



COMUNE DI
PADERNO DUGNANO

COMMITTENTE



carrefourproperty

via Caldera, 21 - 20153 Milano IT
Tel. +39 02 48251
Fax +39 02 48252980

www.carrefourproperty.it

ARCHITETTURA



WILMOTTE & ASSOCIÉS
ARCHITECTES

68 rue du Faubourg St Antoine
75012 Paris
tél.: +33 (0) 1 53 02 22 22

www.wilmotte.com
wilmotte@wilmotte.fr

COORDINAMENTO URBANISTICO

Arch. Gian Carlo Bianchi Janetti

Viale Tunisia, 37 - 20122 Milano IT
Tel +39 02 6554912



Via Thaon di Revel, 21 - 20159 Milano IT
Tel +39 02 36798890
Fax +39 02 36798892

www.buromilan.com
info@buromilan.com
C.F. e P.iva 08122220968

AMBIENTE

Erre.Vi.A. S.r.l.

Via Cristoforo Colombo, 23 - 20090 Trezzano Sul Naviglio IT
Tel +39 02 48400557
Fax +39 02 48400429

www.errevia.com
segreteria@errevia.com

PROGETTO

AMPLIAMENTO CENTRO COMMERCIALE "BRIANZA"

EMISSIONE

PROPOSTA PRELIMINARE DI PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO IN VARIANTE A P.G.T. E P.D.S

TITOLO

RELAZIONE GENERALE TECNICA ILLUSTRATIVA E NORMATIVA DI PIANO

ELABORATO N.

Upr001

Scala

-

Redazione

BJ

Approvazione

MM

Job Number

060

Revisione Corrente

00

Data

09.08.2016

Emissione

Proposta Preliminare di P.I.I.

Sommario

1. LA STORIA DELL'INSEDIAMENTO.....	2
2. LA SITUAZIONE URBANISTICA	4
3. IL PROGETTO.....	7
4. PROFILI ARCHITETTONICI.....	11
5. CONTENUTI DELLA VARIANTE.....	13
6. IMPATTO TERRITORIALE.....	14
7. ACCESSIBILITA'	15
8. AUTORIZZAZIONE COMMERCIALE	16

1. LA STORIA DELL'INSEDIAMENTO

L'attuale Centro Commerciale BRIANZA ha origine nel 1974 quando la Società Standa S.p.A. ebbe a stipulare con il Comune di Paderno Dugnano una Convenzione, a rogito del Notaio Luisa di Cesare Rep. 7082 Rc. 1236 del 20/08/1974, per l'esecuzione di un Piano di Lottizzazione Convenzionata ai sensi dell'art. 8 della Legge 6/08/1967 n. 765. Detto Piano era stato approvato dal Consiglio Comunale di Paderno Dugnano con Deliberazione n. 75 del 13/07/1973 e reso esecutivo con D.G.R. n. 238 del 23/04/1974.

Il contesto normativo ed anche quello commerciale all'interno del quale nacque l'iniziativa può essere considerato in qualche modo pionieristico. Infatti all'epoca esordiva la grande distribuzione nella categoria ipermercati che ora viene definita in base alla superficie di vendita superiore a 5000 mq.

La stessa Standa aveva aperto nel 1971 a Castellanza il primo ipermercato con insegna Maxi Standa e l'ipermercato di Paderno, quasi immediatamente successivo essendo stato inaugurato nel 1975, è il primo insediamento della nuova catena Euro Standa, poi denominata Euromercato a seguito della joint venture con il gruppo Carrefour.

Un'altra caratteristica di novità riguardava il fronte della normativa urbanistica infatti all'epoca della stipulazione della Convenzione era da poco entrata in funzione la Legge 765/1967 che non solo aveva introdotto nella disciplina normativa lo strumento della Lottizzazione Convenzionata (o Piano di Lottizzazione), ma aveva anche previsto un rapporto obbligatorio di superfici destinate ad insediamenti e *"spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi"*.

Tale rapporto era stato definito dal D.M. 1444/1968 che, per quanto riguarda gli insediamenti commerciali, impone una dotazione di spazi pubblici di 80 mq ogni 100 mq di Superficie lorda di pavimento di cui almeno 40 mq destinati a parcheggi.

All'epoca della Convenzione di lottizzazione non era ancora entrata in vigore la legge urbanistica regionale n. 51 del 1975 che, oltre ad elevare la dotazione a 100 mq ogni 100mq di SLP, prevede anche che le aree computabili per le dotazioni "standards" siano *"soltanto quelle delle quali siano previsti la acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione o l'assoggettamento a servitù di uso pubblico"*.

Una definizione così precisa non era contenuta né nella Legge 765 né nel DM 1444.

Per questa ragione, probabilmente, la Convenzione di Lottizzazione si limitava a prevedere l'impegno da parte della Standa S.p.A. a realizzare parcheggi ad uso pubblico nella misura di *circa mq 65.000* [art 4 lett b)] e l'obbligo a cederne gratuitamente la proprietà al Comune di Paderno Dugnano *dietro sua richiesta quando se ne ravvisasse l'opportunità per l'esistenza di necessità di interesse collettivo* [art. 12].

In esecuzione della Convenzione la Società Standa S.p.A. ha realizzato, in seguito al rilascio della Licenza Edilizia n. 114/1973 per un "fabbricato ad uso attività commerciale", l'immobile originariamente denominato "Euromercato" dal nome che avevano assunto gli Ipermercati del gruppo Euro Standa.

Secondo i disposti dell'art 17 della Legge Urbanistica nazionale n. 1150/1942, la Convenzione è decaduta nel 1984 al decorrere del decimo anno dalla stipula senza che il Comune avesse a richiedere la cessione delle aree parcheggi. Pertanto i parcheggi sono rimasti nella proprietà della Società titolare del complesso commerciale asserviti, di fatto anche se non di diritto, all'uso di parcheggio aperto al pubblico.

Il complesso è stato poi, nel corso del tempo, oggetto di numerosi ampliamenti il più rilevante dei quali, in esecuzione delle Concessioni Edilizie nn. 10574/1988 e 17366/1992, ha comportato la realizzazione di una galleria commerciale su più livelli.

La galleria è stata oggetto di una specifica deliberazione di Consiglio Comunale con la quale il Comune richiedeva l'apertura al pubblico passaggio della galleria, allo scopo di dare accesso all'area ricreativa della Cava Nord, e si approvava la relativa Convenzione e, di conseguenza, la relativa superficie è stata considerata nel progetto come "strada pubblica" e non è stata computata in volumetria.

All'interno della Convenzione stipulata il 9/11/1993, a rogito del notaio Giuseppe Alessi Rep. 372, con la quale la superficie di pavimento della galleria è stata gravata dal vincolo di pubblico passaggio, è stata prevista anche l'esclusione della stessa dall'attività di vendita, salvo il caso di manifestazioni promozionali.

Successivamente il Comune di Paderno Dugnano ha approvato, in data 30/09/2002, un Piano di Recupero relativo al complesso, con conseguente Convenzione attuativa stipulata in data 31/12/2002, a rogito notaio Lucio Mottola Rep. 210561 Rc. 13209.

Lo scopo principale del Piano era di dare conto dei nuovi limiti di edificabilità che avrebbero consentito il computo della galleria nella SLP commerciale.

Nell'insieme delle pattuizioni stabilite nella Convenzione, alcuni impegni riguardavano la configurazione del Centro Commerciale, in particolare:

- Veniva definitivamente riconosciuta la rinuncia da parte del Comune alla acquisizione delle aree vincolate a parcheggio in forza della convenzione del 1974, le quali rimanevano, di conseguenza, di proprietà di Carrefour asservite permanentemente all'uso di parcheggio aperto al pubblico;
- Quale effetto della non acquisizione delle aree, si stabiliva la revoca del vincolo di inedificabilità sulle aree asservite all'uso di parcheggio pubblico, in forza della Convenzione del 1974 (art. 15 della Convenzione).
- Era prevista la possibilità di svincolare dall'uso di pubblico passaggio le gallerie commerciali asservite, con conseguente loro inserimento in SLP (premessa H);
- Veniva prevista la realizzazione di un parcheggio pluripiano pertinenziale del Centro Commerciale sull'area vincolata a parcheggio pubblico con il mantenimento a quota del terreno dell'asservimento mentre i piani in elevazione erano previsti di uso privato.
- Venivano previste una serie di opere infrastrutturali, ampliamenti di sedi stradali e creazione di rotatorie, riguardanti la viabilità d'accesso al centro commerciale

Il Piano di recupero è stato solo parzialmente realizzato in quanto l'ampliamento delle superfici commerciali attraverso l'inglobamento in esse della galleria non è stato effettuato, mentre sono state realizzate le opere infrastrutturali compreso il parcheggio pluripiano pertinenziale.

2. LA SITUAZIONE URBANISTICA

A partire dall'entrata in vigore, il 24/07/2013, del nuovo Piano di Governo del Territorio, le aree di proprietà di Carrefour Property e di Carmila e relative al Centro Commerciale Brianza sono state destinate rispettivamente:

- Ad Ambito consolidato a funzione commerciale e direzionale (superficie corrispondente all'esistente centro commerciale Brianza formato dall'ipermercato Carrefour e dalla Galleria Commerciale Carmila);
- Ad Aree per servizi regolate dal Piano dei Servizi che li destina ad area a parcheggio (proprietà Carrefour Property);
- Ad Ambito consolidato a funzione commerciale e direzionale di completamento: ambito Cm2 (proprietà Carrefour Property);
- Ad Ambito produttivo di completamento: ambito Pr3 (proprietà Carrefour Property).

Il complesso delle aree ora descritte rappresenta un'assoluta singolarità sotto l'aspetto del ruolo nel contesto territoriale del Comune di Paderno Dugnano in quanto esso, oltre alla sua specifica e particolare destinazione, si trova anche quasi completamente circondato, ad eccezione del solo lato sud, da aree destinate ad infrastrutture di rilevanza sovracomunale: sul lato ovest le aree sono delimitate dalla superstrada Milano-Meda, mentre a nord e ad est sono circondate dall'area attrezzata Cava nord del parco intercomunale Grugnotorto Villoresi.

La superstrada, che fornisce l'accesso di scala sovracomunale al centro, costituisce anche una barriera che lo separa dalla porzione più densamente popolata del comune, ma al contempo ovviamente rappresenta anche una barriera tra questa e l'area attrezzata Cava nord.

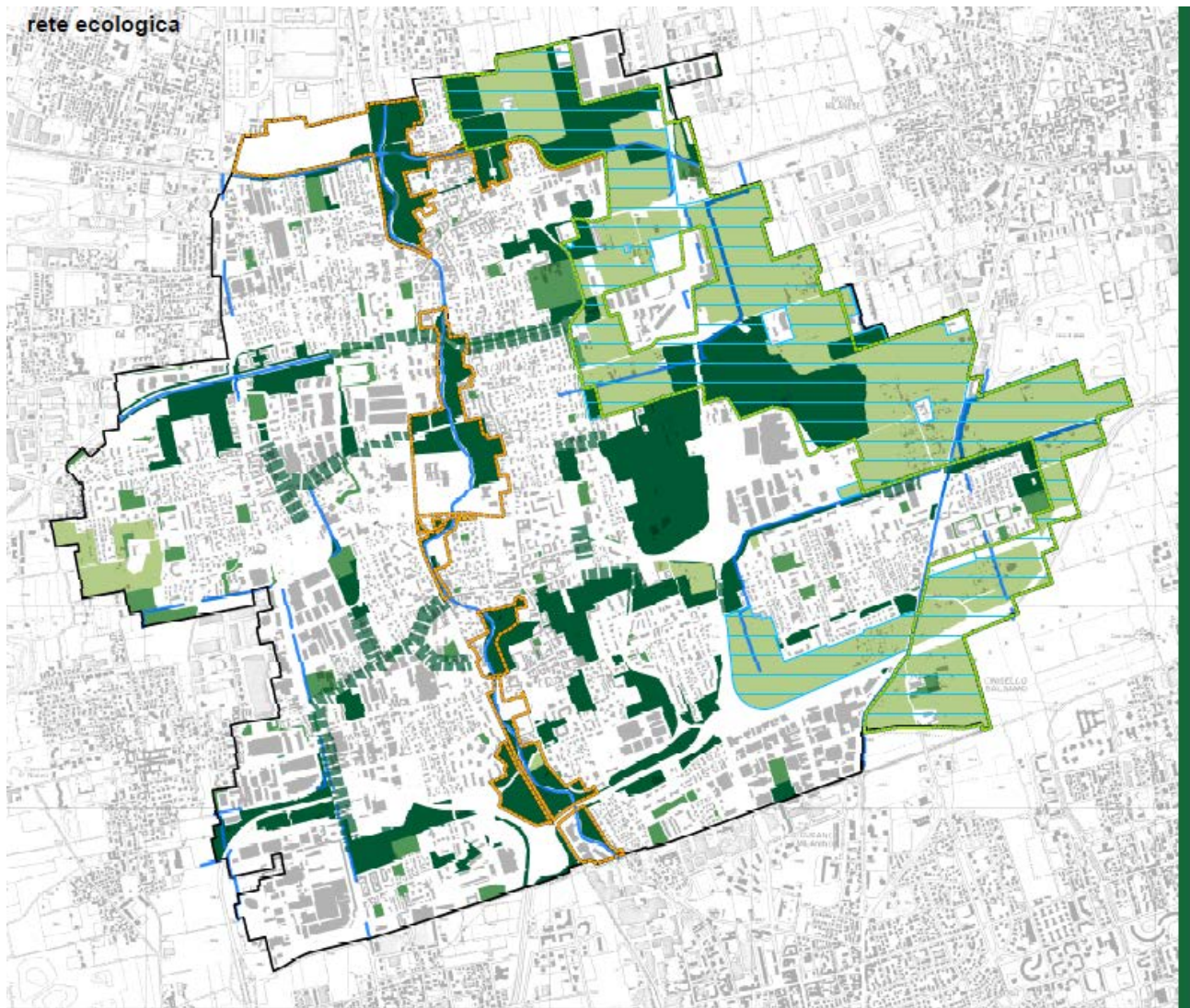
Nel corso degli anni ed attraverso il susseguirsi degli strumenti urbanistici, il Comune di Paderno Dugnano si è prefisso l'obiettivo, in buona parte realizzato, di creare una grande area a verde e servizi anche attraverso la costituzione del Parco Intercomunale del Grugnotorto-Villoresi.

In diretto contatto con il perimetro del Parco intercomunale, il comune di Paderno Dugnano ha da tempo collocato la più grande area a verde attrezzato del territorio cittadino, con la creazione del Parco Sportivo, ed ha poi proseguito acquisendo parte delle aree a nord di questo comprese nel Parco intercomunale.

La Società Carrefour Property ha recentemente acquisito e ceduto al Comune di Paderno Dugnano un'area, destinata a verde con classificazione di pertinenza indiretta, che confina a sud con il Parco Sportivo e a nord con le aree comunali dalle quali parte la passerella ciclopedonale che costituisce l'unico accesso diretto all'area attrezzata Cava Nord dalla porzione più densamente popolata del comune.

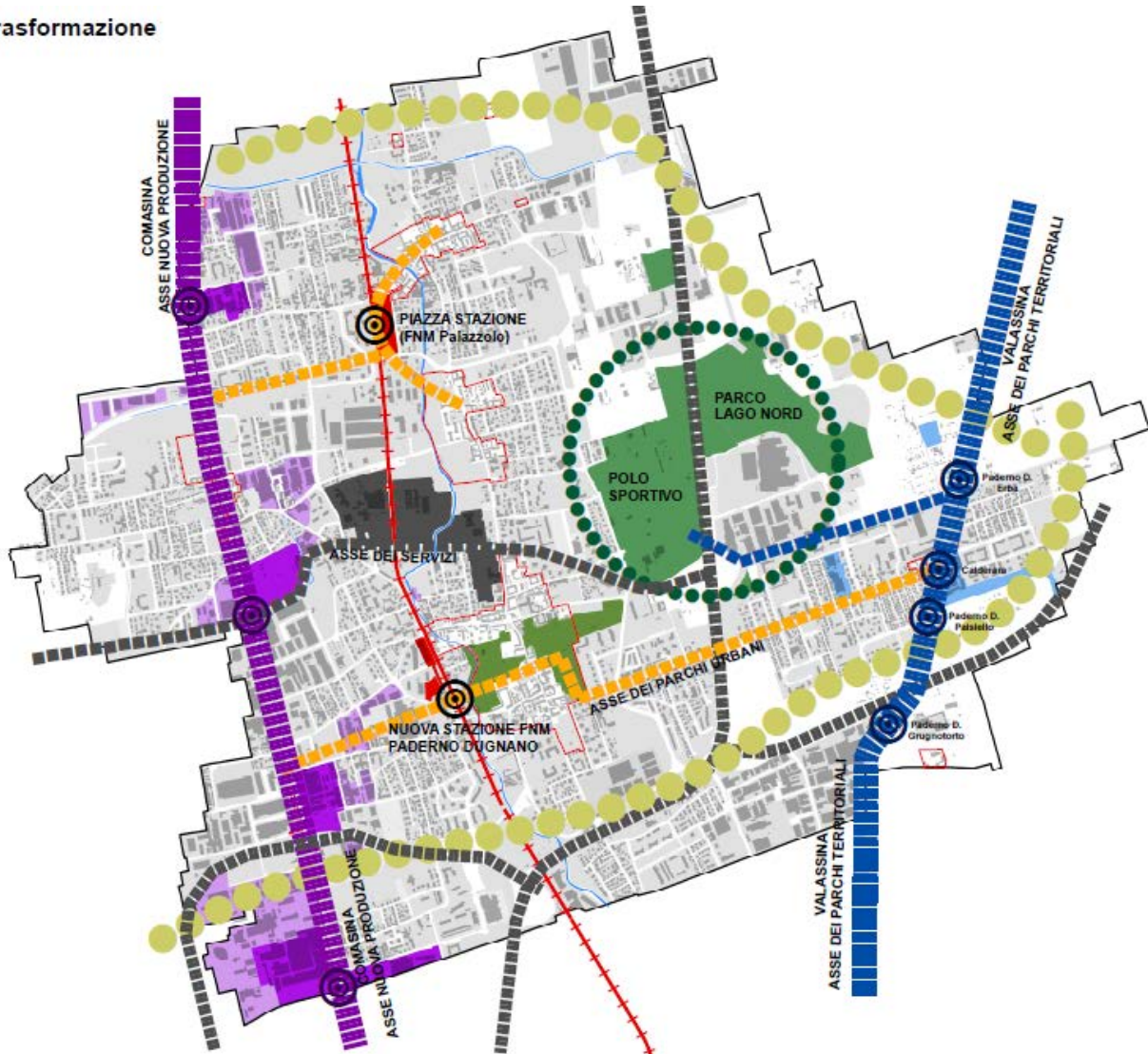
Sarà quindi possibile, in un prossimo futuro, saldare in un'unica area attrezzata i due principali parchi di Paderno Dugnano costituendo un unico polmone di servizio che ha pochi paragoni tra i comuni nord della Città Metropolitana di Milano.

Questa configurazione è stata ben evidenziata nell'allegato al PGT "DP3 SCENARI E TEMI PROGETTO" nel quale è ben evidenziato sia il peso specifico dell'area verde:



sia il ruolo fondamentale dell'area come cerniera nel progetto di trasformazione urbana del PGT in relazione al sistema degli spazi e della mobilità pubblici:

trasformazione



Proprio in questo contesto assume un particolare rilievo l'assetto dell'area del Centro Commerciale Brianza ed è la stessa immagine del progetto di trasformazione che ne dà pienamente conto laddove appare visivamente evidente come essa, di fatto, completi la grande area indicata come centro della trasformazione.

Per quanto riguarda le previsioni funzionali il PGT conferma, ovviamente, il ruolo del grande insediamento commerciale che rappresenta di gran lunga l'area di maggior estensione con questa destinazione, ma il PGT rafforza l'indicazione attraverso la previsione di un'ulteriore area commerciale di completamento posta a nord del parcheggio del Centro Brianza, tra questo e la Cava Nord. Infine, il quadro della programmazione di PGT è completato dalla previsione di una fascia lungo la superstrada, per metà circa con conferma dell'attuale stazione di servizio carburanti e per l'altra metà con destinazione ad ambito produttivo di completamento.

3. IL PROGETTO

In considerazione del mutato contesto della grande distribuzione con le recentissime iniziative di centri commerciali di dimensioni più che doppie rispetto allo standard fino ad ora utilizzato, Carrefour Property, insieme a Carmila, intende potenziare la parte di galleria commerciale del Centro Brianza mantenendo inalterata la superficie di vendita del supermercato alimentare Carrefour Iper.

Il potenziamento prevede l'estensione della galleria esistente con nuove unità commerciali a copertura di tutte le tipologie commerciali: esercizi di vicinato, esercizi di somministrazione, medie superfici di vendita per tutte le taglie dimensionali (superstore, megastore, ecc.) il tutto integrato anche con un'area "loisir" comprendente una multisala cinematografica ed un'area "food court" con ristoranti caffetterie e altri esercizi di somministrazione.

Data l'attuale configurazione del compendio quasi totalmente contornato da limiti non modificabili (superstrada Milano-Meda, area attrezzata Cava Nord e via Amendola), l'espansione della Galleria Commerciale può essere realizzata solo verso l'attuale area a parcheggi che già ora vede la presenza di una struttura di sosta in pluripiano.

La soluzione, oltre ad essere obbligata, è pienamente consona allo spirito e ai disposti della Legge Regionale 28/11/2014 n. 31 "Disposizioni per la riduzione del consumo del suolo e per la riqualificazione del suolo degradato" ed è anche conforme agli strumenti urbanistici comunali laddove, come prima esaminato in relazione alla complessa storia delle convenzioni che hanno interessato il compendio, è pacificamente riconosciuta l'edificabilità delle aree ora occupate dal parcheggio (art. 15 Convenzione attuativa del 31/12/2002).

Data la peculiare collocazione dell'area, prima considerata nell'analisi delle previsioni di trasformazione previste dal PGT, si può presentare una particolarissima occasione di creare una grande polarità per il loisir e il tempo libero in conseguenza della contemporanea presenza, a breve distanza, di un grande centro attrezzato per lo shopping, la ristorazione, lo svago e il fitness e di una grande area ricreativa pubblica anch'essa dotata di attrezzature sportive.

Condizione essenziale per questo tipo di realizzazione è quella di superare la separatezza dell'area della Cava nord, determinata dalla superstrada, sia dal centro abitato sia dall'area del Parco sportivo e ciò attraverso una nuova connessione di maggior efficacia rispetto a quella offerta dall'attuale passerella ciclo pedonale e, contemporaneamente, portare l'ingresso dal centro abitato all'area della Cava nord in maggiore prossimità di quello previsto dal progetto architettonico della stessa

Il progetto che s'intende attuare attraverso la presente proposta di Programma Integrato d'Intervento persegue quindi questi due obiettivi progettuali con una serie di azioni:

- Si prevede di prolungare l'esistente galleria commerciale su due piani a partire dalla sua estremità meridionale piegando verso ovest a confine con il parcheggio pluripiano esistente. L'ingresso della galleria e di tutto il centro commerciale verrà così portato nel centro dell'attuale area a parcheggio, con un conseguente miglioramento della visibilità dell'intero centro dall'infrastruttura viaria.
- Ovviamente l'estensione della galleria verrà realizzata sulla porzione meridionale del parcheggio compresa tra l'attuale fabbricato e l'attuale rotonda d'ingresso che, pertanto, non subirà alcuna modifica.

- La riduzione della superficie a parcheggi esistente verrà totalmente compensata da un'autorimessa interrata che occuperà la totalità della superficie coperta dall'ampliamento della galleria estendendosi poi ulteriormente sotto la residua parte del parcheggio.
- Dal punto di vista planimetrico, l'assetto che la nuova edificazione contornante la galleria commerciale verrà ad assumere è quello di una C rovesciata nel cui margine interno è contenuto sia il parcheggio pluripiano esistente sia una sua estensione verso ovest. Planivolumetricamente, invece, l'immagine complessiva sarà quella di una grande "piastra" di dimensioni approssimativamente uguali a quella del centro commerciale esistente, contenente sia la galleria commerciale che i parcheggi pluripiano.
- La residua parte del parcheggio interposto tra la nuova "scatola" e la fascia di terreno occupata in parte dalla stazione carburanti rimarrà nella configurazione originale destinata alla duplice funzione di parcheggio di più diretta accessibilità e di viabilità interna di distribuzione ai parcheggi pluripiano.
- Dal punto di vista delle dotazioni infrastrutturali, dato che l'area dell'attuale parcheggio a raso è computata nella superficie per servizi del PGT ed è da calcolare nella dotazione dell'ipermercato esistente e non oggetto di modifica, l'intervento prevede di reperire nuovi parcheggi per una quota minima del 100% della nuova SLP commerciale, che si aggiunge alla superficie a servizi già prevista in PGT, sostituendo, come già illustrato, in un'altra collocazione la superficie dei parcheggi che vengono eliminati per effetto dell'espansione della edificazione commerciale.
- Il risultato dell'equilibrio delle dotazioni infrastrutturali viene ottenuto attraverso diversi interventi:
 - Realizzazione del parcheggio interrato nel sottosuolo della nuova edificazione commerciale. Tale parcheggio sarà posto al servizio dell'ipermercato esistente che si trova alle spalle della galleria commerciale consentendo un accesso diretto anche indipendentemente da quest'ultima;
 - Assoggettamento all'uso pubblico dei due piani del parcheggio pluripiano attualmente a pertinenza privata;
 - Realizzazione di un nuovo parcheggio in elevazione in prossimità dell'attuale parcheggio pluripiano;
 - Cessione dell'intera superficie della porzione dell'area destinata dal PGT ad Ambito consolidato a funzione commerciale e direzionale di completamento: ambito Cm2, acquisita da Carrefour Property, quale estensione dell'area attrezzata della Cava nord.
- Quale perno fondamentale dell'area di cerniera, si prevede di realizzare una nuova connessione: un "varco ecologico" che scavalchi la superstrada Milano Meda, partendo dall'area destinata a verde recentemente ceduta da Carrefour al Comune, esattamente nel punto di connessione tra questa e l'attuale Parco sportivo. Il "varco", con un manufatto di larghezza ben superiore all'attuale passerella, si presenta come un vero e proprio prolungamento dell'area a verde in quanto la struttura viene finita con una copertura a verde in piena terra all'interno della quale si sviluppano diversi percorsi ciclo-pedonali. Questo sistema di verde si sviluppa poi fino agli accessi sui due lati tramite opportuni terrapieni di raccordo che, sul lato ovest, salgono dalla quota di campagna ed approda sul lato est mantenendosi in quota con diverse diramazioni dei percorsi ciclo-pedonali

alcuni dei quali approdano al piano superiore della galleria commerciale mentre altri danno accesso all'area attrezzata della Cava Nord. Di questi ultimi uno scenderà sino all'attuale ingresso al parco mentre l'altro, mantenendosi in quota, realizzerà un nuovo ingresso superiore al parco.

- Dato che l'area già destinata all'ambito Cm2 confina con il perimetro dell'area attrezzata Cava Nord in corrispondenza del grande parterre verde che degrada verso il lago centrale, si è ritenuto più consono integrare il disegno del parco semplicemente completando il disegno del parterre, che attualmente è suddiviso da viali pedonali disposti in una croce di Sant'Andrea, con un prolungamento di uno dei quattro spicchi triangolari del disegno a formare un parallelogramma definito sui lati da due nuovi viali pedonali con retrostanti fitte quinte di alberature, come nell'attuale disegno paesaggistico del parco. Dato che il punto di arrivo dal varco ecologico si trova a quota + 172,50 s.l.m rispetto al piano di campagna, mentre il parterre degrada da questa quota sino a + 166,35 s.l.m., il nuovo ingresso al parco, che si collocherebbe al vertice del parallelogramma opposto al centro della croce di S. Andrea, si troverebbe alla sommità di una grande prato che degrada dolcemente verso il lago.

- L'intervento sulle aree a destinazione pubblica verrà completato con opere d'arredo sulle aree ad ovest della superstrada, con l'estensione della recinzione del Parco sportivo a comprendere le nuove aree che accedono al varco ecologico. Si prevede poi di realizzare dei parcheggi d'accesso al "varco ecologico" sia ampliando quelli esistenti sulla S. Michele del Carso sia ristrutturando la sede stradale della stessa, che è di particolare ampiezza (con banchine laterali inutilizzate) e di scarsissimo utilizzo.

- Infine le attuali attività di manutenzione degli autoveicoli (gommista, officina di riparazione auto ed elettrauto, autolavaggio) che occupano le costruzioni collocate nella parte nord del parcheggio, dove verrà realizzato il "varco ecologico", verranno trasferite in nuovi fabbricati realizzati nell'area attualmente libera a sud della stazione di servizio e destinata dal PGT ad Ambito produttivo di completamento: ambito Pr3. Questa soluzione consente di comprendere in un'unica area, a diretto contatto con la viabilità di contorno, tutti i servizi alla mobilità veicolare, rendendo questa zona più autonoma da quella della galleria/Centro Commerciale e liberando i relativi parcheggi dai percorsi di accesso/uscita dai servizi alla mobilità.



Figura 1: Planivolumetrico di progetto con ipotesi di sistemazione a verde ad estensione del Parco Cava Nord dell'area già Cm2.

4. PROFILI ARCHITETTONICI

Ancorché sia del tutto prematuro, in sede di Programma Integrato d'Intervento, voler prefigurare una specifica immagine architettonica, si possono comunque individuare dei temi di progetto che traendo spunto dal più generale assetto planivolumetrico possono essere già dati per acquisiti.

In primo luogo l'immagine unitaria del complesso che, inglobando in un unico volume il centro commerciale esistente, il suo ampliamento e buona parte dei parcheggi di servizio, porta a configurare dei prospetti e delle coperture unitarie.

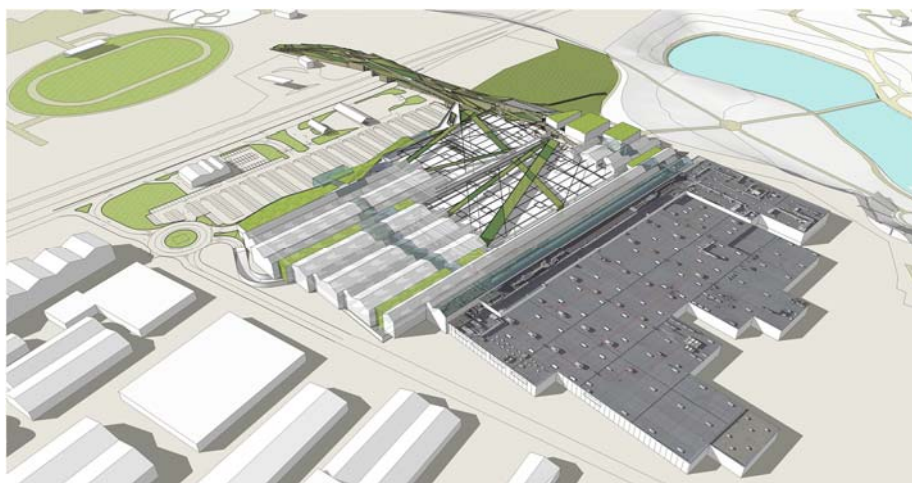


Figura 2: Vista volumetrica del progetto da Sud-Est

In secondo luogo il tema fondamentale del varco ecologico che si connette direttamente al complesso commerciale al livello superiore e crea, grazie al collegamento con il parco e la "sponda opposta" della Milano-Meda, una circolazione ciclopedonale sopraelevata ed indipendente da quella veicolare sottostante.

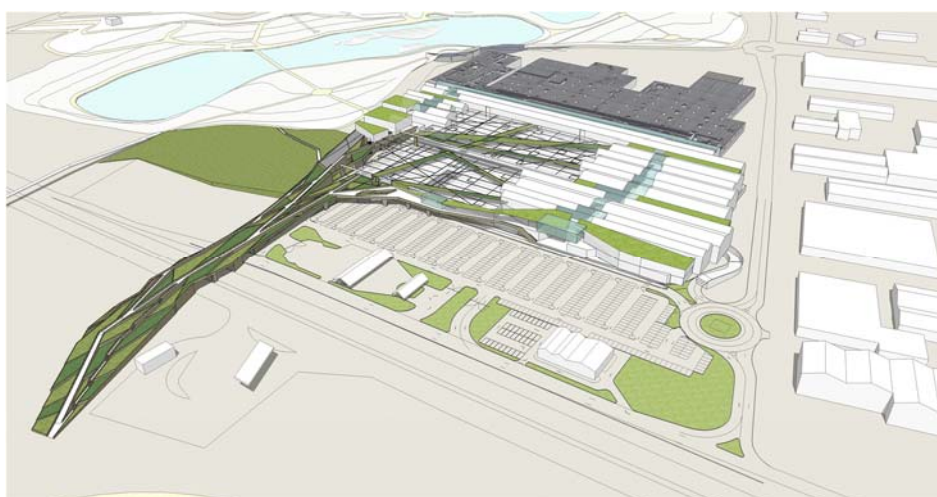


Figura 3: Vista volumetrica del progetto da Ovest

Da ultimo il tema del verde che, vista l'immediata prossimità e diretta connessione con il parco dei parcheggi di copertura e del livello di distribuzione della zona "loisir" (multisala e food court), deve investire anche la stessa copertura dei parcheggi, allo scopo di creare la sensazione di una continuità tra le due aree.



Figura 4: Vista volumetrica del progetto da Nord-Ovest

5. CONTENUTI DELLA VARIANTE

Si prevede di ricomprendere le aree attualmente destinate in PGT a parcheggi e quelle facenti parte degli ambiti Cm2 e Pr3 in un unico nuovo Ambito consolidato a funzione commerciale e direzionale di completamento denominato Cm5 per complessivi 78984 mq di Superficie Territoriale.

In conformità alla disposizioni del Piano delle Regole, a tale ambito saranno applicati i seguenti parametri:

- Indice di utilizzazione territoriale 0,35 mq/mq
- Superficie per servizi 200% della SLP di cui almeno il 50% reperito all'interno dell'ambito
- Superficie incrementale per parcheggi a conferma della dotazione di parcheggi esistenti computata dal Piano dei Servizi: mq 51.920.

L'edificabilità complessiva del programma d'intervento viene completata dall'utilizzo dei diritti edificatori derivanti dall'area a pertinenza indiretta ceduta al Comune. Essa è illustrata nella tavola Up004ed ammonta a mq 32427 di SLP così determinati $mq\ 78984 * 0,35\ mq/mq = 27644,90\ mq + 4783\ mq = (mq\ 16398 * 0,35)/1,2$ coefficiente compensativo

Correlativamente le dotazioni territoriali del Programma ammontano complessivamente a 48400 mq così suddivise: 32450 mq di parcheggi pluripiano al netto della quota da computarsi come parcheggi esistenti del Piano dei Servizi; 15950 mq di aree per verde attrezzato.

$$48400\ mq > 32427\ mq = 100\% \ 32427\ mq\ SLP.$$

Anche se la circostanza non può essere considerata nel computo delle dotazioni territoriali, si deve ricordare anche la già avvenuta cessione al Comune di Paderno, da parte di Carrefour Property, del terreno di 16454 mq destinato dal PGT a verde pubblico che, oltre a generare i diritti edificatori utilizzati nell'ambito del Programma rappresenta anche l'area d'attestazione, sul lato ovest della superstrada, del varco ecologico nonché l'anello mancante per consentire la continuità di aree pubbliche tra il centro sportivo il Parco Cava Nord.

La residua parte delle dotazioni territoriali dovute viene monetizzata per un importo di € 1.480.860,00 = $90,00\ €/mq * 16454\ mq = SLP\ 32427\ mq * 200\% - 48400\ mq$

Per effetto della variante, viene modificato anche il Piano dei Servizi estrapolando dall'originaria superficie a parcheggi quella destinata all'edificazione commerciale ed indicando la quota di parcheggi in pluripiano dando così conto del saldo neutro dell'operazione.

6. IMPATTO TERRITORIALE

Come già più volte illustrato, l'intero intervento edificatorio viene realizzato all'interno di un'area che è già da lunghissimo tempo completamente urbanizzata e non provoca, conseguentemente, alcun consumo di suolo. Al contrario, il Programma prevede la trasformazione in una zona di verde attrezzato di particolare pregio di una area che attualmente è già urbanizzata ed anzi è impiegata per usi di basso pregio ed anche con impatto ambientale negativo, quali il deposito di materiali a cielo aperto.

Oltre che una riduzione del suolo urbanizzato nello stato di fatto, il Programma consegue anche una diminuzione delle superfici edificate in progetto perché l'area che viene destinata all'ampliamento del parco Cava nord era programmata dal Piano di Governo del Territorio come destinata ad una espansione commerciale-direzionale. L'espansione avviene ugualmente, ma totalmente all'interno delle aree già attrezzate quindi il saldo del territorio liberato dall'intervento è positivo per 14995 mq, pari al 17% dell'area d'intervento, come illustrato nella tavola Up009 – Schema di raffronto della superficie urbanizzata.

Anche dal punto di vista del suolo e dell'impatto sulle urbanizzazioni il Programma consegue un saldo positivo, infatti:

- Trattandosi di un intervento commerciale il carico sulla rete fognaria non è particolarmente significativo e di conseguenza non sono necessari né potenziamenti della rete fognaria pubblica esistente né nuovi allacciamenti alla stessa, essendo sufficiente una modifica della rete interna.

- Lo smaltimento delle acque meteoriche attualmente viene eseguito mediante dispersione nel terreno attraverso dei pozzi perdenti a sud ed una trincea interrata a nord. Poiché le acque che vengono disperse provengono nella quasi totalità da parcheggi lastricati, la struttura attuale prevede delle vasche di disoleazione con scarico nella fognatura comunale. Nel progetto una buona parte della superficie del parcheggio viene sostituita dalla costruzione della galleria con le relative coperture; si ottiene quindi una netta riduzione delle acque meteoriche che necessitano di trattamento con conseguente beneficio sia dal punto di vista della funzionalità dell'impianto di scarico sia da quello della qualità ambientale complessiva.

- Dal punto di vista energetico, il complesso si presenta quasi autonomo potendo fruire di energia proveniente da pompe di calore che utilizzano le differenze termiche determinate dagli impianti di refrigerazione presenti nel supermercato alimentare.

Il bilancio delle superfici permeabili è illustrato nella tavola Up010 – Schema di raffronto della superficie drenante.

7. ACCESSIBILITA'

Come già illustrato anche per quanto riguarda l'accessibilità veicolare il quadro esistente viene modificato in minima parte. Ad illustrazione sia del sistema degli accessi sia degli impatti sul traffico veicolare del nuovo insediamento si allega la specifica valutazione.

8. AUTORIZZAZIONE COMMERCIALE

Come ampiamente riferito l'intervento oggetto del Programma consiste nell'ampliamento dell'attuale Centro Commerciale che consta in una grande struttura di vendita, l'ipermercato aperto nel 1975, con vendita alimentare per complessivi 12684 mq di superficie di vendita e la galleria commerciale vera e propria, aperta nel 1992, che comprende 67 esercizi commerciali, i cui 6 medie superfici per una complessiva superficie di vendita di 8458 mq.

L'insieme dell'insediamento commerciale così definito interessa quindi una superficie di vendita totale di 21142 mq. Il progetto prevede quindi un sostanziale raddoppio della SdV, ma mantenendo inalterata la vendita alimentare.

L'ampliamento riguarderà quindi esclusivamente il non alimentare e degli insediamenti non commerciali (somministrazione e multisala cinematografica) assumendo quindi la configurazione di "centro commerciale multifunzionale" come definito dalla DGR 20/12/2013 n X/1193.

Data l'entità dell'ampliamento, e del centro nel suo complesso, la procedura autorizzativa prevede la definizione e sottoscrizione di un Accordo di Programma

Poiché la superficie totale del centro, compreso l'esistente, non raggiunge i 70.000 mq non si configura la "particolare ed eccezionale incidenza" come definita nella medesima DGR.

Nel processo autorizzativo delle grandi strutture di vendita è di fondamentale importanza la valutazione della sostenibilità socio-economica, territoriale ed ambientale dell'insediamento commerciale proposto.

In particolare è prevista una verifica del bilanciamento tra gli impatti dell'insediamento e "le opere di mitigazione e compensazione delle esternalità negative sul territorio e sull'ambiente causate dagli impatti conseguenti alla realizzazione degli sull'ambiente causate dagli impatti conseguenti alla realizzazione degli insediamenti" art. 5.7.3 comma 3 del DGR X/1193.

Prescindendo dagli aspetti socio-economici che non sono valutabili nell'ambito stretto del Programma, già si è riferito sui ridotti impatti complessivi sull'ambiente del progetto a partire dall'oggettiva riduzione del consumo di suolo e del miglioramento delle condizioni di smaltimento delle acque meteoriche, ma il tema territoriale è quello più rilevante.

Oltre all'aumento della dotazione di aree verdi (intervento specificatamente indicato tra le misure mitigative/compensative dagli allegati alla DGR X/1193) si deve considerare la particolare valenza della realizzazione del varco ecologico sull'assetto territoriale complessivo del Comune, come prima illustrato in coerenza al PGT. Questo intervento può bene essere considerato una misura compensativa adeguata alla dimensione dell'intervento, tenendo presente, peraltro, lo quanto fatto per ridurre al minimo l'impatto dell'ampliamento.

Da ultimo il tema del verde che, vista l'immediata prossimità e diretta connessione con il parco dei parcheggi di copertura e del livello di distribuzione della zona "loisir" (multisala e food court), deve investire anche la stessa copertura dei parcheggi, allo scopo di creare la sensazione di una continuità tra le due aree.



Figura 4: Vista volumetrica del progetto da Nord-Ovest