



COMUNE DI PESCHIERA BORROMEO
Città Metropolitana di Milano

**Lotto B - Proposta di Variante al Piano
di Lottizzazione Sovracomunale - PLD2C**
Nuovo insediamento Commerciale lungo ex-SS45 Paullese
ai sensi degli articoli 12 e 14 della L.R. n° 12/2005 s.m.i.

SOGGETTI PROPONENTI :

Chiara Valeriana S.r.l.
Via Matteotti, 55
20068 Peschiera Borromeo (Mi)
P.IVA n° 09629080962

Milano Est S.r.l.
Via Verri, 8
20121 Milano (Mi)
P.IVA n° 05053030960

Chiara Edificatrice Milanese S.r.l.
Via Matteotti, 55
20068 Peschiera Borromeo (Mi)
P.IVA n° 03475530154

Rabbit S.p.a.
Galleria Trieste, 6
35121 Padova (Pd)
P.IVA n° 02347500288

Immobiliare Ametista S.r.l.
Via S. Radegonda, 11
20121 Milano (Mi)
P.IVA n° 05018990969

Coop Lombardia
Viale Famagosta, 75
20142 Milano (Mi)
P.IVA n° 00856620158

PROGETTISTA :

Dott. Arch. Guglielmo Galli

Iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano n° 2233
Viale Umbria, 16 - 20068 Peschiera Borromeo (Mi) - Tel. 02.70309013 - E-mail: studioggalli@libero.it

OGGETTO:

RELAZIONE GENERALE

Data :
Settembre
2017
Agg :
Luglio
2019

ALLEGATO

A

Var 7

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. IL QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO.....	5
2.1. LA PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRACOMUNALE.....	5
2.1.1. Piano Territoriale Regionale - PTR.....	5
2.1.2. Piano Territoriale Paesistico Regionale – PTPR.....	11
2.1.3. Rete Ecologica Regionale – RER.....	15
2.1.4. Piani di Bacino	17
2.1.4.1. Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI).....	18
2.1.4.2. Piano di Gestione del distretto idrografico del fiume Po (PdGPo)...	20
2.1.4.3. Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA).....	21
2.1.5. Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTCP	22
2.1.5.1. Obiettivi di carattere generale	23
2.1.5.2. Obiettivi ed indicazioni per l'area di intervento	24
2.1.6 Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano	34
2.1.7. Piano di Indirizzo Forestale - PIF.....	35
2.1.8. Piano della Ciclabilità	37
2.2. LA PIANIFICAZIONE DI LIVELLO COMUNALE.....	38
2.2.1. Piano di Governo del Territorio.....	38
2.2.1.1. Documento di Piano.....	39
2.2.1.2. Piano delle Regole e Piano dei Servizi.....	39
2.2.2. Studio geologico a supporto del PGT	43
2.2.3. Reticolo Idrico Minore (RIM).....	44
2.2.4. Piano di zonizzazione acustica.....	44
2.3. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE.....	45
3. I CONTENUTI DEL PROGETTO	47
3.1. INQUADRAMENTO DELL'AREA DI INTERVENTO	47
3.2. PLD2C – STATO DI ATTUAZIONE.....	49
3.3. MOTIVAZIONI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE AL VIGENTE PIANO ATTUATIVO	54
3.4. IL PROGETTO.....	55
3.4.1. Obiettivi e finalità del PA in variante	55
3.4.2. Dati di carattere generale	55
3.4.2.1. Dati catastali	56
3.4.2.2. Dati quantitativi e destinazioni funzionali.....	56
3.4.2.3. Aspetti di carattere commerciale.....	57

3.4.3. Descrizione del progetto.....	58
3.4.3.1. <i>Indicazioni di carattere generale</i>	58
3.4.3.2. <i>Infrastrutture e viabilità</i>	59
3.4.3.3. <i>Reti tecnologiche e sottoservizi</i>	60
3.4.4. Approfondimenti di carattere specialistico.....	60
3.4.5. Verifiche urbanistiche ed edilizie del PA in variante.....	61
3.4.5.1. <i>Dati urbanistici</i>	61
3.4.5.2. <i>Verifica SLP realizzata e da realizzare</i>	62
3.4.5.3. <i>Verifica destinazioni funzionali</i>	63
3.4.5.4. <i>Organizzazione della superficie fondiaria</i>	64
3.4.5.5. <i>Verifica Superficie Coperta</i>	64
3.4.5.6. <i>Fabbisogno e dotazione aree di interesse pubblico</i>	64
3.4.5.7. <i>Verifica della superficie filtrante</i>	66
3.4.5.8. <i>Verifica dotazione di parcheggi</i>	66
3.4.6. Le opere di interesse pubblico.....	68
3.4.7. Quadro economico del piano attuativo in variante	68
3.4.8. Aggiornamento e modifica della convenzione urbanistica.....	69
3.4.9. Elenco elaborati.....	70

1. PREMESSA

La presente proposta di Piano attuativo in variante riguarda l'edificio commerciale esistente, individuato come "edificio B - Lotto B", di cui si chiede la modifica della tipologia commerciale, da "Media Struttura di Vendita – generi non alimentari" a "Grande Struttura di Vendita – generi non alimentari".

L'edificio è compreso all'interno del perimetro del *Piano di Lottizzazione Sovracomunale – PLD2C* che presenta il seguente stato di attuazione:

- Lotto A edificato, ospita il Centro Commerciale "Galleria Borromeo" (edificio A);
- Lotto B edificato, ospita l'edificio interessato dalla presente richiesta di variante (edificio B);
- Lotto C e Lotto F, non edificati, in cui è prevista la realizzazione di edifici commerciali nella tipologia "Media Struttura di Vendita – generi non alimentari", che andranno a completare la capacità edificatoria del piano attuativo (edifici C, D e E nel Lotto C e edificio F nel Lotto F).

La proposta di Piano in variante, che costituisce anche variante al vigente PGT del Comune di Peschiera Borromeo, unitamente al Rapporto Ambientale ai fini dello svolgimento della procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, viene inoltrata all'Amministrazione Comunale di Peschiera Borromeo ai sensi dell'articolo 12 e dell'articolo 14 della Legge Regionale n°12 dell'11 marzo 2005 e successive modifiche e integrazioni.

La proposta di piano attuativo in variante riguarda le aree comprese all'interno del perimetro del PLD2C, di proprietà dei seguenti soggetti:

- Chiara Valeriana s.r.l., con sede in via Matteotti 55 a Peschiera Borromeo;
- Chiara Edificatrice Milanese s.r.l., con sede in via Matteotti 55 a Peschiera Borromeo;
- Immobiliare Ametista s.r.l. con sede in via Santa Redegonda, 11 a Milano;
- Milano Est s.r.l., con sede in via Verri, 8 a Milano;
- Rabbit S.p.a., con sede in Galleria Trieste, 6 a Padova;
- COOP Lombardia, con sede in viale Famagosta, 75 a Milano.

La proposta di piano attuativo in variante riguarda esclusivamente un aspetto legato alla tipologia commerciale, in quanto l'edificio esistente consentirà di utilizzare spazi interni, attualmente non utilizzati per attività commerciale, per incrementare la superficie di vendita commerciale, che passerà da 2.499 mq a 3.410 mq, con un incremento di 911 mq, con la conseguente classificazione in "Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari", secondo la vigente normativa in materia commerciale. Pertanto, in relazione ai contenuti del piano attuativo in variante, la proposta è composta dalla seguente documentazione:

- **planimetria di inquadramento territoriale e infrastrutturale**, con individuazione del comparto oggetto di intervento, delle infrastrutture, dei servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità, nonché delle previsioni, ritenute significative rispetto alla proposta di intervento;
- **quadro di riferimento della pianificazione** di livello sovracomunale e comunale;
- **estratto catastale** delle aree interessate dall'intervento;

- **documentazione fotografica** a colori dell'intorno urbano e delle aree di intervento;
- indicazioni relative allo **stato di attuazione del piano attuativo PLD2C**, relativo alle SLP e destinazioni, alle aree a standard e ai parcheggi pubblici e pertinenziali, che confronta lo stato di fatto con gli interventi ancora da realizzare;
- stato di attuazione delle opere di **urbanizzazione primaria e reti tecnologiche**, al servizio degli edifici esistenti;
- **individuazione puntuale della proposta di variante** al piano attuativo vigente;
- **relazione generale** con la descrizione dell'intervento, dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dall'Amministrazione Comunale e ai documenti di programmazione sovracomunale e comunale, verifica dei parametri urbanistici ed edilizi;
- relazione di valutazione dell'**impatto viabilistico e da traffico**;
- relazione di valutazione dell'**impatto socio-economico** generato dalla modifica della tipologia commerciale, da Media Struttura a Grande Struttura per la vendita di generi non alimentari;
- **progetto planivolumetrico** definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzioni (schema distributivo di massima), che conferma la situazione esistente nell'assetto planimetrico, nei prospetti e nelle sezioni, nel rapporto morfologico e tipologico con il tessuto urbano (sezioni ambientali), nelle infrastrutture pubbliche e di uso pubblico, aree a verde, parcheggi pubblici e privati;
- **modifiche alla convenzione** che recepiscono quanto introdotto dalla proposta di piano attuativo in variante.

L'elenco sopra riportato comprende solamente gli elaborati finalizzati all'illustrazione dei contenuti della proposta di variante, che non prevede alcuna modifica rispetto allo stato di fatto urbanistico, edilizio e di dotazioni pubbliche del Lotto B e, di conseguenza, del piano urbanistico vigente. Pertanto, per tutti gli altri aspetti si rimanda agli elaborati presentati in occasione dell'istanza per la realizzazione dell'edificio esistente nel "Lotto B", ovvero progetto architettonico, relazione di valutazione dell'impatto paesistico del progetto, ai sensi dell'art. 30 delle norme del Piano Territoriale Paesistico Regionale, relazione geologica, idrogeologica e sismica, valutazione del clima previsionale e impatto acustico, progetto degli impianti e delle reti tecnologiche.

2. IL QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO

Sono stati esaminati e valutati i diversi strumenti di pianificazione e programmazione che regolamentano l'ambito territoriale in cui l'area è collocata, per una valutazione delle scelte relative all'attuazione dell'intervento proposto e, quindi, una calibrazione in merito alla congruità dell'intervento rispetto agli indirizzi di sviluppo.

L'analisi che segue ha considerato i seguenti piani/programmi:

- Piano Territoriale Regionale (PTR) della Lombardia
- Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) della Lombardia
- Rete Ecologica Regionale (RER) della Lombardia
- Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)
- Piano Territoriale di Coordinamento (PTCP) della Città Metropolitana di Milano
- Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) del Parco Agricolo Sud Milano
- Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Città Metropolitana di Milano
- Piano della Ciclabilità
- Piano di Governo del Territorio (PGT)
- Studio geologico, idrogeologico e sismico, allegato al PGT
- Determinazione del Reticolo idrico Principale e Minore (RIM)
- Piano di Zonizzazione Acustica.

Inoltre, sia a livello regionale, provinciale e comunale sono stati esaminati diversi piani di settore, che si tralascia di riportare nella sintesi, in quanto non apportano ulteriori elementi significativi alla definizione dei caratteri pianificatori e programmatori associati all'area di intervento¹.

2.1. LA PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRACOMUNALE

2.1.1. Piano Territoriale Regionale - PTR

Con la L.R. n° 12/05, recante norme per il governo del territorio, il Piano Territoriale Regionale (PTR) ha acquisito un ruolo fortemente innovativo nei confronti dell'insieme degli altri strumenti e atti di pianificazione e programmazione previsti in Regione Lombardia. Il nuovo modello di pianificazione, composto e costituito da una pluralità di soggetti e di processi variamente interrelati, prevede che il PTR delinea la visione strategica di sviluppo della Lombardia e costituisca una base condivisa, su cui gli attori territoriali e gli operatori possano strutturare le proprie azioni e idee di progetto. Il PTR rappresenta quindi l'elemento fondamentale preordinato a pervenire ad un assetto armonico della disciplina territoriale in Lombardia e, più specificatamente, per una equilibrata impostazione dei Piani di Governo del Territorio (PGT) comunali e dei Piani Territoriali di Coordinamento Provinciali (PTCP).

¹ Per un quadro completo si rimanda al Capitolo 4 – Il quadro di riferimento programmatico e pianificatorio del Rapporto Ambientale elaborato per la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.

Quanto all'iter di relativa approvazione, si segnala che la Giunta Regionale ha dato avvio all'elaborazione del PTR nel 2006, procedendo poi alla relativa approvazione nel gennaio 2008. Il Consiglio Regionale della Lombardia, con DCR n° 56 del 28 settembre 2010, ha successivamente approvato alcune modifiche ed integrazioni al PTR.

Come previsto dall'art. 22 della L.R. n° 12/2005, il PTR è stato poi aggiornato annualmente mediante il Programma Regionale di Sviluppo, ovvero mediante il documento strategico annuale:

- aggiornamento 2011, approvato dal Consiglio regionale con DCR n° 276 dell'8 novembre 2011²;
- aggiornamento 2012/2013, approvato dal Consiglio regionale con DCR n° 78 del 9 luglio 2013³;
- aggiornamento 2014, approvato dal Consiglio regionale con DCR n° 557 del 9 dicembre 2014⁴.

Recentemente si è concluso l'iter di aggiornamento del PTR per recepire i contenuti della L.R. n° 31/2014 in tema di riduzione del consumo di suolo: infatti, il Consiglio Regionale ha adottato con delibera n° 1523 del 23 maggio 2017 l'integrazione del PTR, ha approvato con delibera n° 411 del 19 dicembre 2018, divenuta efficace con la pubblicazione sul BURL n° 11 del 13 marzo 2019. In ogni caso, trattandosi di intervento proposto su edificio esistente, tale integrazione non genera effetti per il piano attuativo proposto in variante al piano vigente e al PGT vigente di Peschiera Borromeo.

I contenuti generali

Il Piano Territoriale Regionale è strumento di indirizzo e orientamento per il territorio regionale ed ha come obiettivo fondamentale il costante miglioramento della qualità della vita dei cittadini nel loro territorio, secondo i principi dello sviluppo sostenibile. Il concetto di sviluppo sostenibile fatto proprio dalla Commissione Europea fa riferimento ad una crescita economica che risponda alle esigenze del presente, senza compromettere la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri bisogni, attraverso l'integrazione delle componenti ambientali, economiche e sociali. Tale modalità di sviluppo va garantita a breve, a medio e a lungo termine, ed è perseguibile ponendo attenzione a tre dimensioni fondamentali:

- *la sostenibilità economica*: lo sviluppo deve essere economicamente efficiente nel processo ed efficace negli esiti;
- *la sostenibilità sociale*: lo sviluppo deve essere socialmente equo;
- *la sostenibilità ambientale*: lo sviluppo economico e sociale devono avvenire nel rispetto dell'ambiente naturale o più in generale dell'ambiente fisico, delle risorse naturali ed energetiche, del paesaggio e del patrimonio culturale, senza compromettere le caratteristiche che consentono la sua conservazione.

Per quanto concerne l'assetto del territorio, il Piano indica i seguenti orientamenti generali da seguire:

- porre particolare attenzione, relativamente al sistema rurale-paesistico-ambientale, agli spazi aperti ed alla tutela dell'ambiente naturale;
- individuare i poli di sviluppo regionale quali motori della competitività territoriale;

² Pubblicata su BURL Serie Ordinaria n° 48 del 1 dicembre 2011.

³ Pubblicata su BURL Serie Ordinaria n° 30 del 23 luglio 2013.

⁴ Pubblicata su BURL Serie Ordinaria n° 51 del 20 dicembre 2014.

- valorizzare le infrastrutture prioritarie quali la rete del verde, le infrastrutture per la sicurezza del territorio, le comunicazioni e l'accessibilità, come strumento di conoscenza del territorio;
- fare della qualità del territorio il modo "lombardo" di leggere la competitività, attraverso le zone di preservazione e salvaguardia ambientale;
- porre particolare attenzione al riassetto idrogeologico, al fine di garantire la sicurezza dei cittadini a partire dalla prevenzione dei rischi.

I tre macro-obiettivi, individuati dal PTR quali basi delle politiche territoriali lombarde per il perseguimento dello sviluppo sostenibile, sono:

- *rafforzare la competitività dei territori della Lombardia, dove per competitività si intende la capacità di una regione di migliorare la produttività rispetto ad altri territori, incrementando anche gli standard di qualità della vita dei cittadini;*
- *riequilibrare il territorio lombardo, cercando di valorizzare i punti di forza di ogni sistema territoriale e favorire il superamento delle debolezze e mirando ad un "equilibrio" inteso quindi come sviluppo di un sistema policentrico;*
- *proteggere e valorizzare le risorse della regione, siano esse primarie (naturali, ambientali, capitale umano) o prodotte dalle trasformazioni avvenute nel tempo (paesaggistiche, culturali, d'impresa)".*

Questi macro-obiettivi vengono dettagliati in 24 obiettivi, a loro volta declinati in obiettivi tematici ed in linee d'azione.

Sistema Territoriale Metropolitano: indicazioni e strategie

L'area in esame ricade all'interno della polarità storica "Area metropolitana milanese", l'accessibilità della quale è evidenziata come punto critico.

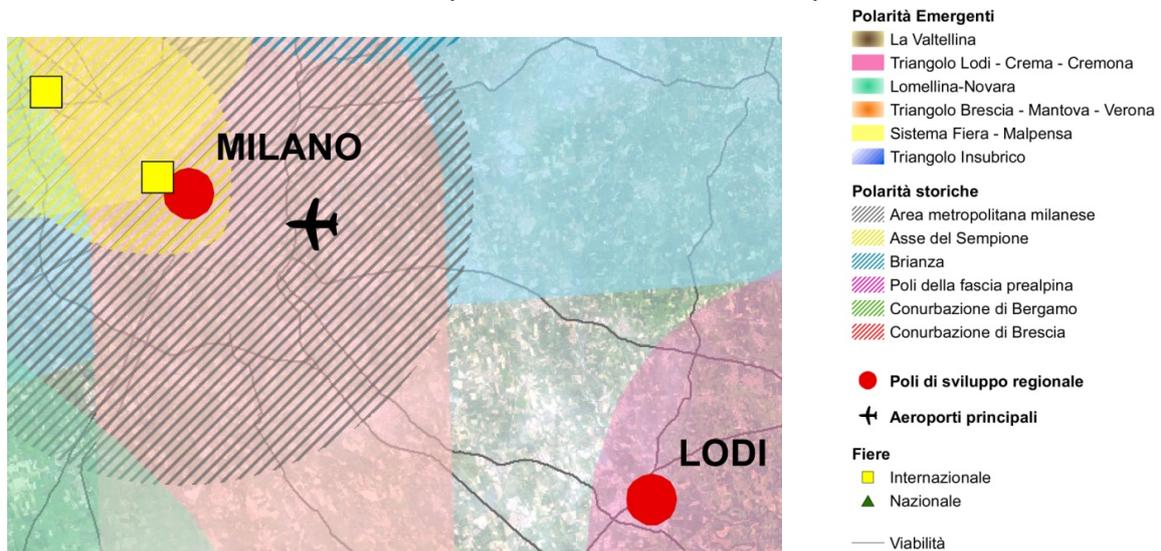


Figura 02.1. – Estratto Tavola 01. Polarità e poli di sviluppo regionali
Fonte – PTR Regione Lombardia 2010

La Tavola 02 del PTR segnala, nelle aree circostanti l'area di intervento, le delimitazioni delle fasce fluviali del fiume Lambro (definite nel Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico) e si rileva chiaramente la presenza della Fascia C di inondazione per piena catastrofica con tempo di ritorno di 500 anni. E' segnalata, inoltre, la presenza del Parco Agricolo Sud Milano.

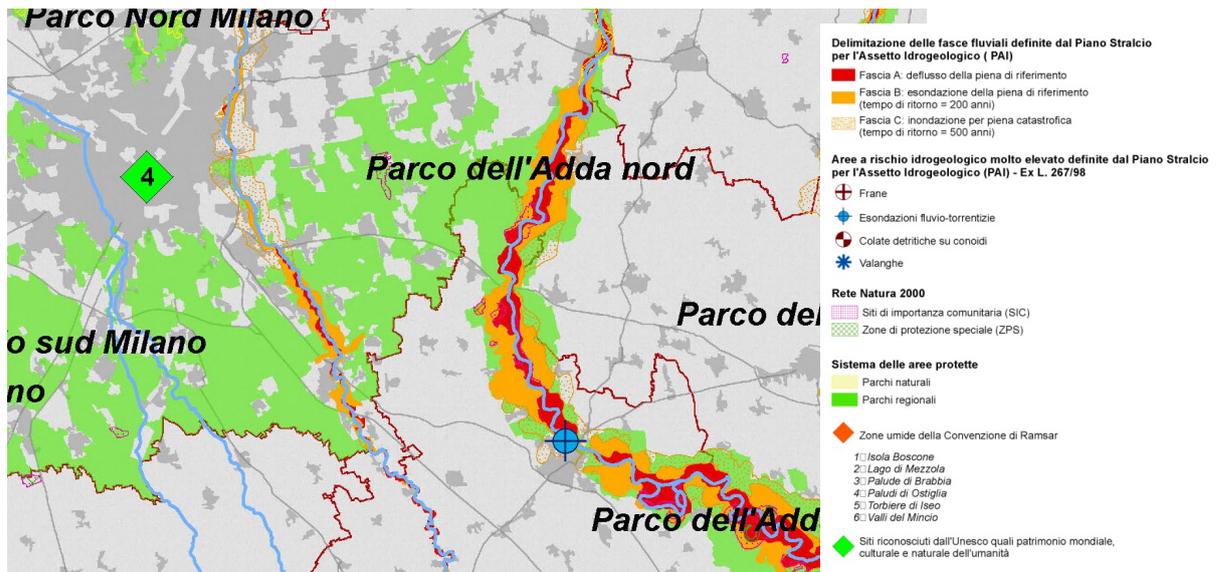


Figura 02.2. – Estratto Tavola 02. Zone di preservazione e salvaguardia ambientale
Fonte – PTR Regione Lombardia 2010

La Tavola 03 del PTR identifica, nell'intorno dell'area interessata dal PA, in direzione nord la tangenziale est, l'aeroporto internazionale di Linate e il tracciato del prolungamento della M3 verso Paullo.

La tavola evidenzia, inoltre il confine del Bacino Lambro-Seveso-Orona, segnalato come infrastruttura per la difesa del suolo, all'esterno del quale si trova anche il territorio del PA.

Infine, viene individuata quale infrastruttura strategica per gli interessi del Piano (ob. PTR 7,10,14,17,19)- anche la rete ecologica. Si rimanda al paragrafo 04.7 per una descrizione dettagliata di tale profilo ed un'adeguata rappresentazione cartografica.

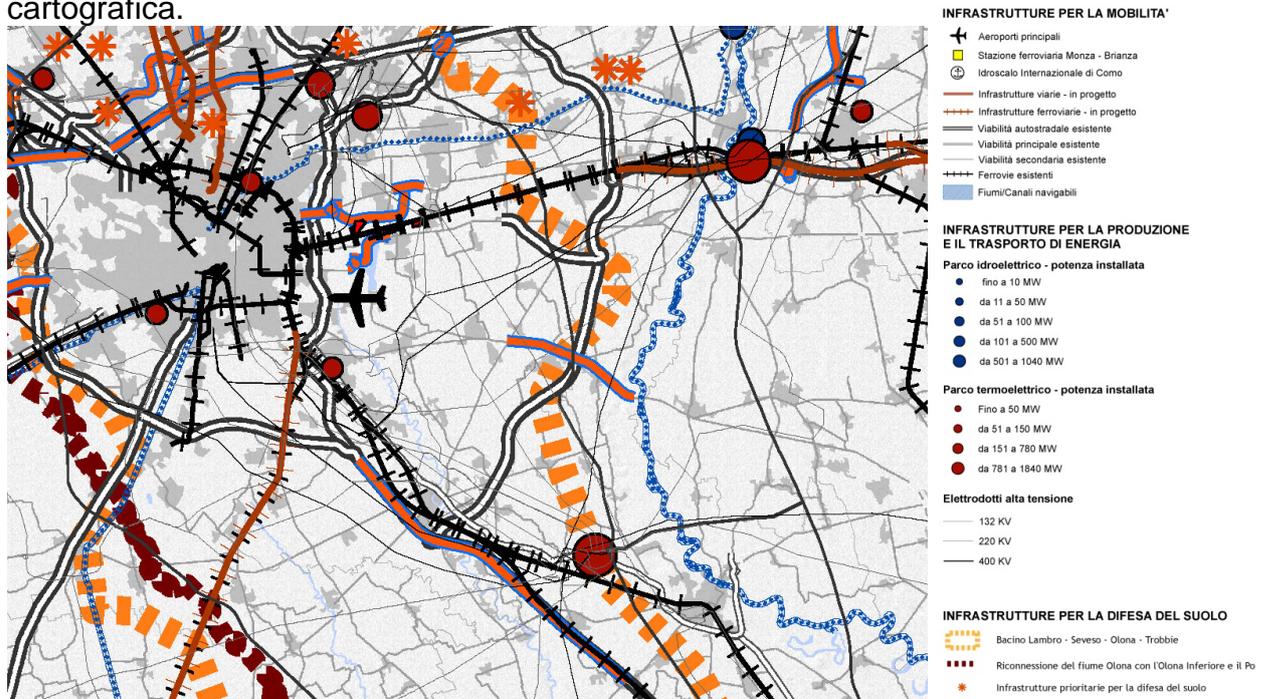


Figura 02.3. – Estratto Tavola 03. Infrastrutture prioritarie per la Lombardia
Fonte – PTR Regione Lombardia 2010

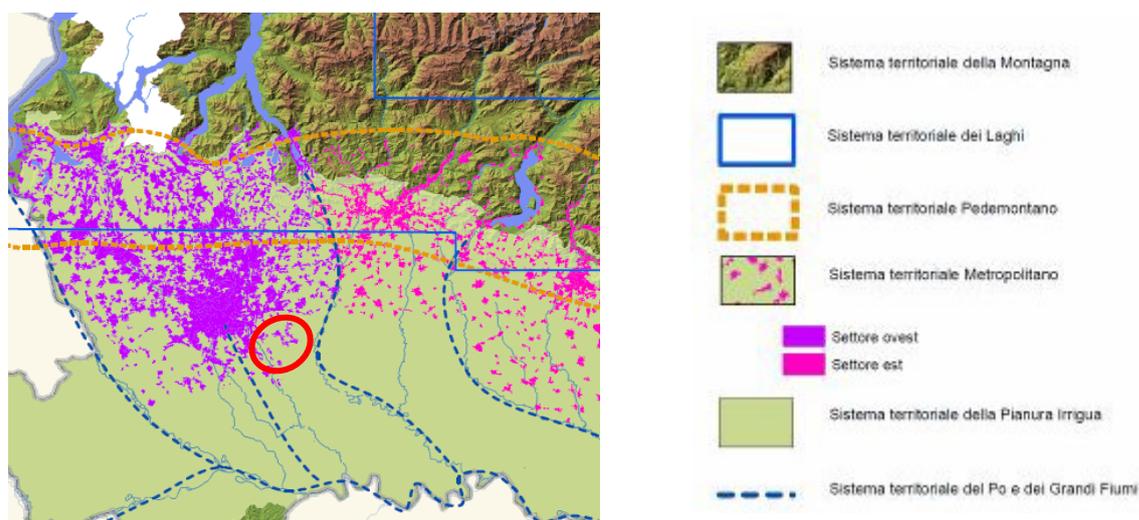


Figura 02.4. - Estratto Tavola 4. I sistemi territoriali del PTR

Fonte: Regione Lombardia – PTR vigente

L'area in esame ricade nel Sistema Territoriale Metropolitano – settore ovest, parte del più esteso Sistema Metropolitano del nord Italia, che attraversa Piemonte, Lombardia e Veneto e caratterizza fortemente i rapporti tra le tre realtà regionali, ma si “irradia” verso un areale ben più ampio, che comprende l'intero nord Italia e i vicini Cantoni Svizzeri, intrattenendo relazioni forti in un contesto internazionale. Il Sistema Metropolitano lombardo può essere distinto in due sub sistemi, divisi dal corso del fiume Adda, che si differenziano per modalità e tempi di sviluppo e per i caratteri insediativi.

“Ad ovest dell'Adda si situa l'area metropolitana storica incentrata sul tradizionale triangolo industriale Varese-Lecco-Milano, convergente sul capoluogo regionale, caratterizzata da elevatissime densità insediative, ma anche da grandi spazi verdi tra le conurbazioni dei vari poli. Il progressivo ampliamento dei poli urbani del Sistema Metropolitano, caratterizzato da aree residenziali, grandi industrie, oggi sovente dismesse, servizi, infrastrutture, aree libere residuali, si sovrappone alla struttura originaria inglobando vecchi tessuti agrari (le cui tracce permangono qua e là), vecchie cascine e centri rurali, un tempo autonomamente identificabili e oggi divenuti satelliti di un unico organismo”.

Il Sistema metropolitano lombardo costituisce solo la sezione centrale di un continuo urbanizzato che si estende ormai da Torino a Venezia e verso Bologna, lungo la storica via Emilia; tale sistema è incentrato sulle città attraversate, che apportano ciascuna le proprie specificità culturali ed economiche. Si tratta dunque di una realtà composita ma al tempo stesso unitaria, che deve agire in rete per affrontare e risolvere i problemi posti da uno sviluppo intenso, ma non sempre rispettoso delle caratteristiche ambientali e sociali.

La declinazione territoriale degli obiettivi di Piano ha portato ad identificare un insieme di obiettivi per ciascuno dei sistemi territoriali individuati: relativamente al Sistema Territoriale Metropolitano e riassunti nella Tabella 02.1.

- ST1.1 Tutelare la salute e la sicurezza dei cittadini riducendo le diverse forme di inquinamento ambientale (ob. PTR 7,8,17)
- ST1.2 Riequilibrare il territorio attraverso forme di sviluppo sostenibili dal punto di vista ambientale (ob. PTR 14,17)
- ST1.3 Tutelare i corsi d'acqua come risorsa scarsa migliorando la loro qualità (ob. PTR 14,17)
- ST1.4 Favorire uno sviluppo e riassetto territoriale di tipo policentrico mantenendo il ruolo di Milano come principale centro del nord Italia (ob. PTR 2,13)

- ST1.5 Favorire l'integrazione con le reti infrastrutturali europee (ob. PTR 2,12,24)
- ST1.6 Ridurre la congestione da traffico privato potenziando il trasporto pubblico e favorendo modalità sostenibili (ob. PTR 2,3,4)
- ST1.7 Applicare modalità di progettazione integrata tra paesaggio urbano, periurbano, infrastrutture e grandi insediamenti a tutela delle caratteristiche del territorio (ob. PTR 3,4,5,9,,14,19,20,21)
- ST1.8 Riorganizzare il sistema del trasporto merci (ob. PTR 2,3)
- ST1.9 Sviluppare il sistema delle imprese lombarde attraverso la cooperazione verso un sistema produttivo di eccellenza (ob. PTR 11,23,24)
- ST1.10 Valorizzare il patrimonio culturale e paesistico del territorio (ob. PTR 5,12,18,19,20)

Uso del suolo

- Limitare l'ulteriore espansione urbana
- Favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio
- Conservare i varchi liberi, destinando le aree alla realizzazione delle Rete Verde Regionale
- Evitare la dispersione urbana
- Mantenere la riconoscibilità dei centri urbani evitando le saldature lungo le infrastrutture
- Realizzare nuove edificazioni con modalità e criteri di edilizia sostenibile.

Tabella 02.1. – Aspetti ambientali integrati negli obiettivi territoriali per il “Sistema Territoriale Metropolitano” Fonte – PTR Regione Lombardia 2010

Il Piano, inoltre, assume le seguenti linee d'azione:

- Prevenire e ridurre i livelli di inquinamento acustico generati dalle infrastrutture di trasporto (stradale, ferroviario o aeroportuale) e dagli impianti industriali, soprattutto in ambito urbano.
- Ridurre l'inquinamento atmosferico, con una specifica attenzione alle zone di risanamento per le quali la qualità dell'aria, agendo in forma integrata sul sistema di mobilità e dei trasporti, sulla produzione e l'utilizzo dell'energia, sulle emissioni industriali e agricole.
- Tutelare il suolo e le acque sotterranee da fenomeni di contaminazione e bonifica dei siti contaminati anche attraverso la creazione di partnership pubblico-privato sostenute da programmi di marketing territoriale.
- Promuovere l'efficienza energetica nel settore edilizio e della diffusione delle fonti energetiche rinnovabili: in particolare il geotermico a bassa entalpia, sfruttando la disponibilità di acqua di falda a bassa profondità e il solare termico.
- Creare un efficace sistema policentrico condiviso in una visione comune, attraverso il potenziamento dei poli secondari complementari evitando il depotenziamento di Milano.
- Ridurre la tendenza alla dispersione insediativa, privilegiando la concentrazione degli insediamenti presso i poli e pianificando gli insediamenti coerentemente con il SFR (Servizio Ferroviario Regionale).
- Sviluppare politiche territoriali, ambientali, infrastrutturali atte a rendere competitivo il sistema urbano metropolitano lombardo con le aree metropolitane europee di eccellenza, puntando, in particolare, alla valorizzazione del patrimonio storico-culturale e paesaggistico, e atte altresì a migliorare la qualità della vita e a renderne manifesta la percezione.
- Sviluppare sistemi di trasporto pubblico e percorsi ciclo-pedonali, di adduzione alle stazioni del Servizio Ferroviario Regionale e Suburbano.
- Rendere effettiva sul piano attuativo e temporale, la realizzazione di edificazione di particolare rilevanza dimensionale e strategica con i tempi di realizzazione delle opere infrastrutturali ed i servizi di trasporto pubblico che ne rendano sostenibile la realizzazione.
- Applicare sistematicamente modalità di progettazione integrata che assumano la qualità paesistico/culturale e la tutela delle risorse naturali come riferimento prioritario e opportunità di qualificazione progettuale, particolarmente nei programmi di riqualificazione degli ambiti degradati delle periferie.
- Valorizzare la rete delle polarità urbane minori preservandone i valori storico-culturali messi a rischio dalla pressione insediativa derivante dallo spostamento della popolazione dai centri maggiori a più alta densità, alla ricerca di più elevati standard abitativi.
- Recuperare e rifunzionalizzare le aree dismesse e degradate, con attenzione a previsioni d'uso che non si limitino ad aree edificate, ma prendano in considerazione l'insediamento di servizi pubblici e verde.
- Tutelare il suolo libero esistente e preservarlo dall'edificazione e dai fenomeni di dispersione insediativa, in particolare per quanto riguarda le aree agricole periurbane.
- Pianificare attentamente gli insediamenti della grande distribuzione, per evitare la scomparsa degli esercizi di vicinato ed evitare creazione di congestione in aree già dense.
- Favorire la realizzazione di strutture congressuali di rilevanza internazionale, valorizzando appieno

le risorse ambientali, paesaggistiche e storiche del sistema urbano, unitamente a quelle dell'accessibilità trasportistica. Realizzare opere infrastrutturali ed edilizie attente alla costruzione del paesaggio urbano complessivo.

- Valorizzare il sistema del verde e delle aree libere nel ridisegno delle aree di frangia, per il miglioramento della qualità del paesaggio urbano e periurbano ed il contenimento dei fenomeni conurbativi, con specifica attenzione alle situazioni a rischio di saldatura.
- Assumere la riqualificazione e la rivitalizzazione dei sistemi ambientali come preconditione e principio ordinatore per la riqualificazione del sistema insediativo.
- Favorire la riqualificazione dei quartieri urbani più degradati o ambientalmente irrisolti atto a ridurre le sacche di marginalità e disparità sociale e a facilitare l'integrazione della nuova immigrazione.
- Valorizzare gli elementi paesaggistici costituiti dal sistema delle bellezze artistiche, architettoniche e paesaggistiche diffuse nell'area, costituite da elementi storici diffusi (ville con parco, santuari e chiese, sistemi fortificati, testimonianze di archeologia industriale) e da presenze riconoscibili del paesaggio agrario (cascine, tessitura della rete irrigua, filari, molini, navigli) al fine di percepirne la natura di sistema atto a contribuire al miglioramento della qualità ambientale complessiva, a produrre una maggiore attrazione per il turismo e a favorire l'insediamento di attività di eccellenza.
- Valorizzare e riqualificare le aree di particolare pregio nell'ambito del Sistema Metropolitano attraverso progetti che consentano la fruibilità turistica-ricreativa.

Per quanto riguarda il tema del commercio, si richiamano le seguenti indicazioni del PTR: *"intervenire sulla capacità del sistema distributivo di organizzare il territorio affinché non si creino squilibri tra polarità, abbandono dei centri minori e aumento della congestione lungo le principali direttrici commerciali"* (obiettivo TM 2.9 da perseguirsi, tra le altre, attraverso le seguenti misure: integrare le politiche di sviluppo commerciale con la pianificazione territoriale, ambientale e paesistica; integrare lo sviluppo dei grandi centri commerciali e la pianificazione dei trasporti; ridurre la tendenza alla desertificazione commerciale; pianificare attentamente la distribuzione delle grandi superfici di vendita sul territorio; ripensare le politiche di distribuzione nei piccoli centri, soprattutto situati in montagna, per contenere il disagio della popolazione residente e la tendenza all'abbandono).

2.1.2. Piano Territoriale Paesistico Regionale – PTPR

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale della Lombardia è vigente dal 6 agosto 2001, è stato aggiornato in sede di approvazione del PTR, con componenti aventi effetti immediatamente vincolanti, a seguito dell'approvazione della Giunta Regionale del 16 gennaio 2008, assumendo la denominazione di Piano Paesaggistico Regionale.

La pianificazione paesistica persegue tre finalità principali:

- la conservazione delle preesistenze e dei relativi contesti e la loro tutela nei confronti dei nuovi interventi;
- la qualità paesaggistica degli interventi di trasformazione del territorio;
- la consapevolezza dei valori e la loro fruizione da parte dei cittadini.

Il territorio oggetto della proposta di PA in variante, fa parte dell'Ambito Geografico denominato "Milanese" e ricade nella Fascia della Bassa Pianura. L'intorno dell'area in esame ricade nell'Unità Tipologica di Paesaggio "Paesaggi delle fasce fluviali" e "Paesaggi delle colture foraggere", mentre l'area urbanizzata all'Unità Tipologica di Paesaggio "Paesaggi urbanizzati" (Figura 02.5.).

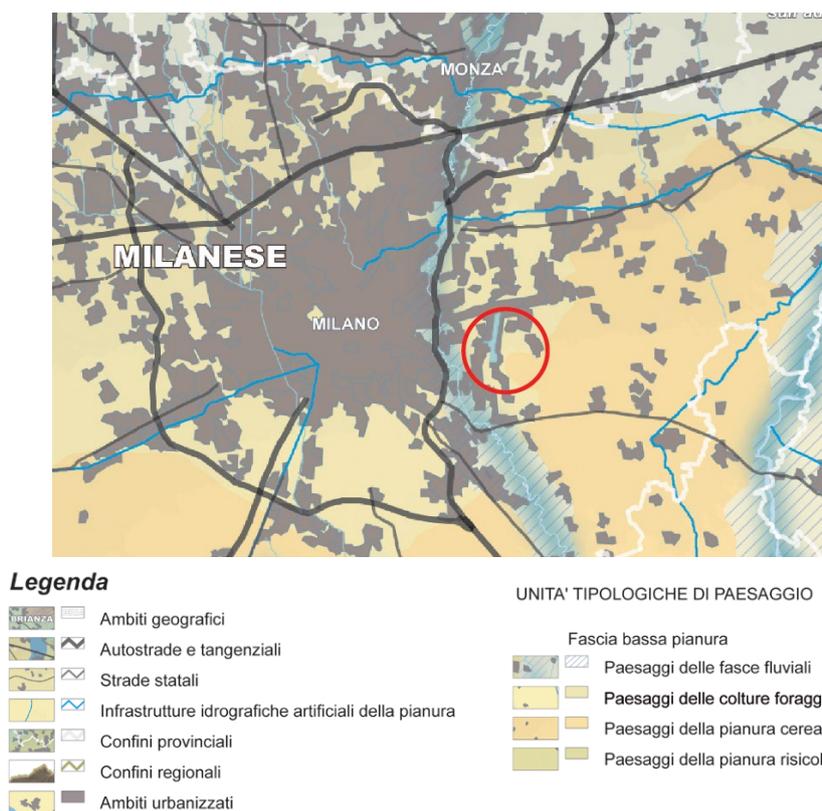


Figura 02.5. - Estratto Tavola A. Ambiti geografici e Unità tipologiche di paesaggio
Fonte: PPR Regione Lombardia – 2010

“Il paesaggio della bassa pianura viene distinto nella cartografia a seconda degli orientamenti colturali prevalenti: foraggero nella parte occidentale della bassa pianura, cerealicola in quella centrale e orientale, ma si estende con grande uniformità in quasi tutta la bassa pianura lombarda.

Nel territorio interessato si leggono: caratteristiche tipologiche e gerarchiche nella distribuzione e complessità del reticolo idraulico; presenza di filari e alberature, ma anche boscaglie residuali che assumono forte elemento di contrasto e differenziazione del contesto; reticolo viario della maglia poderale e struttura dell’insediamento in genere basato sulla scala dimensionale della cascina isolata, del piccolo nucleo di strada, del centro ordinatore principale; vari elementi diffusivi di significato storico e sacrale. La bassa pianura quindi presenta grande ricchezza e diversità di elementi insediativi, forse non immediatamente percepibili nella difficoltà degli orizzonti visuali di pianura, ma in sé consistenti e fortemente strutturati.”

La struttura insediativa è quella degli insediamenti e sedi antropiche, in particolare gli elementi di frangia (Tabella 02.2).

Indirizzi di tutela – Elementi di frangia

La tutela paesaggistica in questa situazione si esprime principalmente come operazione progettuale di riqualificazione territoriale, con la precisa finalità di riscoprire e riassegnare identità ai luoghi, risolvendo il rapporto tra spazi urbanizzati e spazi non urbanizzati.

Il primo obiettivo paesaggistico in un tessuto di frangia urbana è dunque il recupero dell’identità (fisica, culturale, visiva) della matrice territoriale, recupero (o riscoperta) che deriva necessariamente, dalla lettura dei processi attraverso cui si è formata e caratterizzata. L’identità originaria del paese nasce dalla sua storia. Gli elementi di riconoscimento lo identificano con connotazione propria nella sua sedimentazione storica, risultano pertanto elementi irrinunciabili del progetto. La lettura della tessitura del territorio agricolo e degli spazi aperti, contestuale a quella delle regole di organizzazione del tessuto urbano, permette di proporre nuove forme di dialogo e integrazione tra città e campagna. In questa

operazione viene ad assumere un ruolo rilevante il riconoscimento di quelle “permanenze” che ancora possono costituire sia segni e simboli dell’identità locale, che elementi strutturanti il progetto di riqualificazione paesaggistica ed ambientale.

Indirizzi di tutela – Poli urbani ad alta densità

In queste aree la tutela del paesaggio assume un carattere del tutto particolare, sia perché contengono il cuore storico della Lombardia, la polarità urbana principale, sia perché le espansioni urbane più recenti hanno soffocato con un magma edilizio anonimo ed invadente i vasti ambiti circostanti. La tutela in queste aree deve perciò rivolgersi non solo al rispetto degli elementi e dei brani di paesaggio non sommersi dall’ondata edificatoria, ma anche al recupero dei valori perduti, alla valorizzazione delle aree degradate, degli interstizi senza uso, delle aree industriali dismesse, ecc.

Ogni intervento di tutela e rivalorizzazione va pensato nel rispetto delle trame territoriali storicamente determinate a partire dal centro urbano e, in sottordine, delle polarità periurbane, a suo tempo centri rurali. Questi vanno tutelati nel loro impianto e nei loro caratteri edilizi là dove qualche cosa è sopravvissuto. Ma la tutela va anche esercitata partendo dagli spazi verdi interclusi nelle aree di urbanizzazione, dai fiumi su cui storicamente si sono impennate le direttrici di industrializzazione. Il risanamento dei fiumi, previsto peraltro con altre forme di intervento, deve associarsi alle finalità proprie del piano paesistico.

Tabella 02.2. – Indirizzi di tutela per elementi di frangia e poli urbani ad alta densità

Fonte: PPR Regione Lombardia – 2010

Sintetizzando i risultati emersi dall’esame della cartografia di piano si può notare che dal punto di vista vincolistico e della tutela, per il territorio del Comune di Peschiera Borromeo si rileva la presenza del Parco Agricolo Sud Milano, così come risulta dalla Tavola “D – Quadro di riferimento degli indirizzi di tutela e di operatività immediata”.

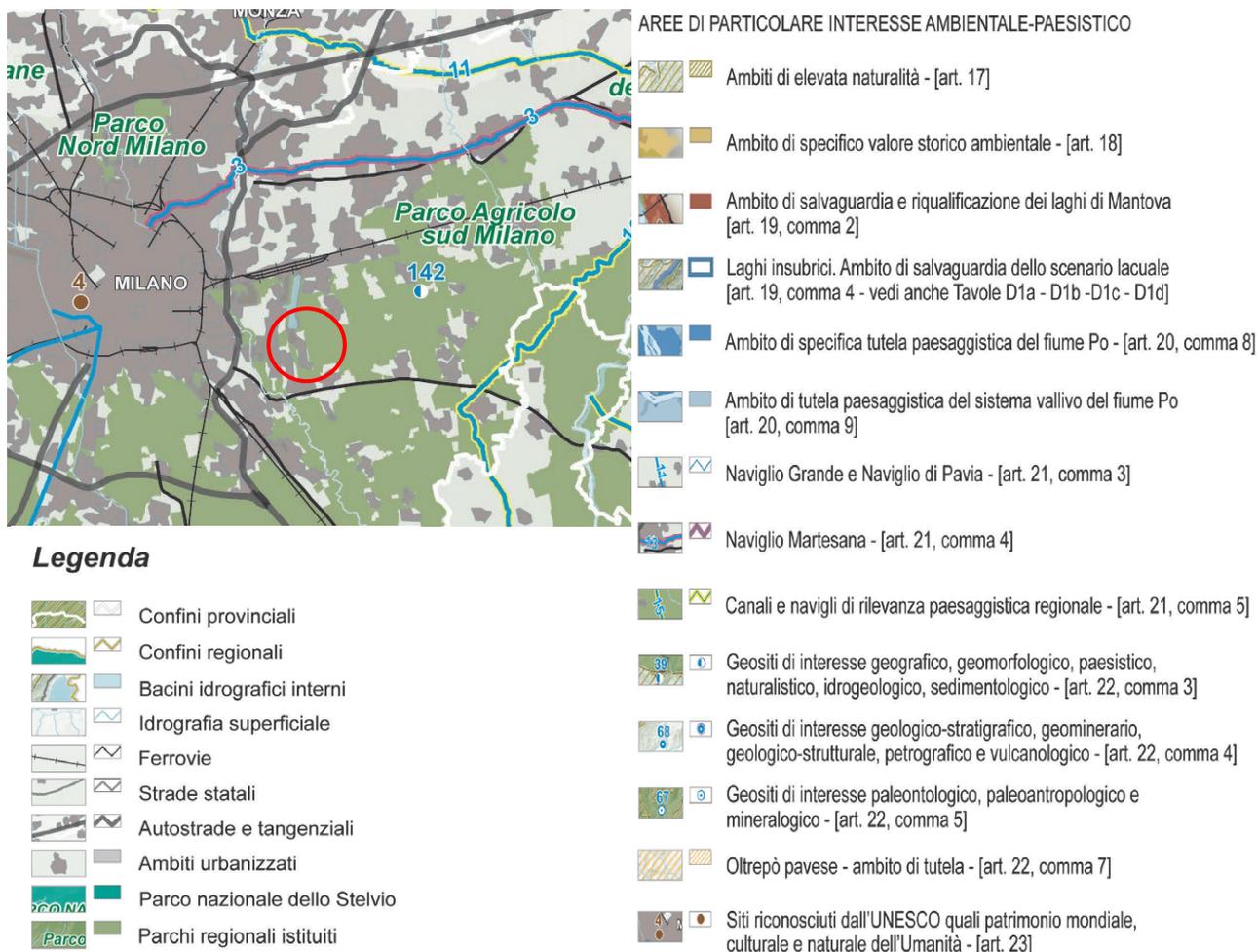


Figura 02.6. - Estratto Tavola D. Quadro di riferimento degli indirizzi di tutela e di operatività immediata Fonte: PPR Regione Lombardia – 2010

Nella Tavola F vengono segnalati aree ed ambiti di attenzione regionale dal punto di vista della riqualificazione paesaggistica (Figura 02.7). Nel territorio limitrofo all’area del PA si riscontrano “Ambiti ed aree di degrado paesistico provocato da processi di urbanizzazione, infrastrutturazione, pratiche ed usi urbani”, ossia, nello specifico, “Ambiti del sistema metropolitano lombardo con forte presenza di aree di frangia destrutturate”, e viene inoltre segnalata la presenza di:

- alcuni elettrodotti
- alcuni centri commerciali ed un cinema multisala
- la rete autostradale
- l’aeroporto di Linate.

Tra le “Aree e ambiti di degrado paesistico provocato da criticità ambientali” si rinviene un corso d’acqua fortemente inquinato” (fiume Lambro).

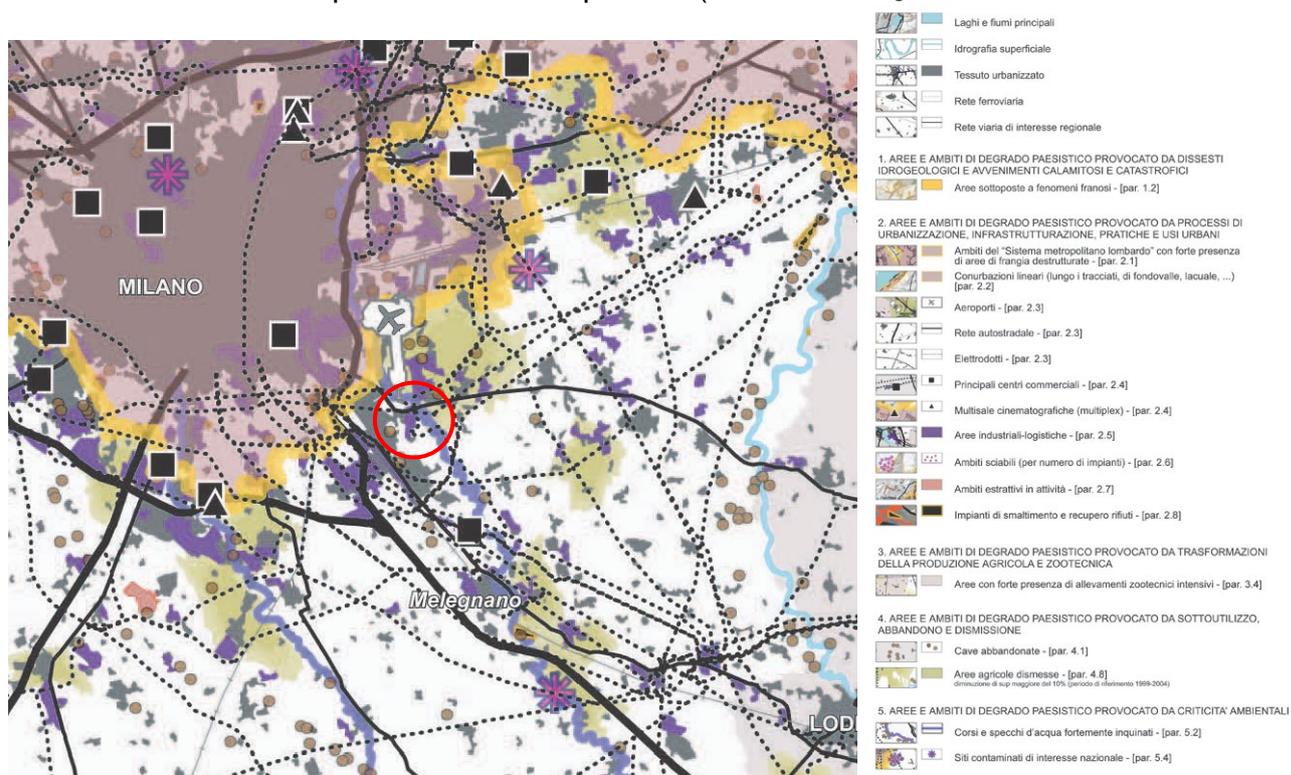


Figura 02. 7. – Estratti Tavola F. Riqualificazione paesaggistica. Ambiti ed aree di attenzione regionale Fonte – PPR Regione Lombardia 2010

Nella Tavola I vengono riportati i vincoli di tutela paesaggistica di cui al D.Lgs. n° 42/2004 (Parte II, Capo II) ripresi anche dalla cartografia del Sistema Informativo Beni Ambientali (Figura 02.8). In tali cartografie non trovano, peraltro, perimetrazione – quali elementi tutelati – i boschi, per i quali la Regione rinvia alle pianificazioni di settore e alle definizioni normative.

Nel territorio limitrofo a quello dell’area in esame sono evidenziati i seguenti elementi vincolati: il fiume Lambro, l’Idroscalo e il parco regionale rappresentato dal Parco Agricolo Sud Milano; mentre l’area oggetto del PA non risulta essere interessata da alcun vincoli paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004.

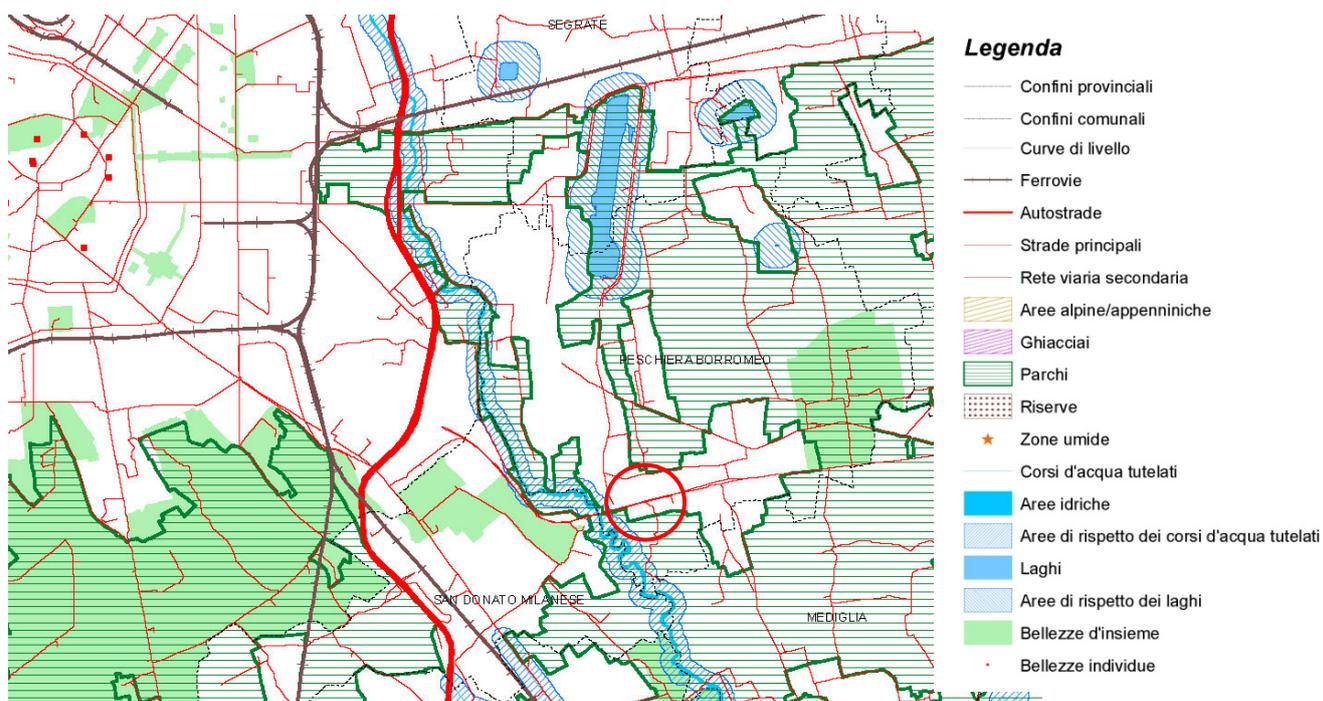
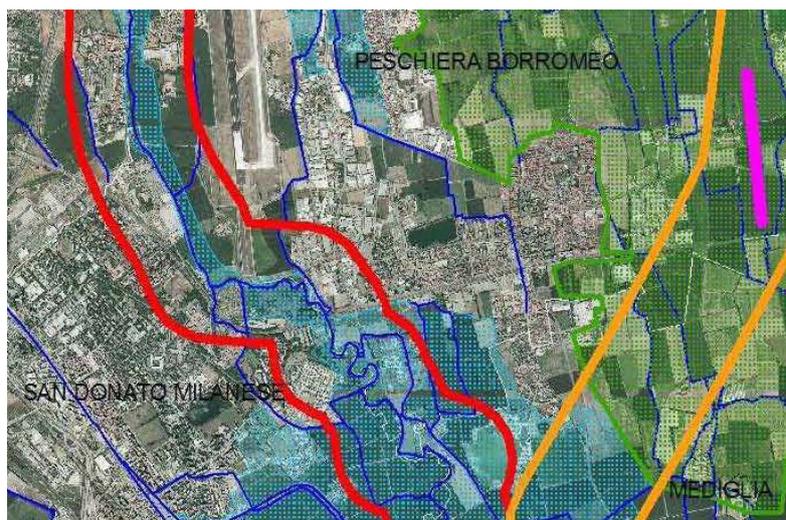


Figura 02.8. – Estratto Tavola I. Quadro sinottico tutela paesaggistiche di legge
 Fonte – PTPR Regione Lombardia - 2010

2.1.3. Rete Ecologica Regionale – RER

Con la deliberazione n° VIII/8515 del 26 novembre 2008, la Giunta ha approvato gli elaborati realizzati nella seconda fase del progetto Rete Ecologica Regionale⁵ e con deliberazione n° VIII/10962 del 30 dicembre 2009, la Giunta Regionale ha approvato il disegno definitivo di Rete Ecologica Regionale, aggiungendo l'area alpina e prealpina.



⁵ A seguito della delibera n° 6447/2008 (documento di piano del PTR contenente la tavola della Rete Ecologica) e n° 6415/2007 (prima parte dei Criteri per l'interconnessione della Rete con gli strumenti di programmazione degli enti locali).

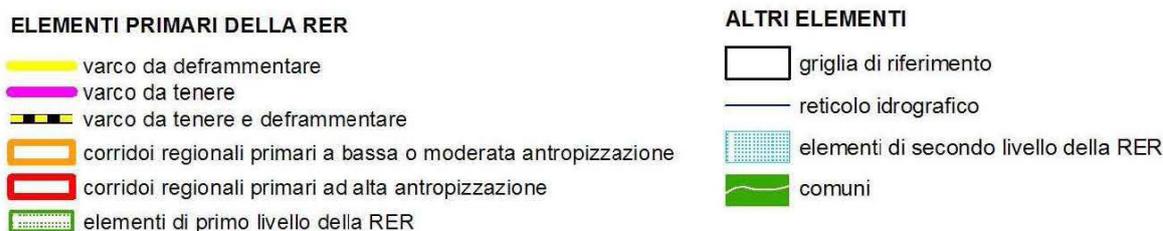


Figura 02.9. – Stralcio della cartografia del Settore 73 della RER

L'area in esame ricade nel settore 73 "Medio Adda" (Tabella 02.3).

DESCRIZIONE GENERALE

Rientra nelle province di Milano, Lodi e Cremona ed è delimitato a W dalla città di Milano, a S dalla città di Melegnano, a E da Rivolta d'Adda e a N da Melzo. Il settore settentrionale ricade nell'Area prioritaria "Fascia centrale dei fontanili", di cui è ricco.

La principale area sorgente di biodiversità è costituita dal fiume Adda, che percorre il settore orientale dell'area, particolarmente importante per numerose specie ittiche. Il tratto medio del fiume, in particolare, è quello meglio conservato dal punto di vista idromorfologico e rispetto alla qualità delle acque, e ospita ricche popolazioni di Trota marmorata.

Altri elementi ricchi di naturalità sono costituiti dalla Riserva Naturale delle Sorgenti della Muzzetta del fiume Lambro, in particolare nei dintorni di Melegnano, e da aree agricole ben conservate, ricche di rogge e fontanili, comprese nel Parco Agricolo Sud Milano.

Sono presenti alcune risaie nell'estremo angolo sud-occidentale e vi sono altresì compresi due importanti corridoi ecologici costituiti da canali irrigui di elevato valore naturalistico, quali il Canale Muzza e il Canale Vacchelli, di notevole importanza per la tutela sia dell'ittiofauna che della flora e vegetazione acquatica.

I principali elementi di frammentazione sono costituiti, oltreché dall'urbanizzato, dall'autostrada A1 e dalla strada statale 415.

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA

Elementi primari

Gangli primari: Medio Adda

Corridoi primari: Fiume Lambro e Laghi Briantei; Fiume Adda; Corridoio della pianura centrale (da Lambro a Mella) – tratto compreso tra Lambro e Adda

Elementi di primo livello compresi nelle Aree prioritarie per la biodiversità (vedi DGR 30 dicembre 2009 – n° 8/10962): 06 Fiume Adda; 27 Fascia centrale dei fontanili.

Elementi di secondo livello

Aree importanti per la biodiversità esterne alle Aree prioritarie (vedi Bogliani et al., 2007, *Aree prioritarie per la biodiversità nella Pianura Padana lombarda*. FLA e Regione Lombardia; Bogliani et al., 2009, *Aree prioritarie per la biodiversità nelle Alpi e Prealpi lombarde*, FLA e Regione Lombardia)

Altri elementi di secondo livello: Canale Muzza, Aree agricole tra l'Adda e il Colatore Addetta.

INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DELLE RETE ECOLOGICA REGIONALE

(.....).

CRITICITA'

Vedi D.d.g. 7 maggio 2007 – n° 4517 "Criteri ed indirizzi tecnico progettuali per il miglioramento del rapporto fra infrastrutture stradali ed ambiente naturale" per indicazioni generali sulle infrastrutture lineari.

- Infrastrutture lineari:** la principale frammentazione ecologica deriva dalle due importanti arterie stradali, la n° 415 "Paullese", che percorre il settore da Ovest a Est, e dalla strada che collega Melzo a Melegnano, che lo percorre da Nord a Sud, frammentandolo in 4 macro-aree poco connesse dal punto di vista ecologico;
- Urbanizzato:** area fortemente urbanizzata nel settore occidentale, mentre nel restante territorio presenta una buona matrice agricola tutelate dal parco Agricolo Sud Milano;
- Cave, discariche e altre aree degradate:** presenza di cave di dimensioni anche significative nei pressi di Peschiera Borromeo. Necessario il ripristino della vegetazione naturale al termine del periodo di escavazione. Le ex cave possono svolgere un

significativo ruolo di stepping stone qualora fossero oggetto di oculati interventi di rinaturalizzazione, in particolare attraverso la realizzazione di aree umide con ambienti prativi e fasce boscate ripariali.

Tabella 02.3 – Stralcio della scheda descrittiva del Settore 73 della RER

Il territorio del PA e, più in generale, quello della porzione orientale di Milano e dei comuni della prima cintura, Peschiera Borromeo compresa, ricade in un'area fortemente compromessa dal punto di vista della connettività ecologica, a causa della forte urbanizzazione, oltre che per la presenza delle grandi infrastrutture stradali. La RER, però, rileva nel corso del fiume Lambro un elemento di primo livello della rete ecologica: nello specifico, tale corso d'acqua ricopre un ruolo di corridoio regionale primario ad alta antropizzazione. Si tratta di un elemento considerato fondamentale per favorire la connessione ecologica tra le aree e per la diffusione spaziale delle specie sia animali che vegetali. La RER, nell'individuare un corridoio primario sul fiume Lambro, intende evidenziare come anche aree di non elevato pregio per la biodiversità, possono svolgere un ruolo importante nella connessione ecologica.

L'area di intervento è prossima al corridoio ecologico ad alta antropizzazione individuato lungo il corso del fiume Lambro, ma esterna e, di conseguenza, non vi sono particolari indicazioni della RER da considerare negli interventi di pianificazione territoriale.

In ogni caso, considerando l'intorno, l'area del PA risulta interclusa tra altre porzioni di territorio già urbanizzate e decisamente frammentate dalla presenza di infrastrutture stradali, aree edificate e non, ed è inserita in un contesto all'interno del quale le trasformazioni previste possano essere in grado di compromettere condizioni esistenti di naturalità e/o funzionalità ecosistemica (connettività ecologica, produzione di biomasse in habitat naturali,).

2.1.4. Piani di Bacino

Il principale strumento dell'azione di pianificazione e programmazione dell'Autorità di bacino è costituito dal Piano di Bacino Idrografico, mediante il quale sono *"... pianificate e programmate le azioni e le norme d'uso finalizzate alla conservazione, alla difesa e alla valorizzazione del suolo e alla corretta utilizzazione delle acque, sulla base delle caratteristiche fisiche e ambientali del territorio interessato"*⁶.

I contenuti specifici e gli obiettivi sono definiti dall'art. 3 comma 1 e dall'art. 17 comma 3 della legge n° 183/89, che rendono conto della molteplicità e della complessità della materia da trattare.

I Piani stralcio approvati dall'Autorità di Bacino del fiume Po sono:

- Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico (PAI) che si pone come obiettivo prioritario la riduzione del rischio idrogeologico entro valori compatibili con gli usi del suolo in atto, in modo tale da salvaguardare l'incolumità delle persone e ridurre al minimo i danni ai beni esposti;
- Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF) – che è confluito nel PAI, in corrispondenza all'approvazione di quest'ultimo – è principalmente un piano di misure non strutturali, atte a perseguire obiettivi di difesa del rischio idraulico, di

⁶ Legge n° 183/89, art. 17, comma 1.

mantenimento e recupero dell'ambiente fluviale, di conservazione dei valori paesaggistici, storici, artistici e culturali all'interno delle regioni fluviali; esso contiene la definizione e la delimitazione cartografica delle fasce fluviali dei corsi d'acqua principali piemontesi, del fiume Po e dei corsi d'acqua emiliani e lombardi, limitatamente ai tratti arginati a monte della confluenza in Po⁷;

- PAI Delta;
- Piano qualità delle acque. Il Piano di gestione del distretto idrografico è lo strumento operativo previsto dalla Direttiva 2000/60/CE, recepita a livello nazionale dal D.Lgs. n° 152/06 e ss.mm.ii., per attuare una politica coerente e sostenibile della tutela delle acque comunitarie, attraverso un approccio integrato dei diversi aspetti gestionali ed ecologici alla scala di distretto idrografico;
- Piano gestione alluvioni;
- Piano Bilancio Idrico.

2.1.4.1. Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI)

L'attuale versione del Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) a cura dell'Autorità di bacino del Fiume Po – Parma, adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 1 in data 21 maggio 2001, è la riedizione riveduta e corretta del Progetto di Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del 1999.

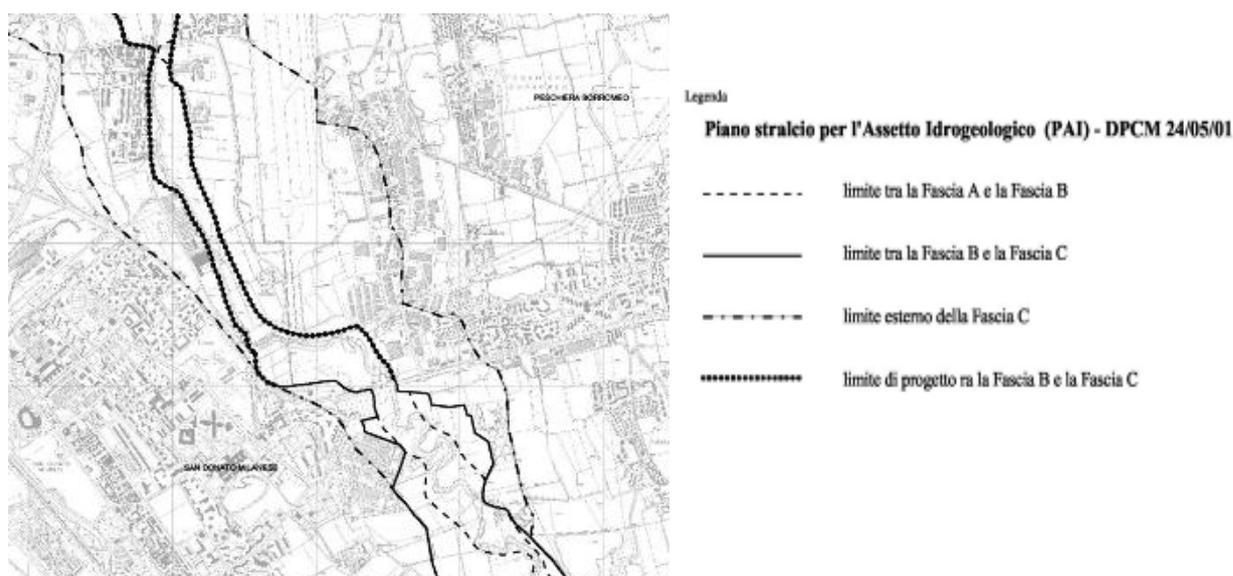


Figura 02.10. - Estratto "Tavola di delimitazione delle fasce fluviali"

Fonte: Autorità di Bacino Fiume Po – Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)

Il PAI rappresenta lo strumento che conclude e unifica la pianificazione di bacino per l'assetto idrogeologico, coordinando le determinazioni precedentemente assunte con il Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF) e il Piano Straordinario per le aree a rischio idrogeologico molto elevato, in taluni casi precisandoli e adeguandoli nel modo più appropriato al carattere integrato e interrelato richiesto al Piano di Bacino.

Il Fiume Lambro è caratterizzato da regime idraulico vivace e con significative variazioni nel tempo dell'andamento della corrente, del regime di magra e di piena

⁷ Fascia A di deflusso della piena, Fascia B di esondazione, Fascia C di inondazione per piena catastrofica.

ed inoltre interferisce significativamente con il tessuto urbano cittadino e con innumerevoli manufatti, che ne condizionano il comportamento idraulico.

Il Fiume Lambro è stato interessato dalla perimetrazione delle Fasce Fluviali istituite nell'ambito del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI). Le Fasce PAI contraddistinguono, con suddivisione in tre differenti ambiti fluviali, quelle aree rispettivamente di pertinenza del deflusso di piena (Fascia A), di possibile esondazione (Fascia B) e di possibile inondazione per piena catastrofica (Fascia C).

I contenuti più aggiornati del PAI sono riportati nello Studio geologico allegato al PGT comunale (Fig. 02.11.).

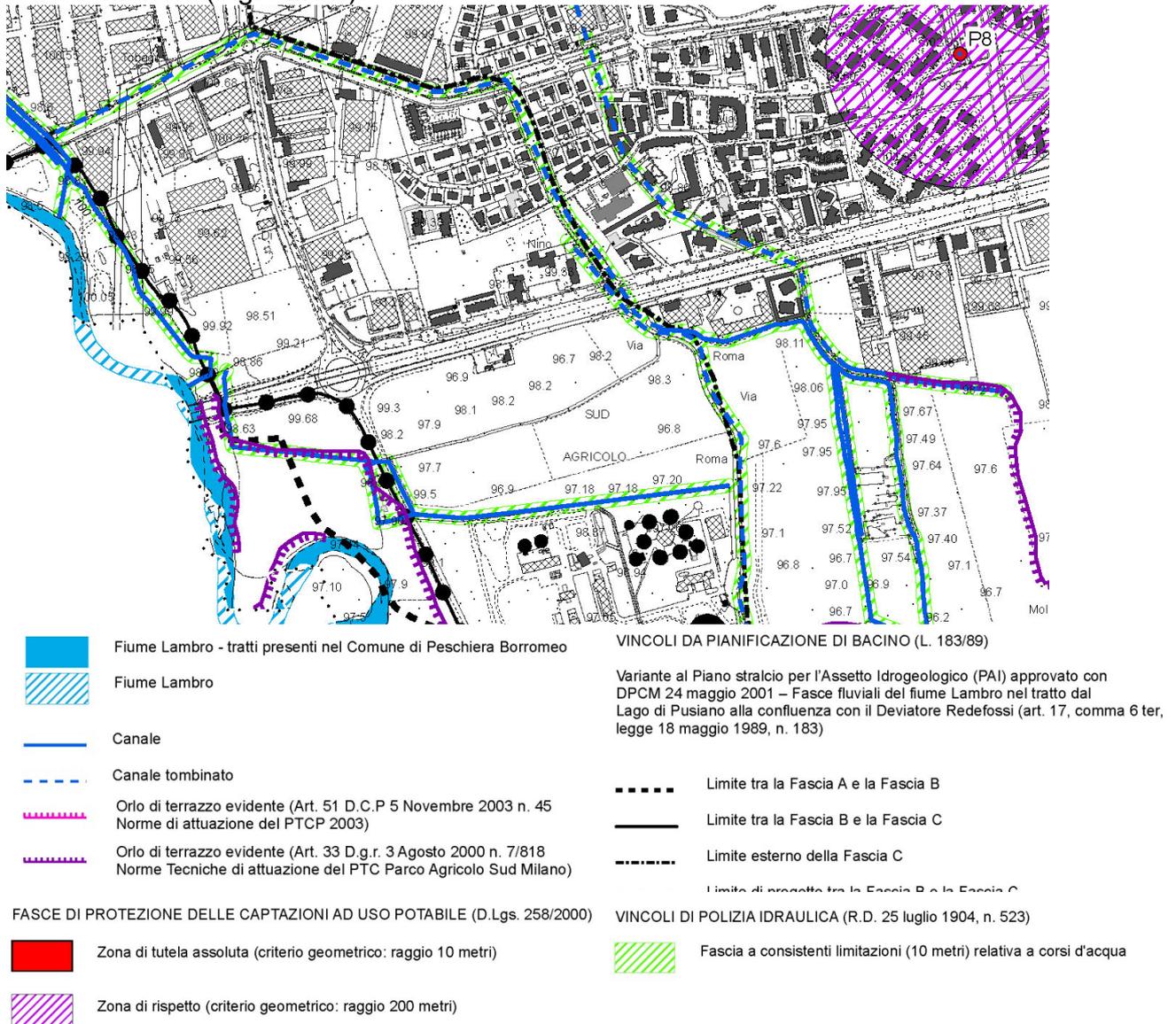


Figura 02.11. – Estratto Carta dei vincoli di difesa del suolo
 Fonte – Studio Geologico PGT Peschiera Borromeo

L'area oggetto di studio, nonostante sia esterna ad ambiti di pregio paesistico, è situata in prossimità della fascia di rilevanza paesistico-fluviale dettata dal fiume Lambro.

Dal momento che l'area circostante l'asta del fiume Lambro nel tratto in esame è esondabile in caso di eventi alluvionali significativi, l'Autorità di Bacino del Fiume Po ha individuato fasce attorno all'asta del Lambro caratterizzate da un diverso grado di pericolo per esondazione e la variante citata all'inizio ha portato ad una nuova delimitazione delle Fasce Fluviali.

La Figura 02.11 riporta uno stralcio del Piano d'Assetto Idrogeologico, secondo il quale l'area interessata dalla variante ricade all'esterno del "Limite esterno della fascia c", in riferimento al fiume Lambro che scorre ad ovest dell'area.

I criteri per la definizione delle attività consentite in tale fascia e le relative prescrizioni, volte a garantire la compatibilità degli interventi di trasformazione territoriale, sono desumibili dalla specifica regolamentazione regionale e dagli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, così come specificato dall'art. 24 delle norme di attuazione del PTCP. Pertanto, trattandosi di area all'esterno delle fasce fluviali del fiume Lambro, si evidenzia la conformità dell'intervento alle indicazioni formulate dal PAI.

2.1.4.2. Piano di Gestione del distretto idrografico del fiume Po (PdGPO)

In data 24 febbraio 2010, il Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino del fiume Po ha adottato il Piano di Gestione del distretto idrografico del fiume Po – PdGPO, che è stato approvato con DPCM in data 8 febbraio 2013⁸.

La Direttiva Quadro sulle Acque (Direttiva 2000/60/CE – DQA) ha l'obiettivo di istituire in Europa un quadro per la protezione delle acque al fine di ridurre l'inquinamento, impedire un ulteriore deterioramento e migliorare l'ambiente acquatico, promuovere un utilizzo idrico sostenibile e contribuire a mitigare gli effetti delle inondazioni e della siccità.

La direttiva prevede che, entro il 2015, gli Stati membri debbano raggiungere un buon stato ambientale per tutti i corpi idrici e individua il Piano di gestione (PdG) come lo strumento conoscitivo, strategico e operativo attraverso cui gli Stati devono applicare i suoi contenuti a livello locale.

L'area in esame appartiene all'idro-ecoregione Pianura padana.

L'asta fluviale del fiume Lambro è stata distinta in 4 tipologie: nell'ambito dell'IdroEcoregione Alpi centro orientali sono distinguibili 2 tipologie⁹, mentre le altre 2 appartengono all'IdroEcoregione Pianura Padana¹⁰. In particolare dal lago di Pusiano fino alla confluenza del fiume Lambro meridionale (località S. Angelo Lodigiano) è così descritto: EU 132 Pianura Padana – perenne, origine da scorrimento superficiale – medio (lunghezza = 99 km) – influenza trascurabile del bacino di monte.

Il fiume Lambro nel tratto prossimo all'area di interesse risulta tipizzato (si vedano le istruzioni riportate nella figura precedente) e per lo stesso, definito altamente modificato, viene segnalato uno stato ambientale attuale "pessimo", un obiettivo ecologico "buono al 2027" e un obiettivo chimico "buono al 2027".

Non si ravvisano indicazioni del piano in contrasto con il progetto in esame.

Il Piano di Gestione del distretto idrografico del fiume Po. Riesame e aggiornamento al 2015 (PdG Po 2015), è stato approvato con delibera n° 01/2016, nella seduta del 3 marzo 2016, dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino del fiume Po¹¹ e successivo DPCM in data 27 ottobre 2016.

⁸ Pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana il 15 maggio 2013 – Serie Generale n° 112.

⁹ EU 2 Wasson et al., 2007.

¹⁰ EU 132, Wasson et al., 2007.

¹¹ Pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana il 31 gennaio 2017 – Serie generale.

2.1.4.3. Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)

Il PGRA è lo strumento previsto dalla Direttiva relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni per ridurre gli impatti negativi sulla salute, l'economia e l'ambiente e favorire, dopo un evento alluvionale, un tempestivo ritorno alla normalità.

Il Piano definisce la strategia generale a livello di distretto, individua gli obiettivi distrettuali e le misure per orientare e fare convergere verso il comune obiettivo della sicurezza delle popolazioni e del territorio, tutti gli strumenti di pianificazione distrettuale, territoriale e di settore vigenti, compresa la pianificazione di emergenza di competenza del sistema della Protezione Civile. Definisce inoltre le priorità d'azione per le Aree a Rischio Potenziale Significativo, le infrastrutture strategiche, i beni culturali e le aree protette esposte a rischio, per i quali gli obiettivi generali del distretto devono essere declinati per mitigare da subito le criticità presenti con specifiche misure.

Tale strumento, che contiene misure da adottare tra il 2016 e 2021 e che verrà periodicamente verificato e aggiornato, prevede esplicitamente:

- la definizione dello stato di attuazione del PAI vigente e l'analisi della sua efficacia in relazione agli obiettivi del PAI stesso;
- l'analisi delle mappe di pericolosità e rischio e definizione del quadro delle criticità e conseguente proposta di aggiornamento dell'Atlante dei rischi Elaborato 2 del PAI fasce fluviali, aree allagabili in ambito collinare e montano e centri abitati a rischio;
- la revisione ed eventuale proposta di integrazione dei criteri e delle linee di intervento del PAI in relazione ai principi e agli obiettivi della Direttiva Alluvioni;
- la definizione dei criteri e individuazione delle aree a rischio rilevanti a livello di bacino (proposta di aggiornamento Allegato 1 alla relazione generale del PAI Atlante dei Nodi idraulici critici del PAI).

Il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) è stato approvato con deliberazione n° 2/2016 dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino del fiume Po in data 3 marzo 2016 e con successivo DPCM in data 27 ottobre 2016¹².

Dagli elaborati del Piano si deriva che le aree collocate ad ovest dell'area di intervento (Figura 02.12. e Figura 02.13), sono soggette:

- ad una Pericolosità RP scenario poco frequente nella parte prossima al fiume Lambro e ad uno scenario raro;
- ad un rischio:
 - o medio (R2) in corrispondenza del depuratore;
 - o moderato (R1) per quelle circostanti fino al corso del fiume.

¹² Pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana il 06 febbraio 2017 – n° 30 della Serie generale.

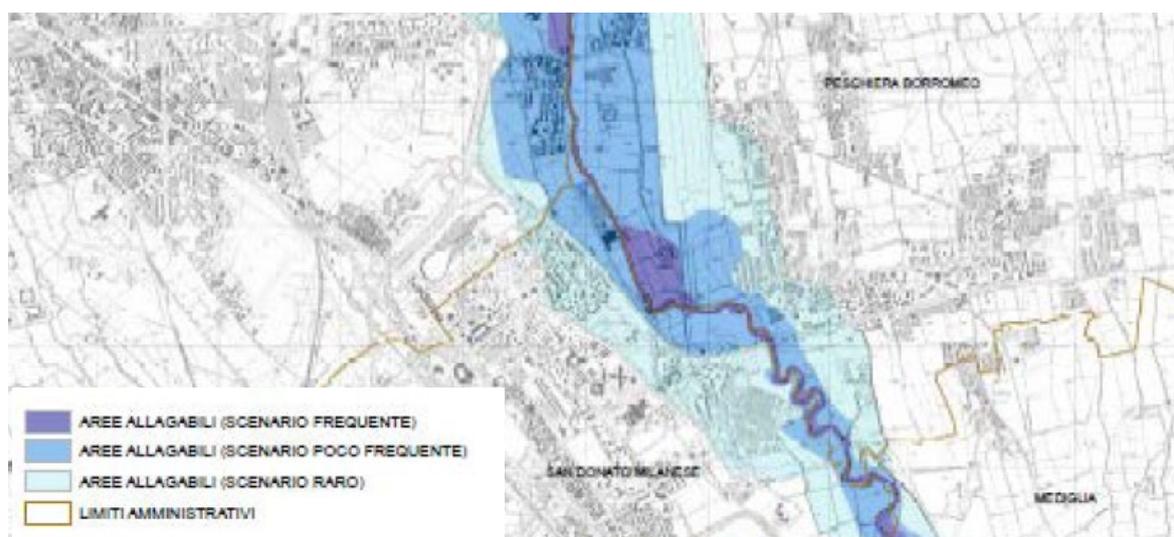


Figura 02.12. – Estratto Mappa della pericolosità Milano Est – Seveso - Lambro
Fonte – Piano di gestione del rischio alluvioni approvato

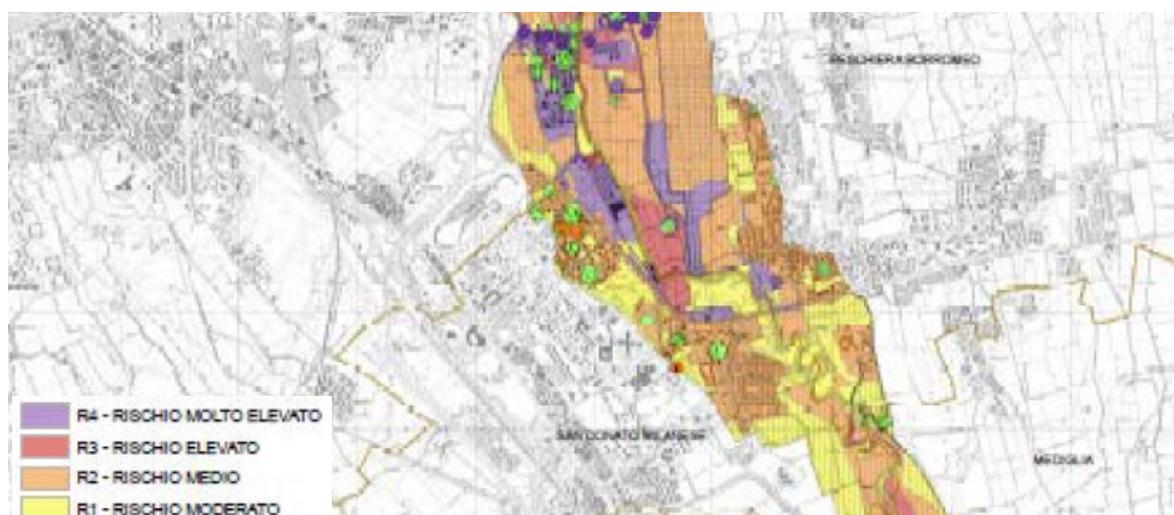


Figura 02.13. – Estratto Mappa del rischio Milano Est – Seveso - Lambro
Fonte – Piano di gestione del rischio alluvioni approvato

2.1.5. Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTCP

La Provincia di Milano ha approvato il nuovo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) nel dicembre 2013¹³, che si caratterizza per una strategia fondata sul rafforzamento del policentrismo, puntando prevalentemente su:

- potenziamento della “densità qualificata” dei poli del sistema urbano policentrico articolato in una Città centrale, che comprende Milano e altri 24 comuni e in 10 Poli attrattori;
- qualificazione ed estensione delle reti infrastrutturali, rafforzando le connessioni trasversali, prolungando verso l'esterno la rete metropolitana e i servizi ferroviari e potenziando il sistema degli interscambi;
- qualificazione dell'ambiente e del paesaggio urbano, agricolo e naturalistico, salvaguardando gli spazi aperti tra polo e polo e tra questi e il polo centrale;

¹³ Delibera di Consiglio Provinciale n° 93 del 17 dicembre 2013, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia – Serie Avvisi e Concorsi n° 12 il 19 marzo 2014.

- potenziamento e riqualificazione del sistema paesistico-ambientale con la costruzione di un sistema a rete degli spazi verdi articolato in una Rete verde, Grandi Dorsali Territoriali (Dorsale Verde Nord, Dorsali Est e Ovest rappresentate dalle valli dell'Olonza e del Lambro) e Sistema dei Navigli.

2.1.5.1. Obiettivi di carattere generale

Il piano persegue finalità di valorizzazione paesistica, tutela dell'ambiente, supporto allo sviluppo economico e all'identità culturale e sociale, miglioramento qualitativo del sistema insediativo-infrastrutturale, in una logica di sviluppo sostenibile del territorio provinciale.

I macro-obiettivi riformulati dal PTCP adeguato, sono riportati nella Tabella 02.4.

n°	Macro-obiettivo
01	<p>Compatibilità paesistico-ambientale delle trasformazioni.</p> <p>Verificare le scelte localizzative del sistema insediativo assicurando la tutela e la valorizzazione del paesaggio, dei suoi elementi connotativi e delle emergenze ambientali, la difesa del suolo, nonché la tutela dell'agricoltura e delle sue potenzialità, cogliendo le opportunità di inversione dei processi di degrado in corso.</p>
02	<p>Razionalizzazione e sostenibilità del sistema della mobilità e sua integrazione con il sistema insediativo.</p> <p>Verificare la coerenza tra le dimensioni degli interventi e le funzioni insediate rispetto ai diversi livelli di accessibilità, valutati in relazione alla presenza e alla capacità del trasporto pubblico e privato di persone, merci e informazioni, e verificare la sostenibilità ambientale ed economica delle specifiche eventuali maggiori esigenze indotte dalle previsioni insediative.</p>
03	<p>Potenziamento della rete ecologica.</p> <p>Favorire la realizzazione di un sistema di interventi di conservazione e di potenziamento delle biodiversità e di salvaguardia dei varchi modificati, fondamentali per la rete e per i corridoi ecologici.</p>
04	<p>Policentrismo, riduzione e qualificazione del consumo di suolo.</p> <p>Favorire la densificazione della forma urbana, il recupero la rifunzionalizzazione delle aree dismesse o degradate, la compattazione della forma urbana, conferendo una destinazione consolidata, che privilegi la superficie a verde permeabile alle aree libere intercluse e in generale comprese nel tessuto urbano consolidato. Qualora le aree interessate da previsioni di trasformazioni di iniziativa pubblica o privata non siano attuate, favorirne il ritorno alla destinazione agricola. Escludere i processi di saldatura tra diversi centri edificati e gli insediamenti lineari lungo le infrastrutture.</p>
05	<p>Innalzamento della qualità dell'ambiente e dell'abitare.</p> <p>Favorire un corretto rapporto tra insediamenti e servizi pubblici o privati di uso pubblico anche attraverso l'incremento delle aree per servizi pubblici, in particolare a verde. Tutelare i valori identitari e culturali dei luoghi. Favorire la riqualificazione ambientale delle aree degradate e il sostegno alla progettazione urbana e architettonica di qualità e alla progettazione edilizia ecosostenibile e bioclimatica. Favorire l'impiego di tecniche urbanistiche compensative e perequative di livello comunale e sovracomunale.</p>
06	<p>Incremento dell'housing sociale in risposta al fabbisogno abitativo e promozione del piano-casa.</p> <p>Favorire la diversificazione dell'offerta insediativa al fine di rispondere alla domanda di housing sociale per i nuclei familiari che non possono accedere al libero mercato immobiliare. Favorire interventi di housing sociale di elevata qualità urbana e architettonica integrati con il tessuto urbano esistente e motori virtuosi per il recupero delle periferie. Prevedere il reperimento di aree da destinare ad interventi di housing sociale e l'introduzione negli strumenti di pianificazione locale di meccanismi urbanistici che favoriscano la realizzazione degli interventi stessi.</p>

Tabella 02.4 – Macro-obiettivi definiti dal PTCP

In tema di commercio, richiamati nella relazione aspetti più significativi della nuova programmazione regionale, il PTCP promuove una equilibrata

programmazione e modernizzazione del sistema distributivo commerciale, nel rispetto delle esigenze di tutela del sistema paesistico-ambientale e coerentemente agli obiettivi di sviluppo del sistema insediativo e infrastrutturale della mobilità. Le previsioni di localizzazione di nuove grandi strutture di vendita devono essere orientate prioritariamente nei Comuni individuati come Polo Attrattore. In questo quadro, il PGT dovrà supportare le scelte di localizzazione con adeguate valutazioni condotte a una scala più ampia rispetto al territorio comunale, in relazione all'ambito di gravitazione, al sistema economico commerciale e alle potenziali ricadute.

Gli obiettivi introdotti dal PA sono coerenti rispetto a quelli definiti alla scala provinciale e non presentano elementi di incoerenza e incompatibilità con nessuno dei macro-obiettivi di livello provinciale. Qui è utile sottolineare che l'intervento oggetto del presente studio è in grado di rispettare la compattezza urbanistica di Peschiera Borromeo e di contribuire alla promozione e allo sviluppo di nodi policentrici, integrando il sistema insediativo, quello commerciale e quello della mobilità, di fatto contribuendo al raggiungimento del macro-obiettivo 02 che auspica la coerenza fra le dimensioni degli interventi e le funzioni insediate rispetto al livello di accessibilità proprio del territorio e del macro-obiettivo 04 che auspica il completamento delle aree libere intercluse al fine di ricompattare la forma e ridefinire i margini urbani.

2.1.5.2. Obiettivi ed indicazioni per l'area di intervento

Il presente paragrafo procede ad un esame delle indicazioni e degli obiettivi individuati dal PTCP per le specifiche caratteristiche e gli specifici elementi individuati per l'area di intervento. A partire dall'esame della cartografia di piano, verranno descritte le principali previsioni di carattere provinciale che interessano l'area di via Roma, a sud del tracciato della Strada Statale Paullese, con un maggior approfondimento dei tematismi interessanti direttamente l'area.

Tavola 0 – Strategie di Piano

L'area in esame ricade:

- all'interno della Città Centrale;
- al margine della fascia individuata per la Grande Dorsale Territoriale il fiume Lambro, la Rete Verde, i Parchi della Terra e dell'Acqua e il Parco Agricolo Sud Milano.

Non si segnalano influenze negative o non coerenze tra quanto previsto dal PA e i contenuti del PTCP relativi al sistema del commercio ed al sistema insediativo. In particolare si evidenzia come la localizzazione delle strutture di vendita contenute nella proposta di PA sia coerente con quanto indicato dagli obiettivi riportati al comma a) e c) dell'art. 76, inserendosi in un contesto urbano edificato e in presenza di altre strutture commerciali.

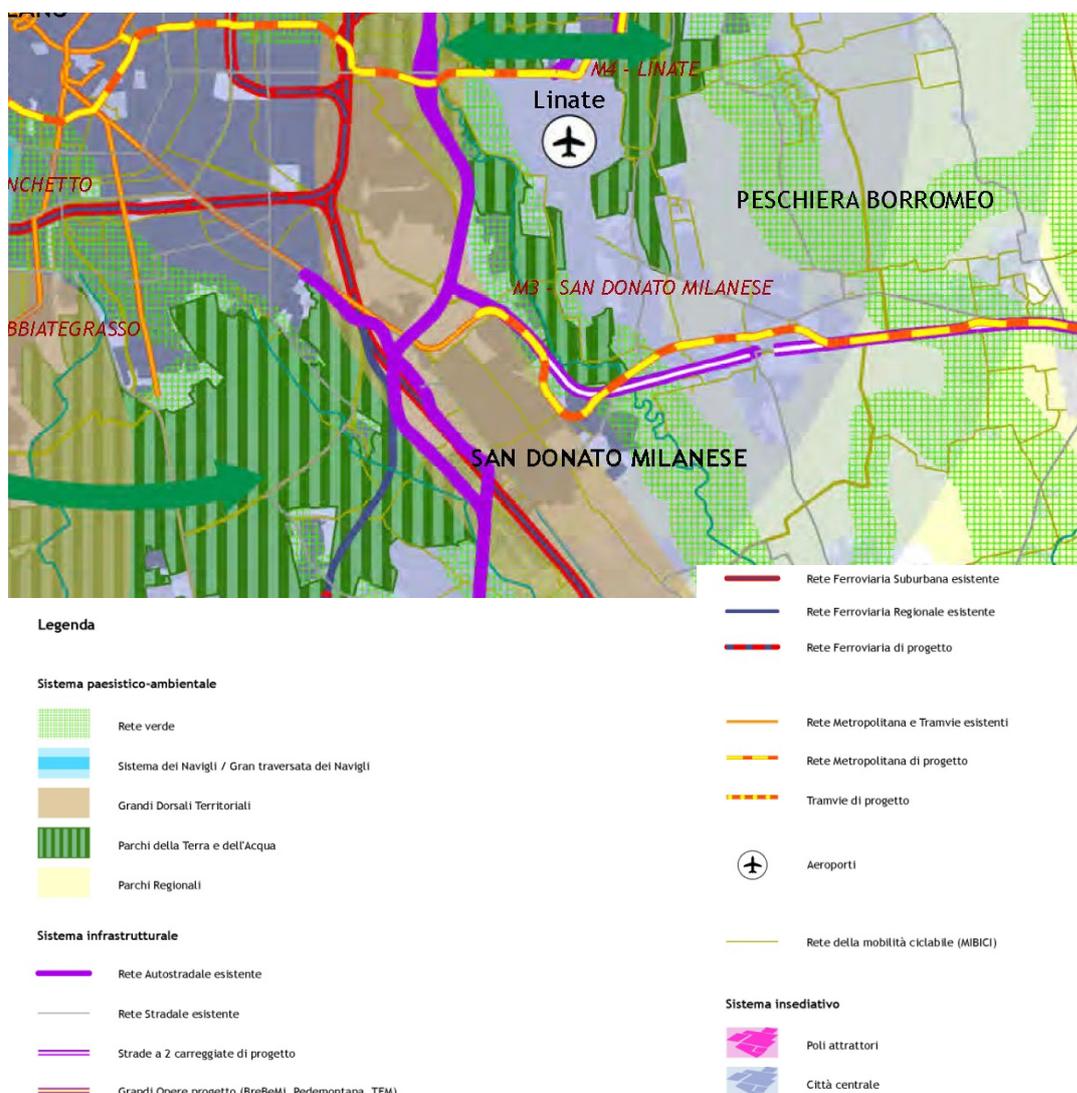


Figura 02.14. – Estratto Tavola 0 – Strategie di piano
Fonte: PTCP vigente Città Metropolitana di Milano

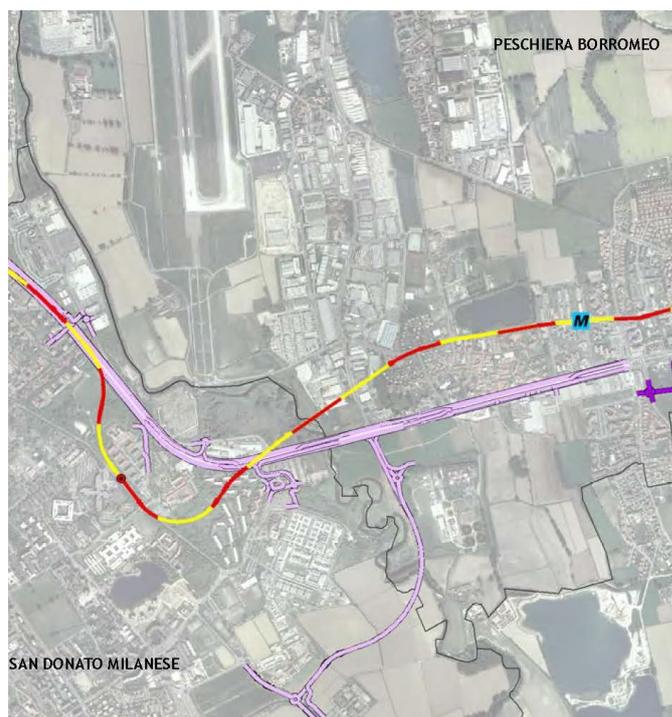
L'area oggetto di intervento, al margine della Grande Dorsale Territoriale e della Rete Verde, individuate lungo il Lambro.

L'intervento previsto evidenzia un'influenza positiva con la Grande Dorsale Territoriale e con la Rete Verde in quanto l'area è attualmente in parte edificata e in parte in stato di abbandono, non utilizzata e già compromessa. La realizzazione degli interventi previsti non comporteranno una ulteriore compromissione della qualità ambientale dell'area, anzi contribuiranno al completamento degli interventi di edificazione già previsti dal vigente piano urbanistico. Si evidenzia inoltre che non si prevedono interferenze significative con ambienti naturali.

Tavola 1 – Sistema infrastrutturale

La tavola illustra lo schema generale delle reti infrastrutturali e dei collegamenti strategici per la mobilità. Per quanto riguarda la rete viabilistica, il territorio di Peschiera Borromeo è interessato dal progetto di riqualificazione e potenziamento della SS Paullese, ormai completato nella parte verso est e, nella parte a nord della SS Paullese, dal prolungamento della M3 verso Paullo. E' anche indicato, come progetto allo studio, il collegamento viario con San Donato Milanese, in attraversamento del fiume Lambro.

Non si segnalano interferenze tra il PA e quanto previsto dal PTCP relativamente alle infrastrutture.



Legenda

Interventi previsti sulla rete viabilistica (art. 63) (potenziamenti e nuove riqualificazioni)			
	Opere in programma	Opere previste	Opere allo studio
Rete viabilistica a carreggiate separate			
Rete viabilistica a carreggiata semplice			
Interventi previsti sulla rete del trasporto pubblico (art. 63) (potenziamenti e nuove realizzazioni)			
	Opere in programma	Opere previste	Opere allo studio
Rete ferroviaria			
Rete metropolitana e fermate			
Sistemi a guida vincolata, linee di forza			
Stazioni ferroviarie da dismettere			
Logistica e intermodalità (art. 64bis)			
	Esistenti	Previsti	
Centri logistici e intermodali			
Stazioni e centri di interscambio (art. 65)			
	Stazioni ferroviarie esistenti	Stazioni ferroviarie di progetto	Fermate della metropolitana esistenti
Interscambi di rilevanza sovralocale			
Interscambi di rilevanza locale			
Interscambi con i sistemi automobilistici			
Altre stazioni ferroviarie			
			Fermate della metropolitana di progetto

S : Stazioni del Servizio ferroviario Suburbano
R : Stazioni del Servizio ferroviario Regionale

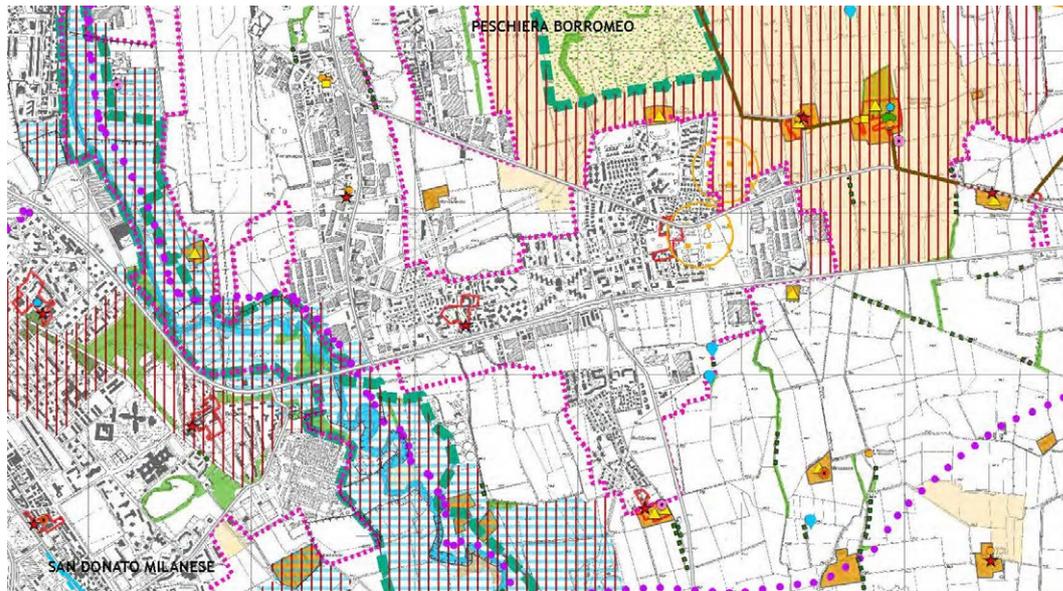
Figura 02.15. – Estratto Tavola 1 – Sistema infrastrutturale
Fonte: PTCP vigente Città Metropolitana di Milano

Tavola 2 – Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica

La tavola definisce la struttura paesistica del territorio provinciale, riportando le unità di paesaggio che evidenziano le strutture paesaggistiche caratterizzanti il territorio. Nella categoria ambiti di prevalente valore naturale vengono evidenziati sul territorio di Peschiera Borromeo diversi elementi degni di salvaguardia e valorizzazione, a cominciare dal fiume Lambro, con la sua fascia di rilevanza paesistico-fluviale e per tali ambiti il PTCP prevede indirizzi di tutela e sviluppo degli ecosistemi al fine del potenziamento del corridoio ecologico naturale, oltre che di salvaguardia delle connotazioni storico-insediative¹⁴.

L'area oggetto dello studio si colloca all'esterno del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano e della fascia di rilevanza paesistico-fluviale del fiume Lambro, non presenta aree SIC o ZPS, non include, al suo interno e in prossimità, elementi sensibili quali aree boschive o aree umide e non presenta elementi impattanti che possano compromettere le funzionalità dell'ambito.

¹⁴ Relativamente alle fasce di rilevanza paesistico-fluviale si segnala che le prescrizioni del PTCP (art. 23 delle NdA) "si applicano alle fasce paesistico-fluviali riferite ai corsi d'acqua di cui all'apposito Elenco, parte integrante della presente normativa di piano sottoposti a tutela paesistica ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004". Il Fiume Lambro rientra nell'elenco citato.



Legenda

- Unità tipologiche di paesaggio (art. 19)
- Ambiti ed elementi di prevalente valore naturale**
- Sistemi ed elementi di particolare rilevanza geomorfologica (art. 21)*
- Orli di terrazzo
- ×××× Crinali
- Sistema dell'idrografia naturale*
- ==== Corsi d'acqua (art. 24)
- ==== Fasce di rilevanza paesistico - fluviale (art. 23)
- Geositi (art. 22)*
- Geologico - stratigrafico
- Geomorfologico
- Idrogeologico
- Aree di rilevanza ambientale**
- Ambiti di rilevanza naturalistica (art. 20)
- SIC (art. 49)
- ZPS (art. 49)
- Parchi naturali istituiti e proposti
- Riserve naturali
- Parchi locali di interesse sovacomunale riconosciuti (art. 50)
- Parchi locali di interesse sovacomunale in fase di riconoscimento o proposti (art. 50)
- Parchi regionali
- Aree boscate di pregio (art. 51)
- Aree boscate (art. 51)
- Aree boscate in aree protette regionali (art. 51)
- Fasce boscate (art. 52)
- Ambiti ed elementi di prevalente valore storico e culturale**
- Ambiti di rilevanza paesistica (art. 26)
- Siti e ambiti di valore archeologico (art. 30)*
- Aree a vincolo archeologico
- Aree a rischio archeologico
- Sistemi dell'idrografia artificiale*
- Navigli storici (art. 27)
- Canali (art. 27)
- Fontanili (art. 29)
- Manufatti idraulici (art. 29)
- Sistemi del paesaggio agrario tradizionale*
- Insedimenti rurali di rilevanza paesistica (art. 32)
- Insedimenti rurali di interesse storico (art. 29)
- Pioppeti
- Ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica (art. 28)
- Sistemi fondamentali della struttura insediativa storica di matrice urbana*
- Nuclei di antica formazione (art. 31)
- Giardini e parchi storici (art. 32)
- Architetture militari (art. 32)
- Architettura religiosa (art. 32)
- Architettura civile non residenziale (art. 32)
- Architettura civile residenziale (art. 32)
- Archeologia industriale (art. 32)
- Ambiti ed elementi di prevalente valore simbolico sociale fruitivo e visivo-percettivo (art. 34)**
- Luoghi della memoria storica*
- Località Capo Pieve
- Monastero o convento di fondazione anteriore al XIV secolo
- Grangia
- Mulino da grano o pila da riso
- Luoghi delle battaglie militari
- Sito unesco
- Sistema della viabilità storica-paesaggistica*
- Tracciati guida paesaggistici
- Strade panoramiche
- Percorsi di interesse storico e paesaggistico
- Punti osservazione del paesaggio lombardo
- Visuali sensibili del paesaggio lombardo
- Limiti amministrativi**
- Confine provinciale
- Confini comunali

Figura 02.16. – Estratto Tavola 2 – Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica
Fonte: PTCP vigente Città Metropolitana di Milano

La Tavola 2 individua altresì le Unità tipologiche di paesaggio: l'area di intervento ricade nella "Media pianura irrigua e dei fontanili", nella parte orientale del territorio provinciale.

<p>Media Pianura irrigua e dei fontanili</p>	<p>Gli elementi che caratterizzano questa "Unità tipologica di paesaggio" sono le numerose teste di aste di fontanili che formano un fitto reticolato idrografico con direzione generalmente nord-ovest/sud-est, nella parte occidentale, e con andamento prevalente nord-sud, nella porzione orientale. Molti fontanili sono scomparsi recentemente a causa dell'abbassamento della falda e dell'abbandono di numerose teste a seguito di cambiamenti nelle pratiche agricole. Alla rete dei fontanili si sovrappone un articolato sistema di rogge derivate da Naviglio Grande, da altri derivatori del canale Villoresti e dal naviglio Martesana, che completano la rete irrigua. Fino a qualche decennio fa la media pianura irrigua dei fontanili rappresentava lo storico paesaggio della marcita, ormai quasi del tutto scomparsa. La porzione orientale della media pianura è definita dal grande triangolo delimitato</p>
--	---

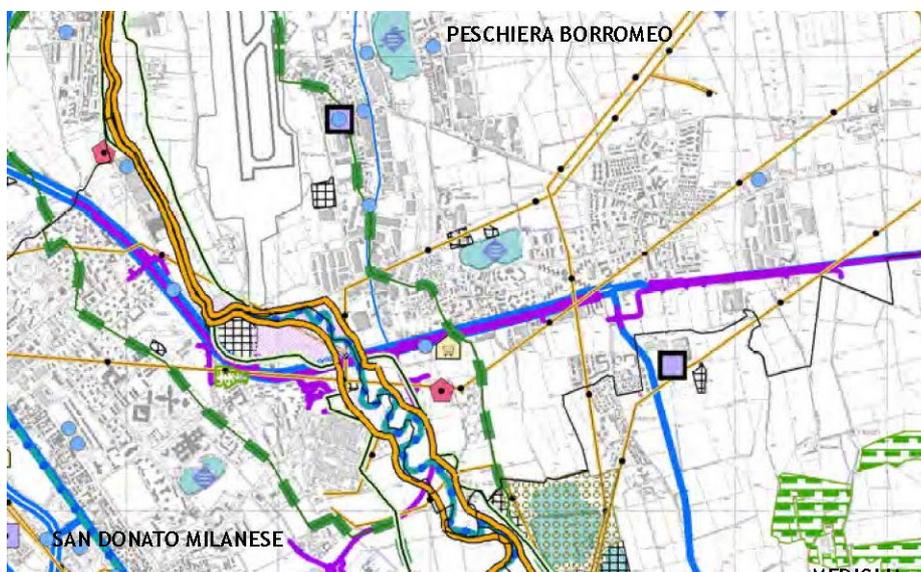
	a nord dal Naviglio della Martesana, parallelo e quasi coincidente con l'antica strada militare romana o "via Argentea" che congiungeva Milano con Bergamo ed Aquileia, e dalla conurbazione che si è formata su queste due grandi infrastrutture storiche ad est dello storico canale irriguo della Muzza e ad ovest del fiume Lambro e dalla grande periferia edificata di Milano che lo ha ormai quasi del tutto cancellato.
--	---

Tavola 3 – Ambiti, sistemi ed elementi di degrado o compromissione paesaggistica

Peschiera Borromeo, secondo quanto riportato nella tavola, è interessata da alcuni elementi generatori di potenziale degrado. Tra gli elementi di degrado in essere viene riportata la presenza del tracciato della Strada Statale Paullese e di corsi d'acqua fortemente inquinanti (fiume Lambro). Viene evidenziata la presenza di elementi con potenziali effetti detrattori corrispondenti a tutti gli interventi legati alle infrastrutture, definiti nello specifico ambiti a rischio di degrado.

Nell'area oggetto dello studio non sono presenti elementi di degrado o compromissione, mentre nelle immediate vicinanze si segnala la presenza del tracciato della Strada Paullese a nord, dell'impianto di depurazione consortile a sud, di una linea di elettrodotto a sud-est e, come ambito a rischio di degrado, del limite C della fascia PAI lungo il fiume Lambro.

Per quanto riguarda le indicazioni e gli obiettivi del PTCP per il tema del degrado paesistico, il progetto del PA trova una sua influenza positiva in quanto provvede al completamento degli interventi previsti dal vigente piano attuativo, già inseriti all'interno di un disegno urbanistico complessivo in grado di riqualificare le aree di intervento.



AMBITI, SISTEMI ED ELEMENTI DI DEGRADO O COMPROMISSIONE PAESAGGISTICA (art. 35)

Processi di pianificazione, infrastrutturazione, pratiche e usi urbani

Ambiti di degrado in essere

-  Elettrodotti
-  Attività di escavazione, coltivazione e trattamento inerti
-  Discariche autorizzate rifiuti speciali
-  Altre discariche
-  Ambiti soggetti a usi impropri

Elementi esistenti con potenziali effetti detrattori

-  Infrastrutture stradali esistenti
-  Infrastrutture ferroviarie esistenti
-  Metropolitane (solo tratte in superficie)
-  Infrastrutture aeroportuali esistenti
-  Termovalorizzatori
-  Impianti di depurazione
-  Impianti smaltimento rifiuti
-  Centri commerciali
-  Complessi industriali a rischio di incidente
-  Complessi industriali a rischio di incidente rilevante

Ambiti a rischio di degrado oggetto di attenzioni particolari nel PTCP

-  Infrastrutture stradali in progetto/potenziamento (carreggiate separate - carreggiata semplice)
-  Infrastrutture ferroviarie in progetto/potenziamento
-  Metropolitane di progetto (solo in superficie)
-  Nuovi ambiti di attività di escavazione, coltivazione e trattamento inerti
-  Aree a rischio di conurbazione e saldatura dell'urbanizzato che compromettono la funzionalità ecologica

Criticità ambientali

Ambiti di degrado in essere

-  Corsi d'acqua fortemente inquinati
-  Siti contaminati di interesse nazionale
-  Altri siti contaminati

Dissesti idrogeologici e avvenimenti calamitosi e catastrofici

Ambiti di degrado in essere

-  Aree di esondazione
-  Vincolo idrogeologico

Ambiti a rischio di degrado

-  Aree con potenziale dissesto
-  Limite fascia PAI a
-  Limite fascia PAI b
-  Limite fascia PAI c

Figura 02.17. – Estratto Tavola 3 – Ambiti, sistemi ed elementi di degrado o compromissione paesaggistica (Fonte: PTCP vigente Città Metropolitana di Milano)

Tavola 4 – Rete ecologica

La tavola introduce, a scala territoriale, la Dorsale Verde Nord, come struttura portante strategica del sistema di connessione ecologica e ambientale della parte settentrionale del territorio milanese (non riguarda pertanto l'area in esame) e le dorsali territoriali di Lambro e Olona, integrate dall'asta del Seveso, "Assi ecologici Lambro/Seveso/Olona", che individuano una fascia di 100 metri di spazi aperti lungo ciascuna sponda di tali fiumi, ad integrazione dei corridoi ecologici fluviali. Anche queste dorsali, risultano strategiche nello sviluppo del progetto della REP in quanto specifiche matrici del paesaggio e dell'ambiente in cui si collocano.

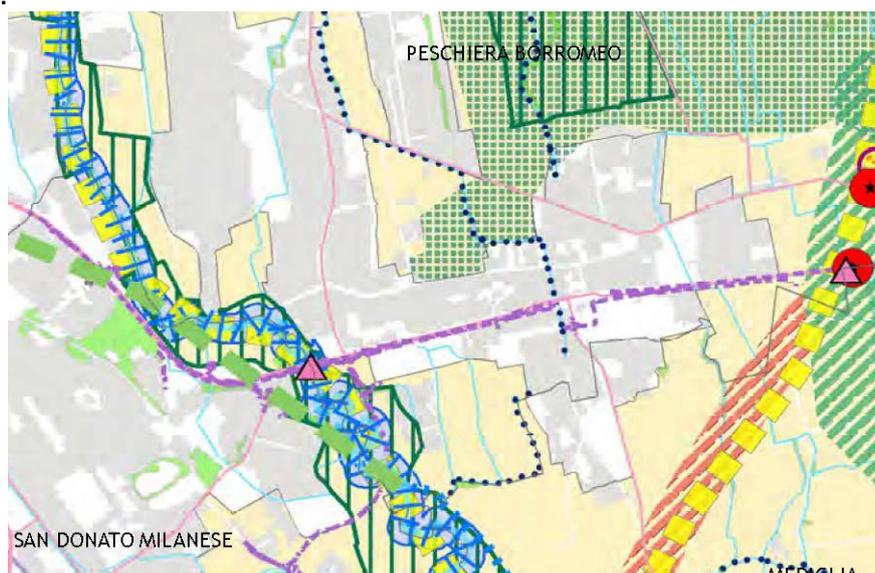




Figura 02.18. – Estratto Tavola 4 – Rete ecologica
Fonte: PTCP vigente Città Metropolitana di Milano

Il territorio di Peschiera Borromeo, tra gli altri, è interessato dalla presenza di un corridoio ecologico fluviale¹⁵, all'interno dell'Asse Ecologico Lambro-Seveso-Olona, che coincide con un corridoio della Rete Ecologica Regionale. Il fiume Lambro rappresenta altresì, per la rete ecologica provinciale, un "principale corridoio ecologico fluviale", ed un corso d'acqua da riqualificare ai fini polivalenti. Nella medesima tavola viene indicato il Parco Agricolo Sud Milano. Nell'area oggetto di studio non vi è alcun elemento di appartenenza alla rete ecologica di livello regionale e provinciale.

Tavola 05 – Ricognizione delle aree assoggettate a tutela

La tavola contiene l'individuazione degli elementi e delle aree sottoposte a specifica tutela normativa statale, regionale e comunitaria. Per quanto riguarda ambiti, aree, sistemi ed elementi assoggettati a specifica tutela dal codice dei beni culturali e del paesaggio, si registra la presenza del fiume Lambro, classificato tra fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde¹⁶. Viene poi segnalato il Parco Agricolo Sud Milano, come Parco regionale¹⁷ e perimetrato diverse aree boscate¹⁸ e la presenza di Parchi naturali proposti (ai sensi della Legge n°394/91) in corrispondenza delle aree lungo il fiume Lambro.

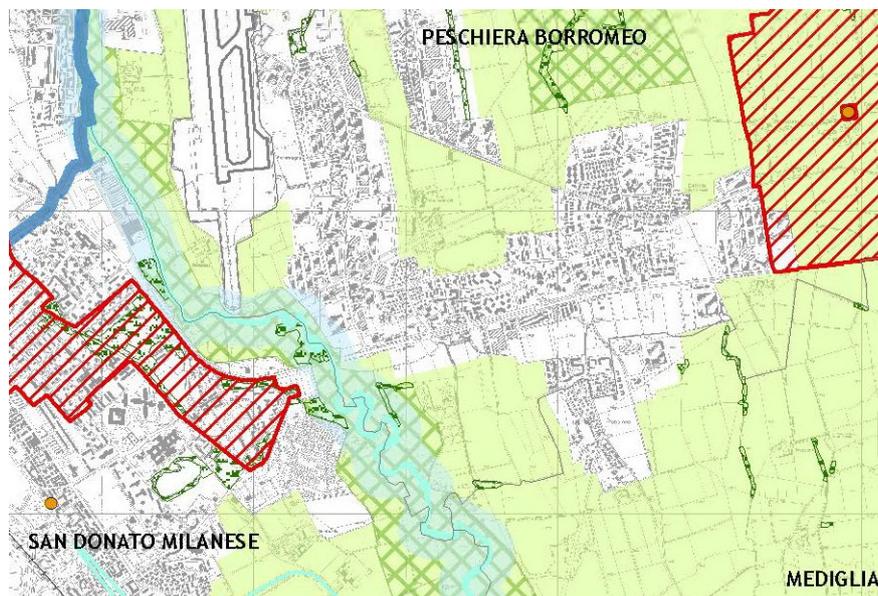
¹⁵ Art. 45 NTA adeguamento del PTCP alla LR n° 12/2005.

¹⁶ D.Lgs. n° 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c).

¹⁷ D.Lgs. n° 42/2004, art. 142, comma 1, lettera f).

¹⁸ D.Lgs. n° 42/2004, art. 142, comma 1, lettera g).

Non è presente alcun titolo di tutela o vincolo all'interno dell'area oggetto di studio e, pertanto, non si segnalano possibili influenze tra le previsioni del PA e quanto riportato dal PTCP.



Legenda

Ambiti, aree, sistemi ed elementi assoggettati a specifica tutela dal codice dei beni culturali e del paesaggio [DLgs. 42/04]

-  Beni di interesse storico-architettonico [DLgs. 42/04 artt. 10 e 116; già L 1089/39]
-  Beni di interesse archeologico [DLgs. 42/04 art.10; L.1089//39]
-  Bellezze individue [DLgs. 42/04 art. 136, comma 1 lettere a) e b) e art. 157; già L 1497/39]
-  Bellezze d'insieme [DLgs. 42/04 art. 136, comma 1, lettere c) e d) e art. 157; già L 1497/39]
-  Territori contermini ai laghi [DLgs. 42/04 art. 142, comma 1, lettera b); già L 431/85]
-  Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde [DLgs. 42/04 art. 142, comma 1, lettera c); già L 431/85]
-  Parchi regionali [DLgs. 42/04 art. 142, comma 1, lettera f); già L 431/85]
-  Riserve regionali [DLgs. 42/04 art. 142, comma 1, lettera f); già L 431/85]
-  Foreste e boschi [DLgs. 42/04 art. 142, comma 1, lettera g)]

Siti patrimonio mondiale dell'Unesco [World Heritage Convention, 1972 - PPR, art. 23]

-  Chiesa di Santa Maria delle Grazie e Cenacolo Vinciano

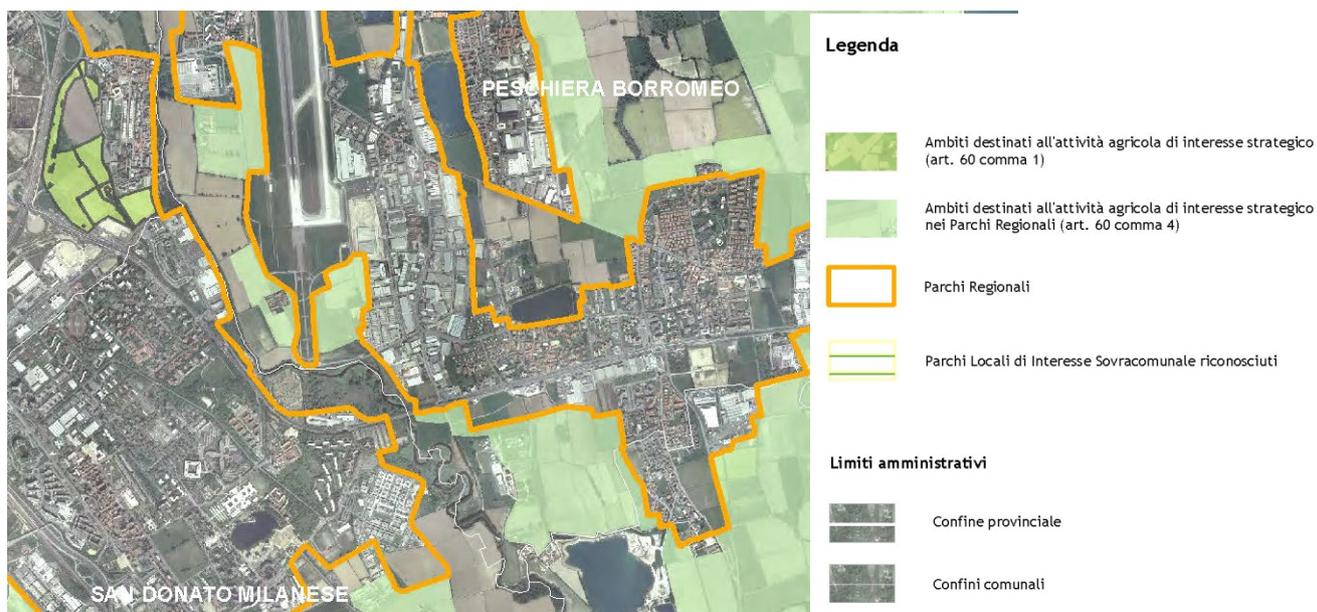
Sistema delle aree protette

-  Parchi naturali istituiti [L 394/91]
-  Parchi naturali proposti [L 394/91]
-  Parchi Locali di Interesse Sovracomunale riconosciuti [LR 86/83]

Figura 02.19. – Estratto Tavola 5 – Ricognizione delle aree assoggettate a tutela
Fonte: PTCP vigente Città Metropolitana di Milano

Tavola 6 – Ambiti destinati all'attività agricola strategica

Come si evince dalla Tavola 6, nell'area non si riscontra la presenza di aree agricole strategiche. A sud e ad ovest, come più volte evidenziato, sono individuati ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico compresi all'interno del perimetro di Parchi Regionali, ovvero del Parco Agricolo Sud Milano.



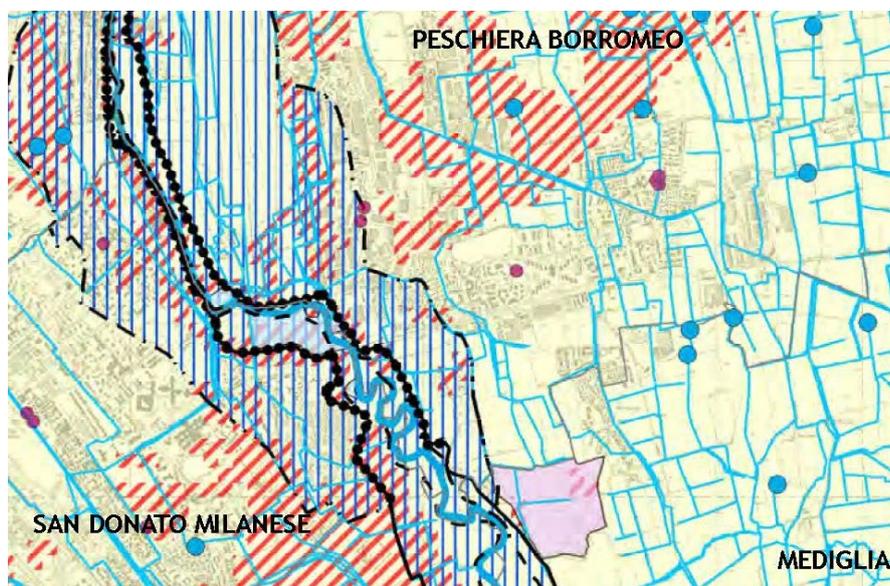
**Figura 02.20. – Estratto Tavola 6 – Ambiti destinati all'attività agricola :
Fonte: PTCP vigente Città Metropolitana di Milano**

Tavola 07 – Difesa del suolo

La Tavola contiene l'individuazione degli elementi e delle aree a rischio in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica.

L'area di studio, come del resto le aree circostanti, ricade in un ambito di rigenerazione prevalente della risorsa idrica, ma non è interessata da alcuna tipologia di vincolo.

Per quanto riguarda le previsioni di PA e la loro influenza con quanto rilevato dal PTCP, non si segnalano elementi negativi tra le previsioni del PA e quanto previsto dal PTCP.



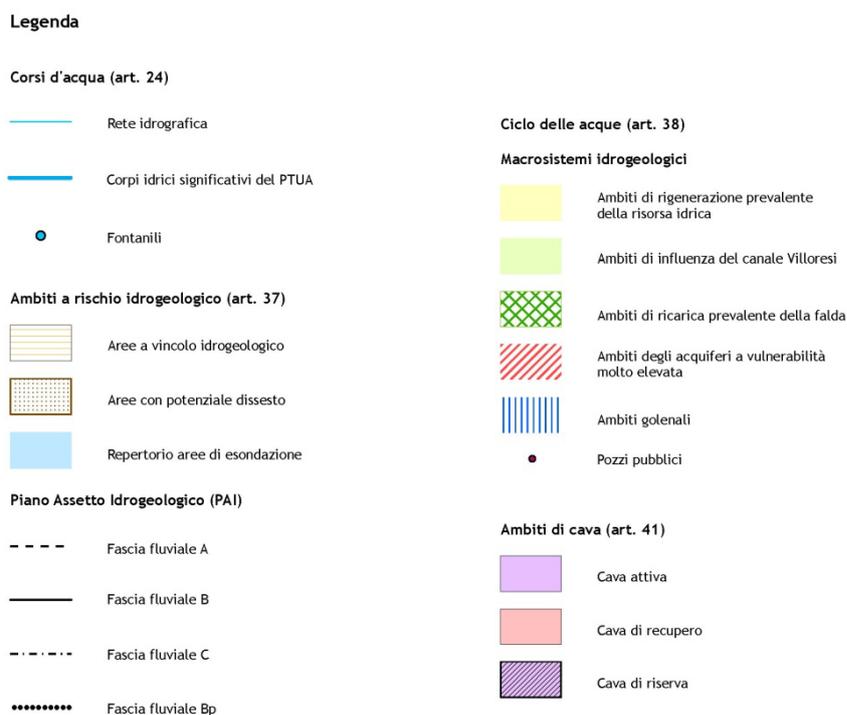


Figura 02.21. – Estratto Tavola 7 – Difesa del suolo
Fonte: PTCP vigente Città Metropolitana di Milano

Tavola 8 – Rete ciclabile provinciale

L'area in esame non risulta interessata da alcun tratto della rete ciclabile portante, mentre si registra lungo il lato nord e sud, l'indicazione di tratti della rete ciclabile di supporto in progetto. Allo stato attuale, per quanto di competenza, è stato realizzato il tratto a nord e la parte del tratto a sud, parallela alla viabilità prevista dal piano attuativo.



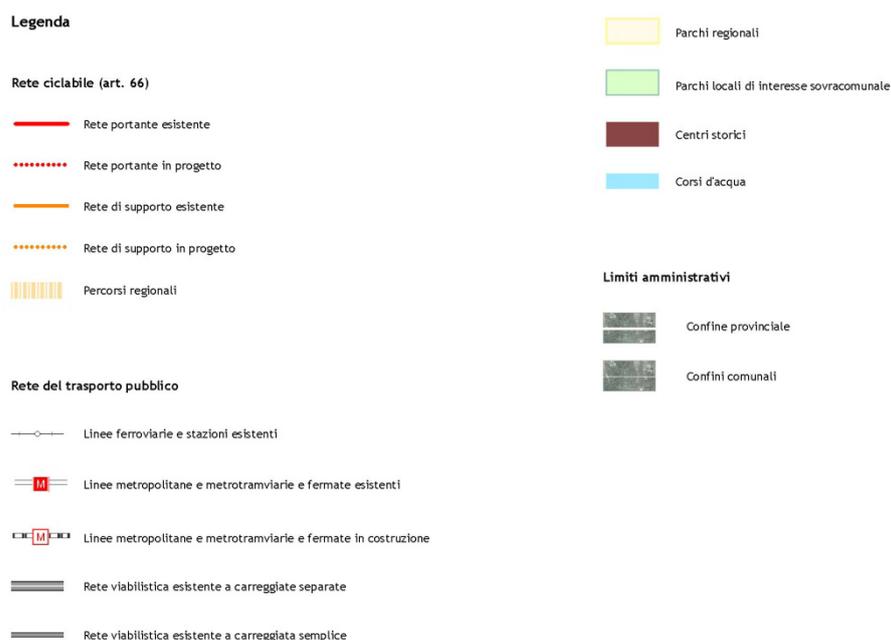


Figura 02.22. – Estratto Tavola 8 – Rete ciclabile provinciale
Fonte: PTCP vigente Città Metropolitana di Milano

In conclusione, da un'analisi generale delle diverse tavole che compongono il PTCP, si evince che l'area oggetto d'intervento non è sottoposta a vincoli di natura paesistico-ambientale e non risultano elementi ostativi alla realizzazione dell'intervento, così come ridefinito dalla nuova proposta, rispetto alla soluzione originaria del piano attuativo vigente.

2.1.6 Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano

Il parco regionale di cintura metropolitana "Parco Agricolo Sud Milano" è stato istituito con LR n° 24/1990 e, ai sensi dell'art. 2 della LR n° 32/96 "Integrazioni e modifiche alla LR 86/83 (...)", classificato quale Parco regionale agricolo di cintura metropolitana. E' formato da un vasto e articolato territorio per la maggior parte agricolo, che comprende anche alcune riserve naturali protette, aree che costituiscono parco naturale, aree verdi attrezzate di rilevanza sovracomunale, boschi e ambiti di alto interesse paesistico ambientale.

Con DGR n° 7/818 del 3 agosto 2000 è stato approvato il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano¹⁹, con effetti di Piano Paesistico coordinato con i contenuti paesistici del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e del Piano Territoriale Paesistico Regionale. Il piano disciplina il territorio del parco individuato da un apposito perimetro ed articolato in zone, distinte attraverso le diverse caratteristiche paesaggistiche, antropiche e di utilizzo, e per questo gestite con criteri differenti.

Gli obiettivi generali del PTC sono i seguenti:

¹⁹ Ai sensi dell'art. 1 delle Norme di Attuazione, "le previsioni urbanistiche del PTC sono immediatamente vincolanti per chiunque, sono recepite di diritto negli strumenti urbanistici generali dei Comuni interessati e sostituiscono eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute".

- tutela e recupero paesistico-ambientale delle fasce di collegamento tra città e campagna, nonché la connessione delle aree esterne con i sistemi di verde urbano;
- equilibrio ecologico dell'area metropolitana;
- salvaguardia, qualificazione e potenziamento delle attività agro-silvo-colturale, in coerenza con la destinazione dell'area;
- fruizione culturale e ricreativa dell'ambiente da parte dei cittadini.

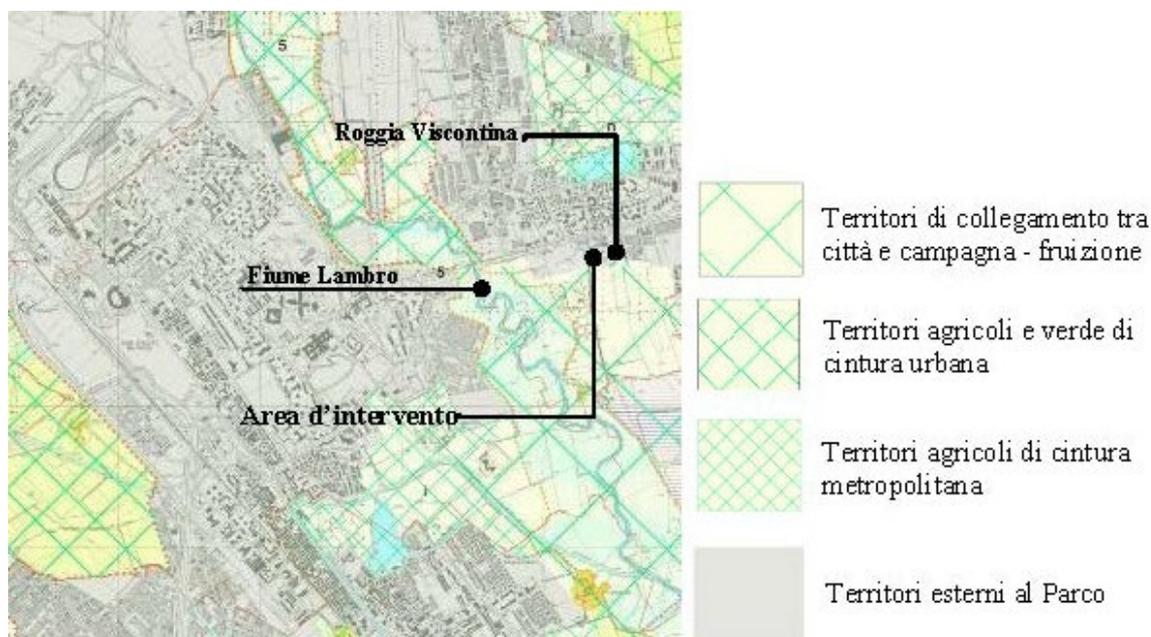


Figura 02.23. - Estratto Tavola Previsioni di piano

Fonte: Piano Territoriale di Coordinamento Parco Agricolo Sud Milano (PTC)

La quasi totalità delle aree agricole del Comune di Peschiera Borromeo rientrano nei territori agricoli di cintura metropolitana e larga parte di queste vengono individuate come zone di tutela e valorizzazione paesistica, ovvero aree di particolare interesse e rilevanza paesistica per morfologia del suolo, densità dei valori ambientali, storici e naturalistici, in cui l'attività agricola contribuisce a mantenere e migliorare la qualità del paesaggio.

Dalla visura delle tavole di azionamento si evince che l'area oggetto del presente studio è indicata come "territorio esterno al parco" e, quindi, non interessata da norme specifiche del PTC del parco e che l'ambito di parco confinante fa parte dei "territori agricoli di cintura metropolitana" (art.25, NdA PTC).

2.1.7. Piano di Indirizzo Forestale - PIF

Il Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Provincia di Milano costituisce atto di pianificazione e definizione degli indirizzi strategici della Provincia e risulta raccordato, dal punto di vista normativo, con il PTCP, la Legge Forestale n. 8/76 e successive modifiche, le Linee guida di politica forestale regionale.²⁰

²⁰ Sono ulteriori documenti di riferimento il Decreto legislativo n° 227 del 18 maggio 2001, "Orientamenti e modernizzazione del settore forestale, a norma dell'art. 7 della legge 5 marzo 2001, n° 57", i Criteri di Gestione Sostenibile (GFS) approvati dalla Conferenza Ministeriale sulla protezione delle foreste in Europa (processo di Helsinki, 1993) e le Convenzioni internazionali sul clima, sulla biodiversità e sulla desertificazione.

La revisione del Piano di Indirizzo Forestale²¹ tende a confermare gli indirizzi strategici già assunti dal precedente Piano del 2013 e così riassunti:

“ (...) L’obiettivo generale di riferimento del PIF è quello di ricreare una nuova coscienza e sensibilità del ruolo delle risorse forestali nello sviluppo della società e nel governo del territorio promuovendo motivazioni, azioni e opportunità nuove nella gestione attiva dei boschi da parte dei proprietari”.

Gli indirizzi strategici prioritari del PIF sono quindi così definiti:

- Valorizzazione del bosco come elemento strategico per la gestione del territorio. E’ riconosciuto l’apporto che una idonea distribuzione ed entità delle superfici forestali danno allo sviluppo sostenibile di un territorio.
- Valorizzazione dei sistemi forestali come sistema economico di supporto ed integrazione dell’attività agricola. Il contesto economico delle produzioni legnose appare strutturalmente debole. Tuttavia non vi può essere gestione forestale sostenibile senza capacità di valorizzazione economica delle risorse, con il coinvolgimento diretto delle aziende agricole.
- Valorizzazione del bosco come struttura di supporto al disegno del paesaggio ed allo sviluppo di attività ricreative. Il bosco nella città metropolitana assolve a due rilevanti funzioni di ordine culturale e sociale: come elemento costitutivo del paesaggio e come ambito di potenziale fruibilità ricreativa, didattica e turistica.

La revisione recentemente approvata, assume e conferma questi indirizzi articolandoli in tre dimensioni specifiche:

1. Il PIF come strumento di attuazione del PTCP, ovvero come:
 - a) supporto delle politiche forestali del territorio allo sviluppo delle trasformazioni (Rete Ecologica Provinciale e Rete Verde), al governo delle trasformazioni nelle aree di frangia urbana e nell’ambito agricolo;
 - b) integrazione delle politiche forestali con obiettivi delle politiche agricole, turistiche, culturali;
 - c) partecipazione alla realizzazione di progetti a scala vasta (Progetto Dorsale Verde Nord e Progetto di valorizzazione paesistico-ambientale dei Navigli);
2. Lo sviluppo di azioni di governance, evidenziando la necessità di:
 - supportare le amministrazioni comunali con strumenti per la gestione del patrimonio forestale;
 - promuovere accordi territoriali con amministrazioni, soggetti economici, mondo delle associazioni;
 - promuovere e facilitare accordi di filiera economica;
3. Lo sviluppo di strumenti di monitoraggio, al fine di adeguare le scelte ai cambiamenti in corso o previsti (monitoraggio degli effetti del Piano).

Secondo i dati contenuti nella relazione generale del piano, il territorio di Peschiera Borromeo vede la presenza di 70,8 ettari di bosco, pari al 3,01% del territorio comunale, in incremento di poco più di 18 ettari rispetto al 2004 (+2,2% rispetto al dato del 2004).

La cartografia del PIF vigente non individua, per l’area in esame, alcun bosco o elemento boscato minore, come è possibile notare nella figura riportata.

Non si segnalano pertanto influenze tra quanto contenuto nella proposta di PA e le previsioni del PIF.

²¹ Approvato dal Consiglio metropolitano nella seduta del 17 marzo 2016.

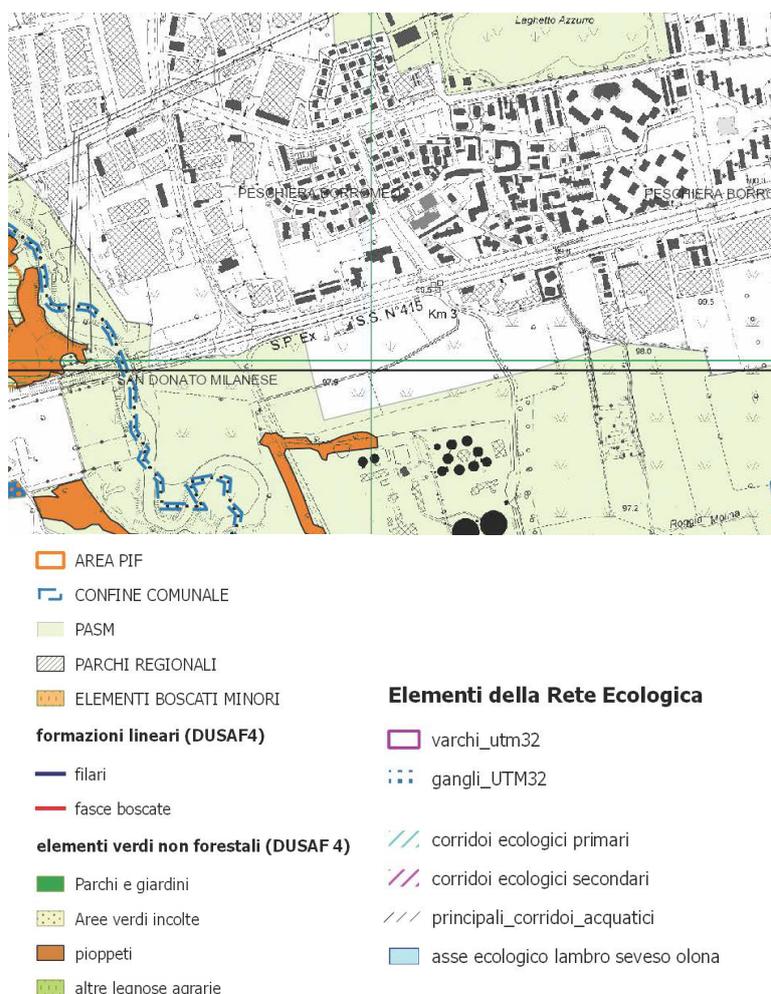


Figura 02.24. - Estratto Tavola 2 – Carta delle destinazioni selvicolturali e funzionali
Fonte: Piano di Indirizzo Forestale della Città Metropolitana di Milano – Validità 2015-2030

2.1.8. Piano della Ciclabilità

Il Piano della Ciclabilità della Provincia di Milano “MiBici” si propone di diffondere l’utilizzo della bicicletta quale mezzo di trasporto primario, capace di soddisfare anche gli spostamenti sistematici casa-scuola e casa-lavoro e di accesso ai servizi.

L’impostazione del piano è derivata da due fondamentali riconoscimenti:

1. una dimensione “sovracomunale” delle attività che si svolgono all’interno della provincia milanese, che determina una domanda di relazioni tra comuni limitrofi e di accesso al capoluogo. Tale domanda in parte resta nell’ambito delle distanze direttamente “ciclabili”, ed in parte può sfruttare la bicicletta quale mezzo privilegiato di accesso alle stazioni ed alle fermate del trasporto pubblico;
2. una notevole attività svolta da moltissimi comuni della provincia per realizzare strutture dedicate alla ciclabilità, attività che ha messo a disposizione un ragguardevole patrimonio di piste, ma che ha raggiunto risultati modesti nella effettiva diffusione dell’uso della bicicletta; questo sia a motivo della frammentarietà delle realizzazioni e della loro non infrequente inadeguatezza tecnica, sia a causa della mancata leggibilità del sistema ciclabile nel suo complesso.

Da queste premesse “MiBici” ha individuato una specifica strategia di azione, basata sulla valorizzazione del patrimonio di realizzazioni e di progettazioni esistenti e sulla costruzione di un contesto programmatico e normativo unitario, entro il quale collocare ed orientare le politiche degli enti a favore della mobilità ciclabile.

La rete portante provinciale è stata identificata in un insieme di potenziali percorsi continui, che assecondano la geografia dell’area metropolitana milanese, ovvero:

- percorsi radiali dal centro di Milano
- percorsi circolari, dal centro verso l’esterno
- percorsi cicloturistici nel verde (Ticino, Adda, Villoresi).

Nella cartografia del piano non è riportata alcuna indicazione per l’area in esame, mentre è indicato il tracciato della Strada Statale Paullese come “Rete portante in programma” e il collegamento tra fiume Lambro e frazione di Bellaria (con prosecuzione verso Mediglia), come tratti della “Rete di supporto in programma”.

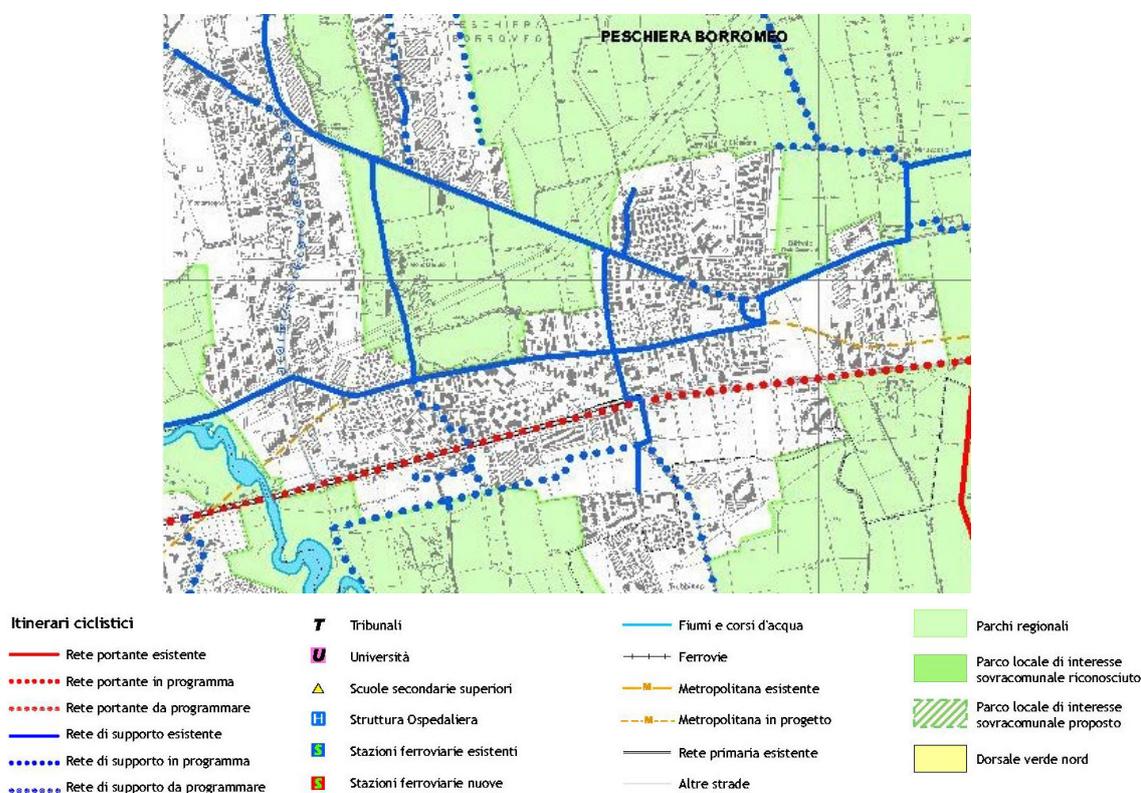


Figura 02.25. – Estratto della Carta “Piano Strategico della mobilità ciclistica”
Fonte: Piano Strategico della Mobilità Ciclistica - “MiBici”

2.2. LA PIANIFICAZIONE DI LIVELLO COMUNALE

2.2.1. Piano di Governo del Territorio

Il Consiglio Comunale con delibera n° 43 nella seduta del 26 luglio 2012 ha approvato il Piano di Governo del Territorio del Comune di Peschiera Borromeo. A far data dal 16 gennaio 2013, l’avviso di approvazione definitiva e deposito degli atti costituenti il PGT è stato pubblicato sul BURL n° 3 – Serie Avvisi e Concorsi, ai sensi e per gli effetti dell’art. 13, comma 11 della LR n° 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

Nel seguito viene riportata un'analisi della cartografia e delle indicazioni contenute nel PGT del Comune di Peschiera Borromeo, focalizzata sulla parte di tessuto urbano in cui è collocata l'area di intervento.

2.2.1.1. Documento di Piano

All'interno della "Città delle Trasformazioni", l'area di intervento viene classificata come area interessata da "Trasformazioni in corso".

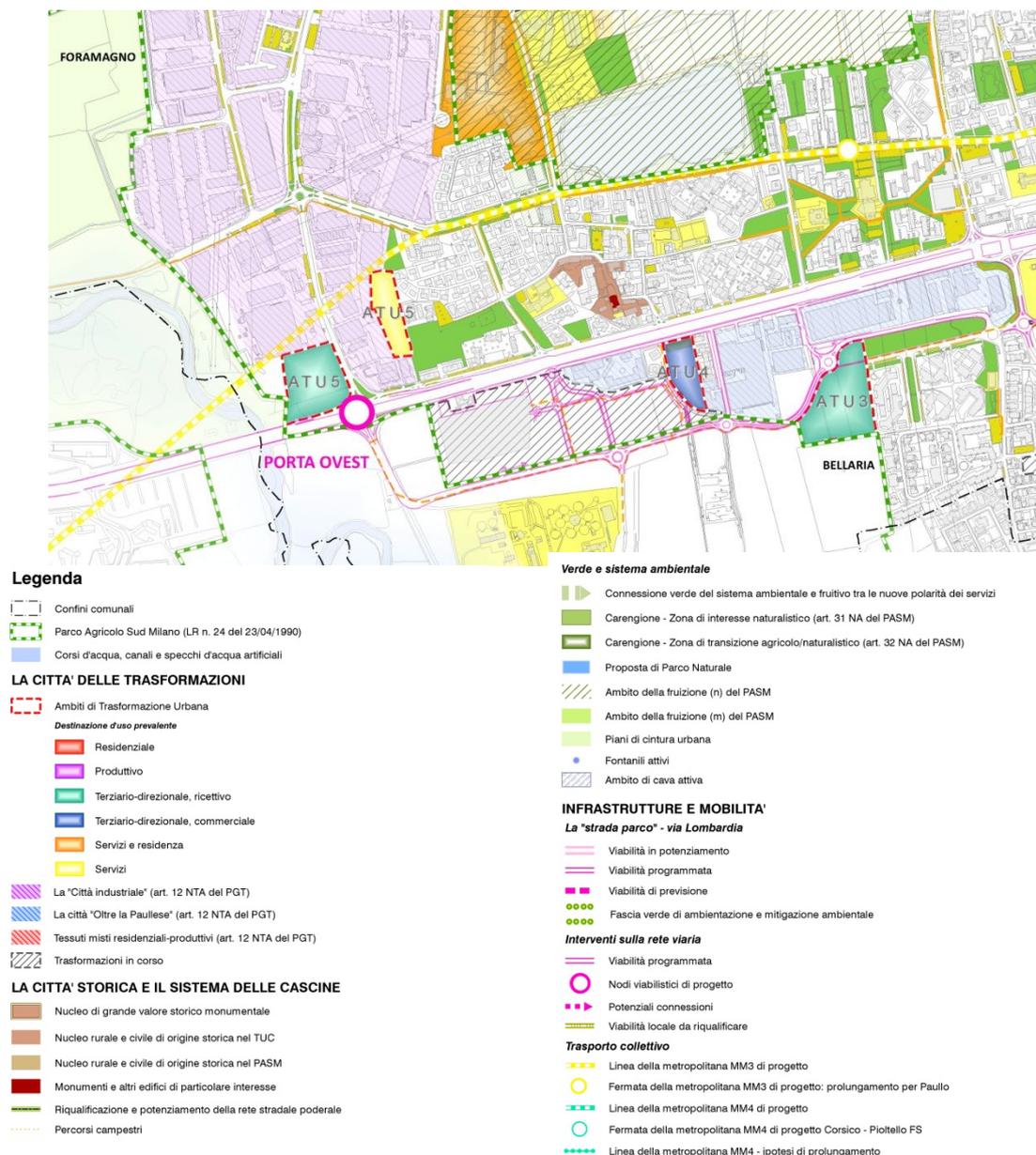


Figura 02.26. - Estratto Tavola 1 dp – Strategie di Piano
 Fonte: Piano di Governo del Territorio – Comune di Peschiera Borromeo

2.2.1.2. Piano delle Regole e Piano dei Servizi

L'area di intervento, come riportato nella tavola che segue, è classificata come "Tessuto urbano consolidato commerciale" (art. 19 norme del Piano delle Regole). Per quanto riguarda le modalità di intervento e la determinazione della capacità

edificatoria, essendo l'area compresa all'interno di una pianificazione attuativa vigente, la norma di piano rimanda all'art. 33, che così recita:

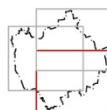
“(....) Negli ambiti interessati da pianificazione attuativa vigente o adottata alla data di adozione del PGT si applica quanto previsto da tale pianificazione attuativa e dalle relative convenzioni. Decorsi i termini di validità della pianificazione attuativa senza che essa sia stata completamente realizzata, continua a trovare applicazione quanto previsto dalla pianificazione attuativa medesima soltanto a condizione che gli impegni disciplinati dalla convenzione in relazione agli standards ed alle opere di urbanizzazione siano stati totalmente adempiuti, In caso contrario troverà applicazione la disciplina del PGT”.



PIANO DELLE REGOLE - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Legenda

- Confine comunale
- Corsi d'acqua, canali e specchi d'acqua artificiali



TUTELE SOVRAORDINATE

- Adeguamento della disciplina urbanistica comunale alla pianificazione sovraordinata**
- BENI DI INTERESSE STORICO:**
Beni dichiarati di interesse storico artistico ai sensi degli art. 10 e 13 - DLgs. 42/04 del Ministero per i Beni e le attività culturali.
Ambito del vincolo indiretto del Castello Borromeo vincolato ai sensi della DLgs 42/04 (Decreto Soprintendenza emesso in data 25/07/2002 e 23/08/1966)
- BENI DI INTERESSE AMBIENTALE:**
Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 DLgs. 42/2004 del Ministero per i Beni e le attività culturali.
- Aree tutele ai sensi dell'art. 142 lett.b) DLgs. 42/2004 del Ministero per i Beni e le attività culturali (fascia di rispetto di 300m-territori contermini ai laghi)
- Aree tutele ai sensi dell'art. 142 lett.c) DLgs. 42/2004 del Ministero per i Beni e le attività culturali (fascia di rispetto di 150m- sponde delle acque pubbliche)
- Adeguamento al Piano cave, attività estrattiva (art. 24 NTA del PGT) (Ambito di Cava attiva ATEg25-San Bovio, ATEg26 Cascina Fornace)
- Adeguamento al Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano (art. 25 NTA del PGT)**
Adeguamento al Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano (DGR VII/818 del 3 agosto 2.000)
- Territori agricoli e verde di cintura urbana ambito dei piani di cintura urbana (art. 26 NTA PASM)
- Territori di collegamento tra città e campagna - Fruizione (art. 27 NTA PASM)
- Zona attrezzata per la fruizione (art. 35 NTA PASM)
- Proposta di Parco naturale (art. 1 NTA PASM)
- Oasi del Caregnone (LR 26/93), Zona di interesse naturalistico (art. 31 NTA PASM)
- Zona di transizione agricolo/naturalistica (art. 32 NTA PASM)
- Sub-zona cave cessate (art. 37 NTA PASM)
- Nucleo di grande valore storico monumentale (Mirazzano e Castello Borromeo) (art. 38 NTA PASM)
- Insediamenti rurali isolati di interesse paesistico (art. 39 NTA PASM)
- Navigli e corsi d'acqua (art. 42, NTA PTC PASM)

- Nuclii di antica formazione (art. 15 NTA del PGT)**
Nuclii rurali e civili di origine storica (naf)
 - Monumenti e altri edifici di particolare interesse
 - Edifici da conservare
 - Immobili di origine rurale da conservare
 - Pianificazione attuativa
 - Edifici di pregio esterni ai nuclei di antica formazione (art. 16 NTA del PGT)**
Edifici da conservare
 - Tessuto urbano consolidato residenziale (art. 17 NTA del PGT)
 - Tessuto urbano consolidato produttivo (art. 18 NTA del PGT)
 - Tessuto urbano consolidato produttivo (art. 18 NTA del PGT):
Prescrizioni particolari
 - Tessuto urbano consolidato commerciale (art. 19 NTA del PGT)
 - Aree agricole (art. 20 NTA del PGT)
 - Nuclii rurali di origine storica interni al Parco Agricolo Sud Milano (art. 25.2 NTA del PGT)
 - Edifici ubicati in zona agricola non funzionali alle attività agricole
 - Pianificazione attuativa vigente (art. 33 NTA del PGT)
- FASCE DI RISPETTO E VINCOLI**
- Area di salvaguardia dei pozzi pubblici (art. 22 NTA del PGT)**
Area di rispetto del pozzo pubblico definita con criterio geometrico (200m) (art. 22 NTA del PC)
 - Area di tutela assoluta del pozzo ad uso idropotabile (10m) (art. 22 NTA del PGT)
 - Localizzazione dei pozzi ad uso idropotabile (art. 22 NTA del PGT)
 - Fascia di rispetto di 10 m (ai sensi del R.D. 523/1904) (limite di in edificabilità) e (ai sensi del R.D. 368/1904) vincolo transitorio fino alla "Individuazione del reticolo principale e minore - D.G.R. 25/01/03 n.7/7868 e s.m.i. (art. 22 NTA del PGT)
 - Reticolo idrografico, naturaliforme e antropico (art. 22 NTA del PGT)
 - Fascia di rispetto impianto di depurazione (art. 22 NTA del PGT)
 - Fascia di rispetto cimiteriale (art. 22 NTA del PGT)
 - Impianti di distribuzione carburante (art. 22 NTA del PGT)
 - Fasce di rispetto stradali (art. 22 NTA del PGT)
 - Sede stradale (art. 23 NTA del PGT)
 - Viabilità in programmazione derivante da pianificazione attuativa vigente e in fase di realizzazione (art. 23 NTA del PGT)
 - Fasce di protezione ambientale e paesistica (art. 27 NTA del PGT)

Figura 02.27. - Estratto Tavola 1.1 pr – Classificazione del territorio in ambiti omogenei
Fonte: Piano di Governo del Territorio – Comune di Peschiera Borromeo

I vincoli individuati dal PGT che insistono sull'area del PA sono indicati in due tavole del PdR e sono rappresentati nella Figura 02.28 per quanto riguarda i

vincoli amministrativi e relativi alla tutela del suolo e nella Figura 02.29 per quanto riguarda i vincoli di tutela e salvaguardia.

La Tavola 3.2 pr, come riportata a seguire, individua, per l'area del PA, i seguenti vincoli amministrativi:

- nell'angolo sud-ovest, si rileva la presenza della fascia di rispetto del depuratore consortile;
- a sud dell'area, il perimetro del Parco Agricolo Sud Milano;
- lungo il perimetro nord ed est, limite di inedificabilità da mantenere lungo i corsi d'acqua esistenti.

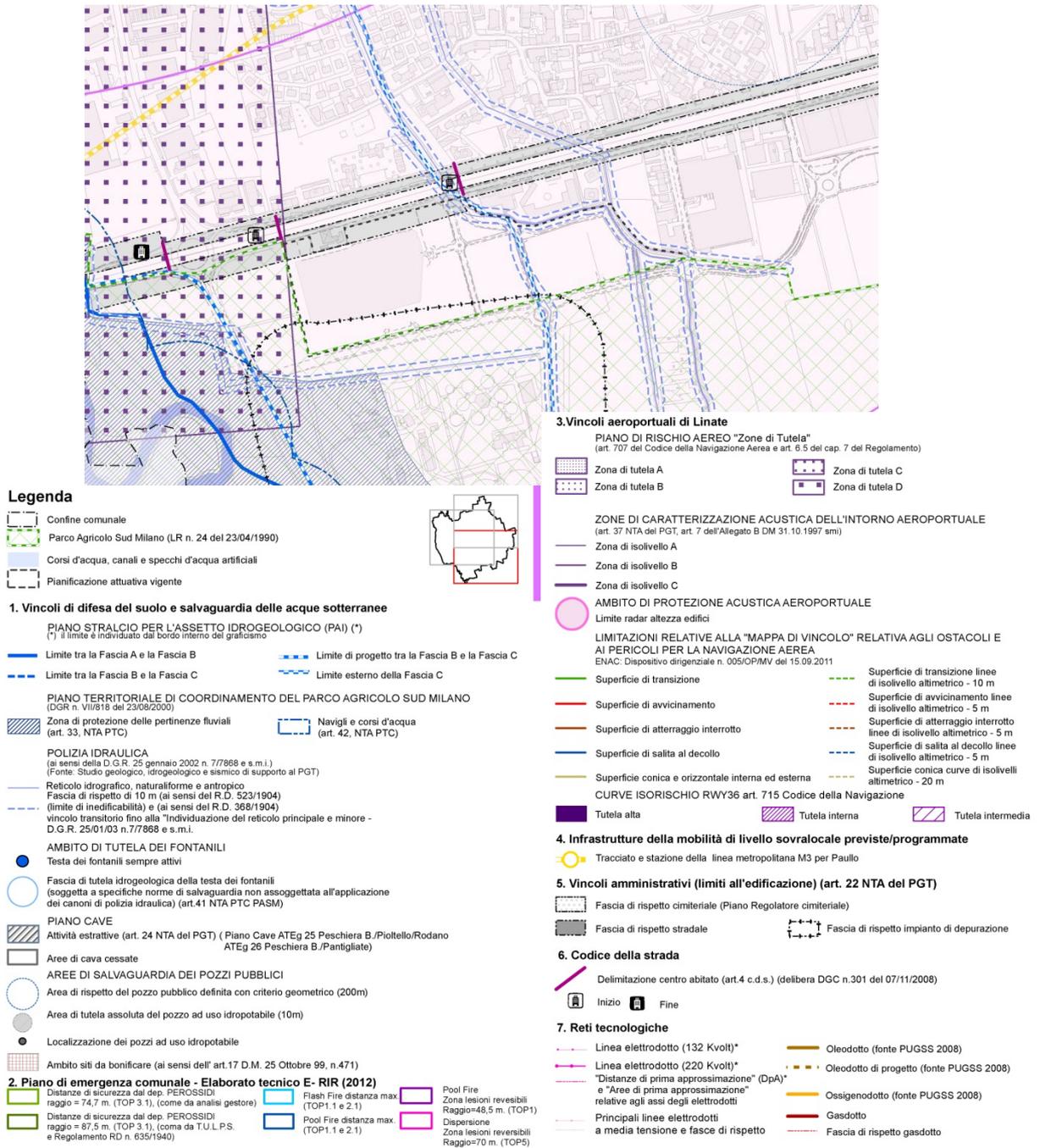


Figura 02.28. - Estratto Tavola 3.2. pr – Vincoli e difesa del suolo
Fonte: Piano di Governo del Territorio – Comune di Peschiera Borromeo

La Tavola 4.2 pr, riportata a seguire, relativa ai vincoli di tutela e salvaguardia, inserisce l'area del PA, come del resto quelle circostanti, all'interno degli

“Elementi di secondo livello” della Rete Ecologica Comunale. Per questo tipo di aree le norme del Piano delle Regole non forniscono alcuna indicazione.

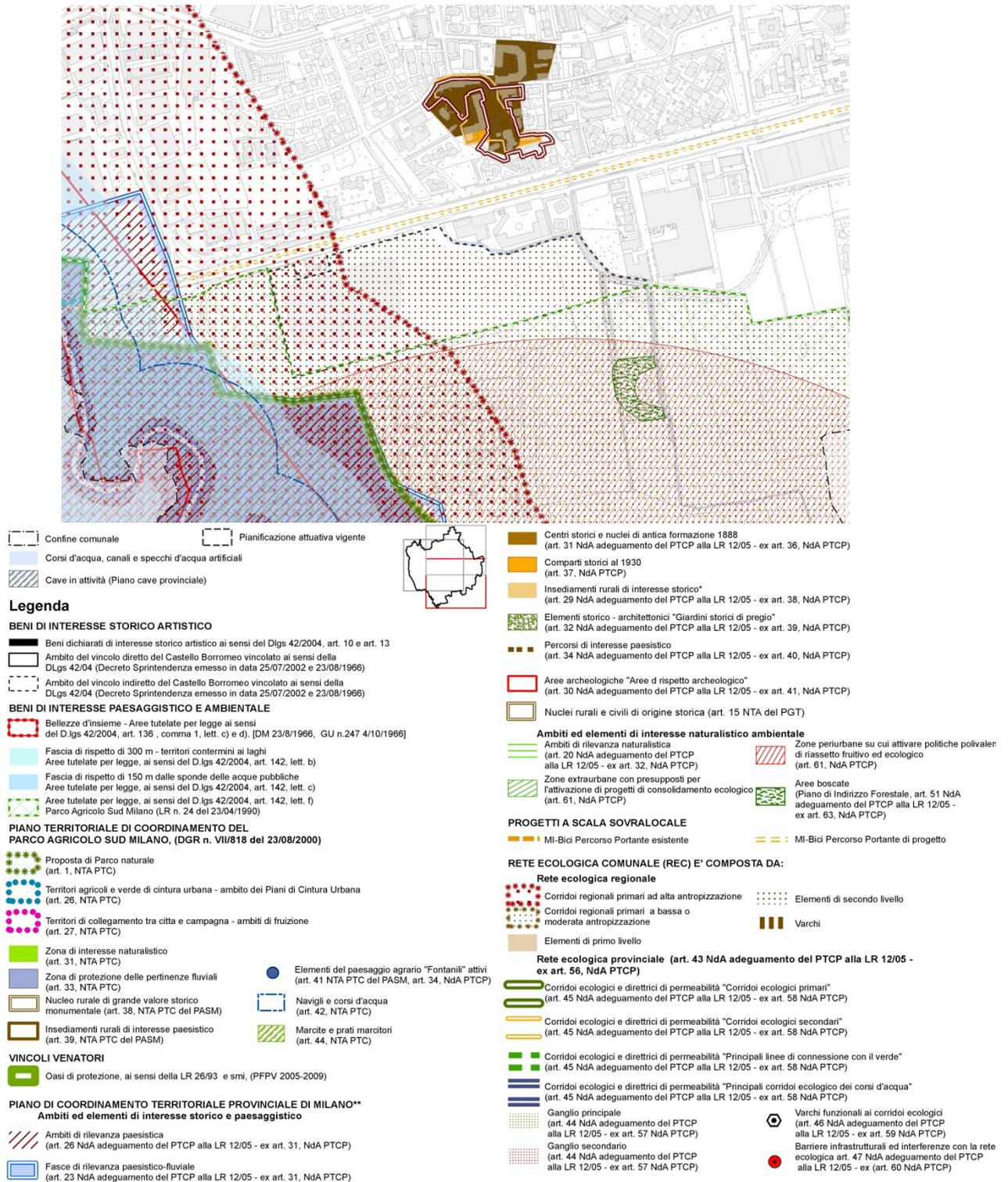


Figura 02.29. - Estratto Tavola 4.2. pr – Sistema Territoriale Paesistico Ambientale - Carta dei vincoli
 Fonte: Piano di Governo del Territorio – Comune di Peschiera Borromeo

Infine, dall'esame degli elaborati del Piano dei Servizi non emerge alcuna indicazione particolare riguardante le aree interessate dal PA, se non l'individuazione delle aree a verde urbano e parcheggi portate in dotazione dal vigente piano attuativo e l'inserimento dei tracciati dei percorsi ciclo-pedonali realizzati dall'intervento.

2.2.2. Studio geologico a supporto del PGT

Il PGT di Peschiera Borromeo è accompagnato, coerentemente con quanto richiesto dalla normativa vigente, dallo studio relativo alla componente geologica, idrogeologica e sismica del territorio comunale.

L'area oggetto di intervento ricade all'interno di territori classificati dallo Studio geologico allegato al vigente PGT (Tavola 9a – Carta di fattibilità), in classe di fattibilità “3 – *fattibilità con consistenti limitazioni*” e, in particolare, è definita come “*Aree non allagabili inserite in Fascia C delimitata da un “limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C della Variante al Pai del fiume Lambro [3.2.(B/C)]”*”.

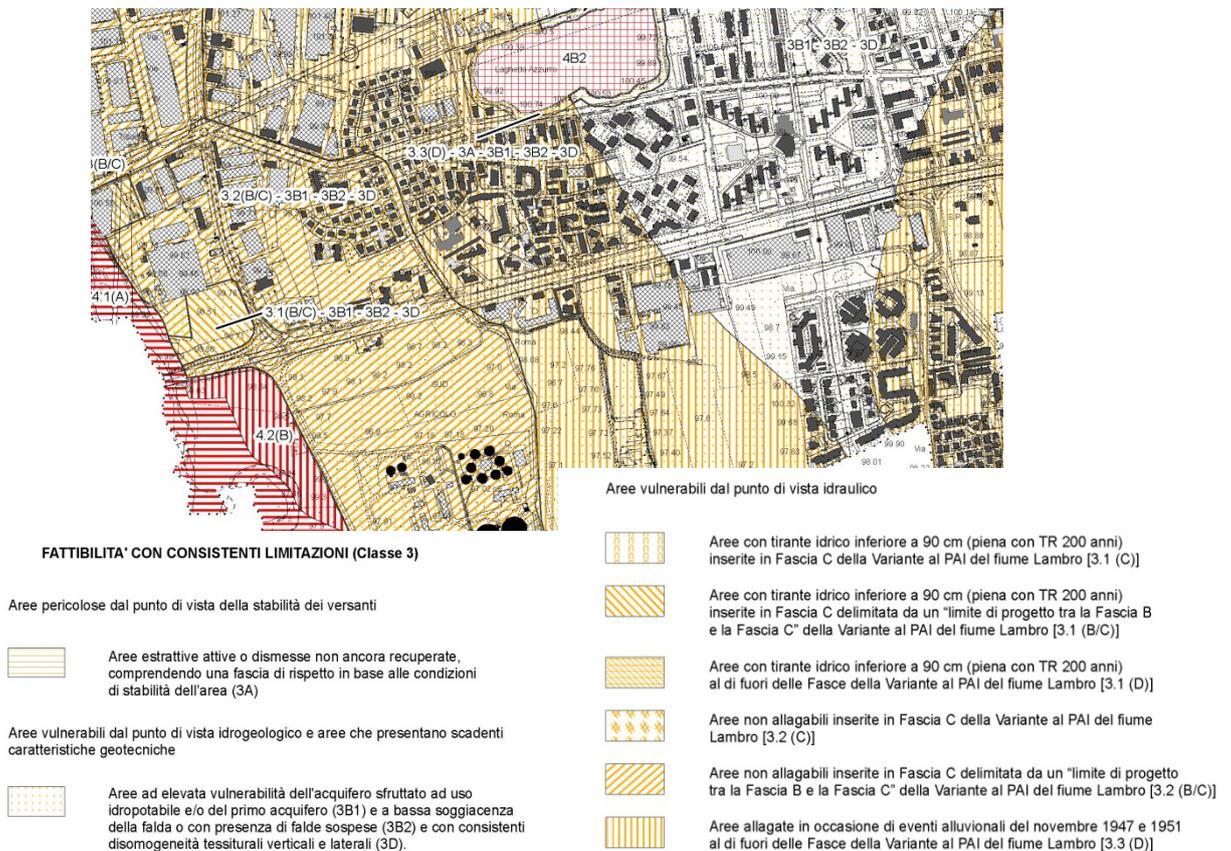


Figura 02.30 - Estratto Tavola 9a – Carta di fattibilità geologica delle azioni di Piano
Fonte: Studio Geologico a supporto del PGT

Per quanto riguarda gli aspetti di carattere sismico, con l'introduzione dell'O.P.C.M. n° 3274 del 20 marzo 2003 e s.m.i. sono stati rivisti i criteri per l'individuazione delle zone sismiche: il territorio di Peschiera Borromeo ricade, per quanto indicato in allegato A “*Classificazione sismica dei comuni italiani*” della sopra citata ordinanza, in Zona 4. Successivamente Regione Lombardia, con DGR dell'11 luglio 2014, n° X/2129, ha provveduto ad effettuare una riclassificazione del territorio regionale: il territorio di Peschiera Borromeo è stato classificato in zona sismica 3 e risulta caratterizzato da un'accelerazione massima $A_{gmxax} = 0,059165$ (accelerazione con probabilità di superamento pari al 10% in 50 anni).

Dalla “*Carta della pericolosità sismica locale*”, allegata allo studio geologico, idrogeologico e sismico del vigente PGT e riportata in estratto, l’area di intervento è classificata come “*Zona 2 – Zona con terreni di fondazione particolarmente scadenti - Zona Z2b – Zona con depositi granulari fini saturi*”.

2.2.3. Reticolo Idrico Minore (RIM)

La Tavola relativa al Reticolo Idrico Minore del Comune di Peschiera Borromeo, non segnala per l’area del PA, la presenza di corpi idrici minori; si segnala tuttavia che è presente lungo il margine settentrionale e orientale dell’area stessa, un corpo idrico superficiale individuabile come Roggia Viscontina III, le cui acque derivano dalla Roggia Gibellina e dal Fiume Lambro

Tra gli elaborati della proposta di RIM, l’articolo 4 della normativa definisce le fasce di rispetto: per quanto riguarda la Roggia Viscontina, trattandosi di canale di II e III ordine, la fascia di rispetto varia tra 5 e 6 metri dal ciglio del corso d’acqua verso l’esterno.

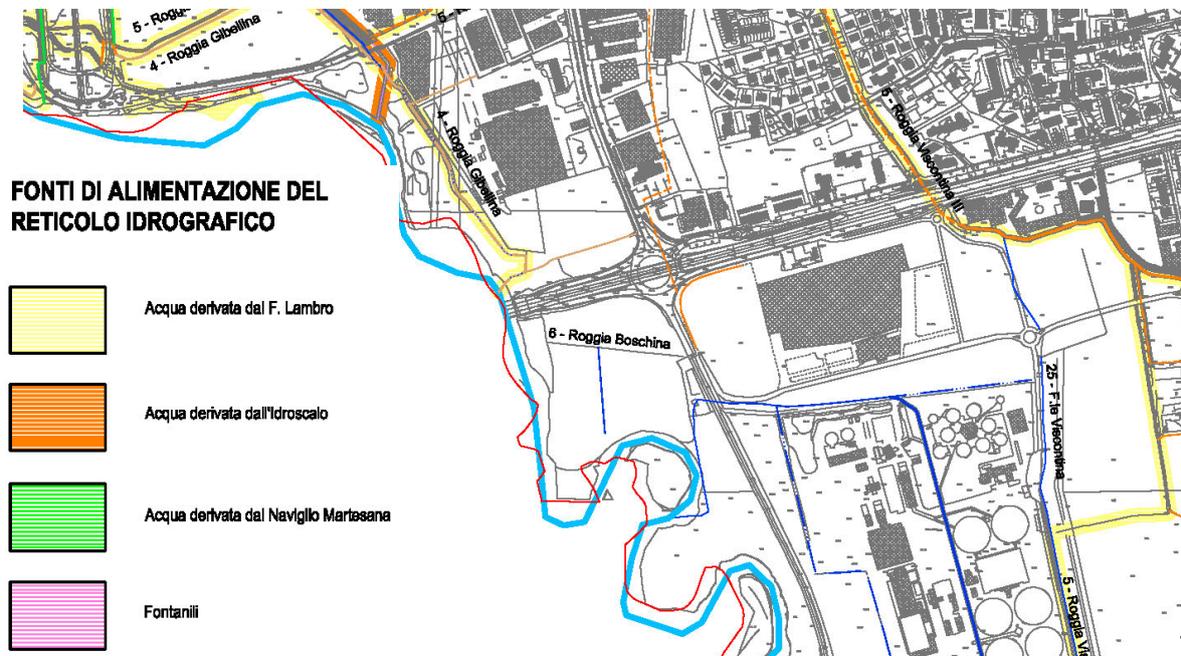


Figura 02.31. - Estratto Tavola 3 – Tavola del reticolo idrografico
Fonte: *Reticolo Idrico Minore (in fase di approvazione)*

2.2.4. Piano di zonizzazione acustica

Il Comune di Peschiera Borromeo è dotato di piano di classificazione acustica del proprio territorio. I valori limite assoluti di immissione previsti per le diverse classi sono stabiliti dalla tabella allegata al DPCM 14 novembre 1997 “Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore”, di seguito riportata. L’area di intervento è inserita interamente nella classe acustica IV.

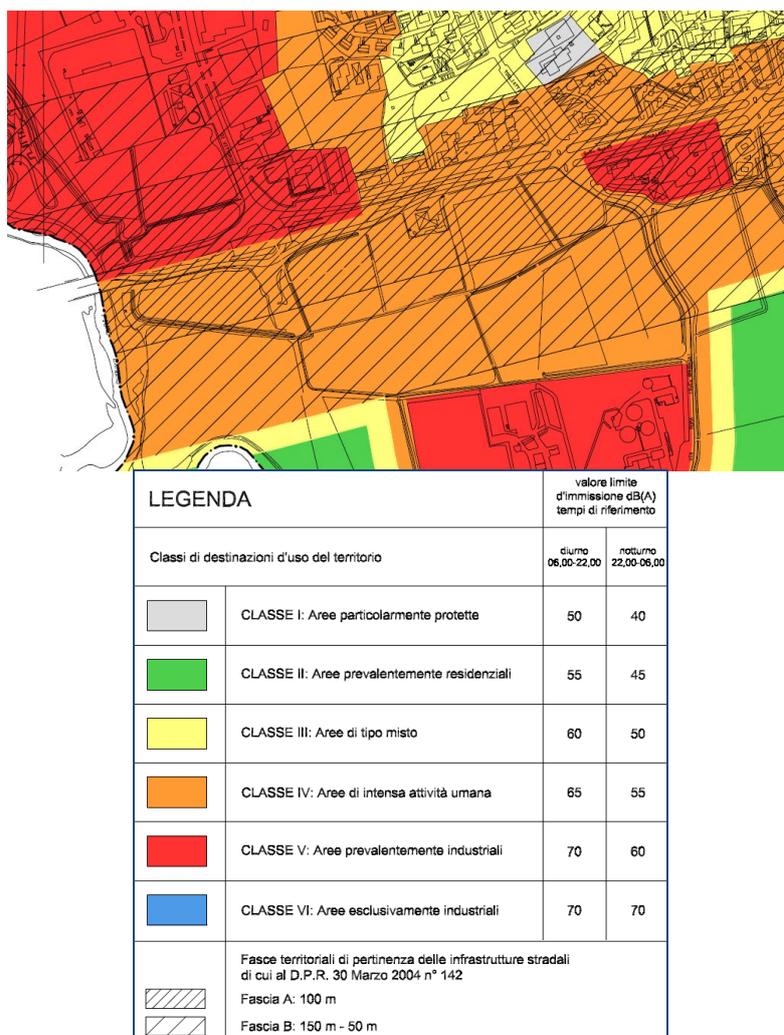


Figura 02.32 - Estratto dal Piano di classificazione acustica comunale
Fonte: Piano di classificazione acustica Comune di Peschiera Borromeo

2.3. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

L'analisi dei principali strumenti di programmazione e pianificazione territoriale e comunale, nonché dei principali piani di settore, ha evidenziato che l'area di intervento:

- non è riscontrata al suo interno o nelle immediate vicinanze, la presenza di Siti della Rete Natura 2000 (SIC e ZPS);
- non ricade all'interno di Parchi locali, PLIS e Parchi Regionali;
- non è inclusa in ambiti territoriali estrattivi del vigente Piano Provinciale delle Cave, così come approvato dalla Regione Lombardia il 16 maggio 2006²² e predisposto sulla base dei criteri della Giunta Regionale²³;
- non sono individuati beni di valore storico/architettonico, né risultano presenti aree di interesse archeologico tutelate ai sensi del D.Lgs. n° 42 del 22 gennaio 2004, all'interno dell'area di intervento;
- non è soggetta a vincolo idrogeologico di cui al R.D. n° 3267/1923 e non è inclusa nella fascia di rispetto fluviale pari a 150 metri dalla sommità delle sponde, identificata per gli elementi del reticolo idrografico principale, così

²² DCR n° VIII/166 del 16 maggio 2006.

²³ DGR n° 6/41714 del 26 febbraio 1999.

come individuato in base alla DGR n° 7/7868 del 15 gennaio 2002, dalla DGR n° 7/13950 del 1 agosto 2003 e dalla LR n° 12 dell'11 marzo 2005;

- non rientra nelle fasce fluviali identificate nella cartografia ufficiale del Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico, adottato con delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Po, n° 18/2001 del 26 aprile 2001;
- non sussistono vincoli ambientali, antropici e di salvaguardia per ciò che riguarda captazioni ad uso potabile, realizzazione di reti tecnologiche e sottoservizi e infrastrutture di viabilità e trasporti;
- e, infine, non rientra tra quelle a rischio archeologico identificate nel PTCP.

3. I CONTENUTI DEL PROGETTO

3.1. INQUADRAMENTO DELL'AREA DI INTERVENTO

Peschiera Borromeo è situato a sud-est rispetto al capoluogo milanese e confina, oltre che con Milano ad ovest, con i comuni di San Donato Milanese e Mediglia a sud, Pantigliate e Rodano ad est, Segrate e Pioltello a nord.

Il territorio risulta essere fortemente caratterizzato dalla presenza di assi infrastrutturali viabilistici della via Emilia, che si contraddistingue sia come direttrice stradale, che ferroviaria, della Pausse (ex-SS415), della Cerca e della Binasco-Melegnano, con andamento tangenziale rispetto al territorio comunale, oltre che dalla presenza dell'aeroporto di Linate a nord-ovest (Figura 03.1.).



Figura 03.1. - Inquadramento territoriale dell'area di intervento
Fonte: Google Maps

Proseguendo nell'analisi si rileva la presenza del sistema agricolo completamente inserito all'interno del Parco Agricolo Sud Milano, che si caratterizza per il suo valore e la sua rilevanza, andando a definire il territorio di Peschiera Borromeo nelle parti non edificate. L'immagine precedente consente di inquadrare il contesto dell'intervento, rispetto ad ambiti territoriali di riferimento più estesi.

L'area è accessibile direttamente dall'Strada Statale Pausse, ad una distanza di circa 600 metri dallo svincolo e si trova ad una distanza di circa 4,0 chilometri dall'aeroporto milanese di Linate e dall'Idroscalo, inserita all'interno del comparto urbanistico di circa 10 ettari interessato dall'insediamento di attività commerciali, a sud del tracciato della Strada Statale Pausse, già realizzate su poco più dell'80% dell'area, in prossimità del tessuto edificato della frazione di Bellaria, che si sviluppa ai lati dell'area di intervento, ad ovest già esistente e ad est di futura edificazione.

L'area di intervento presenta le seguenti coerenze (Figura 3.2):

- ad ovest la viabilità interna al piano attuativo di accesso ai parcheggi e all'edificio commerciale "Galleria Borromeo";
- a sud il tracciato della strada di gronda che attraversa la parte sud della frazione di Bellaria e da aree agricole comprese all'interno del Parco Agricolo Sud Milano;
- ad est il tracciato di via Roma;
- a nord il parcheggio pubblico al servizio dell'edificio commerciale recentemente realizzato.

L'area di intervento si estende per una superficie complessiva di 10.409 mq.



Figura 03.2. - Localizzazione area di intervento
Fonte: Google Maps

Di seguito alcune immagini forniscono indicazioni rispetto allo stato di fatto del contesto urbano e dell'area su cui insiste l'edificio esistente, interessato dalla richiesta di piano attuativo in variante.

Key - map

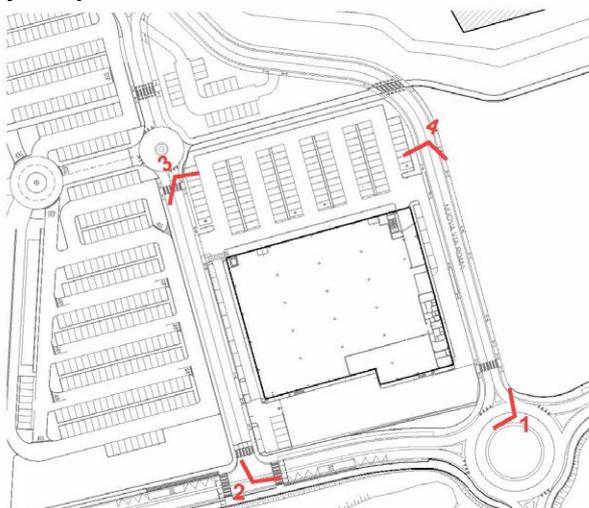




Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

Fig. 03.3. – Riprese fotografiche dell'area e dell'edificio esistente
Fonte: Google Maps

I temi trattati in questo paragrafo sono approfonditi dalle seguenti tavole del piano attuativo:

- Allegato AA²⁴ *Inquadramento territoriale*
- Allegato B1 *Documentazione fotografica.*

3.2. PLD2C – STATO DI ATTUAZIONE

L'area di intervento è inserita all'interno della perimetrazione del Piano di Lottizzazione denominato "Comparto D2C", con convenzione urbanistica stipulata in data 18 novembre 2008 di durata decennale, prorogata al 18 novembre 2011, ai sensi del comma 3 bis della Legge 9 agosto 2013 n° 98 (D.Lgs. n° 69 del 21 giugno 2013 "Del fare")²⁵.

Come rappresentato nella tavola che segue, il piano prevedeva 4 sub-comparti di intervento:

- sub-comparto 1-D2C predisposto per la grande struttura di vendita, ad ovest della nuova strada di piano di lottizzazione;
- sub-comparti 2-D2C e 3-D2C (poi suddiviso in 3a-D2C e 3b-D2C) per le medie strutture di vendita ad est della stessa strada, divisi tra loro da via Roma;
- sub-comparto 4-D2C per la ridotta dimensione genera solo diritti edificatori trasferibili sugli altri comparti.

²⁴ La numerazione degli elaborati rispetta ed aggiorna quella indicata al punto b3) delle premesse della vigente convenzione urbanistica. Sono indicati come nuovi elaborati presentati in occasione della presente proposta di variante quelli contraddistinti dalle lettere "AA", "AB", "AC" e "AD".

²⁵ Il PA è stato aggiornato nel suo stato di attuazione nel 2011 e nel 2014 (delibera di Giunta Comunale n° 172/2014).

L'impostazione planimetrica del piano attuativo è stata dettata da diversi fattori, ovvero: dalla conformazione allungata dell'area azionata dal piano attuativo, dalla previsione di una nuova strada di PRG di gronda lungo il lato sud dell'area, dall'esistenza della strada denominata via Roma che è stata poi ampliata e parzialmente modificata come tracciato pur non discostandosi di molto da quello attuale e dalla necessità di predisporre una strada di separazione fra la grande struttura di vendita e le medie strutture, che costituisce bretella nord-sud di collegamento fra la strada di gronda e l'esistente controstrada a sud della Paullese (Figura 03.4.).



Figura 03.4. - Planimetria generale
Fonte: Piano di Lottizzazione vigente Comparto D2C

I principali dati quantitativi dell'intervento previsto dal piano di lottizzazione vigente sono riassunti nella Tabella 03.1.

	Superficie (mq)
Superficie Territoriale	96.028,00
Superficie Copribile: max 40% della Superficie territoriale	38.411,20
Superficie Lorda di Pavimento max	48.014,00

Tabella 03.1. – PL D2C – Principali dati dimensionali

I diversi comparti di intervento presentano le seguenti caratteristiche:

- **sub-comparto 1-D2C.** Ha visto la realizzazione della grande struttura di vendita, articolata in Centro Commerciale impostato su due livelli, oltre ad un piano inferiore a parcheggio in silos, collegati tra loro da tapis roulant, scale ed ascensori. All'interno del centro commerciale, trovano spazio un ipermercato di 6.000 mq di superficie di vendita e nella galleria commerciale medie strutture e negozi di vicinato per una superficie totale di vendita pari a 11.999 mq. La superficie di vendita complessiva è quindi pari a 17.999 mq, a seguito della richiesta di ampliamento della superficie di vendita di 3.000 mq avvenuta nel 2011, ed autorizzata da Regione Lombardia.

L'area di intervento prevista dal Piano di Lottizzazione approvato risulta essere assoggettata agli indici specifici riferiti al sub-comparto 1-D2C, come stabiliti dalla convezione stipulata e così risultanti dal progetto (Tabella 03.2.).

	Dati quantitativi
Superficie Territoriale	59.944,01 mq
Superficie Copribile: max 40% della Superficie	

territoriale	23.977,60 mq
Superficie Coperta realizzata	23.954,20 mq
Superficie Lorda di Pavimento max	29.972,01 mq
Superficie Lorda di Pavimento realizzata	29.972,01 mq
Altezza massima	15,00 mt
Rapporto max di Occupazione (Ro/t): max 50% St	29.972,00 mq
Superficie drenante corrispondente allo standard destinato a verde individuato dal PL	5.737,62 mq

Tabella 03.2. – PL D2C – Sub Comparto 1-D2C – Principali dati quantitativi

All'interno della struttura commerciale sono stati realizzati percorsi fra i singoli spazi commerciali, destinati a galleria, asserviti all'uso pubblico e funzionalmente connessi al sistema ciclo-pedonale realizzato e facilmente accessibili dai parcheggi.

Il sistema dei parcheggi è caratterizzato dalla collocazione del maggior numero di posti auto in silos, integrato con l'edificio commerciale stesso: circa i 2/3 dei posti auto sono stati realizzati fra il piano a quota ribassata rispetto al piano stradale ed in copertura, questi ultimi schermati rispetto alla Paullese dal primo piano del centro commerciale. Per quanto riguarda i parcheggi a raso sono caratterizzati da aiuole alberate fra ogni fila di stalli, al fine di contribuire allo loro mitigazione ambientale; quest'ultima è comunque garantita da fasce di rispetto a diretto contatto con la SS Paullese e con la nuova strada di gronda a sud dell'area.

- sub-comparto 2-D2C e 3D2C. Il piano attuativo prevedeva la realizzazione di nuove medie strutture di vendita non alimentari all'interno dei due comparti, articolate in più unità commerciali costituite ciascuna da una struttura prefabbricata. I fabbricati si sviluppano su due/tre livelli compreso il piano parcheggio in silos, collegati tra loro da scale e ascensori. Per ciascuna delle varie unità, la cui superficie di vendita è inferiore a 2.500 mq, sono previsti specifici ed autonomi spazi di servizio gestiti in modo indipendente.

Le sei strutture edilizie sono di diversa dimensione e orientamento, tra loro separate e tutte dispongono di proprio esclusivo accesso alla viabilità pubblica principale: gli edifici A e B hanno propri accessi sia dalla nuova viabilità – lato ovest, sia dalla nuova via Roma; l'edificio C ha proprio accesso dalla nuova via Roma, mentre l'edificio D ha proprio accesso sia da quest'ultima, che dalla nuova strada di Gronda Sud; l'edificio E ha pure accesso dalla nuova strada di Gronda Sud, nonché dalla nuova strada di uso pubblico, ed analogamente dicasi per l'edificio F. Le strutture, quindi, non usufruiscono di infrastrutture comuni, e ciascuna di esse dispone, all'interno delle proprie aree di pertinenza, di specifici ed autonomi parcheggi (uso pubblico e pertinenziali), di aree a verde, nonché di strutture impiantistiche, atte a garantirne l'autonoma e non cumulabile funzionalità ed utilizzo, assicurando l'inesistenza di servizi comuni fruibili collettivamente²⁶.

Ogni struttura ha ingressi carrai e pedonali di accesso ai parcheggi di uso pubblico in silos, predisposti sul fronte prospiciente la strada sulla quale i corpi avranno l'affaccio più importante, mentre sul fronte posteriore sono previsti ulteriori spazi di manovra e parcheggi all'aperto e zona ingresso merci.

Al piano di lottizzazione vigente hanno fatto seguito aggiornamenti dello stato di attuazione, approvati con presa d'atto da parte della Giunta Comunale nel 2014 (delibera n° 172 dell'8 settembre 2014).

²⁶ Quanto sopra assicura, correlativamente, anche la non ricorrenza sotto qualsiasi tipologia della nozione di "centro commerciale", come definita dalla vigente normativa regionale.

E' stato completato un edificio commerciale autorizzato con permesso di costruire n° 4/2015, collocato all'interno del sub-comparto 2-D2C, denominato edificio "Lotto B" (Tabella 03.3.). Il progetto ha previsto la realizzazione di una superficie lorda di pavimento complessiva a destinazione commerciale di 4.166 mq, di cui allo stato attuale solamente 2.499 mq utilizzati per la vendita (media struttura di vendita), ed una parte di questa superficie non aperta al pubblico e non destinata alla vendita, delimitata da apposite scaffallature²⁷.

	Dati quantitativi
Superficie Territoriale	10.409,01 mq
Superficie Coperta realizzata	4.276,00 mq
Superficie Lorda di Pavimento realizzata (1)	4.166,00 mq
Altezza in progetto (estradosso soletta di copertura)	7,70 mt
Rapporto max di Occupazione (Ro/t): max 50% St	5.204,45 mq
Superficie drenante corrispondente allo standard destinato a verde individuato dal PL	Verifica rispettata dal piano attuativo

(1) Sono stati realizzati 75 mq di locali tecnici, di cui 54 mq relativi a locali contatori e trasformatori (annessi alla cabina ENEL) e 21 mq di locale interrato pompe della vasca antincendio, al servizio del Lotto B e del Lotto C. Nella SIp del Lotto B è stata considerata solamente la quota parte di competenza dello stesso, ovvero 22 mq, mentre la restante parte verrà conteggiata nel Lotto C.

Tabella 03.3. – PL D2C – Sub Comparto 2-D2C – “Lotto B” – Principali dati quantitativi

Come evidenziato nella planimetria generale (Figura 03.5.), l'edificio ha accesso dalla nuova strada di PL lato ovest ed uscita autonoma su via Roma, possibile attraverso una leggera modifica dei passi carrai esistenti. Dal parcheggio a raso posto a nord dell'edificio e di competenza dello stesso, attraverso una rampa è consentito l'accesso al parcheggio asservito all'uso pubblico posto sulla copertura del fabbricato; altri parcheggi a raso di competenza del lotto B si sviluppano sui lati ovest ed est, con una circolazione interna che sfrutta i passi carrai posti a sud dell'area, lungo la nuova strada di PL - lato ovest e via Roma. L'ingresso degli automezzi che accedono all'area di carico/scarico ed al parcheggio pertinenziale privato, avviene da via Roma, con ingresso in mano destra per poi uscire, sempre in mano destra, sulla nuova strada di PL - lato ovest e poi dirigersi verso il controviale della ex Statale 415 Paulese.

Per quanto riguarda gli elementi architettonici, il progetto prevede l'armonizzazione dei caratteri architettonici a quelli del vicino centro commerciale (pannelli di tamponamento in c.a.p. posati in orizzontale, rivestimenti metallici), con una maggiore caratterizzazione della facciata Nord. L'edificio si articola su due livelli. Al piano terra è collocata la struttura di vendita, a cui si accede da due ingressi provenienti dal parcheggio esterno a raso. La porzione sud-ovest dell'edificio è confinata attraverso l'installazione di partizioni mobili ad altezza di 3,00 metri rispetto all'area di vendita e non è accessibile per la fruizione, ma solo per eventuali esigenze di manutenzione, la porzione sud-est è occupata dal magazzino e la zona est, parzialmente al di sotto della rampa, contiene il blocco dei servizi igienici e spogliatoi per il personale, il bagno a servizio dei clienti e la cabina di trasformazione. Al livello della copertura, a quota variabile, è predisposta l'area parcheggio all'aperto, in aggiunta a quelli predisposti a raso, collegata al piano terra mediante ascensore e scala. Il parcheggio ha una capienza di circa 125 posti auto e sulla

²⁷ Come indicato nella Relazione tecnica-illustrativa, allegata alla Variante al Permesso di Costruire n° 4/2015, presentata nel giugno 2016.

copertura dell'edificio si trovano anche due zone tecniche riservate al posizionamento delle unità esterne dell'impianto di climatizzazione.



Figura 03.5. - Planimetria generale (Allegato N bis – Var-5), allegata alla delibera di Giunta Comunale n° 172, 8 settembre 2014

Fonte: Permesso di Costruire – Comparto 2-D2C

- sub-comparto 4-D2C. La situazione territoriale, presenza di una strada campestre, confine con roggia Viscontina e roggia Molina, attraversato dalla viabilità pubblica di piano e le ridotte dimensioni (circa 1.900 mq), non rendono possibile l'edificabilità del lotto. Tuttavia al medesimo sono stati garantiti i diritti edificatori generati dalla superficie territoriale, che sono già stati trasferiti all'interno del sub-comparto 1-D2C.

Allo stato attuale risultano da completare gli interventi all'interno dell'area indicata nella Figura 03.6 e relativi ad una parte del sub-comparto 3a-D2C (Lotto C, in cui sono previste 3 medie strutture di vendita) e del sub-comparto 3b-D2C (Lotto F, in cui è prevista una media struttura di vendita).

Figura 03.6. – Lotti da completare (evidenziati a colori)

Fonte: Piano di Lottizzazione vigente Comparto D2C

L'illustrazione dello stato di attuazione del vigente PA è riassunto nelle seguenti tavole della proposta di variante:

- Allegato N bis – Var-7a *Stato di attuazione PLD2C – SLP e destinazioni*
- Allegato N bis – Var-7b *Stato di attuazione PLD2C – Aree a standard e dotazione di parcheggi*
- Allegato S1 – Var-7 *Urbanizzazioni primarie e reti tecnologiche. Fognatura, acquedotto, illuminazione pubblica*
- Allegato T1 – Var-7 *Urbanizzazioni primarie e reti tecnologiche – Elettricità, gas metano, telefono,*

con le tabelle esplicative relative alla Superficie lorda di pavimento e alla Superficie coperta, alla dotazione di aree di interesse pubblico e di parcheggi pertinenziali.

3.3. MOTIVAZIONI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE AL VIGENTE PIANO ATTUATIVO

La proposta di variante relativa all'edificio commerciale esistente sul "Lotto B", si propone di ottenere un uso più funzionale allo svolgimento dell'attività commerciale, attraverso l'incremento degli spazi destinati alla vendita, ferma restando la superficie lorda di pavimento edificata, ovvero senza alcuna modifica di carattere tipologico, edilizio, strutturale ed architettonico dell'edificio esistente.

In questa richiesta, vi è un aspetto, assolutamente non trascurabile, di carattere commerciale legato alle tipologie delle strutture di vendita e ad un mercato che, rispetto ad alcuni anni fa, si è decisamente modificato, cambiando abitudini, usi, modalità e, soprattutto, livelli di spesa. La capacità di competere all'interno di un mercato in una fase di stabilità/riduzione dei consumi, si fonda anche sulla qualità complessiva dei luoghi commerciali, sulla capacità di attrazione e sulla multifunzionalità dell'offerta commerciale e di servizi: la tipologia della "media struttura di vendita" per generi non alimentari, non è più in grado di porsi con presupposti concorrenziali all'interno del sistema commerciale esistente e, di conseguenza, mantenendo invariata l'attuale tipologia commerciale, la struttura esistente rischia di non essere in grado di competere con le strutture esistenti e previste sul territorio, che dispongono o disporranno di più ampi ed articolati spazi di vendita.

La variante al vigente piano attuativo e, conseguentemente al vigente PGT, come illustrato nell'Allegato AB – Individuazione della proposta di variante al piano attuativo, viene richiesta per quanto riguarda i seguenti aspetti:

- incremento della superficie di vendita. Confermando 4.166 mq di superficie lorda di pavimento attualmente edificati, si propone l'incremento della superficie di vendita, da 2.499 mq a 3.410 mq (+ 911 mq, rispetto alla situazione esistente);
- ridefinizione della tipologia commerciale. Si propone per l'edificio commerciale recentemente completato, in luogo delle 2 medie strutture di vendita di generi non alimentari, si propone di classificare gli spazi commerciali esistenti come "Grande Struttura di Vendita" di generi non alimentari.
Pertanto, dovrà essere attivata la procedura di autorizzazione regionale per la grande struttura di vendita proposta, da avviare a seguito dell'approvazione del piano attuativo in variante e dalla conseguente variante al PGT vigente, da parte dell'Amministrazione Comunale.

Si precisa, che non vi è alcuna necessità di rideterminazione del fabbisogno indotto di aree di interesse pubblico, da 120% della SIp previsto per le medie strutture di vendita al 200% della SIp per le grandi strutture di vendita, in quanto già in sede di permesso di costruire per la realizzazione dell'edificio esistente, tali verifiche sono state effettuate e rispettate, con una dotazione di aree di interesse pubblico pari al 200% della SIp dell'edificio realizzato nel Lotto B, come verrà argomentato nei paragrafi successivi. Pertanto, era già prevista una dotazione di aree di uso pubblico, destinate a parcheggio, in grado di soddisfare un maggior fabbisogno, generato dall'insediamento di una grande struttura di vendita.

3.4. IL PROGETTO

3.4.1. Obiettivi e finalità del PA in variante

Il PA proposto in variante al piano attuativo vigente, ed anche al PGT, persegue i seguenti obiettivi:

- proseguire nella fase di attuazione di un intervento urbanistico, coerente con il tessuto urbano esistente;
- migliorare la capacità attrattiva del centro Commerciale “Galleria Borromeo”, attraverso la qualificazione “Grande Struttura di Vendita” di generi non alimentari, di spazi commerciali esistenti;
- migliorare ed ottimizzare l'utilizzo dell'edificio, delle infrastrutture e reti tecnologiche esistenti, viabilità e parcheggi in modo particolare;
- incrementare e qualificare il sistema economico locale (aumento addetti, produzione di nuovo reddito, ...);
- non è previsto consumo di suolo;
- controllare l'impatto della struttura di vendita nel contesto;
- minimizzare l'impatto sulla viabilità e sul sistema della sosta;
- infine, non si registrano modifiche, rispetto allo stato di fatto, per ciò che riguarda gli aspetti di carattere ambientale e di sostenibilità dei consumi energetici ed idrici.

Non sono previste azioni specifiche di intervento che rispondono ai precedenti obiettivi, in quanto si tratta esclusivamente di una variante di carattere amministrativo, relativo alla sola tipologia di vendita e, di conseguenza, non sono previsti interventi di carattere infrastrutturale, viabilità e reti tecnologiche, di dotazione di aree di interesse pubblico, verde e parcheggi, ed edilizio/architettonico sull'edificio esistente: la variante si propone unicamente di valorizzare al meglio quanto realizzato negli anni precedenti, sia per ciò che riguarda la parte pubblica, che privata.

3.4.2. Dati di carattere generale²⁸

²⁸ I dati riportati nei paragrafi successivi, sono tratti dalla “Relazione tecnica illustrativa”, allegata alla Variante Permesso di Costruire n° 4/2015 – Comparto PL 2D2C – Edificio Lotto B, presentata nel giugno 2016 da Chiara Edificatrice Milanese s.r.l., a firma dell'arch. M.Pausini.

3.4.2.1. Dati catastali

L'edificio esistente occupa il "Lotto B", all'interno del Piano di Lottizzazione denominato "PLD2C", ha un'estensione catastale di mq 10.409, secondo quanto di seguito meglio identificato.

Intestatario	Foglio	Mappale	Superficie [mq]
Chiara Edificatrice Milanese s.r.l. (reliquato strade)	73	224	447
Chiara Edificatrice Milanese s.r.l. (reliquato acque)	73	233	81
Chiara Edificatrice Milanese s.r.l. (reliquato acque)	73	226	14
Chiara Edificatrice Milanese s.r.l.	76	59	9.867
Totale			10.409

L'Allegato G1 – *Estratto catastale* rappresenta le caratteristiche quantitative dell'area di intervento, oltre a rilevare il contesto urbano in cui la stessa è inserita.

3.4.2.2. Dati quantitativi e destinazioni funzionali

I principali dati quantitativi dell'intervento realizzato sul "Lotto B" sono i seguenti:

- Superficie territoriale – St	10.409 mq
- Superficie fondiaria – Sf	6.290 mq
- Superficie aree di interesse pubblico	4.119 mq
- Superficie coperta – Sc	4.276 mq
- Superficie Lorda di Pavimento – SLP	4.166 mq
- Altezza massima	15 m
- Rapporto max di Occupazione (Ro/t, compreso portici e tettoie) = 50% di St =	5.204,50 mq

Per quanto riguarda la destinazione d'uso delle aree, l'intervento ha previsto le seguenti quantità:

- Edificio commerciale e aree di pertinenza	4.673 mq
- Aree carico/scarico e parcheggi pertinenziali	1.617 mq
- Parcheggi di uso pubblico (quota di competenza del Lotto B)	1.859 mq
- Parcheggi di uso pubblico (quota di competenza del Lotto C)	2.260 mq
- Totale aree	10.409 mq

La tabella che segue riassume le quantità e le destinazioni della superficie lorda di pavimento realizzata.

Destinazione	Piano terra	
	Piano terra	Totale
Commerciale	4.144	4.144
Locali tecnici (impianti comuni)	22	22
Totale	4.166	4.166

Tabella 03.4. – PA in variante – Lotto B - SLP esistente

Si precisa che, nell'ottica di una progettazione coordinata ed unitaria degli edifici del "Lotto B" e del "Lotto C", alcuni locali tecnici destinati agli impianti sono stati progettati in comune tra i due lotti: considerando, che ai sensi della normativa

degli strumenti urbanistici del Comune di Peschiera Borromeo (art. 7 NTA del PRG e art. 13 NTA del PGT), tali impianti, ad eccezione della cabina Enel, generano SLP. Pertanto, ai fini della suddivisione pro-quota tra i due lotti della superficie complessiva, pari a 75 mq, in sede di permesso di costruire, si è convenuto di ripartire la medesima in proporzione alla capacità edificatoria: pertanto al Lotto B si è attribuita una quota pari al 29% (22 mq) e al Lotto C una quota pari al 71% (53 mq).

Per quanto riguarda i parcheggi, la tabella che segue riassume le quantità esistenti, all'interno del Lotto B:

	Superficie	Numero	Tipologia dei parcheggi
Edificio commerciale			
A raso	1.859	47	Asserviti all'uso pubblico relativi al Lotto B
A raso	2.260	73	Asserviti all'uso pubblico relativi al Lotto C
A raso	1.617	25	Pertinenziali e spazi di manovra e carico/scarico
1° livello	3.686	125	Asserviti all'uso pubblico
Totale	9.422	270	

Tabella 03.5. – PA in variante – Lotto B - Parcheggi esistenti

La proposta di variante non prevede alcuna aggiunta rispetto alla dotazione esistente di parcheggi asserviti all'uso pubblico e di parcheggi pertinenziali, che assommano ad una superficie complessiva di 9.422 mq, per un totale di 270 posti macchina, di cui 7.126 mq e 197 posti auto al servizio del Lotto B. Tale quantità è in grado di assolvere alla richiesta minima prevista dalla normativa regionale di dotazione di aree di interesse pubblico per grandi strutture di vendita, ovvero 200% della superficie lorda di pavimento in progetto, di cui almeno il 100% a parcheggio, che nel caso specifico è pari a 4.166 mq, a fronte di una dotazione di parcheggi asserviti all'uso pubblico di 5.545 mq (1.859 mq a raso + 3.686 mq al 1° livello). Rispetto alle previsioni originarie del piano attuativo, la realizzazione dell'edificio commerciale del Lotto B ha previsto una quota aggiuntiva di parcheggi asserviti all'uso pubblico in copertura.

Sono stati realizzati anche 1.617 mq di parcheggi pertinenziali, in quantità idonea a soddisfare i minimi previsti dalla normativa vigente²⁹. Tali aree comprendono spazi a raso a sud dell'edificio esistente.

L'illustrazione dello stato di attuazione del PA è rappresentato dalle seguenti tavole:

- Allegato N bis – Var-7a *Stato di attuazione PLD2C – SLP e destinazioni realizzate e da realizzare;*
- Allegato N bis – Var-7b *Stato di attuazione PLD2C – Aree a standard e dotazione di parcheggi;*

con tabelle esplicative relative alla SLP, alla Superficie coperta, alla dotazione di aree pubbliche (verde e parcheggi pubblici) e di parcheggi pertinenziali.

3.4.2.3. Aspetti di carattere commerciale

Rispetto alla normativa regionale, “Disposizioni attuative finalizzate alla valutazione delle istanze per l'autorizzazione all'apertura e alla modifica delle grandi strutture di vendita”, di cui alla DGR n° X/1193 del 20 dicembre 2013 e

²⁹ Così determinato: $SLP \times h \frac{3,00}{10} = 4.166 \times 3,00 / 10 = 1.249,80$ mq.

Legge Regionale 2 febbraio 2010, n° 6 , “*Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere*” e successive modifiche integrazioni, ed in relazione alla tipologia individuata con la proposta di variante al piano attuativo vigente, per l’edificio esistente a destinazione commerciale si propone il passaggio da “Media Struttura di Vendita” di generi non alimentari, per l’esattezza il piano attuativo prevedeva 2 medie strutture di vendita, a “Grande Struttura di Vendita” di generi non alimentari, con superficie di vendita superiore a 2.500 mq.

La superficie lorda di pavimento a destinazione commerciale rimane uguale all’esistente, pari a 4.166 mq e la superficie di vendita è pari a 3.410 mq, in aumento di 911 mq, rispetto a quella attualmente autorizzata (2.499 mq di superficie di vendita).

Si precisa che per il “Lotto C” e il “Lotto F”, attualmente aree libere, viene confermata la possibilità di realizzare n° 4 “Medie Strutture di Vendita” di generi non alimentari (3 nel Lotto C ed una nel Lotto F), in conformità al piano di lottizzazione vigente e nel rispetto della normativa vigente in materia commerciale.

Come già anticipato, la modifica della tipologia commerciale non comporta alcun incremento del fabbisogno di aree di interesse pubblico, in quanto, come verrà dimostrato in seguito, in sede di richiesta del titolo edificatorio, il soggetto attuatore ha determinato il fabbisogno e verificato la conseguente dotazione di aree di interesse pubblico, nella percentuale del 200% della superficie lorda di pavimento in progetto (4.166 mq), come previsto dalla normativa regionale e dall’art. 28 delle norme del PGT vigente, valore valido per le grandi strutture di vendita, a fronte del 120% (fissato dalla vigente convenzione) previsto per le medie strutture di vendita.

La modifica della tipologia commerciale comporta l’attivazione della procedura di autorizzazione regionale che verrà avviata ad avvenuta approvazione della variante al piano di lottizzazione e al PGT vigente: a tal fine, come previsto dalla normativa regionale in materia di commercio, viene allegato alla presente relazione il rapporto di impatto commerciale di valutazione delle ricadute sulla rete commerciale esistente (analisi della domanda e dell’offerta, bilancio domanda/offerta), generate dall’ampliamento della superficie di vendita di generi non alimentari.

Solamente con la conclusione positiva della procedura di autorizzazione regionale, potrà essere data attuazione al progetto proposto dalla variante.

3.4.3. Descrizione del progetto

Il presente paragrafo illustra sinteticamente i contenuti della proposta di PA in variante, con il supporto dei seguenti elaborati grafici:

- Allegato N bis – Var-7c *Planivolumetrico di progetto*
- Allegato O ter – Var-2 *Sezioni ambientali*
- Allegato AC *Planimetria e schema funzionale edificio “Lotto B”.*

3.4.3.1. Indicazioni di carattere generale

Come è possibile notare dalla lettura degli elaborati sopracitati, l'intervento proposto non modifica assetto planimetrico, dimensioni e consistenza dell'edificio esistente, e neppure elementi volumetrici ed architettonici, finiture, materiali e colori, sistemazione e utilizzo delle aree libere pubbliche (viabilità, parcheggi, percorsi pedonali e verde) e private (parcheggi, aree di carico/scarico) rispetto allo stato di fatto, ovvero a quanto autorizzato con Permesso di Costruire n° 4/2015 e successiva variante in corso d'opera, dall'Amministrazione Comunale di Peschiera Borromeo.

L'Allegato AC evidenzia l'unico intervento edilizio conseguente all'approvazione della proposta di variante al PA vigente: si tratta della rimozione della scaffalatura che attualmente inibisce l'utilizzo di una parte della superficie lorda di pavimento, che consentirà di incrementare la superficie di vendita dagli attuali 2.499 a 3.410 mq e, di conseguenza, utilizzare come spazio commerciale la superficie esistente indicata.

Rispetto allo stato di fatto, rimane invariata la superficie lorda di pavimento, la distribuzione e la destinazione degli spazi interni.

3.4.3.2. Infrastrutture e viabilità

Il progetto viabilistico del piano di lottizzazione vigente deriva innanzitutto dalla strumentazione urbanistica allora vigente, da esigenze di carattere progettuale e da prescrizioni ricevute in sede di Conferenza di Servizi per l'autorizzazione regionale all'apertura della Grande Struttura di Vendita³⁰.

Le opere direttamente al servizio dell'intervento, previste dal PA vigente e già realizzate, sono le seguenti:

- strada parallela alla Paullese, di collegamento con la Sordio-Bettola;
- svincolo dedicato (lunetta) per consentire al traffico proveniente da Milano sulla Paullese, di raggiungere il Centro Commerciale evitando di impegnare la rotonda di via Di Vittorio;
- modifica e ampliamento del tracciato esistente di via Roma;
- nuova strada di piano – lato ovest, in direzione nord-sud, di collegamento tra la rotatoria a nord lungo il controviale a sud della Paullese e la nuova strada di gronda sud;
- realizzazione di rotonde con l'obiettivo di fluidificare la mobilità dei veicoli, a nord in coincidenza del controviale della SS Paullese, a sud in coincidenza dell'incrocio della strada di PL lato sud sia con via Roma, sia con la strada di PL, lato est.

Rispetto alle previsioni di piano di lottizzazione, allo stato attuale non risultano ancora realizzate:

- la rotatoria nella parte ovest del PA, all'incrocio tra la strada di accesso e la gronda sud;
- la nuova strada privata di uso pubblico di separazione tra l'ex sub-Comparto 3a-D2C (Lotto C) e l'ex sub-Comparto 3b-D2C (Lotto F).

Per quanto riguarda la rotatoria, il Parco Agricolo Sud Milano aveva formulato parere contrario alla sua realizzazione in occasione dell'esame del progetto

³⁰ Tenutasi in data 11 gennaio 2006.

definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione. Tale parere, è stato confermato in sede di Conferenza dei Servizi per la verifica di assoggettabilità a VAS tenutasi nel 2017, in occasione della presentazione dell'istanza di Variante al PLD2C. Pertanto, prendendo atto di tali parere, la proposta di piano attuativo in variante non prevede più la realizzazione di questa infrastruttura.

Per quanto riguarda la strada privata di uso pubblico, l'eventuale realizzazione viene rinviata in occasione dell'attuazione degli interventi previsti nel Lotto C e Lotto F.

3.4.3.3. Reti tecnologiche e sottoservizi

Come dimostrato dall'Allegato S1 – Var-7 – *Urbanizzazioni primarie e reti tecnologiche – Fognatura, acquedotto, illuminazione pubblica* e dall'Allegato T1 – Var-7 – *Urbanizzazioni primarie e reti tecnologiche – Elettricità, gas metano, telefono*, non è previsto alcun intervento di potenziamento/miglioramento delle reti tecnologiche e sottoservizi, in quanto in occasione della realizzazione dell'edificio esistente, sono già state realizzate tutte le necessarie opere di estensione della fognatura, con allacciamento e recapito nella rete di fognatura pubblica esistente, di smaltimento delle acque meteoriche con pozzetti di raccolta, di estensione della rete idrica per l'acqua potabile, per la distribuzione gas metano, per la distribuzione dell'energia elettrica con cabina di trasformazione, oltre alla rete di pubblica illuminazione, di telefonia fissa e fibra ottica.

Si precisa che in occasione della realizzazione dell'edificio nel Lotto B, per esigenze legate alle quote altimetriche e al fine di non sovraccaricare la rete pubblica predisposta nell'ambito dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al piano di lottizzazione, a valle di ciascuno dei due collettori di raccolta interni, è stato installato un pozzetto deviatore che scolma le acque di primo dilavamento che vengono convogliate ad un dissabbiatore e desolatore interno al lotto, per poi essere disperse nel terreno attraverso trincee drenanti posizionate in aree marginali del lotto, distanti dal fabbricato e poste ad una profondità di 1 metro oltre il livello della falda.

I servizi generali dell'edificio esistente fanno capo a quelli esistenti realizzati lungo la nuova viabilità, gronda sud e nuova via Roma, che hanno consentito facili allacciamenti alle reti tecnologiche e sottoservizi, potenziati ed ampliati con le opere di urbanizzazione primaria già realizzate.

3.4.4. Approfondimenti di carattere specialistico

Ai fini di affrontare adeguatamente le problematiche poste dalla proposta di variante al piano attuativo vigente, compresi gli aspetti di carattere ambientale che verranno affrontati all'interno della procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica – VAS, oltre alla presente relazione (Allegato A – Var-7), sono state predisposti i seguenti elaborati:

- Rapporto ambientale per la procedura di VAS
- Valutazione di impatto viabilistico (Allegato F – Var-2)
- Rapporto di impatto per gli aspetti di carattere commerciale (Allegato AD).

Per quanto riguarda gli aspetti di carattere specialistico, sempre riguardanti l'edificio esistente, interessato dalla proposta di variante al piano attuativo, si rimanda alle seguenti relazioni:

- Valutazione di impatto paesistico
 - Valutazione previsionale di clima e impatto acustico
 - Relazione geologica, idrogeologica e sismica
 - Progetto preliminare impianto elettrico e illuminazione aree esterne
 - Relazione sulla gestione delle acque
 - Relazione preliminare degli impianti di climatizzazione e di riscaldamento,
- presentate per l'ottenimento del titolo edilizio (Permesso di Costruire n° 4/2015 e relativa variante) e riguardanti aspetti che non vengono minimamente interessati e neppure modificati dall'attuazione della proposta di variante, oggetto della presente relazione.

3.4.5. Verifiche urbanistiche ed edilizie del PA in variante

Questo capitolo effettua le verifiche urbanistiche ed edilizie delle quantità proposte dal Piano Attuativo in variante, rispetto al Piano di Lottizzazione vigente, per ciò che riguarda l'edificio esistente nel "Lotto B", indicato come intervento realizzato, unitamente al "Lotto A" e gli interventi di completamento che riguarderanno il "Lotto C" e il "Lotto F", indicati come interventi da realizzare. Tale verifica dimostra che la proposta di variante al PA vigente, non modifica nessun parametro urbanistico ed edilizio, rispetto al livello di attuazione del PA.

Sono a supporto i seguenti elaborati grafici:

- Allegato N bis – Var-7a, Stato di attuazione PLD2C – SLP e destinazioni realizzate e da realizzare
- Allegato N bis – Var-7b, Stato di attuazione PLD2C – Aree a standard e dotazione di parcheggi

e le tabelle inserite all'interno delle tavole sopracitate, e di cui a seguire si riportano gli estratti, che confermano l'esatta coincidenza tra stato di fatto e progetto, prima e dopo la variante al PA vigente, oggetto della presente proposta.

3.4.5.1. Dati urbanistici

La Tabella 3.6 riporta lo stato di attuazione del PA vigente, con l'indicazione dei diversi lotti di intervento, della superficie territoriale realizzata e da realizzare, della capacità edificatoria assegnata: si conferma l'avvenuta attuazione del "Lotto A" e del "Lotto B", mentre rimangono da attuare il "Lotto C" e il "Lotto F"..

Soggetto Attuatore	Identificazione Lotto	Superficie Territoriale - ST (mq)		Capacità Edificatoria UT = 50% ST
		Realizzato	Da realizzare	
IMMOBILIARE AMETISTA srl ex sub-Comparto 1-D2C	Lotto A Edificio A (1)	59944,01	0,00	29972,01
CHIARA EDIFICATRICE MILANESE srl ex sub-Comparto 2-D2C	Lotto B (2) Edificio B	12259,90	0,00	6129,95
CHIARA EDIFICATRICE MILANESE srl ex sub-Comparto 3a-D2C	Lotto C (3) Edificio C	-	-	-
Totale		72203,91	0,00	36101,96
CHIARA EDIFICATRICE MILANESE srl ex sub-Comparto 3a-D2C	Lotto C Edifici C, D e E	0,00	16525,00	8262,50
CHIARA VALERIANA s.r.l. ex sub-Comparto 3b-D2C	Lotto F Edificio F	0,00	7299,09	3649,55
Totale		0,00	23824,09	11912,05
TOTALE		72203,91	23824,09	48014,00

Dati complessivi relativi all'ex sub-Comparto 2-D2C (somma Lotto "B" + Lotto "C")
Superficie Territoriale: 28.784,90 mq - UT max = 50% di ST = 14.392,45 mq

Riferimento: Tav. N BIS - Var 3

Tabella 03.06. – Stato di attuazione PLD2C – Superficie territoriale e capacità edificatoria assegnata

3.4.5.2. Verifica SLP realizzata e da realizzare

La Tabella 03.07. riporta lo stato di attuazione del PLD2C per quanto riguarda la Slp realizzata nel Lotto A e nel Lotto B, da realizzare nel Lotto C e nel Lotto F.

Soggetto Attuatore	Identificazione Lotto	Superficie Lorda di Pavimento - SLP (mq)				
		PT	P1°	P2°	Copertura	Totale
		Realizzata				
IMMOBILIARE AMETISTA srl ex sub-Comparto 1-D2C	Lotto A Edificio A (1)	1125,00	17957,00	10652,00	238,00	29972,00
CHIARA EDIFICATRICE MILANESE srl ex sub-Comparto 2-D2C	Lotto B (2) Edificio B	4166,00	0,00	0,00	0,00	4166,00
CHIARA EDIFICATRICE MILANESE srl ex sub-Comparto 3a-D2C	Lotto C (3) Edificio C	53,00	-	-	-	53,00
Totale		5344,00	17957,00	10652,00	238,00	34191,00
		Da realizzare				
CHIARA EDIFICATRICE MILANESE srl ex sub-Comparto 3a-D2C	Lotto C Edifici C, D e E	0,00	5763,00	2880,00	0,00	8643,00
CHIARA VALERIANA s.r.l. ex sub-Comparto 3b-D2C	Lotto F Edificio F	0,00	2347,00	1302,55	0,00	3649,55
Totale		0,00	8110,00	4182,55	0,00	12292,55
TOTALE		5344,00	26067,00	14834,55	238,00	46483,55

(1) Il Lotto A attualmente ha esaurito la capacità edificatoria disponibile, ad eccezione di 52 mq di SLP disponibili a seguito della presentazione DIA PG n° 0022160 del 16 agosto 2013

(2) La Slp conteggiata comprende 22 mq, quota parte del Lotto B, relativa ai locali contatori e trasformatori (54 mq), annessi alla cabina ENEL e al locale tecnico interrato

pompe vasca antincendio (21 mq), già realizzati su aree del Lotto C, al servizio del Lotto B (29% quota percentuale) e Lotto C (71%)

(3) 53mq, è la quota parte di competenza del Lotto C relativa ai locali descritti al punto precedente

Dati complessivi relativi all'ex sub-Comparto 2-D2C (somma Lotto "B" + Lotto "C")
Superficie Territoriale: 28.784,90 mq - UT max = 50% di ST = 14.392,45 mq

Riferimento: Tav. N BIS - Var 3

Tabella 03.07. – Stato di attuazione PLD2C – SLP realizzata e da realizzare

Come anticipato in precedenza, la Superficie lorda di pavimento interessata dalla presente variante non varia rispetto a quella esistente. Si conferma che per quanto riguarda il "Lotto C" e il "Lotto F" verranno realizzate le capacità edificatorie residue, fino al completamento delle previsioni contenute nel vigente piano attuativo.

Superficie Territoriale – St	Capacità edificatoria = 50% di St	Superficie lorda di pavimento – SIp		
		Realizzata	Da realizzare	Totale
96.028	48.014	34.138,00	12.345,55 (1)	46.483,55
Capacità edificatoria residua			46.483,55 < 48.014	

(1) Comprende 53,00 mq, quota parte di competenza del Lotto C, relativi ai locali contatori e trasformatori, locale tecnico interrato pompe vasca antincendio, già realizzati su aree del Lotto C.

Tabella 03.08. – Stato di attuazione PLD2C – Verifica SLP

Per quanto riguarda la capacità edificatoria residua, fino alla capienza massima prevista dalla convenzione, i soggetti attuatori si riservano la facoltà di realizzarla, in tutto o in parte, con l'attuazione del "Lotto C" e "Lotto F".

3.4.5.3. Verifica destinazioni funzionali

La proposta di Piano Attuativo in variante relativa al "Lotto B", così come illustrato nelle tavole di progetto, prevede le destinazioni funzionali indicate in Tabella 03.09, che confronta quelle attuali previste dal PA vigente e quelle proposte dal PA in variante.

Lotto/Edificio	Destinazione attuale PA vigente	Destinazione proposta da PA in variante
Lotto A Edificio A	Commerciale – Centro Commerciale Integrato (Grande Struttura di Vendita)	Commerciale – Centro Commerciale Integrato (Grande Struttura di Vendita)
Lotto B Edificio B	Commerciale – Media Struttura di vendita di generi non alimentari	Commerciale – Grande Struttura di vendita di generi non alimentari
Lotto C Edifici C, D e E	Commerciale – Medie Strutture di vendita di generi non alimentari	Commerciale – Medie Strutture di vendita di generi non alimentari
Lotto F Edificio F	Commerciale – Medie Strutture di vendita di generi non alimentari	Commerciale – Medie Strutture di vendita di generi non alimentari

Tabella 03.09. – Stato di attuazione PLD2C – Destinazioni funzionali esistenti e in progetto

Si forniscono le seguenti precisazioni:

- Edificio A: è confermata la destinazione commerciale attuale, ovvero Centro Commerciale Integrato - Grande Struttura di Vendita;
- Edificio B: è confermata la destinazione commerciale dell'edificio recentemente realizzato, per il quale la variante chiede la modifica della tipologia commerciale, da Media Struttura di Vendita a Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari, per una superficie di vendita massima di 3.410 mq, con superficie lorda di pavimento di 4.166 mq, uguale all'esistente;
- Edificio C: è confermata la prevista destinazione commerciale, per la realizzazione di n° 3 Medie Strutture di Vendita di generi non alimentari;

- Edificio F: è confermata la prevista destinazione commerciale, per la realizzazione di n° 1 Media Struttura di Vendita di generi non alimentari.

3.4.5.4. Organizzazione della superficie fondiaria

Non è prevista alcuna variazione nella destinazione d'uso e nell'utilizzo delle aree private rispetto alla situazione esistente, ovvero rispetto a quanto autorizzato con Permesso di Costruire n° 4/2015 e successiva variante 2016.

3.4.5.5. Verifica Superficie Coperta

La Tabella 03.10. riporta lo stato di attuazione del PLD2C vigente per quanto riguarda la Superficie coperta realizzata nel Lotto A e nel Lotto B, da realizzare nel Lotto C e Lotto F.

Soggetto Attuatore	Identificazione Lotto	Superficie Max Copribile (mq) 40% di ST	Superficie Coperta - SC (mq)		
			Realizzata	Da realizzare	Totale
IMMOBILIARE AMETISTA srl ex sub-Comparto 1-D2C	Lotto A Edificio A	23977,60	23954,20	0,00	23954,20
CHIARA EDIFICATRICE MILANESE srl ex sub-Comparto 2-D2C	Lotto B Edificio B	4903,96	4276,00	0,00	4276,00
	Totale	28881,56	28230,20	0,00	28230,20
CHIARA EDIFICATRICE MILANESE srl ex sub-Comparto 3a-D2C	Lotto C (3) Edifici C, D e E	6610,00	54,00	5.763,00	5817,00
CHIARA VALERIANA s.r.l. ex sub-Comparto 3b-D2C	Lotto F Edificio F	2919,64	0,00	2347,00	2347,00
	Totale	9529,64	54,00	8110,00	8164,00
	TOTALE	38411,20	28284,20	8110,00	36394,20

(3) 54 mq sono relativi ai locali contatori e trasformatori, annessi alla cabina ENEL, già realizzati su aree del Lotto C e al servizio del Lotto B e Lotto C

Riferimento: Tav. N BIS - Var 3

Tabella 03.10. – Stato di attuazione PLD2C – Superficie coperta realizzata e da realizzare

Come già precisato, la proposta di variante non prevede alcuna modifica dell'involucro edilizio esistente e, pertanto, il Piano Attuativo PLD2C ha il bilancio complessivo di attuazione della Superficie Coperta – SC, calcolata secondo le indicazioni di cui all'art. 13, comma 3 delle norme del vigente PGT, riassunto nella Tabella 3.11.

Superficie Territoriale – St	Superficie Max Copribile = 40% di St	Superficie Coperta – SC		
		Realizzata	Da realizzare	Totale
96.028	38.411,20	28.230,20	8.164,00 (1)	36.394,20
		Verifica Sc = 36.394,20 < 38.411,20		

(1) Comprende 54,00 mq di locali contatori e trasformatori, già realizzati sul Lotto C.

Tabella 03.11. – Progetto PLD2C – Verifica SC

3.4.5.6. Fabbisogno e dotazione aree di interesse pubblico

La Tabella 03.12. riporta lo stato di attuazione del PLD2C per quanto riguarda il fabbisogno indotto di aree di interesse pubblico generato dal piano vigente. Per quanto riguarda il Lotto B, come indicato nella tabella, il fabbisogno indotto di aree di interesse pubblico è già stato calcolato, in sede di permesso di costruire, in ragione del 200% della superficie lorda di pavimento in progetto.

Rimane invece confermata, come previsto dalla convenzione urbanistica, la dotazione del 120% della superficie lorda di pavimento, per ciò che riguarda il fabbisogno indotto di aree di interesse pubblico per le medie strutture di vendita, che verranno realizzate nel Lotto C e nel lotto F, come da SLP indicata nell'Allegato N bis – Var-7a.

Soggetto Attuatore	Identificazione Edificio	SLP realizzata /in progetto mq	Fabbisogno Aree di Interesse pubblico % su SLP	mq
IMMOBILIARE AMETISTA srl ex sub-Comparto 1-D2C	Lotto A Edificio A (1)	29972,01	200%	59944,02
CHIARA EDIFICATRICE MILANESE srl ex sub-Comparto 2-D2C	Lotto B Edificio B	4166,00	200%	8332,00
	Totale	34138,01		68276,02
CHIARA EDIFICATRICE MILANESE srl ex sub-Comparto 3a-D2C	Lotto C Edifici C, D e E	8643,00	120%	10371,60
CHIARA VALERIANA s.r.l. ex sub-Comparto 3b-D2C	Lotto F Edificio F	3649,55	120%	4379,46
	Totale	12292,55		14751,06
	TOTALE	46430,56		83027,08

Riferimento: Tav. N BIS - Var 3

Tabella 03.12. – Stato di attuazione PLD2C – Fabbisogno indotto di aree di interesse pubblico

La Tabella 03.13. riporta lo stato di attuazione del PLD2C per quanto riguarda la dotazione di aree di interesse pubblico individuate all'interno del perimetro del piano di lottizzazione vigente. La tabella evidenzia la destinazione delle aree, le avvenute monetizzazioni relative alle aree a verde, nonché le suddivisioni in quote percentuali di alcune dotazioni di aree a verde tra i diversi lotti: come si può notare, per quanto riguarda il Lotto B, la dotazione di aree a parcheggio e verde, soddisfa il parametro del 200% della superficie lorda di pavimento realizzata.

Alla stato attuale, l'attuazione del Lotto A e del Lotto B, come proposta dalla presente variante, garantisce una dotazione complessiva di aree di interesse pubblico pari al 200% della SLP realizzata.

In sede di attuazione del Lotto C e del Lotto F verrà effettuata una verifica ricognitiva conclusiva dell'attuazione del piano per ciò che riguarda le dotazioni di aree di interesse pubblico.

I numeri di individuazione delle singole aree a standard sono riferiti all'Allegato N bis – Var-7b.

Soggetto Attuatore	Identificazione Edificio	Aree di interesse pubblico								
		Parcheggi di uso pubblico					Verde urbano			Totale
		PT	P 1*	P 2*	Copertura	Totale	Drenante	Monetizzato	Totale	
Realizzate										
IMMOBILIARE AMETISTA srl ex sub-Comparto 1-D2C	Lotto A Edificio A (1)	39353,00 P1-P2-P3-P4		6942,00 P5	6687,50 P6	52982,50	5737,62 V1-V2-V3-V4-V5- V6-V7-V8-V9-V10- V11-V12-V13-V14- V15 (parte)	1274,50	7012,12	59994,62
CHIARA EDIFICATRICE MILANESE srl ex sub-Comparto 2-D2C	Lotto B Edificio B	1859,00 P7	3686,00 P8			5545,00	1501,92 48% di V16-V17- V18-V19-V15 (parte)	1558,08	3060,00	8605,00
Totale		41212,00	3686,00	6942,00	6687,50	58527,50	7239,54	2832,58	10072,12	68599,62
Da realizzare										
CHIARA EDIFICATRICE MILANESE srl ex sub-Comparto 3a-D2C	Lotto C Edifici C, D e E	8360,00 P9-P10-P11- P12-P13	0,00	0,00	0,00	8360,00	1627,08 52% di V16-V17- V18-V19-V15 (parte)	1729,02	3356,10	11716,10
CHIARA VALERIANA s.r.l. ex sub-Comparto 3b-D2C	Lotto F Edificio F	2245,00 P14				2245,00	1709,37 V20-V21-V22-V15 (parte)	428,80	2138,17	4383,17
Totale		10605,00	0,00	0,00	0,00	10605,00	3336,45	2157,82	5494,27	16099,27
TOTALE		51817,00	3686,00	6942,00	6687,50	69132,50	10575,99	4990,40	15566,39	84698,89

Riferimento: Tav. N BIS - Var 3

P9 e P10 sono già stati realizzati con il Lotto B, ma sono in dotazione al Lotto C

V15 suddiviso in percentuale tra Edificio A (293,62 mq) Edificio B - C (562,00 mq) e Edificio F (142,37 mq)

Tabella 03.13. – Stato di attuazione PLD2C – Individuazione aree di interesse pubblico

Come illustrato nella tabella, vengono considerate anche le aree che il piano attuativo vigente assegna al Lotto C e già realizzate con il Lotto B. Nel caso dei parcheggi a raso ed in struttura, si tratta di parcheggi privati, asserviti all'uso pubblico, con oneri di manutenzione e custodia a carico dei soggetti attuatori. La proposta di variante al Piano Attuativo PLD2C non prevede alcuna modifica nel fabbisogno indotto e nella dotazione complessiva di aree di interesse pubblico, come riassunta nella Tabella 03.14.

Slp realizzata/da realizzare	Dotazione aree di interesse pubblico = 120%/ 200% di Slp	Aree di interesse pubblico		
		Attuata/ Monetizzata Lotto A e B	Da attuare/Attuata Lotto C e F	Totale
46.430,56	83.027,08	68.599,62	16.099,27	84.698,89
Verifica dotazione aree di interesse pubblico = 84.698,89 > 83.027,08				

Tabella 03.14. – Stato di attuazione PLD2C – Verifica dotazione aree di interesse pubblico

3.4.5.7. Verifica della superficie filtrante

La superficie filtrante rimane invariata rispetto a quella già individuata dal piano attuativo vigente, come riportato nell'Allegato N bis – Var-7b: infatti, il totale delle aree a verde disponibili è pari a 10.575,89, come previsto dal piano attuativo vigente.

Si evidenzia che la proposta di variante al PA vigente, non apporta alcuna modifica allo stato di fatto.

3.4.5.8. Verifica dotazione di parcheggi

La Tabella 03.15. riporta lo stato di attuazione del PLD2C per quanto riguarda il fabbisogno di parcheggi pertinenziali generato dal piano di lottizzazione vigente.

Soggetto Attuatore	Identificazione Lotto	SLP realizzata /in progetto	Fabbisogno Parcheggi	
IMMOBILIARE AMETISTA srl ex sub-Comparto 1-D2C	Lotto A Edificio A	29972,01	Slp x 3/10	8991,60
CHIARA EDIFICATRICE MILANESE srl ex sub-Comparto 2-D2C	Lotto B Edificio B	4166,00	Slp x 3/10	1249,80
	Totale	34138,01		10241,40
CHIARA EDIFICATRICE MILANESE srl ex sub-Comparto 3a-D2C	Lotto C Edifici C, D e E	8643,00	Slp x 3/10	2592,90
CHIARA VALERIANA s.r.l. ex sub-Comparto 3b-D2C	Lotto F Edificio F	3649,55	Slp x 3/10	1094,87
	Totale	12292,55		3687,77
	TOTALE	46430,56		13929,17

Riferimento: Tav. N BIS - Var 3

Tabella 03.15. – Stato di attuazione PLD2C – Fabbisogno di parcheggi pertinentziali

La Tabella 03.16. riporta lo stato di attuazione del PLD2C per quanto riguarda la disponibilità attuale di parcheggi privati nel Lotto A e B, prevista nel Lotto C e F.

Soggetto Attuatore	Identificazione Lotto	Parcheggi pertinentziali				
		PT	P 1°	P 2°	Copertura	Totale
Realizzati						
IMMOBILIARE AMETISTA srl ex sub-Comparto 1-D2C	Lotto A Edificio A	7409,00	0,00	1182,00	458,00	9049,00
		PP1-PP2-PP3-PP4-PP5-PP6-PP7-PP8		PP9	P10	
CHIARA EDIFICATRICE MILANESE srl ex sub-Comparto 2-D2C	Lotto B Edificio B	1617				1617,00
		P11				
	Totale	9026,00	0,00	1182,00	458,00	10666,00
Da realizzare						
CHIARA EDIFICATRICE MILANESE srl ex sub-Comparto 3a-D2C	Lotto C Edifici C, D e E	2600,00	0,00	0,00	0,00	2600,00
		PP12-PP13-PP14				
CHIARA VALERIANA s.r.l. ex sub-Comparto 3b-D2C	Lotto F Edificio F	1096				1096,00
		PP15-PP16				
	Totale	3696,00	0,00	0,00	0,00	3696,00
	TOTALE	12722,00	0,00	1182,00	458,00	14362,00

Riferimento: Tav. N BIS - Var 3

Tabella 03.16. – Stato di attuazione PLD2C – Dotazione di parcheggi pertinentziali attuali e previsti

La proposta di variante al Piano Attuativo PLD2C non prevede alcun incremento del fabbisogno di parcheggi pertinentziali e, di conseguenza, anche la dotazione rimane invariata, uguale allo stato di fatto, come riassunta nella Tabella 03.17.

Slp realizzata/da realizzare	Fabbisogno parcheggi pertinentziali = Slpx3/10	Parcheggi pertinentziali		
		Realizzati	Da realizzare	Totale
46.430,56	13.929,17	10.666,00	3.696,00	14.362,00
		Verifica Sc = 14.362,00 > 13.929,17		

Tabella 03.17. – Stato di attuazione PLD2C – Verifica dotazione parcheggi pertinentziali

3.4.6. Le opere di interesse pubblico

L'edificio esistente sul Lotto B risulta inserito in un ambito completamente urbanizzato e dotato delle necessarie opere di urbanizzazione primaria, strade, marciapiedi e percorsi ciclabili e pedonali, reti tecnologiche e sottoservizi, come è possibile notare dall'Allegato S1 – Var-7 – Urbanizzazioni primarie e reti tecnologiche – Fognatura, acquedotto, illuminazione pubblica e dall'Allegato T1 – Var-7 – Urbanizzazioni primarie e reti tecnologiche – Elettricità, gas metano, telefono.

Gli impianti esistenti al servizio dell'edificio del Lotto B fanno capo alle reti generali, che comprendono:

- la rete di distribuzione idrica;
- la rete esterna di distribuzione gas metano;
- la rete di telefonia e fibra ottica;
- l'anello antincendio facente capo alla centrale antincendio, con il relativo sistema di pressurizzazione;
- la rete esterna di raccolta acque nere provenienti dall'attività commerciale esistente;
- la rete di smaltimento delle acque meteoriche derivanti dalle superfici stradali, parcheggi e copertura dell'edificio;
- la rete di illuminazione delle aree aperte, di uso pubblico e private;
- la rete elettrica di distribuzione interna, con allacciamento alla cabina di trasformazione.

La proposta di piano attuativo in variante non genera alcuna esigenza di modifica delle prestazioni richieste alle reti tecnologiche esistenti, sia per ciò che riguarda la fornitura, sia per ciò che riguarda eventuali scarichi e/o emissioni.

Infine, si ricorda che con il completamento degli interventi previsti dal PA, ovvero con la realizzazione del Lotto C e del Lotto F, dovranno anche essere realizzate le seguenti opere di compensazione:

- realizzazione della "nuova" porta di accesso al Parco Agricolo Sud Milano con la sistemazione a bosco urbano di un'area libera collocata all'estremo limite occidentale del piano attuativo, mediante opere di equipaggiamento arboreo ed arbustivo.

L'Allegato N bis – Var-7c – *Planivolumetrico di progetto* riporta la proposta di sistemazione delle suddette aree contenuta nel PA vigente. Tali opere di compensazione dovranno essere realizzate in accordo con Amministrazione Comunale di Peschiera Borromeo e Parco Agricolo Sud, così come previsto dall'art. 28bis della convenzione del piano urbanistico vigente.

3.4.7. Quadro economico del piano attuativo in variante

La proposta di variante al vigente piano di lottizzazione non genera alcun contributo di concessione a favore dell'Amministrazione Comunale di Peschiera Borromeo, in quanto in sede di ritiro del titolo abilitativo per la realizzazione dell'edificio esistente sul Lotto B, Permesso di Costruire n° 4/2015, il soggetto attuatore a corrisposto il contributo di concessione relativo alla destinazione commerciale e per una superficie lorda di pavimento di 4.166 mq, comprendente

anche la parte di superficie lorda di pavimento interessata dalla presente variante e che consentirà di incrementare la superficie di vendita da 2.499 a 3.410 mq.

Così come si precisa che non sono previste opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo, in quanto le opere di urbanizzazione primaria, reti tecnologiche, sottoservizi, parcheggi, percorsi pedonali e aree verdi, sono già state realizzate dai soggetti attuatori.

Pertanto, la proposta di piano attuativo in variante non introduce alcuna modifica al quadro economico di attuazione del PLD2C.

I soggetti proponenti si rendono comunque disponibili ad eseguire opere di compensazione ambientale a favore del territorio di Peschiera Borromeo, nelle forme e nelle modalità da definire in accordo con l'Amministrazione Comunale

3.4.8. Aggiornamento e modifica della convenzione urbanistica

La proposta di variante al piano attuativo vigente comporta due minime modifiche alla convenzione vigente:

- la prima, riguarda il punto b3) della premessa, con l'aggiornamento degli elaborati, come da tabella che segue;
- la seconda, riguarda l'art. 5 – Programmazione degli interventi, di cui si propone la modifica del comma 2.

Si riporta l'elenco degli elaborati costituenti la presente variante, confrontati con quelli del punto b3) della convenzione vigente.

Convenzione vigente – Punto b3 delle premesse	Elaborati costituenti la proposta di Variante al PA vigente
-----	Allegato AA - Inquadramento territoriale della variante
Allegato B – Documentazione fotografica	Allegato B1 - Documentazione fotografica
Allegato G – Estratto mappa catastale e visure catastali dello stato di fatto dell'area	Allegato G1 - Estratto catastale
Allegato N bis – Var-2 – Azzonamento Aree in cessione- Indici fondiari – Calcolo della SLP realizzabile e verifica degli standard a parcheggio e verde	Allegato N bis – Var-7a - Stato di attuazione PLD2C – SLP e destinazioni realizzate e da realizzare
Allegato N bis – Var-2 – Azzonamento Aree in cessione- Indici fondiari – Calcolo della SLP realizzabile e verifica degli standard a parcheggio e verde	Allegato N bis – Var-7b - Stato di attuazione PLD2C – Aree a standard e dotazione di parcheggi
Allegato S – Var-2 – Opere di urbanizzazione primaria a scomputo, fognatura, acquedotto, illuminazione pubblica	Allegato S1 – Var-7 Urbanizzazioni primarie e reti tecnologiche – Fognatura, acquedotto, illuminazione pubblica
Allegato T – Var-2 – Opere di urbanizzazione primaria a scomputo, elettricità, gas metano, telefono	Allegato T1 – Var-7 Urbanizzazioni primarie e reti tecnologiche – Elettricità, gas metano, telefono
-----	Allegato AB Individuazione della proposta di variante al piano attuativo
Allegato N bis – Var-2 – Planivolumetrico	Allegato N bis – Var-7c - Planivolumetrico di progetto
Allegato O ter – Var-1 – Sezioni	Allegato O ter – Var-2 - Sezioni ambientali
-----	Allegato AC - Planimetria e schema funzionale edificio Lotto B

Allegato A – Var-3 – Relazione tecnica generale illustrativa dei caratteri dell'entità dell'intervento e conformità al P.R.G. e Norme Tecniche di Attuazione di Piano di Lottizzazione	Allegato A – Var-7 - Relazione generale
Allegato F – Var-1 – Documento di verifica dell'impatto sulla rete stradale e sul traffico, requisiti accessibilità di cui alla Tab. 1 e 2 delle NTA del PTCP	Allegato F – Var-2 - Valutazione di impatto viabilistico
-----	Allegato AD - Rapporto di impatto commerciale

A seguire, si riporta il testo dell'attuale convenzione:

“(....)

La SLP di 48.014 mq oggetto della presente convenzione sarà indicativamente così suddivisa:

- *mq 29.972 per una Grande Struttura di vendita (MILANO EST s.r.l.);*
- *mq 18.042 per n° 6 Medie Strutture di Vendita non alimentari (di cui mq 14.392,45 Chiara Edificatrice S.r.l. e mq 3.649,55 SPG Immobili S.p.A.).”*

e il testo come modificato a seguito dell'accoglimento della proposta di variante:

“(....)

La SLP di 48.014 mq oggetto della presente convenzione sarà indicativamente così suddivisa:

- *mq 29.972 per una Grande Struttura di Vendita (MILANO EST s.r.l.);*
- *mq 18.042, di cui mq 4.166 per una Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari (Superficie di Vendita 3.410 mq) e mq 13.876 per n° 4 Medie Strutture di Vendita non alimentari (Chiara Edificatrice s.r.l.).”*

3.4.9. Elenco elaborati

Il Piano Attuativo in variante relativo all'edificio esistente nel Lotto B, si compone dei seguenti elaborati:

Tavole

Allegato AA	Inquadramento territoriale della variante
Allegato B1	Documentazione fotografica
Allegato G1	Estratto catastale
Allegato N bis – Var-7a	Stato di attuazione PLD2C – SLP e destinazioni realizzate e da realizzare
Allegato N bis – Var-7b	Stato di attuazione PLD2C – Aree a standard e dotazione di parcheggi
Allegato S1 – Var-7	Urbanizzazioni primarie e reti tecnologiche – Fognatura, acquedotto, illuminazione pubblica
Allegato T1 – Var-7	Urbanizzazioni primarie e reti tecnologiche – Elettricità, gas metano, telefono
Allegato AB	Individuazione della proposta di variante al piano attuativo
Allegato N bis – Var-7c	Planivolumetrico di progetto
Allegato O ter – Var-2	Sezioni ambientali
Allegato AC	Planimetria e schema funzionale edificio Lotto B

Relazioni allegate

Allegato A – Var-7	Relazione generale
Allegato F – Var-2	Valutazione di impatto viabilistico
Allegato AD	Rapporto di impatto commerciale

L'identificazione e la numerazione degli elaborati di progetto riprende quella indicata al punto b3) delle premesse della vigente convenzione urbanistica. Rispetto all'elenco della convenzione, la presente variante ha introdotto nuovi elaborati numerati con le lettere "AA", "AB", "AC" e "AD".

Tutti gli altri elaborati costituenti il piano di lottizzazione, non modificati dalla presente variante, saranno oggetto di verifica in sede di atto ricognitivo finale relativo allo stato di attuazione del vigente piano di lottizzazione.