la riduzione del consumo di suolo** (cfr. LR 28.11.2014, n. 31 - Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato).

Emerge il carattere innovativo della proposta di intervento, che, alle finalità suindicate, assume di indirizzare sull'ampliamento del centro commerciale pressoché la totalità delle capacità edificatorie che il PGT assegna all'ambito "PA 17" (per la parte di proprietà dei soggetti promotori) e all'ambito "TR8", rinunciando all'attuazione di queste ultime negli ambiti predetti, per quanto di competenza.

In tal senso, **urbanisticamente** la proposta si configura come **a saldo zero, dal punto di vista delle capacità edificatorie** (posto che quelle utilizzate per l'ampliamento del centro commerciale sono le medesime capacità edificatorie che già il PGT vigente assegna all'ambito "TR8" e, in parte prevalente, al comparto "PA17"), nonché **a saldo negativo, in termini di consumo di suolo**: le aree ove sarà attuato l'ampliamento, infatti, sono in massima parte già "consumate" (essendo comprese nell'attuale comparto del centro commerciale, ovvero già comunque destinate ed utilizzate come parcheggi). Anche considerando l'incidenza dell'utilizzo edificatorio delle aree boschive (mq. 12.175 di estensione rilevata), **l'approvazione della proposta di riqualificazione determina (con la mancata edificazione dell'ambito "TR8") una riduzione del consumo di suolo, rispetto alle previsioni del vigente PGT, per mq. 41.784** (superficie territoriale dell'ambito "TR8"), **oltre** alla riduzione del consumo di suolo derivante dalla parziale attuazione del comparto "PA17" (per l'estensione, stimata, di mq 11.982), e, così, **per complessivi circa mq 53.766 di territorio risparmiato dal previsto consumo.**

Il saldo in termini di consumo di suolo, quindi, è comunque e significativamente a vantaggio della riduzione, denotando come l'iniziativa si ponga, così - anche sotto tale profilo - all'avanguardia sotto il profilo della sostenibilità ambientale e territoriale complessiva.

In sintesi, dunque, la proposta persegue i seguenti obiettivi essenziali:

- razionalizzazione e riqualificazione del centro commerciale esistente, per la salvaguardia e sviluppo della sua attrattività e importanza occupazionale;
- risparmio di consumo di suolo;
- assenza di incidenze sui quantitativi di sviluppo commerciale complessivi previsti dal PGT;
- riqualificazione architettonica, ambientale, ecologica e fruitiva del complesso edificato esistente e in ampliamento.

Dal punto di vista urbanistico, la proposta di intervento presentata dagli operatori ha previsto:

- l'ampliamento della SLP dell'insediamento commerciale esistente per mq. 25.680,20 SLP aggiuntiva;
- l'utilizzo, a tal fine, delle capacità edificatorie spettanti agli Ambiti "TR8" (riutilizzo totale delle SLP) e "PA17" (riutilizzo parziale delle SLP, a valere sulle aree di proprietà delle proponenti, con conferma di mq. 3.200 sulla porzione oggetto di piano attuativo stralcio "PA17b");
- la conseguente conservazione delle aree oggetto di perequazione, con vincolo pubblico da prevedersi nel piano attuativo per l'ampliamento;
- il ricorso, per attuare l'ampliamento, ad aree già comprese nell'ambito del centro commerciale e di aree limitrofe, comprese le porzioni di aree boschive;
- la conseguente realizzazione, in via compensativa, di aree a bosco (per mq. 24.500), a parte di un sistema integrato di progetto di verde di forestazione, innervato da nuovi percorsi per la ciclabilità;
- la realizzazione di nuove dotazioni di standard per parcheggi di uso pubblico per mq. 39.000,00, in massima parte (mq. 30.000) da realizzarsi in struttura interrata.

La proposta è corredata dalla 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, che 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 (12.174 mq), nuove aree boscate di superficie doppia (24.500 mq circa) con l'impianto di specie tipiche del territorio;
- di riqualificare la valenza e le relazioni, anche fruttive, 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.

Quanto sopra, unitamente alla disponibilità di risorse finanziarie (al netto degli oneri dovuti) pari ad € 4.365.765, calcolate in ragione delle misure di sostenibilità previste dalla normativa regionale per il rilascio di autorizzazione commerciale.

La proposta, infine, evidenzia la propria coerenza rispetto al regime transitorio disposto dall'art. 5 della Lr 31/2014 la quale ammette la possibilità per i comuni di approvare variante al

PGT e ai piani attuativi: "che non comportino nuovo consumo di suolo, diretti alla riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, per la finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione, esclusi gli ampliamenti di attività economiche già esistenti".

Alla proposta è allegata documentazione di studio, composta da studio di compatibilità viabilistica (Analisi viabilistica preliminare - Interventi di razionalizzazione, ammodernamento, riqualificazione e ampliamento - Centro commerciale "Le Porte dei Laghi", TRM Engineering Srl, febbraio 2015) e da plurime tavole, sia di illustrazione della proposta (Tavola A - Estratti dal P.G.T. vigente - Estratto dalla mappa catastale e dal Piano di Indirizzo Forestale; Tavola B - Assetto del quadrante - Potenziale sviluppo come da previsioni di PGT vigente; Tavola C - Assetto del quadrante - Sviluppo come da proposta di progetto; Tavola D - Rendering esemplificativi), che di inquadramento generale (Allegato 01 - Estratto di mappa, con evidenziati i mappali in proprietà, distinti per ambiti; Allegato 02 - Estratti dal Piano di Indirizzo forestale e dal P.T.P.C.; Allegato 03 - Estratto Tavola A 13 del P.G.T.; Allegato 04 - Estratto Tavola A 14 del P.G.T.; Allegato 05 - Estratto Tavola A 18 del P.G.T.; Allegato 06 - Estratto P.G.T. - Schede ambiti di trasformazione TR8 e P.A. n° 17; Allegato 07 - Proposta nuova impostazione urbanistica; Allegato 08 - Potenziale sviluppo come da previsioni di P.G.T. vigente; Allegato 09 - Sviluppo come da proposta di progetto; Allegato 10 - Tabella di sintesi dei dati urbanistici).

La documentazione prodotta ha compreso l'elaborazione di ipotesi di assetto e potenziamento della rete ecologica, con riferimento allo Studio di inquadramento generale - Criticità e potenzialità del contesto (locale e sovracomunale) - Lettura del territorio e analisi paesistica, prodotto agli atti del Comune.

Documento direttore "Oltre Saronnese"

A riscontro della proposta sin qui riportata, il Comune di Rescaldina ha predisposto il Documento Direttore "Oltre Saronnese", che costituisce atto di indirizzo politico in merito alla "proposta preliminare" degli interventi di razionalizzazione, ammodernamento, riqualificazione e ampliamento del C.C. "Le Porte dei Laghi", presentata da GALLERIE COMMERCIALI ITALIA S.P.A. e AUCHAN S.P.A..

Tale documento è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n.36 del 08.07.2015. Il documento si compone di due parti:

- la prima contiene una sintesi della proposta preliminare di PA, in variante al PGT, inquadrandola nel contesto regolamentare e urbanistico del comune di Rescaldina, e procedimentale;
- la seconda parte propone una valutazione preliminare degli obiettivi e contenuti della proposta di variante alla luce "Linee Programmatiche dell'azione di governo 2014/2019" approvate con delibera C.C. n. 31 del 30.07.2014.

Nella prima parte, il Documento illustra le caratteristiche dell'ambito "Oltresaronnese", evidenziando quanto segue:

"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 ciclopeditone.

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 successiva 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'Oltresaronnese, 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".

Ciò premesso, il Documento Direttore riepiloga le previsioni del PGT per le aree libere ubicate nel quadrante in esame, in termini di sostanziale corrispondenza a quanto indicato nella proposta delle Società promotrici, giungendo, in sintesi, a identificare in mq. 25.670,44 la SLP disponibile per l'ampliamento del centro commerciale "Auchan".

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

La ricognizione esposta consente al Documento Direttore di operare la rilettura critica delle previsioni del PGT vigente, osservando che "L'analisi delle previsioni del PGT, nonché della sua attuazione, e la parallela analisi della normativa vigente, con particolare riferimento alla L.R. n.31/14 – mette in luce una forte contraddizione. Se da una parte la legge regionale ha come obiettivo il contenimento delle trasformazioni di suolo, dall'altra le previsioni del PGT vigente, così come approvato nel 2012, vanno in senso opposto prevedendo un significativo consumo di suolo; le previsioni in esso contenute rimangono "confermate" fino al giugno del 2017, termine entro cui possono essere attuate senza incorrere nelle limitazioni insediative previste dalla sopracitata norma regionale. In conclusione, grazie alle previsioni del PGT vigente, ad oggi i proprietari di tali aree possono trasformare un totale di mq. 64.491 di superficie territoriale oggi in gran parte libera da antropizzazione e di fatto usata maggiormente a fini agricoli".

La proposta di Auchan e Gallerie Commerciali, in tale contesto, "prevede una proposta alternativa a quella sopra riportata, che di seguito si analizza".

Ulteriori criteri di valutazione sono tratti, nel Documento Direttore, dal confronto con le "Linee programmatiche dell'azione di governo 2014 -2019" (approvate con C.C. n. 31 del 30.07.2014), che costituiscono atto di indirizzo dell'attività di governo della Città di Rescaldina.

I criteri sanciti da tale atto hanno costituito i riferimenti per l'esame, da parte dell'Amministrazione, della proposta in oggetto:

- 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, che rappresenta lo strumento principale di programmazione urbanistica di un'Amministrazione comunale. Vogliamo operare secondo questi principi: a) limitazione e riduzione delle aree edificabili e degli indici di edificabilità in linea con il principio "consumo di suolo zero"; b) attenzione al verde; c) attenzione al buon costruire");*
- *"stop al consumo di suolo" ("Ridefiniremo la gestione del territorio sulla base del principio "no al consumo di suolo": modificheremo il Piano di Governo del Territorio in difesa di tale principio: -individuando in modo chiaro il perimetro urbanizzato evitando l'espansione edilizia oltre tali limiti; -riducendo le aree edificabili esistenti; incentivando il recupero di aree dismesse quale alternativa alla cementificazione di aree agricole, agricole-boschive e a verde pubblico");*
- *"no a nuovi centri commerciali" ("Stop all'apertura / edificazione di nuove grandi strutture di vendita e centri commerciali").*

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

Ciò detto, la “proposta preliminare” in esame non contrasta con l’obiettivo di impedire l’apertura - sul territorio comunale - di nuove grandi strutture di vendita. Nel valutare la proposta in esame, infatti, non si può prescindere da un dato “urbanistico” obiettivo: 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 agli abitati, 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 del 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, all’oggi, in forza delle prescrizioni del PGT vigente.

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

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

- sia sotto il profilo quantitativo (mq. 69.491 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".

Per quanto esposto, il Documento Direttore conclude per la valutazione favorevole della proposta presentata da Auchan SpA e Gallerie Commerciali SpA, e ciò sulla base di una ricognizione critica e comparata tra quest'ultima e il PGT vigente, condotta in coerente osservanza delle "Linee Guida" del mandato amministrativo di consiliatura.

Quanto sopra, non esime il Documento Direttore dall'indicare, in rapporto sia ai riportati criteri di valutazione che all'analisi tecnica condotta dagli Uffici, plurime e diversificate indicazioni per lo sviluppo della proposta.

Un primo set di indirizzi deriva dalle verifiche tecniche svolte, che hanno riguardato l'aspetto dimensionale – definendosi, come già annotato, in **mq. 25.670,44** la SLP disponibile per l'ampliamento del centro commerciale "Auchan" (al netto delle SLP che la proposta prevede di confermare sullo stralcio del "PA17" "b" - già oggetto di piano attuativo) - ma altresì aspetti qualitativi, con riferimento alle seguenti indicazioni:

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

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

- "al fine di garantire la sostenibilità ambientale dell'intervento proposto, le nuove aree oggetto di rimboschimento (da assicurare quale compensazione delle aree boscate esistenti, oggetto di trasformazione) dovranno essere: a livello quantitativo, in misura superiore al doppio della superficie boscata esistente; a livello qualitativo, migliorative per essenze, tipologia di impianto e localizzazione, fermo restando la necessità che le stesse risultino coerenti con il progetto di rete ecologica comunale al fine di assicurare un potenziamento della valenza ecologica-ambientale dell'intero territorio comunale";

- la variante urbanistica "dovrà essere assoggettata a valutazione ambientale strategica", nel cui contesto "dovrà altresì essere verificato il giusto bilanciamento nel trattare SLP oggi destinate a medie e a grandi strutture di vendita, garantendo che la variante ipotizzata non aggravi l'impatto ambientale rispetto alle previsioni del PGT vigente";

- "dovrà essere garantita la più ampia partecipazione, con riferimento ai proprietari delle aree del PA17, al fine di definire un assetto urbanistico territoriale condiviso e a garanzia di tutti gli interessi in gioco, privati e pubblici".

Un secondo set di indicazioni di merito deriva dalle valutazioni di confronto con le "Linee Programmatiche" di cui sopra, con riferimento alle seguenti "condizioni, che si reputano tassative ed inderogabili":

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

Al fine, inoltre, di garantire che la capacità edificatoria "aggiuntiva" nell'ambito del già esistente centro commerciale sia "necessariamente oggetto di perequazione e/o compensazione con la contestuale cessione e/o asservimento all'uso pubblico delle aree di decollo delle volumetrie, così come definite dal PGT", si prevede, inoltre, dal punto di vista dell'impostazione procedurale:

- "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".

Dal punto di vista procedurale, inoltre, il Documento Direttore condivide l'impostazione proposta, incentrata su:

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

Il Documento dà atto, inoltre, della coerenza della variante alla normativa transitoria della LR n. 31/2014, anche sulla base delle precisazioni fornite dalla Regione Lombardia nel Comunicato Regionale n. 50 del 25.3.2015 (avente ad oggetto "Indirizzi applicativi della LR 28 novembre 2014, n. 31 'Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato, BURL Serie Ordinaria n. 14, in data 1.4.2015).

Da ultimo, ma non per ultimo, il Documento riporta una serie di indirizzi, costituenti "Criteri di ottimizzazione della proposta di intervento" (par. 1.4.), derivanti direttamente dalle "Linee Programmatiche" del Comune, e destinate ad "arricchire ulteriormente la proposta di intervento", con riferimento alle seguenti:

- relativamente al tema "Lavoro":

- incentivazione dell'attività agricola;
- creazione di corsi di formazione e riqualificazione;
- incentivazione del piccolo artigianato;
- valorizzazione delle eccellenze lavorative;
- utilizzo di contratti di lavoro a tempo indeterminato

- relativamente al tema "Commercio, artigianato e imprese":

- valorizzazione dei piccoli commercianti e diffusione del loro valore sociale;
- realizzazione di accordi commerciali locali;
- sostegno economico alle iniziative del e per il piccolo commercio (istituzione di un fondo decennale);
- miglioramento dell'accessibilità agli esercizi commerciali di vicinato;

- relativamente al tema "Ambiente":

- significativa riduzione del consumo di suolo previsto dal PGT vigente;
- realizzazione di azioni per lo sviluppo sostenibile;

- miglioramento della gestione dei rifiuti;
 - realizzazione del nuovo centro del riciclo, riparazione e riuso;
 - rilancio dell'agricoltura a km 0 e realizzazione di orti urbani e collettivi.
- relativamente al tema "Mobilità":
- incentivazione della mobilità sostenibile;
 - miglioramento delle piste ciclabili esistenti e realizzazione di nuovi percorsi ciclo-pedonali;
 - realizzazione di una vera integrazione nella mobilità tra il centro cittadino e l'oltresaronnese.

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

Sulla scorta di quanto esposto, il Consiglio Comunale, con delibera n. 36 in data 8.7.2015, ha determinato di approvare, "quale atto di indirizzo politico, il "Documento Direttore" allegato alla presente deliberazione, facente parte integrante e sostanziale, per quanto di propria competenza, al fine di dare risposta a quanto protocollato in data 18.03.2015 e 12.06.2015 da parte di GALLERIE COMMERCIALI ITALIA S.P.A. e AUCHAN S.P.A. e conseguentemente mettere in atto tutte le azioni conseguenti e discendenti necessarie e/o opportune a dare attuazione al presente "Atto di Indirizzo".

Protocollo di Intesa e contenuti per la variante urbanistica

In attuazione delle previsioni di cui alla delibera C.C. n. 36/2015 e al Documento Direttore, le Società proponenti e il Comune hanno concordato la sottoscrizione di apposito protocollo di Intesa, che reca gli impegni preliminari la cui assunzione è stata richiesta, come condizione di procedibilità della variante, dall'atto di indirizzo consiliare richiamato.

Il protocollo di intesa, approvato con delibera G.C. n. 186 del 2.12.2015, è stato sottoscritto in data 17.12.2015.

In particolare, il protocollo reca:

- la definizione, in coerenza con il Documento Direttore, delle caratteristiche essenziali dell'intervento di riqualificazione, riorganizzazione, ampliamento, con riferimento, tra l'altro, al dimensionamento massimo dell'ampliamento (mq. 25.670,44), con destinazione per "funzioni commerciali, direzionali e per pubblici esercizi, attività di intrattenimento/svago e artigianato di servizio". Nell'ambito di tale dimensionamento, è previsto il seguente impegno delle Società promotrici: "La SLP ad utilizzo prettamente commerciale, al netto degli spazi connettivi al servizio dell'utenza (quest'ultimi comunque da ricomprendere nella SLP massima ammessa) non potrà essere superiore a mq. 18.000 e, pertanto, sarà inferiore a quella complessiva attualmente ammessa dalle previsioni del PGT vigente". Le Società promotrici, inoltre, "si impegnano a ricercare, nell'articolazione dell'ampliamento, l'attivazione di servizi di interesse generale e di servizi pubblici" (art. 2). E' inoltre accettato, in recepimento delle indicazioni del Documento Direttore, l'impegno per cui, a compensazione della trasformazione del bosco, siano previste nuove aree boscate, nella misura del doppio della superficie esistente e qualitativamente migliore per specie, tipologie di impianto e localizzazione, coerentemente con il progetto di rete ecologica comunale, nonché la determinazione delle dotazioni di standard;
- l'assunzione degli impegni preliminari a carattere procedurale, decorrenti "dalla data di sottoscrizione del presente atto, e sino alla stipula della convenzione urbanistica afferente il piano attuativo concernente la riqualificazione ed ampliamento del centro commerciale esistente" (impegno a non presentare proposte di attuazione degli ambiti "TR8" e sulle aree di proprietà del "PA17"; impegno a non richiedere, a valere sull'ambito "PA17 b" già oggetto di piano attuativo, titoli edilizi, salve le capacità edificatorie conservate nell'Ambito "PA17 b" – mq. 3.200; impegno ad accettare l'eventuale a successiva variante urbanistica comportante l'eliminazione/riduzione degli Ambiti "TR8 e "PA17") (art. 3);

- l'assunzione degli impegni relativi alla definizione delle aree del "TR8" e del PA17" di proprietà della proponenti, per cui: "l'azzeramento di tali capacità edificatorie si realizzerà all'approvazione del piano attuativo concernente il predetto ampliamento, e dando atto che la somma delle "superfici commerciali", per effetto della variante, sarà inferiore (come indicato all'art. 2) alle previsioni del PGT vigente". Ciò, con impegno delle Società "sin d'ora, per sé e aventi causa, ad inserire, nello schema di convenzione annesso alla proposta di piano attuativo concernente la riqualificazione ed ampliamento del centro commerciale esistente, 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 alle 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". E' previsto, altresì, l'impegno di Auchan "a dare luogo alla ridefinizione del piano attuativo concernente l'ambito "PA17b", al fine di prevedere il definitivo stralcio del lotto C (come identificato nella tav. S01 del PA approvato), mantenendo la capacità edificatoria esclusivamente sino alla concorrenza di mq. 3.200 SLP" (art. 3);
- l'assunzione degli impegni relativi alla qualità della proposta ("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", che qui si intendono integralmente richiamati", art. 5);
- la puntualizzazione delle procedure per l'approvazione dell'intervento, nei termini già definiti dal Documento Direttore (art. 6).

Oltre a questo, il protocollo prevede **impegni aggiuntivi** delle Società proponenti, con riferimento a:

- impegno di **contribuzione economica aggiuntiva** ("Le Società promotrici, in accordo con l'Amministrazione Comunale, si impegnano a corrispondere, nell'ambito del piano attuativo di cui al presente protocollo di intesa, un onere aggiuntivo, rispetto alla normativa vigente, per l'importo di € 500.000,00. Detto importo è riconosciuto a titolo di "compensazione ambientale" per la copertura di azioni e/o opere volte al conseguimento, concreto e fattivo, dell'interesse pubblico alla realizzazione di progetti da individuarsi a cura dell'Amministrazione Comunale – secondo i "Criteri di ottimizzazione della proposta di intervento" indicati dal "Documento Direttore" (di cui al successivo art. 5 punto 2) - che saranno puntualmente definiti con successivo e apposito atto, anche con l'ausilio delle professionalità altamente qualificate di cui al successivo art. 7. Tale obbligazione è aggiuntiva al regime degli impegni relativi alla dotazione di standard ed al versamento di oneri (comunque denominati), dipendenti e derivanti dall'attività edificatoria, dando atto, peraltro, che taluni degli oneri predetti non risultano, allo stato, determinabili in modo definitivo, risultando comunque modificabili dall'Amministrazione o da altri Enti competenti")(art. 4);
- impegni a sostegno dell'attività istruttoria del Comune, sotto forma di contribuzione economica alle spese di procedura, nella misura di € 100.000 (art. 7).

Per quanto esposto, il protocollo di intesa porta ad attuazione, negli impegni preliminari a carico delle Società proponenti, le indicazioni del Documento Direttore, altresì prevedendo impegni ulteriori ed aggiuntivi. In generale, il protocollo declina a maggior dettaglio i contenuti e i caratteri della proposta di intervento.

In tal senso, il protocollo di intesa regola, convenzionalmente, sia aspetti inerenti la fase di variante al PGT, sia profili che si svilupperanno nella successiva pianificazione attuativa, e procedure annesse.

Proposta di variazione della pianificazione vigente

A conclusione del percorso sin qui riportato, si possono delineare l'oggetto e i contenuti della variante di che trattasi, diretta a consentire l'intervento di riqualificazione, razionalizzazione ed ampliamento del centro commerciale "Le Porte dei Laghi" (attuale centro commerciale "Auchan").

Si precisa che i contenuti della variante sono di seguito precisati esclusivamente portando a sintesi le previsioni di indirizzo già contenute nel Documento Direttore approvato con delibera C.C. n. 36/2015, nonché nel protocollo di intesa.

Dal punto di vista dell'**ambito territoriale interessato**, la variante concerne un insieme di aree, che il PGT vigente individua e disciplina con modalità differenti, ma tra le cui previsioni la

variante innesta facoltà di relazione, allo stato insussistenti. Gli ambiti interessati sono costituiti da:

- ambito "PL attuato" corrispondente al centro commerciale "Auchan";
- ambito per zona boschiva adiacente al compendio del centro commerciale;
- ambito per "attrezzature private per l'industria - parcheggio", pure adiacente al compendio del centro commerciale;
- ambito di trasformazione "TR8";
- ambito di trasformazione "PA17".

Dal punto di vista dei **contenuti**, la variante presenta:

- varianti esclusivamente normative, dirette ad ampliare, cioè, le possibili modalità di attuazione, per gli Ambiti "TR8" e "PA17";
- varianti altresì di perimetrazione per l'ambito del "PL attuato" e per gli areali ad esso contermini.

Dal punto di vista degli **elaborati di PGT oggetto di variante**, sono interessati sia il Piano dei Servizi (in cui è inclusa l'area a parcheggio che viene inserita nel perimetro dell'ambito del centro commerciale), sia il Piano delle Regole (che disciplina l'ambito del centro commerciale esistente), sia il Documento di Piano (in cui è inclusa la disciplina degli Ambiti "TR8" e "PA17" nonché la disciplina dell'attuale zona boschiva).

Per quanto esposto, alle finalità riportate, nella variante proposta:

- quanto all'Ambito "TR8":

- il perimetro dell'ambito resta invariato;
- la disciplina dell'ambito è pure confermata, salva l'introduzione, in via alternativa alle attuali possibilità edificatorie in loco, della facoltà di trasferimento di dette capacità edificatorie presso l'ambito del centro commerciale in vista del relativo ampliamento, con previsione per cui, all'atto del perfezionamento del trasferimento (coincidente con l'approvazione del piano attuativo per la riqualificazione ed ampliamento del centro commerciale) si determina l'azzeramento delle capacità edificatorie dell'Ambito "TR8";

- quanto all'Ambito "PA17":

- il perimetro dell'ambito resta invariato;
- la disciplina dell'ambito è pure confermata, salva l'introduzione, in via alternativa alle attuali possibilità edificatorie in loco, della facoltà di trasferimento parziale di dette capacità edificatorie presso l'ambito del centro commerciale in vista del relativo ampliamento, con previsione per cui, all'atto del perfezionamento del trasferimento (coincidente con l'approvazione del piano attuativo per la riqualificazione ed ampliamento del centro commerciale) si determina l'azzeramento, in misura corrispondente, delle capacità edificatorie dell'Ambito "PA17". Si precisa che, nel caso dell'ambito "PA17", il trasferimento delle capacità edificatorie non sarà totale, posto che, da un lato, nel PA sono comprese aree di terzi, le cui capacità edificatorie sono confermate in loco, e, dall'altro, il subambito "PA17 b" (di proprietà delle Società proponenti) ha già formato oggetto di piano attuativo, in esecuzione del quale parte delle aree sono già state trasformate con la realizzazione di opere di urbanizzazione. Una quota delle capacità edificatorie (ad oggi indicata, dalle Società proponenti, in mq. 3.200) sarà, pertanto, confermata ed attuata in loco;

- quanto all'ambito del centro commerciale esistente e agli ambiti delle aree (zona boschiva, area a parcheggio) contermini:

- il perimetro dell'ambito viene esteso a comprendere le aree contermini, con contestuale eliminazione della previsione dell'area boschiva e dell'area per parcheggi;
- la disciplina dell'ambito prevederà, quali elementi essenziali:

- l'ammissibilità di interventi di riqualificazione e riorganizzazione del centro commerciale attuale, nonché di ampliamento, nel limite – per quest'ultimo – di mq. 25.670,44 di SLP complessiva, di cui max mq. 18.000 ad utilizzo prettamente commerciale (al netto degli spazi connettivi al servizio dell'utenza, quest'ultimi comunque da ricomprendere nella SLP massima complessiva ammessa);
- l'obbligo, per attuare l'ampliamento, di avvalersi delle facoltà di trasferimento di corrispondenti capacità edificatorie spettanti agli ambiti "TR8" e "PA17", con conseguente azzeramento delle medesime capacità edificatorie negli ambiti di provenienza;
- la condizione di conseguimento di autorizzazione dell'Ente competente (Città Metropolitana di Milano) per la trasformazione dell'area boschiva;
- la subordinazione degli interventi all'approvazione di piano attuativo, nel cui contesto: sia prevista la cessione/asservimento ad uso pubblico delle aree del "TR8" e del "PA17" interessate dal trasferimento delle capacità edificatorie; sia previsto l'apprestamento di nuove aree boschive in misura superiore al doppio a quelle oggetto di trasformazione; siano recepiti gli altri impegni dedotti nel protocollo di intesa in data 17.12.2015

Nella planimetria allegata allo schema di P.I., e di seguito riportata (cfr. Figura 3-4), sono rappresentate tali aree interessate dalla variante in oggetto:

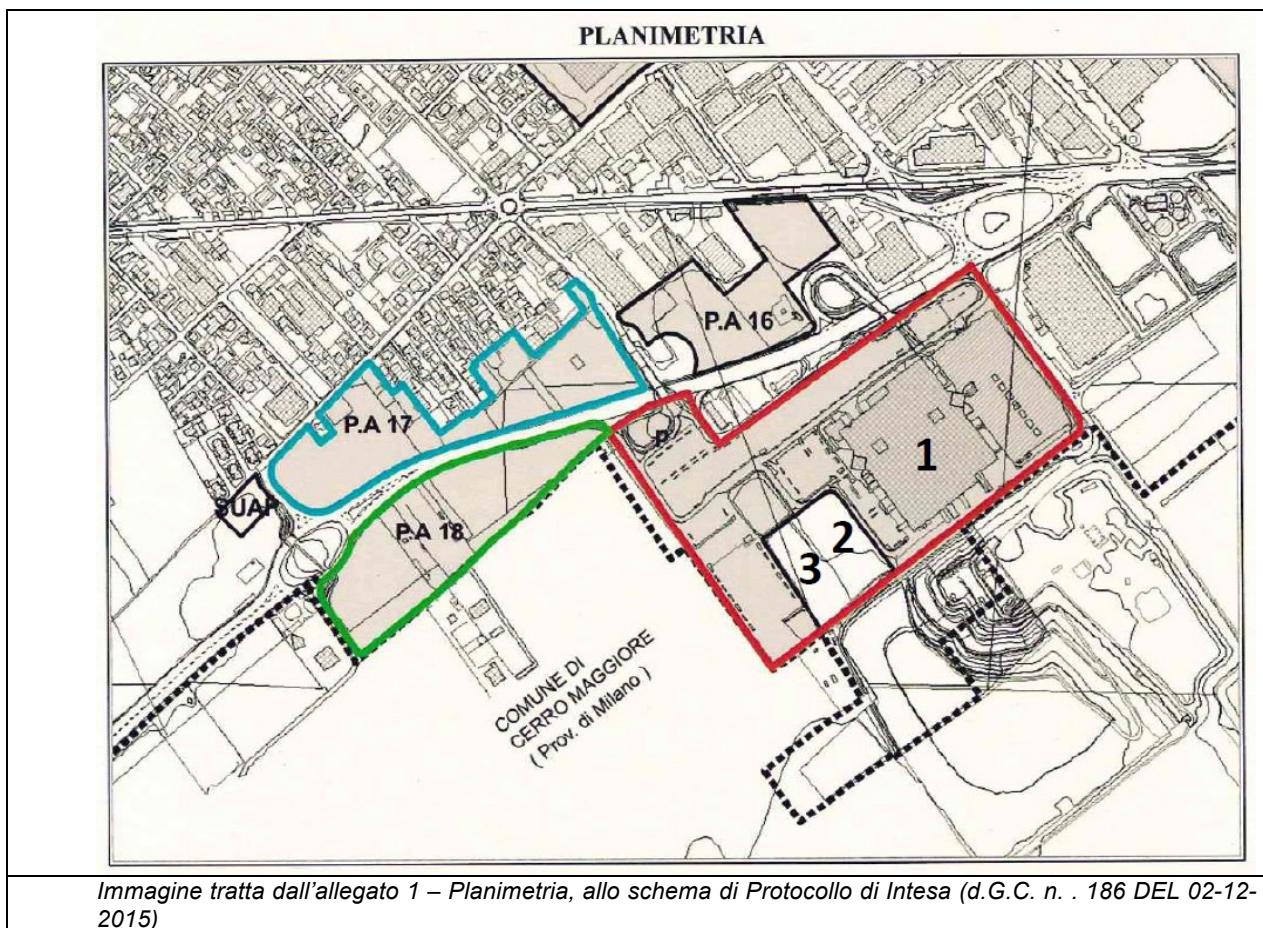


Immagine tratta dall'allegato 1 – Planimetria, allo schema di Protocollo di Intesa (d.G.C. n. . 186 DEL 02-12-2015)

- Perimetro rosso, include:
 - 1) Piano attuativo vigente,
 - 2) area a Attrezzatura privata per l'industria – parcheggi
 - 3) area a Bosco.

- *Perimetro azzurro, corrispondente ad aree già conformate senza modifiche:*
 - *Piano Attuativo riconfermato a destinazione COMMERCIALE (P.A. 17).*
- *Perimetro verde, corrispondente ad aree già conformate con modifiche:*
 - *Piano Attuativo RICONFERMATO CON MODIFICHE a destinazione COMMERCIALE GSV (TR8).³*

3.2 – Considerazioni generali in merito alla Variante al PGT.

Come già detto dalla normativa regionale in materia di VAS, viene richiesto che si definisca l'ambito di influenza del piano o della variante al piano. La definizione dell'ambito sul quale si muove ed interagisce il piano non coincide mai con il limite amministrativo, e ampliare il bacino di riferimento ad un ambito più vasto è funzionale all'individuazione delle possibili interazioni.

La definizione dell'ambito di influenza, serve quindi quale momento di sintesi per la messa in luce delle relazioni tra i vari temi, piani e programmi anche di area vasta.

Di seguito alcune considerazioni in via preliminare e generale sul rapporto e le possibili interazioni:

- la riqualificazione del centro commerciale "le porte dei laghi" così come prospettata dai proponenti la variante comporterà importanti impatti sul territorio e sulla qualità della vita degli abitanti per il carico di traffico indotto sulla viabilità locale e provinciale e fin dal momento della sua cantierizzazione. La variante al piano nella definizione degli obiettivi e delle strategie dovrà tener conto degli effetti sul territorio conseguenti al progetto di ampliamento del centro commerciale e della sua messa a regime.

- tra le maggiori criticità evidenziate in questo documento preliminare, che ricordiamo non deve essere ritenuto esaustivo ma piuttosto una base di partenza per la discussione, vi è la forte urbanizzazione del territorio, con frammentazione dovuta alle infrastrutture lineari e con presenza di aree degradate. La presente proposta di variante se da una parte assume i caratteri di elemento di accelerazione dei processi di degrado, peraltro già in atto su molta parte di questo ambito territoriale, dall'altra può e deve essere vista come opportunità per ridefinire una potenziale riqualificazione nel medio-lungo periodo andando ad operare nuove connessioni attraverso un piano d'attuazione vincolante per gli aspetti figurativi e del verde ma anche e soprattutto con l'obiettivo di dare un contributo al bilancio ecologico anche in virtù della presenza di un lembo di bosco che sarà coinvolto nella trasformazione dell'area.

- per quanto riguarda gli aspetti di acqua e suolo e alle loro caratteristiche qualitative, nel piano si dovranno inserire indicazioni volte all'ottimizzazione del sistema di depurazione delle acque anche in considerazione sia delle contaminazioni presenti nei corpi idrici sotterranei sia del fatto che il torrente Bozzente è il recettore finale dei reflui.

- effetti in ordine all'area vasta si avranno anche per quanto riguarda l'incremento di uso di risorse idriche ed energetiche conseguenti alla nuova edificazione. Per quanto riguarda gli impatti potenziali, il piano dovrà dare indicazioni volte alla promozione delle migliori tecnologie disponibili in campo di risparmio idrico ed energetico e dovrà individuare adeguate compensazioni.

- altro tema di area vasta potrebbe essere quello relativo alle emissioni inquinanti ed acustiche. Il progetto porterà sul territorio ricadute in termini di incremento di traffico veicolare e conseguentemente di emissioni inquinanti e da rumore con effetti impattanti sulla popolazione residente. Il piano dovrà dare indicazioni volte alla soluzione degli impatti sia in ordine alla scala urbana, sia per quanto attiene all'involucro edilizio. In questo senso si consiglia la redazione di uno specifico studio sul traffico e la mobilità locale e extralocale.

- Milano e l'hinterland, ma la pianura padana in generale, fanno parte delle aree a maggior inquinamento luminoso d'Italia. Il comune di Rescaldina è dotato di Piano Regolatore dell'Illuminazione Comunale PRIC, datato 2003. Proprio in ordine alla tematica della riqualificazione e ammodernamento del centro commerciale Auchan, si dovrebbe cogliere l'occasione per

³ Fonte: cap 3 Documento Direttore "Proposta preliminare presentata da Gallerie Commerciali Italia spa e Auchan spa avente ad oggetto la proposta per interventi di razionalizzazione, ammodernamento e ampliamento Le Porte dei Laghi" approvato con DCC 36/2015

aggiornare il PRIC prevedendo norme vincolanti per l'illuminazioni esterne delle nuove aree commerciali ed industriali.

- per quanto riguarda infine le dinamiche economiche locali, vengono individuati due ordini di problemi:

- operatori economici non Auchan: in ordine alla contingenza economica negativa degli ultimi anni, compito del piano potrebbe essere quello di individuare strategie per il ripristino o eventuale ricompattamento urbanistico delle aree con potenzialità volumetriche già acquisite;
- il commercio di vicinato: le conseguenze della presenza di GSV e dei centri commerciali spesso portano con sé l'avvio di processi di desertificazione della minuta maglia degli esercizi di vicinato. Diventa fondamentale pertanto in questa fase prevedere azioni volte a garantire il tessuto commerciale tradizionale e la tutela della vivibilità del centro storico adottando eventualmente misure di incentivazione per la salvaguardia e la riqualificazione dei piccoli negozi con l'obiettivo di invertire la tendenza ormai consolidata che vede il commercio di vicinato in costante contrazione.

4. Proposte di progetto: gli obiettivi generali e le azioni strategiche

Nel caso di questa Variante al PGT il Proponente enuncia alcuni obiettivi specifici atti ad inquadrare la richiesta di riqualificazione, razionalizzazione ed ampliamento del centro commerciale Auchan e che si prenderanno quale primo riferimento per la valutazione e le successive analisi di coerenza.

Obiettivi generali⁴:

- 1. Obiettivi di consolidamento e sviluppo delle attività economiche esistenti** - la "riqualificazione proposta è finalizzata a salvaguardare le attività economiche esistenti [...] conservando l'attuale, complessivo livello occupazionale." I soggetti promotori (Gallerie Commerciali Italia SpA e Auchan SpA) intendono collaborare con il Comune di Rescaldina per tutelare la realtà economica esistente allo scopo "di implementare il novero, la qualità, la varietà delle intraprese aziendali ubicate nel centro, e di incrementare, conseguentemente, il novero degli addetti occupati nel centro, per un numero stimabile in almeno 211 occupati (stima basata sui criteri regionali di cui alla DGR n. 1193/2013), dando per acquisito che, nelle aspettative dei promotori, l'incremento occupazionale si assume possa risultare ben più significativo di quanto non emerga dai criteri parametrici regionali."
- 2. Obiettivi di conseguimento di standard più elevati di qualità architettonica, di efficienza sostenibilità ambientale** - il progetto di riqualificazione propone la revisione dell'assetto architettonico dell'intera struttura e si prefigge di raggiungere i seguenti valori: rispetto per la natura, ecosostenibilità e innovazione tecnologica.
- 3. Obiettivi di riduzione del consumo di suolo** – il progetto di riqualificazione prevede la realizzazione di nuovi spazi edificati con un conseguente incremento della SLP (che il vigente PGT non riconosce, se non in misura minima). La proposta di intervento, in linea con le indicazioni normative che incentivano la riduzione del consumo di suolo, propone di "indirizzare sull'ampliamento del centro commerciale pressoché la totalità delle capacità edificatorie che il PGT assegna al PA 17 (per la parte di proprietà dei soggetti promotori) e al TR8, rinunciando all'attuazione di queste ultime negli ambiti predetti, per quanto di competenza."
- 4. Obiettivi di ricostituzione di zone boscate e di creazione di reti ciclopeditoni** - "attuare azioni e misure, di rilevante importanza per il riequilibrio e la riqualificazione - ambientale, ecologica e fruitiva - del quadrante territoriale in cui il centro commerciale è posto, indubbiamente gravato dalla compresenza di tracciati viabilistici primari e dagli insediamenti commerciali e produttivi conseguentemente attestati lungo tali assi."

4.1 – Proposta progettuale: quadro progettuale e aspetti quantitativi

Gli ambiti oggetto di variante sono localizzati a sud del territorio di Rescaldina e precisamente nell'Oltresaronnese, areale compreso tra la SPexSS527, l'autostrada dei Laghi (A8) e il comune di Cerro Maggiore.

La proposta di variante comprende 3 lotti che nel PGT vigente sono denominati PA17 (A e B), TR8 e PL attuato (attuale centro commerciale Auchan).

Attraverso il Documento Direttore "Proposta preliminare presentata da Gallerie Commerciali Italia spa e Auchan spa avente ad oggetto la proposta per interventi di razionalizzazione, ammodernamento e ampliamento Le Porte dei Laghi" approvato con DCC 36/2015 ed il successivo Protocollo di Intesa tra Comune di Rescaldina, Gallerie Commerciali Italia spa e Auchan spa approvato con delibera di Giunta n. 186 del 02.12.2015 (ed ai quali si rimanda per approfondimenti, vedi cap. 6 del presente rapporto ambientale) vengono definite le caratteristiche essenziali dell'intervento.

⁴ Fonte: Studio Gibelli e AAVV a cura di - Contributi procedurali, metodologici e analitici a supporto della redazione del Rapporto Ambientale - 26 settembre 2016

A seguito di successivi incontri tra Amministrazione e Proponente, e come riportato nella Relazione generale⁵ allegata alla proposta di variante, vengono ridefiniti alcuni elementi della proposta e che si riassumono come segue:

- modifica del perimetro degli ambiti territoriali soggetti a Ambiti di Trasformazione e Pianificazione Attuativa;
- modifica delle Norme Tecniche di Attuazione limitatamente alle “Schede aree di trasformazione”;
- diversa distribuzione delle destinazioni di zona nonché delle aree a servizi presenti nel comparto;
- integrazioni inerenti la viabilità, ai percorsi ciclabili e alle connessioni ecologiche;
- ampliamento delle aree aventi destinazione agricola;
- aumento delle dotazioni di standard (verde urbano e parchi) e di servizi (piste ciclabili e parcheggi);
- attribuzione di 25650 mq di slp da localizzarsi internamente al comparto TR10e.

Nell'ambito TR10 - Programma di riassetto urbano vengono riuniti i tre compendi, PL 17 AeB, TR8 e PL attuato definiti come di seguito.

“PL attuato” -> con riferimento alle aree (per l'estensione complessiva di mq. 145.394,90) catastalmente con:

- *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** -> “Piano Attuativo riconfermato a destinazione Commerciale – GSV”, con riferimento alle aree (per l'estensione complessiva di mq. 41.352) catastalmente identificate con:

- *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.*

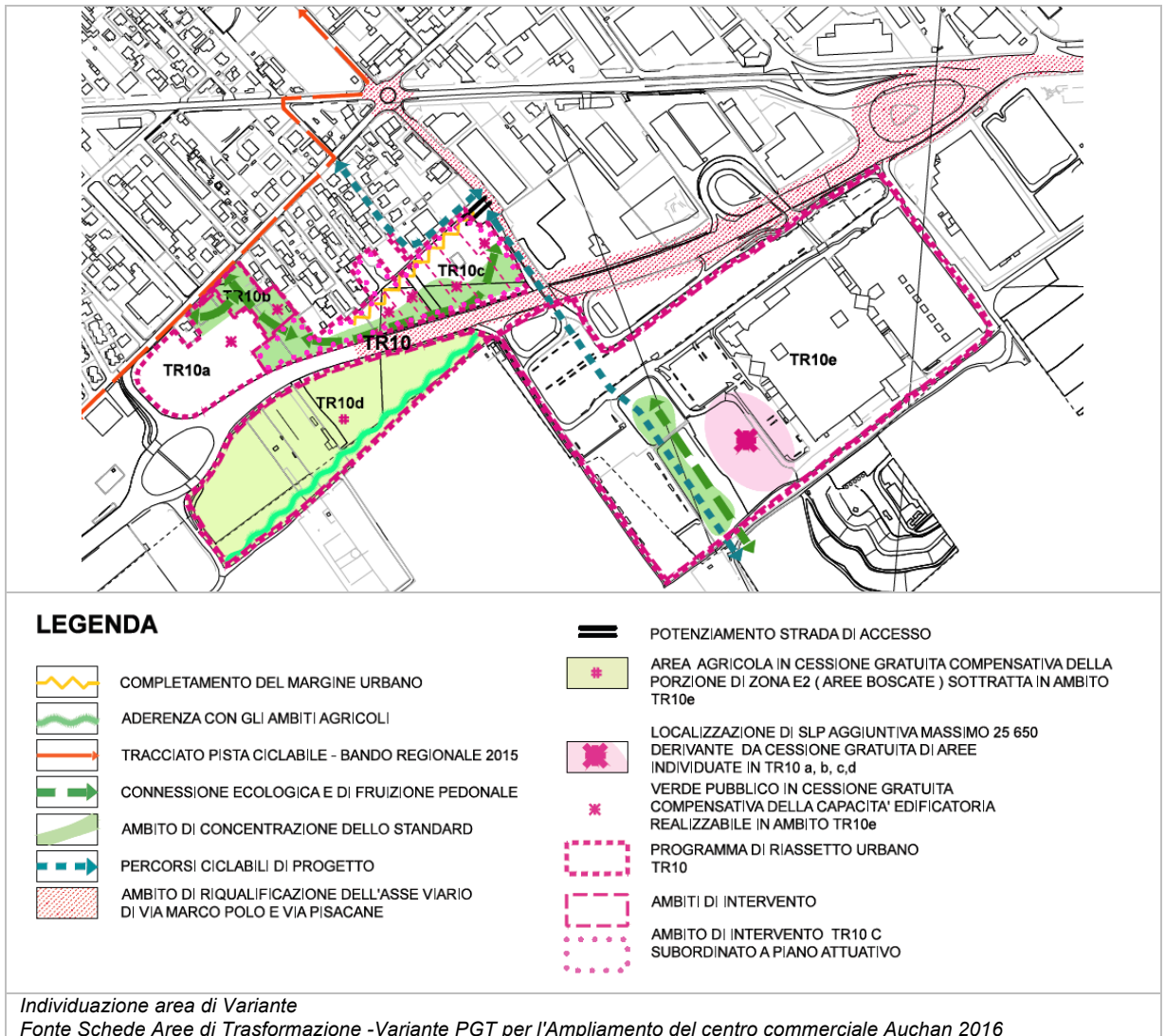
ex **PA17** -> “Piano Attuativo riconfermato a destinazione commerciale – MSV”, con riferimento alle aree catastalmente identificate con:

- *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”: di proprietà di terzi.*

⁵ Fonte: Piani e Progetti, A. Trevisan, a cura di - *Variante urbanistica e relativa VAS al PGT vigente per l'ampliamento del centro commerciale Auchan - Proposta di Documento di Piano - Relazione generale* - ottobre 2016



Individuazione area di Variante
Fonte Schede Aree di Trasformazione -Variante PGT per l'Ampliamento del centro commerciale Auchan 2016



Sempre dalla Relazione generale si evince che:

Per quanto attiene le previsioni urbanistiche interne al presente ambito 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 suddividere 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.

Gli ambiti costituenti il comparto TR10 sono:

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

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.

Per ogni sub ambito, le schede precisano "Indirizzi", "Obiettivi per la Pubblica Amministrazione e per la collettività" ed "Obiettivi per l'operatore".

Sempre dalla Relazione generale si riportano i dettagli relativi ad ogni sub ambito.

Ambito TR10a: Ambito riconfermato a destinazione commerciale

Indirizzi:

- *perimetrazione del lotto relativamente 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 relativamente agli ex lotti A e B del P.A. 17b;*
- *realizzazione degli standard di pertinenza 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 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 ;*

Ambito TR10b: Ambito a destinazione a standard, verde pubblico

Indirizzi:

- *perimetrazione del lotto 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 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, 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, 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 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 ;*

Ambito TR10c: Piano attuativo a destinazione residenziale

Indirizzi:

- a) *perimetrazione del lotto relativamente alle aree appartenenti al P.A. 17a per una superficie pari a circa 25326 mq;*
- b) *suddivisione dell'ambito in esame fra aree di proprietà Auchan contrassegnate dalla scheda di indirizzo da un asterisco, pari a circa 7378 mq, e aree di proprietà terze pari a circa 17948 mq;*
- c) *annullamento della slp ricadente sulle sole aree di proprietà Auchan 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 7378 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 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 5385 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 7378) 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 7378 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 7378 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.

Ambito TR10d: Area agricola

Indirizzi:

- perimetrazione del lotto secondo quanto indicato dal precedente ambito di trasformazione TR8 per una superficie pari a circa 41352 mq;
- annullamento della prevista slp massima pari mq 13000 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 13000 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.

Ambito TR10e: Ambito (riconfermato) a destinazione commerciale GSV

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 162710 mq;
- realizzazione di ulteriori 25650 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;

Obiettivi per l'operatore:

- *realizzazione di ulteriori 25650 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.*

Di seguito la tabella di quantificazione del documento di piano e la quantificazione delle aree di trasformazione così come dedotte dalla documentazione della Variante al PGT - Relazione generale:

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

tabella 1: Previsioni urbanistiche come da PGT vigente

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

tabella 2: Previsioni urbanistiche come da proposta di variante

5. Criteri ambientali e misure di mitigazione per l'attuazione del PGT

Nel presente capitolo sono descritte le misure di mitigazione e compensazione individuate per l'attuazione del PGT.

Le mitigazioni sono rappresentate da quegli accorgimenti tecnici finalizzati a ridurre gli impatti prevedibili.

Le misure compensative sono relative agli interventi tecnici migliorativi dell'ambiente preesistente, che possono funzionare come compensazioni degli impatti residui, là dove questi non potranno essere ulteriormente mitigati in sede tecnica.

Relativamente alle azioni della Variante al PGT di **Rescaldina**, alle criticità emerse in relazione agli obiettivi di sostenibilità ambientale, si propongono dei criteri di attuazione delle misure e l'adozione di interventi di mitigazione.

Il presente capitolo sviluppa specifiche considerazioni e suggerimenti ed illustra le misure di mitigazione per l'attuazione della Variante Auchan.

Si ricorda inoltre che il Proponente ha previsto interventi ed opere dirette al riequilibrio e alla riqualificazione ambientale, ecologica e fruitiva. Si rimanda alle schede allegate alla Variante **TR10 - Programma di riassetto urbano**.

Di seguito e solo a titolo esemplificativo alcuni interventi in previsione:

- *apprestare, in compensazione della trasformazione della superficie boscata interna all'ambito di intervento proposto (12.174 mq e previa autorizzazione dalla Città Metropolitana di Milano, ex art. 43 della LR n. 31/2008), nuove aree boscate di superficie doppia (24.500 mq circa) con l'impianto di specie tipiche del territorio;*
- *di riqualificare la valenza e le relazioni, anche fruitive, dei nuovi spazi verdi in previsione (in parte da attrezzarsi), valorizzando e ampliando il percorso ciclopeditonale 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 ciclopeditonale, tramite interventi diretti compresi nella proposta di riqualificazione, di connessione tra le aree verdi in previsione, il centro commerciale e il tessuto cittadino, al 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.*

Relativamente alla Variante al PGT, alle criticità emerse in relazione agli obiettivi di sostenibilità ambientale, e sulla base delle considerazioni effettuate in sede di valutazione, si propongono i criteri di attuazione delle misure e l'adozione di interventi di mitigazione e/o compensazione.

Di seguito la tabella con le considerazioni ed i suggerimenti, per la Variante al Piano:

Considerazioni		Suggerimenti ⁶
Aria	La riqualificazione dell'ambito Auchan avrà ricadute ed impatti in merito all'incremento del traffico sulle arterie stradali (via Marco Polo, SPexSS527, SP148) dedicate anche ai flussi di traffico provinciali ed interprovinciali. Impatti si avranno anche durante il periodo di cantierizzazione con probabili pressioni riguardo al traffico, alle emissioni in aria ed al rumore. Nel comune di Rescaldina non sono presenti centraline per il monitoraggio della qualità dell'aria. Nel 2005 (Dal 24/05/05 al 28/06/05) è stata fatta una campagna di monitoraggio con laboratorio mobile. Gli inquinanti monitorati sono stati: CO, NO2, O3, SO2 PM₁₀. Dai dati INemar si evince che i macrosettori che contribuiscono maggiormente all'emissione di inquinanti sono il Trasporto su strada emissioni di CO, CO2, precursori dell'ozono e NOx.	1. In sede di pianificazione attuativa, per quanto riguarda i consumi di risorse, gli interventi oltre al rispetto della normativa nazionale e regionale dovranno essere improntati a dotare la volumetria commerciale delle migliori tecnologie disponibili in materia di risparmio energetico (vedi nota n.36). A tale fine appare opportuno inserire nelle regole attuative indicazioni relative alla realizzazione, dove tecnicamente fattibile: – di impianti fotovoltaici da collocare principalmente, ma non solo, sulla copertura del nuovo Centro Commerciale, – di pannelli solari per la produzione di acqua calda sulle coperture degli edifici, – di impianti di climatizzazione tecnologicamente avanzati ai fini della diminuzione di emissioni di inquinanti in aria. 2. Per quanto riguarda le emissioni in aria dovute al traffico in particolar modo in certe fasce orarie e/o periodi dell'anno, si preveda una fascia paesaggistica quale zona filtro di mitigazione tra comparto commerciale e viabilità.
Risorse idriche	In merito alla riqualificazione del centro commerciale Auchan le "Porte dei Laghi" questa, comporterà un aumento dei carichi in termini di: • quantitativi di acqua consumati; • carichi inquinanti derivati da acque reflue, da acque di prima e seconda pioggia, dai piazzali dei parcheggi e dalle strade interne. L'ATO inoltre, con nota del 27/09/2016 n. 17118/2016 ci informa che l'agglomerato AG01518101 – Rescaldina, ove è ubicato l'esistente Centro Commerciale "Auchan" sarà accorpato all'agglomerato AG01515401 – Parabiago con dismissione dell'impianto di depurazione DP01518101 di Rescaldina (intervento previsto nell'anno 2018).	1. Promuovere l'adozione di misure di risparmio idrico (impianti di recupero dell'acqua meteorica, aeratori rompigetto, riduttori di flusso, etc.). 2. I lavori di ristrutturazione urbanistica costituiscono occasione per interventi di miglioramento della rete acquedottistica e fognaria. Nella realizzazione delle previsioni di piano le reti fognarie e gli impianti di trattamento dovranno essere verificate rispetto al nuovo carico insediativo introdotto. Nello specifico si dovranno effettuare verifiche di compatibilità dei carichi inquinanti/idraulici che si potrebbero generare a seguito dell'ampliamento del Centro Commerciale "Auchan", con la capacità residua delle reti fognarie, dei collettori intercomunali e del relativo impianto di depurazione (anche alla luce del prossimo accorpamento con l'agglomerato di Parabiago). Gli interventi attuativi potranno essere approvati solo previa o contestuale realizzazione dei potenziamenti necessari delle reti tecnologiche e degli impianti di depurazione. 3. Nella realizzazione di apposita rete fognaria meteorica a servizio delle future aree pubbliche questa, non dovrà essere collegata e/o ubicata in area privata. 4. Qualunque sia il recapito finale, le acque meteoriche di dilavamento sia delle aree pubbliche che di quelle private siano sottoposte a preventivo trattamento di disoleatura e dissabbiatura; 5. Porre attenzione al dimensionamento degli eventuali pozzi perdenti soprattutto in riferimento alle caratteristiche di permeabilità del suolo ed anche della minima soggiacenza della falda. Si prevedano pertanto studi e prove geologiche specifiche; 6. Prevedere la raccolta e lo smaltimento sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo e solo in ultima analisi in corsi d'acqua superficiale delle acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate, nel rispetto delle norme in materia di scarichi e tenuto conto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica. 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

⁶ In generale, per quanto riguarda le misure di sostenibilità in merito alle tematiche ambientali, si consiglia di fare riferimento a protocolli e discipline come per es. protocollo ITACA, BREEM, e PEAR Regione Lombardia. In particolare ITACA, quale strumento di valutazione per l'individuazione di criteri, e temi ambientali che permettano di misurare le varie prestazioni ambientali dell'edificio; la definizione di prestazioni di riferimento (benchmark) con cui confrontare quelle dell'edificio ai fini dell'attribuzione di un punteggio corrispondente al rapporto della prestazione con il benchmark; la "pesatura" dei criteri che ne determinano la maggiore e minore importanza; il punteggio finale sintetico che definisce il grado di miglioramento dell'insieme delle prestazioni rispetto al livello standard.

Considerazioni		Suggerimenti ⁶
		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; 7. Per eventuali aree idrogeologicamente sensibili: occorre un'attenta valutazione preventiva delle opere nel sottosuolo. Particolare attenzione andrà dedicata alla eventuale realizzazione dei pali per le fondazioni profonde, per evitare di mettere in contatto e contaminare i differenti strati della falda.
Suolo e sottosuolo	Premesso che l'attuazione dell'intervento prevede, così come configurato, la diminuzione del consumo di suolo rispetto a quanto previsto dal PGT vigente (per approfondimenti vedi la "Relazione generale" della Proposta), si devono comunque fare alcune considerazioni primariamente di carattere geologico. L'ambito si trova in classe 3C di fattibilità geologica. Risulta adiacente ad aree di produzione di biogas, aree parzialmente denudate o scavate a elevata vulnerabilità della falda.	1. La ristrutturazione/riconfigurazione dell'ambito oggetto di varinate, dovrà essere subordinata all'esecuzione di campagne di indagini geognostiche, analisi e prove conoscitive del reale stato di addensamento dei terreni e delle possibili interazioni relative agli elementi di anomalia identificati nelle modificazioni antropiche, per acquisire una maggiore conoscenza geologico-tecnica dell'area, e così come descritto all'interno delle Norme tecniche dello studio geologico. 2. In riferimento alle prescrizioni dello studio geologico, particolare attenzione dovrà essere posta in merito ad ampliamenti areali di edifici esistenti e/o nei casi di demolizione ricostruzione alle volumetrie interraste, le quali dovranno essere progettate in modo da garantire un continuativo ricambio d'aria con l'esterno a garanzia della dispersione di eventuali gas provenienti dal sottosuolo. Nel caso di realizzazione di interventi sugli edifici esistenti o di eventuali cambi d'uso dovrà essere preventivamente verificata l'assenza di possibili fonti di inquinamento delle acque sotterranee. 3. Le strade molto trafficate ed i piazzali adibiti a parcheggio, generano spesso inquinamento nei suoli limitrofi, sia per le emissioni depositate sugli stessi che per le acque di dilavamento del manto stradale. Nelle progettazioni esecutive di nuovi parcheggi e/o spazi di sosta, vanno considerati alcuni principi legati in particolare alla rete di raccolta delle acque di prima pioggia, nonché ai materiali da usarsi nella costruzione. Occorre limitare al massimo l'impermeabilizzazione del suolo, lasciando ampi spazi drenanti e utilizzando dove possibile pavimentazioni permeabili (autobloccanti forati, prato armato, tetti verdi ecc.). Si deve altresì scongiurare la possibilità di sversamenti di sostanze inquinanti (acque di prima pioggia, sversamenti accidentali in particolare in presenza di grandi aree pavimentate di parcheggi o di manovra) prevedendo impianti di raccolta e trattamento delle acque.
Energia	La variante "Auchan" prevede la ristrutturazione e l'ampliamento del comparto commerciale esistente. Questo comporterà un probabile e sostanziale aumento del fabbisogno di energia.	1. Promuovere l'adozione di misure di risparmio energetico (tecniche di edilizia passiva, installazione di impianti solari, termico e fotovoltaico, e/o di pompe di calore, ecc.) nell'ambito di un più esteso obiettivo di sostenibilità che potrebbe prevedere, proprio alla luce delle volumetrie messe in campo, il ricorso alle certificazioni di sostenibilità ambientale (vedi nota n.36). 2. Prevedere la revisione e l'aggiornamento del Piano Regolatore per l'Illuminazione Comunale in modo da dettare norme in merito alla qualità dei corpi illuminanti da utilizzarsi per l'illuminazione di strade e piazzali. 3. In occasione del procedimento parallelo di Revisione del Piano di Governo del Territorio, si invita ad integrare il regolamento edilizio comunale con indicazioni specifiche sull'efficienza energetica per gli edifici a destinazione commerciale (MSV e GSV).
Rifiuti	Il comune di Rescaldina ha una produzione procapite di 1,17 kg/ab*anno (inferiore alla media provinciale pari a 1,27 kg/ab*anno). la raccolta differenziata è pari al 58%, ma nel triennio 2012/2014 si segnala un trend negativo.	1. La previsione di ristrutturazione dell'ambito Auchan comporterà un conseguente aumento di rifiuti, che dovrà essere considerato preventivamente al fine del raggiungimento degli standard di qualità che si auspicano in riferimento anche alle best practices di sostenibilità ambientale e che possono certamente convergere nella "definizione di nuove e più aggressive politiche di gestione del ciclo di rifiuti, mirate all'ottimizzazione e al riciclo".

	Considerazioni	Suggerimenti ¹⁶
Mobilità	L'area in esame è situata nella parte sud del territorio comunale in adiacenza al Viale Marco Polo. Gli assi viari di maggiore importanza sono l'autostrada A8 Milano-Varese, la SPexSS527 Bustese e la SP 148. Attraverso Via Marco Polo si raggiunge a nord la SPexSS527 in direzione Saronno o Castellanza, e a sud è possibile raggiungere l'Autostrada dei Laghi. Nello studio sul traffico "<i>Analisi viabilistica preliminare Interventi di razionalizzazione, ammodernamento, riqualificazione e ampliamento Centro Commerciale "Le Porte dei Laghi"</i>", si stima un incremento di 1.470 veicoli/ora totali post-intervento. Secondo le modellazioni effettuate il sistema di trasporto analizzato è in grado di sopportare supportare i flussi attuali e aggiuntivi previsti dall'intervento di riqualificazione del centro commerciale Auchan.	1. La ristrutturazione del centro commerciale Auchan, con implementazione volumetrica prevista, porterà di fatto un aumento del carico di traffico con ricadute e per il territorio del comune di Rescaldina e per i territori dei comuni contermini. Contestualmente all'attuazione della Variante si dovrà produrre uno studio specifico sul traffico contestualizzato ai comuni contermini ed ev anche a quelli di seconda fascia, in riferimento allo stato di fatto ma anche alle previsioni infrastrutturali già in essere (come p.es. la Tangenziale di Cerro Maggiore, e la Varesina-bis). 2. oltre ad uno studio sul traffico, si devono sviluppare in fase di pianificazione o progettazione attuativa studi di approfondimento per individuare gli accessi e i parcheggi in modo da non interferire con la funzionalità di collegamento e distribuzione delle strade urbane. Rumori e disturbi arrecati dalle nuove attività devono essere regolati in modo da separare tali funzioni da quelle residenziali. 3. L'ambito di trasformazione della Variante Auchan può costituire occasione per partecipare alla rete per la mobilità ciclabile della città e che metta tra loro in relazione servizi, aree a verde, e stazioni/fermate del trasporto pubblico su ferro e su gomma. 4. In fase di cantierizzazione si dovranno adottare tutti gli accorgimenti comportamentali volti a mitigare il più possibile sia il passaggio di mezzi pesanti che le emissioni, specie nelle ore di riposo e nei giorni festivi. Nei progetti e nelle convenzioni attuative esplicitare nel dettaglio le indicazioni comportamentali e sviluppare un crono programma dei lavori il più contenuto possibile nei tempi. Importante anche prevedere una costante informazione della popolazione sulle attività di cantierizzazione e sugli orari previsti per i disturbi più rilevanti.
Commercio	Si presume che il nuovo centro commerciale "Le Porte dei Laghi" avrà un notevole impatto sulla vivacità del commercio di vicinato e dei piccoli negozi di paese, già fortemente compromessi dall'attrazione delle grandi strutture di vendita. Diventa pertanto molto importante attivare processi di rivitalizzazione e valorizzazione dei centri storici in primis per innescare meccanismi che vadano a pescare sia nel settore turistico che in quello dell'artigianato storico/locale.	1. In compartecipazione con la Città Metropolitana, l'Amministrazione ed il Proponente la variante, valutare l'ipotesi di un lavoro specifico per l'individuazione di criteri ai fini della concessione di agevolazioni straordinarie per la valorizzazione del centro storico. 2. Le agevolazioni potrebbero essere concesse per l'avvio di progetti che possano contribuire al rilancio della vitalità del centro storico. I beneficiari saranno gli esercizi di vicinato, ma anche associazioni, comitati, cooperative, enti e organizzazioni impegnati sul territorio per la realizzazione di progetti di sviluppo. Attivare, parallelamente, progetti di valorizzazione delle produzioni artigiane e agricole lombarde, con previsione di inserimento nella filiera distributiva dei produttori lombardi.
Paesaggio ed ecosistemi naturali	Il territorio di Rescaldina è una sorta di continuum urbanizzato nell'Ambito di area vasta che va da Milano vs Varese. Vi si trovano molti elementi di criticità tra i quali la frammentazione dovuta alle infrastrutture lineari e la presenza di aree degradate come cave e discariche. All'interno del comune però, lungo il confine nord est ed est si estende il PLIS del Rugareto che comprende vaste aree boscate. Le opere di progetto potrebbero andare ad interferire con una formazione a bosco identificata dal PIF, come "<i>Robiniato puro</i>" considerato dal PIF di bassa qualità arborea e per il quale il Regolamento di Applicazione del PIF non prevede alcuna limitazione, consentito pertanto il mutamento d'uso solo se autorizzato dalla Provincia.	1. Per quanto possibile prevedere eventuale progetto paesistico di dettaglio quale strumento di innalzamento qualitativo del luogo e coerente inserimento dell'ambito nel contesto soprattutto in riferimento alle zone residenziali ed alle aree libere adiacenti. 2. Nelle sistemazioni a verde favorire la continuità ecologica ed in presenza di infrastrutture viarie prevedere ove possibile fasce di mitigazione ed opere di attraversamento adeguati anche per la fauna. 3. In fase di revisione del Piano di Governo del Territorio la ristrutturazione e riqualificazione del centro commerciale Auchan può diventare l'opportunità per la predisposizione di un regolamento per la qualità paesaggistica ed architettonica degli interventi in contesti commerciali, che definisca materiali, tipologie, colori, forme, elementi architettonici, modalità di rapporto con il contesto e con il sistema del verde, e individui le specie arboree caratteristiche dei luoghi da privilegiare negli spazi a verde pubblico e privato. 4. Favorire in generale la realizzazione di nuove unità ecosistemiche e di interventi di deframmentazione ecologica che incrementino la connettività. 5. In tutti i casi, la progettazione del verde deve fare riferimento alle indicazioni contenute nell'allegato alla

Considerazioni		Suggerimenti ⁶
		DGR 8/8515 del 26/11/2008 "Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali", ed alla DGR 6/48740 del 29/02/2000 "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica".

6. Sistema di monitoraggio

Lo scopo del Sistema di Monitoraggio della Variante Auchan è di valutare gli effetti diretti e indiretti dell'attuazione delle azioni previste dal Piano sulle componenti e matrici ambientali individuate e sulle reciproche interazioni in relazione al livello di dettaglio del Piano stesso.

Il monitoraggio costituisce l'attività di controllo degli effetti ambientali significativi prodotti in sede di attuazione della Variante al PGT, finalizzata ad intercettare tempestivamente gli effetti negativi rispetto agli obiettivi di sostenibilità.

Il monitoraggio rappresenta un aspetto sostanziale del carattere strategico della valutazione: si tratta di avere a disposizione una serie di dati aggiornati e aggiornabili nel tempo da cui trarre indicazioni per il progressivo riallineamento dei contenuti del piano agli obiettivi di sostenibilità stabiliti (azioni correttive di feedback).

L'affermarsi e il diffondersi della capacità di monitorare il processo di piano e di dare conto al largo pubblico dell'efficacia del medesimo, si presenta come uno dei tratti più innovativi rispetto alla prassi amministrativa consolidata. Il monitoraggio ha un duplice compito:

- fornire le informazioni necessarie per valutare gli effetti ambientali delle azioni messe in campo dal Piano, consentendo di verificare se esse sono effettivamente in grado di garantire gli obiettivi di sostenibilità ambientale che il Piano si è posto;
- permettere di individuare tempestivamente le misure correttive che eventualmente dovessero rendersi necessarie.

Lo sviluppo del programma di monitoraggio avviene attraverso la messa a punto di una serie di indicatori di stato e di prestazione che possono essere aggiornabili in modo semplice con le risorse e le informazioni disponibili.

In particolare la lista di indicatori proposta, deve consentire un monitoraggio annuale degli effetti attesi dall'attuazione di quanto previsto dalla Variante al Piano.

Annualmente il **Proponente** dovrà provvedere ad aggiornare e controllare i dati dei diversi parametri di monitoraggio, al fine di verificare la corretta attuazione delle indicazioni del Piano e attivare per tempo, se necessario azioni correttive.

Tali dati verranno messi a disposizione del pubblico al fine di aggiornare, comunicare e coinvolgere la popolazione nella gestione dello strumento di pianificazione.

Il sistema di monitoraggio deve essere organizzato in modo da poter misurare fin dalle prime fasi di attuazione della Variante al PGT le dinamiche di evoluzione delle matrici e componenti ambientali indagate.

Il sistema di monitoraggio deve prevedere una serie di indicatori facilmente popolabili; è necessario infatti che i dati utilizzati per effettuare il monitoraggio del PGT siano già raccolti da altri Enti (Regione, Arpa, Provincia) e siano in grado di valutare le tendenze nel tempo, mettendo in relazione queste ultime con l'attuazione delle azioni di Piano.

Il sistema di monitoraggio deve consentire il controllo degli aspetti dell'attuazione del piano dal punto di vista procedurale, economico e fisico, nonché la verifica degli elementi di qualità ambientale. In particolare, il sistema di monitoraggio deve consentire di raccogliere ed elaborare informazioni relative:

- allo stato di avanzamento e alle modalità di attuazione delle azioni del Piano in variante al PGT(**indicatori di processo**);
- agli effetti ambientali significativi indotti dall'intervento (**indicatori di monitoraggio degli effetti ambientali**).

In generale, gli indicatori devono godere di determinate proprietà:

- popolabilità e aggiornabilità: l'indicatore deve poter essere calcolato: devono cioè essere disponibili i dati per la misura dell'indicatore, con adeguata frequenza di aggiornamento, al fine di rendere conto dell'evoluzione del fenomeno;
- costo di produzione e di elaborazione sufficientemente basso;
- sensibilità alle azioni di piano: l'indicatore deve essere in grado di riflettere le variazioni significative indotte dall'attuazione delle azioni di piano;

- tempo di risposta adeguato: l'indicatore deve riflettere in un intervallo temporale sufficientemente breve i cambiamenti generati dalle azioni di piano;
- comunicabilità: l'indicatore deve essere chiaro e semplice, al fine di risultare facilmente comprensibile anche a un pubblico non tecnico. Deve inoltre essere di agevole rappresentazione mediante strumenti quali tabelle, grafici o mappe.

Sia gli indicatori che rendono conto dello stato di attuazione del piano, che quelli relativi agli effetti significativi sull'ambiente devono essere integralmente calcolati con frequenza annuale, in modo da confluire nella relazione di monitoraggio annuale e da contribuire all'eventuale riorientamento del piano.

Il presente Piano di Monitoraggio sarà focalizzato prevalentemente all'ambito oggetto di Variante. Va da sé che in fase di Valutazione di Impatto Ambientale, questo darà un'impostazione più specifica ai sensi delle *Linee Guida per la predisposizione del Progetto di Monitoraggio Ambientale (PMA) delle opere soggette a Valutazione di Impatto Ambientale (D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.; D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.)*.

Nella tabella seguente è riportato il sunto delle modalità e delle tempistiche del monitoraggio previsto per la Variante al PGT del Comune di Rescaldina.

Modalità e tempistiche del monitoraggio	
Soggetto indicato a popolare gli indicatori	Proponente
Durata del monitoraggio	5 anni +5 anni
Frequenza reporting	Annuale/biennale
Modalità di comunicazione	Messa a disposizione del comune
	Incontri pubblici

Indicatori

Le azioni strategiche di piano hanno come obiettivo ultimo quello di costruire una idea-guida di valore strategico che conduca lo sviluppo futuro del paese lungo un percorso evolutivo della struttura urbanistica del territorio comunale. Come indicatore di processo si dovrà valutare la percentuale di azioni strategiche che sono state realizzate, le mitigazioni e/o compensazioni.

Con l'ausilio dell'Amministrazione, si propone inoltre di redigere un questionario da distribuire alla popolazione con cadenza biennale/triennale e che rappresenti il livello di "benessere" percepito da parte della cittadinanza, come e se è variato nel corso del tempo in relazione alla realizzazione delle azioni. Per la costruzione del test si potrà fare riferimento inizialmente anche alle 12 categorie (in particolare Salute, Lavoro e conciliazione tempi di vita, Relazioni sociali, Sicurezza, Benessere soggettivo, Qualità dei servizi), articolate in 134 indicatori presentati nel giorno di avvio della Conferenza di Rio de Janeiro sullo sviluppo sostenibile. (Vedi <http://www.misuredelbenessere.it/>)

Nella tabella seguente sono riportati gli indicatori individuati per gestire la fase di monitoraggio, in relazione agli obiettivi di sostenibilità più significativi individuati:

INDICATORI AMBIENTALI

Tema ambientale	Note	Indicatori	Unità di Misura	Fonte
Aria	Rescaldina non ha centraline di monitoraggio dell'aria. Si propone la raccolta dei dati o attraverso campagne dedicate, o a mezzo di centraline mobili da posizionarsi all'interno dell'ambito di variante in prossimità del bosco o in prossimità delle aree residenziali a nord, nordovest del comparto Auchan.	(PM10, PM2.5, NOx, O3, Benzene, SO2, CO) (%)	ug/m ³	ARPA
		N. di esposti annuale (N)	n.	Comune
		Numero giorni superamento soglia attenzione PM10	N° /anno	ARPA
Acqua	Prima di qualsiasi intervento sugli edifici esistenti lo studio geologico prescrive la preventiva verifica della presenza o meno di possibili fonti di inquinamento	Capacità residua del depuratore	AE	Ente gestore
		Consumo idrico procapite	m3/ab*anno	Ente gestore
		Prelievi da acque sotterranee	m3/anno	Comune

	delle acque sotterranee.			
Suolo		Superficie urbanizzata/superficie totale	%	Comune
Rumore	Si propone la raccolta dei dati con campagne di indagine dedicate e con attenzione ai ricettori più esposti alle sorgenti rumorose come p. es. le aree residenziali, o il bosco esistente.		dBA	Proponente
		Esposti presentati al Comune per rumori molesti, per i quali siano stati riscontrati livelli fuori norma	N./anno	Comune
Socio economici		Apertura di nuovi negozi in centro storico	N	Comune
		Incremento di posti di lavoro generato dal centro commerciale "Le Porte dei Laghi" o dall'indotto.	N	Proponente
		Percorsi ciclopedonali (km)	km	Comune
Rifiuti		Produzione rifiuti urbani	kg/AE	Comune
		Percentuale di raccolta differenziata	%	Comune
Energia		Consumo energetico	KWh/AE	Proponente
		Edifici con certificazione energetica	%	Proponente
		Produzione di energia da fonti rinnovabili	KWh	Proponente
Inquinamento elettromagnetico		Sviluppo linee elettriche distinte per tensione.	km	Comune
		Impianti per telecomunicazione e radio televisione.	n.	Comune
Paesaggio		Superficie aree naturali (non ricomprese nelle aree protette e aree rete Natura2000)	km ²	Comune

Attuazione e soggetti coinvolti

Il monitoraggio di un piano o programma, come già detto è un processo di verifica e controllo degli effetti ambientali significativi prodotti in sede di attuazione del PGT. Le risorse da mettere in campo per l'attuazione di un piano di monitoraggio sono di tipo prevalentemente economico ed umano. Queste ultime fanno riferimento a figure professionali da ricercare all'interno della pubblica amministrazione (vedi p.es. gli uffici tecnici), e nel caso queste non fossero sufficienti (o per mancanza di tempo e/o competenze specifiche) o per assenza di strumentazioni adeguate, possono fare riferimento a figure specialistiche che si possono trovare all'interno di enti come p.es. ARPA.