



Regione
Lombardia



Provincia
di Milano



Comune di
Carugate



Comune di
Cernusco sul Naviglio

Oggetto : **ACCORDO DI PROGRAMMA**
per la realizzazione di interventi di tipo
infrastrutturale e di razionalizzazione e
ampliamento di insediamento commerciale
nei Comuni di Carugate e di Cernusco sul Naviglio

Committente :

EUROCOMMERCIAL
SHOPPING CENTRES

Progetto architettonico e coordinamento :

ONEWORKS:

Via Statuto 11, 20121 MILANO
T +39 02 6559131 F +39 02 65591360
milano@one-works.com

Arch. Leonardo Cavalli
Ordine degli Architetti di Milano n. 8156

Progetto architettonico :



DunnettCraven

Unit 512 Highgate Studios
53-79 Highgate Road, London NW5 1TL
T +44 (0)20 7284 9200
info@dunnettcraven.com

Progetto impianti :

BRE engineering Srl

Via Michele Barozzi 6, 20122 MILANO
T +39 02 76003383 F +39 02 76281666
bre@bre-engineering.it

Ing. Gianpiero Bozino Resmini
Ordine degli Ingegneri di Milano n. A10466

Progetto paesaggistico :



LAND

Via Varese 16, 20121 MILANO
T +39 02 8069111 F +39 02 80691130
mail@landsrl.com

Titolo :

RELAZIONE DESCRITTIVA GENERALE

Rev.	Data	File	Oggetto	Dis.	Appr.

Elaborato N.

DG01

Data :	Scala :	File :
settembre 2016	-	-
Cod. progetto :	Redatto da :	Approvato da :
14ISP054	AR	AR

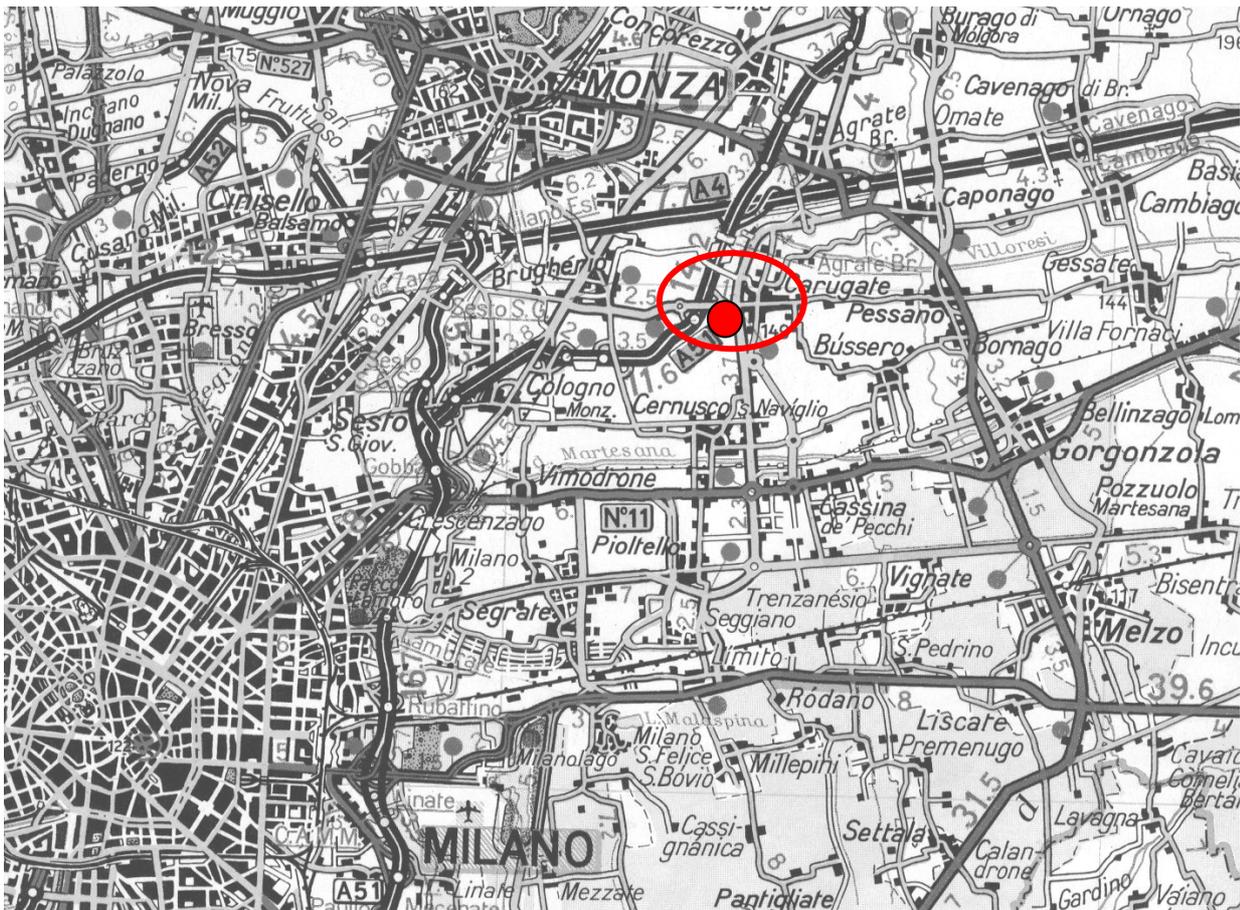
Proprietà :

Progettista :

1	Inquadramento territoriale	2
2	Quadro di riferimento programmatico	2
2.1	Premessa	2
2.2	Pianificazione territoriale	4
2.2.1	Pianificazione regionale	4
2.2.1.1	Piano Territoriale Regionale	4
2.2.2	Piano territoriale di Coordinamento	6
2.2.3	Piano di governo del territorio di Carugate	7
2.2.3.1	Area Centro Commerciale Carosello - azzonamento ed NTA	7
2.2.4	Piano di governo del territorio di Cernusco sul Naviglio	7
2.2.5	Parco Locale di livello sovracomunale Est della Cave	9
3	Quadro di riferimento progettuale	10
3.1	Dimensione dell'intervento	10
3.1.1	Ampliamento del Centro Commerciale	10
3.1.2	Opere di Urbanizzazione	13
3.2	Localizzazione dell'intervento	13
3.2.1.1	Contesto urbanistico	14
3.3	Rete di accesso	14
3.3.1.1	Rete di trasporto pubblico	14
3.4	Reti tecnologiche	14
4	Descrizione progettuale dell'Accordo di Programma	15
4.1	L'inserimento territoriale	15
4.2	Soluzioni progettuali adottate per l'inserimento compatibile dell'intervento	19
4.2.1	Il progetto architettonico	19
4.2.2	Reti di scarico acque nere e meteoriche	24
4.3	Opere di urbanizzazione	24
5	N.T.A. Accordo di Programma	25

1 Inquadramento territoriale

L'area del Centro Commerciale Carosello è localizzata nell'area nord-est della provincia di Milano, nel Comune di Carugate, al confine con il Comune di Cernusco sul Naviglio. Il sito, evidenziato con il punto rosso nell'immagine successiva, è prospiciente alla tangenziale est di Milano (uscita Carugate).



2 Quadro di riferimento programmatico

2.1 Premessa

Eurocommercial Properties NV è una Società d'Investimento di diritto olandese, quotata alla Borsa di Amsterdam, proprietaria di immobili per il commercio in Italia, Francia e Svezia, che controlla totalmente la Eurocommercial Properties Italia Srl, titolare in Italia di 10 centri commerciali, due retail park e un cinema multisala, acquistati a partire dal 1994.

In Lombardia Eurocommercial Properties è titolare dei seguenti centri commerciali: Carosello a Carugate, Curno, Cremona Po a Cremona, La Favorita a Mantova. Tranne

Carosello, di piena proprietà, gli altri centri sono in comproprietà con il gruppo che gestisce e possiede l'ipermercato: in Lombardia gli iper sono Coop a Cremona e Mantova, Auchan a Curno e Carrefour è in locazione presso il Centro Carosello.

La società persegue una gestione attiva che vuole offrire al pubblico i migliori negozi e le migliori opportunità e, d'altra parte, investe continuamente per migliorare la funzionalità ed attrattività dei centri.

Carosello a Carugate è stato il primo centro commerciale aperto in Italia (1972) e venne acquistato da Eurocommercial nel 1997.

L'originario edificio commerciale deriva da una convenzione del 27 marzo 1972 che prevedeva, su un'area fondiaria di 73.174 mq, la realizzazione di 109.761 mc.

A seguito di questa lottizzazione, è stato costruito l'edificio (ampliato tramite una nuova convenzione del 1990 fino a portare la SLP a 61.965 mq, ma senza esaurirla) e venne realizzato il parco pubblico adiacente (come meglio specificato in seguito) di 42.000 mq.

Il progetto (Concessione edilizia 232/92), conseguente alla Convenzione del 1990, prevedeva la realizzazione di 59.902,43 mq di SLP (comprensiva della SLP esistente dell'edificio originario).

In data 6 aprile 2005 è stato autorizzato l'ampliamento della superficie di vendita, con modifica della SLP esistente (48.725 mq) del Centro Commerciale fino ad esaurimento della SLP allora edificabile (pari a 61.965 mq).

Il Piano di Lottizzazione, ha previsto la realizzazione di un edificio (posto in adiacenza all'esistente e comunicante con lo stesso) su due livelli consentendo un minor consumo di territorio.

Nel 2004 - 2005 (quindi precedentemente all'ottenimento della licenza commerciale relativa all'autorizzazione del 6 aprile 2005) la società ha realizzato opere di miglioramento della viabilità pubblica per circa 2,6 milioni di Euro, operando in convenzione con Comune e Provincia di Milano.

Il centro è stato ampliato, con particolare cura alle tematiche ambientali, nel 2008/2009, con un investimento di circa 100 milioni di €, privilegiando i fornitori locali, e si è confermato uno dei principali centri commerciali dell'area milanese: Apple, ad esempio, ha aperto il primo Store in Lombardia e alcune catene internazionali hanno aperto il primo negozio in Italia o nell'"Europa continentale".

Il centro Commerciale Carosello è diventato un riferimento internazionale per quanto riguarda l'architettura e l'inserimento ambientale.

Per mantenere la competitività del centro, e con essa vitalità economica e livelli occupazionali e anche nella prospettiva di aperture di nuovi Centri nel bacino d'utenza, la Società propone un intervento di riqualificazione (di circa 31.000 mq) che interessa i comuni di Carugate e Cernusco sul Naviglio e che dovrebbe essere sviluppato con un Accordo di Programma secondo questi dati principali:

Investimento totale di circa 110 mio € di cui:

- 15 milioni per opere pubbliche: viabilità e verde;
- almeno 15 milioni di ricadute sui comuni tra oneri di urbanizzazione e compensazioni ambientali;

- nuova occupazione prevista pari a circa 320 unità, in aggiunta alle 1.080 attuali. Il precedente ampliamento non ha avuto impatto negativo sul commercio di vicinato che, anzi, ha aumentato le unità di vendita;
- ampliamento della superficie a parco usufruibile dalla popolazione locale;
- completamento della rete di piste ciclabili di connessione tra Carugate, Cernusco e i Parchi locali;
- miglioramento delle condizioni di traffico della viabilità provinciale, comunale e della Tangenziale, mediante la realizzazione di un secondo ponte sulla Tangenziale Est;
- disponibilità a destinare aree al commercio dei prodotti locali.

La proprietà intende quindi procedere all'ampliamento della struttura commerciale e alla riqualificazione ambientale e infrastrutturale dell'area mediante procedura di Accordo di Programma in variante agli strumenti urbanistici generali (PGT) di Carugate e Cernusco sul Naviglio.

Con la presente procedura di Accordo di Programma si prevede di incrementare la SLP esistente di circa 31.000 mq, di cui circa 22.000 mq localizzati in territorio di Carugate mentre la restante parte è localizzata in territorio di Cernusco.

Circa 22.000 mq di SLP saranno realizzati su area urbanizzata (parcheggi).

Il nuovo edificio verrà realizzato su due piani: la SLP complessiva collocata al secondo piano è pari a circa 7.700 mq.

I parcheggi, sia quelli richiesti dall'ampliamento sia quelli eliminati dal nuovo edificio, verranno realizzati in strutture interrato (due piani).

2.2 Pianificazione territoriale

2.2.1 Pianificazione regionale

2.2.1.1 Piano Territoriale Regionale

Come pubblicato sul sito di Regione Lombardia, "**Il Piano Territoriale Regionale**, è stato approvato con DCR n. 951 del 19 gennaio 2010 ed ha acquistato efficacia per effetto della pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul BURL n. 7, serie Inserzioni e Concorsi del 17 febbraio 2010.

...omissis...

Come previsto dall'articolo 22 della l.r. 12/2005 il PTR è stato poi aggiornato annualmente mediante il programma regionale di sviluppo, ovvero mediante il documento strategico annuale:

- l'aggiornamento 2011 è stato approvato dal Consiglio Regionale con DCR n. 276 del 8 novembre 2011, pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 48 del 1 dicembre 2011;

- l'aggiornamento 2012/2013 è stato approvato dal Consiglio Regionale con DCR n. 78 del 9 luglio 2013, pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 30 del 23 luglio 2013."

Il Piano Paesaggistico Regionale è invece sezione specifica del PTR, in particolare la disciplina paesaggistica dello stesso.

Cernusco sul Naviglio e Carugate appartengono alla Fascia della Bassa Pianura.

L'art. 28 ((Riqualificazione paesaggistica di aree ed ambiti degradati o compromessi e contenimento dei processi di degrado) del Piano Paesaggistico – Normativa del PTR afferma:

“omissis...

12. Al fine di facilitare l'attuazione di azioni coordinate di riqualificazione paesaggistica e di prevenire possibili forme di futuro degrado e compromissione, valgono comunque le presenti indicazioni e prescrizioni regionali:

a) il recupero delle aree dismesse in contesto urbano o periurbano deve essere orientato non solo al recupero funzionale e urbanistico delle stesse ma anche, previa riqualificazione delle matrici ambientali, alla riqualificazione e qualificazione paesaggistica dell'area e del suo intorno, con specifica attenzione alla valorizzazione della dimensione pedonale e ciclopedonale della città, alla ricomposizione delle relazioni fisiche e percettive con il

paesaggio urbano e rurale circostante, alla valorizzazione degli elementi architettonici e materici di connotazione locale, al potenziamento della rete verde comunale e provinciale;

b) i piani cave provinciali definiscono ex ante scenari di recupero complessivo delle aree oggetto delle previsioni estrattive a cessata attività, precisando le linee di interazione con le previsioni di potenziamento e valorizzazione della rete verde provinciale e regionale, di riqualificazione e valorizzazione del territorio in riferimento allo sviluppo di forme di turismo sostenibile, di tutela della biodiversità, definendo in tal senso specifici obiettivi e correlate azioni, per ciascuna area/ambito estrattivo, rispetto alle tipologie di azione indicate nella Parte quarta degli Indirizzi di tutela del presente piano;

....omissis...

d) le nuove grandi strutture di vendita e di centri commerciali non possono di massima interessare gli ambiti di parchi e riserve naturali e di P.L.I.S., in ogni caso, su tutto il territorio regionale, i progetti relativi ai suddetti centri e strutture devono essere valutati in termini di scelte localizzative e progettuali, con riferimento all'efficacia di correlazione con il contesto paesaggistico locale e sovralocale, considerando in tal senso:

- qualità e quantità degli elementi verdi e dei percorsi ciclo-pedonali di connessione con le reti verdi provinciali e comunali,*
- la previsione di interventi compensativi specificamente orientati alla riqualificazione e ricomposizione paesaggistica di aree all'intorno,*
- l'attenta e organica progettazione degli affacci sulla viabilità pubblica con specifica cura dei prospetti architettonici e delle aree pedonali e di parcheggio;*
- sono fatte salve indicazioni o prescrizioni più specifiche di cui ai precedenti articoli del presente Titolo e alla disciplina di tutela a corredo delle dichiarazioni di notevole interesse pubblico di beni paesaggistici;”*

2.2.2 Piano territoriale di Coordinamento

Il vigente Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Milano qualifica una porzione dell'area oggetto del presente Accordo di Programma, come "Ambito di Rilevanza Paesistica" la cui disciplina è dettata dall'articolo 26 delle N.T.A. del Piano Territoriale (cfr. Tav.A01b).

Tale articolo stabilisce gli obiettivi da perseguire per tali aree; in particolare si dovrà fare riferimento ai macro obiettivi individuati all'art. 3 delle NTA del PTCP, agli obiettivi dell'art. 17 delle NTA del PTCP e ad obiettivi specifici previsti dall'art. 26 stesso.

I macro obiettivi riferibili all'intervento sono:

a) macro-obiettivo 01 - Compatibilità paesistico-ambientale delle trasformazioni.

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.

b) macro-obiettivo 02 - Razionalizzazione e sostenibilità del sistema della mobilità e sua integrazione con il sistema insediativo.

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.

c) macro-obiettivo 03 - Potenziamento della rete ecologica.

Favorire la realizzazione di un sistema di interventi di conservazione e di potenziamento della biodiversità e di salvaguardia dei varchi inedificati, fondamentali per la rete e per i corridoi ecologici.

d) macro-obiettivo 04 – Policentrismo, riduzione e qualificazione del consumo di suolo.

Favorire la densificazione della forma urbana, il recupero e 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.

e) macro-obiettivo 05 - Innalzamento della qualità dell'ambiente e dell'abitare.

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 per il perseguimento del macro-obiettivo.

Gli obiettivi dell'art.17 delle NTA del PTCP riferibili all'intervento sono:

a) Tutelare e valorizzare gli ambiti e gli elementi costitutivi del paesaggio provinciale e i caratteri che ne definiscono l'identità;

b) Favorire la qualità paesistica e architettonica dei progetti, ponendo particolare cura al

corretto inserimento delle trasformazioni nel contesto;

c) Riqualificare la frangia urbana e recuperare un rapporto organico tra spazi aperti e spazio urbanizzato;

d) Riqualificare e recuperare gli ambiti, le aree degradate e gli elementi detrattori, attraverso un'analisi delle cause di degrado e l'attivazione di politiche efficaci nella rimozione delle cause e dell'inversione del processo di degrado;

e) Migliorare le condizioni di compatibilità paesistico-ambientale degli insediamenti produttivi e commerciali;

f) Diffondere la consapevolezza e la conoscenza dei valori paesistici e la fruizione del paesaggio.

Infine, gli obiettivi indicati all'articolo 26 sono:

a) Tutelare e potenziare gli elementi costitutivi culturali, storici e naturali che caratterizzano il paesaggio in riferimento alle macro caratteristiche dell'Unità tipologica di paesaggio di appartenenza;

b) Sviluppare le attività di fruizione, ricreative e culturali, compatibili con l'assetto paesistico e con le esigenze di tutela paesistica.

2.2.3 Piano di governo del territorio di Carugate

2.2.3.1 Area Centro Commerciale Carosello - azzonamento ed NTA

All'interno del perimetro dell'Accordo di Programma, il PGT vigente prevede le seguenti destinazioni (cfr. Tav. A02a)

- Zona D2: Zone commerciali
- Zona F: Zone per standard urbanistici esistenti
- Zona E6: Verde di connessione
- Zona F: Distributori di carburante
- Infrastrutture di livello sovracomunale

Le zone D2 commerciali esistenti sono normate dall'articolo 26 delle norme tecniche del Piano delle Regole.

Di tale articolo, richiamiamo, in caso di ampliamento, la richiesta di utilizzo della tecnica dei "tetti verdi" (a favore del risparmio energetico e del miglioramento dell'ecologia urbana) e l'obbligatorietà del reperimento di standard urbanistici nella misura del 200% di cui almeno la metà a parcheggio.

2.2.4 Piano di governo del territorio di Cernusco sul Naviglio

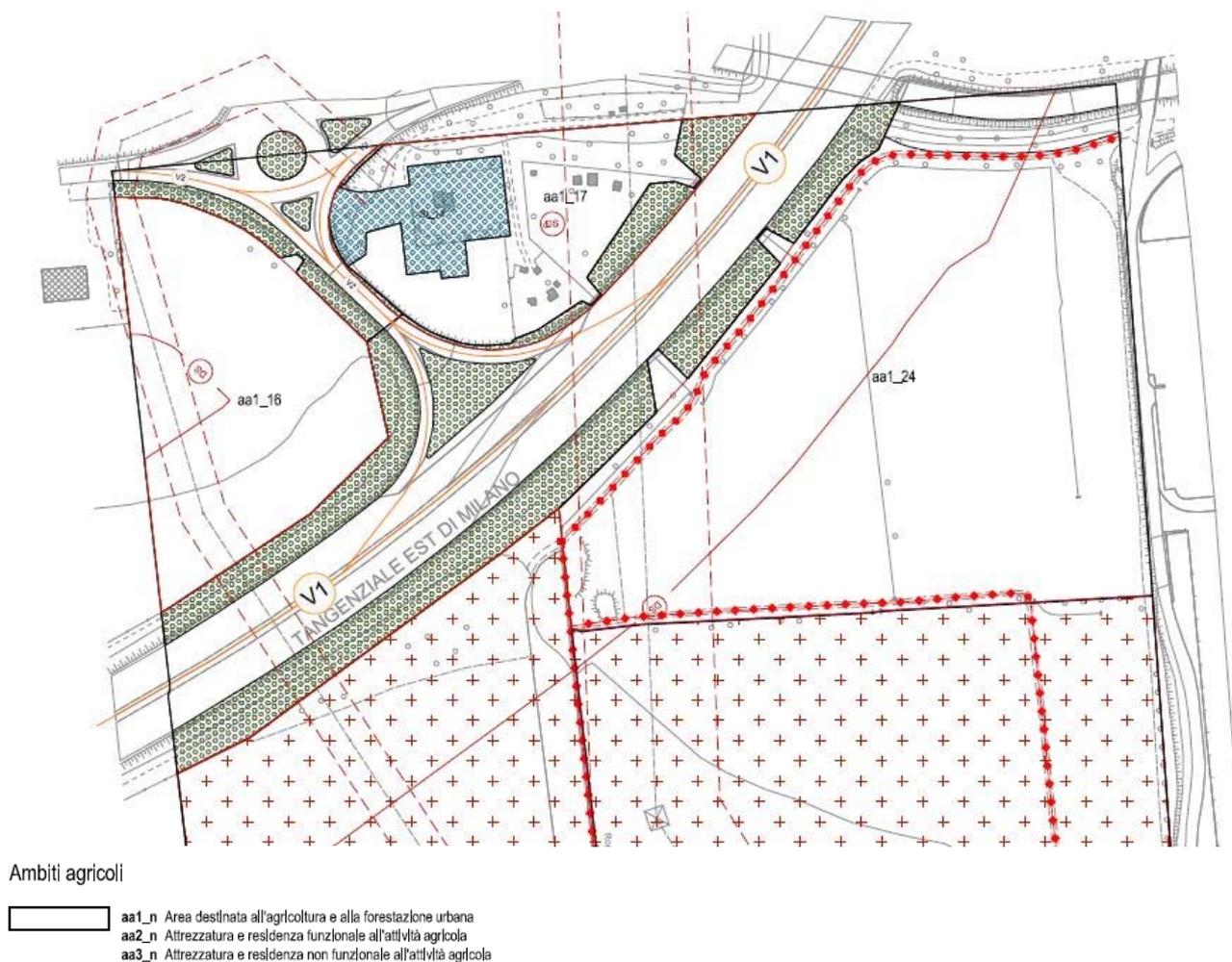
All'interno del perimetro dell'Accordo di Programma, il PGT vigente prevede le seguenti destinazioni (cfr. Tav. A02a)

- Area interna all'Ambito Territoriale Estrattivo – ATE
- Area di tutela dei corridoi ambientali
- Area destinata all'agricoltura e alla forestazione urbana (aa1)

Nel Documento di Programmazione Commerciale allegato alla Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 22 aprile 2013, si afferma: “per le grandi strutture di vendita (GS), le condizioni di sostenibilità ambientale, infrastrutturale, logistica e di mobilità esistenti, su tutto il territorio comunale, fanno ritenere non possibile l’insediamento di tali strutture di vendita.

Tuttavia, limitatamente al campo aa1_24 (NdR: cfr. immagine successiva), posto immediatamente a confine con le grandi strutture di vendita operanti nel Comune di Carugate, l’Amministrazione Comunale considererà la possibilità di attribuire la destinazione a grande struttura di vendita, fermo restando l’obbligo di definire, nell’apposita sede di Conferenza di Servizi ex art. 9 d.lgs. 114/98 e conseguenti disposizioni regionali attuative, le misure e gli impegni degli operatori atti a garantire le corrette condizioni di compatibilità e sostenibilità dell’insediamento, con particolare riguardo alla accessibilità e alla disponibilità di spazi di sosta.

Tale possibilità sarà valutata in considerazione delle oggettive condizioni di localizzazione e di posizione di tale campo, limitato a sud dal vigente Piano Cave, a nord-ovest dalla Tangenziale Est e ad Est dal sopracitato Centro commerciale esistente, che ne condizionano le possibilità di utilizzo.”



2.2.5 Parco Locale di livello sovracomunale Est della Cave

In data 12 settembre 2014 il Comitato di Gestione ha preso atto della proposta di ampliamento del PLIS Est delle Cave. La relazione allegata a tale proposta individua quali aree di esclusione dall'ampliamento "Le aree a confine con il comune di Carugate non sono oggetto di richiesta di riconoscimento in quanto nel mese di luglio u.s. è stato approvato un Atto di Indirizzo tra i due Comuni (Cernusco S/N e Carugate) finalizzato all'approvazione di un Accordo di Programma circa l'ampliamento del Centro Commerciale Carosello. Nell'estratto dell'ortofoto sopra riportato la localizzazione delle aree da escludere è meramente indicativa; la perimetrazione puntuale è rappresentata sulla tav. unica in scala 1: 10000."

Di seguito l'estratto della Tavola indicata.





PARCO EST DELLE CAVE
Comune di Cernusco sul Naviglio

AREA TECNICA
Settore Urbanistica e Catasto

scala 1 : 10.000

AMPLIAMENTO DEL PARCO EST DELLE CAVE

L'istruttore Direttivo Tecnico
Arch. Giuseppe Viagliani

Il Responsabile del Settore Urbanistica e Catasto
Arch. Francesco Zurlo

Il Direttore dell'Area Tecnica
Arch. Marco Acquati

Cernusco sul Naviglio, 03 settembre 2014

3 Quadro di riferimento progettuale

3.1 Dimensione dell'intervento

3.1.1 Ampliamento del Centro Commerciale

Il perimetro dell'Accordo di Programma è relativo ad una superficie territoriale pari a circa 212.000 mq (superficie ricavata da rilievo digitalizzato).

L'accordo di Programma è in variante rispetto ai PGT vigenti dei Comuni interessati.

La SLP prevista all'interno dell'Accordo di Programma è pari 92.875 mq di cui 30.910 mq di nuova realizzazione che costituiscono l'entità dell'intervento ed in relazione ai quali verrà effettuato il calcolo delle superfici a servizi.

Circa 3.065 mq sono dedicati ad attività di intrattenimento (cinema) realizzata al piano superiore dell'ampliamento. In totale, la superficie collocata al piano superiore è pari a 6.745 mq.

Circa 22.000 mq di SLP (realizzati su due piani) saranno collocati su aree attualmente occupate da parcheggio a raso in asfalto in Comune di Carugate. L'impronta della parte di edificio collocata su parcheggio è pari a 18.500 mq circa. Un caposaldo della progettazione della nuova ala è il non utilizzo del Parco Comunale di Carugate, come si può evincere dalla Tav. 11.c.

La restante parte, sempre su due piani, andrà ad insistere, per un'impronta pari a circa 5.700 mq, su aree attualmente occupate da area di risulta di cava dismessa.

Tale scelta, apparentemente in contrasto con quanto indicato al paragrafo 2.2.4, risponde a una pluralità di esigenze e di indicazioni emerse dal confronto tra con le amministrazioni pubbliche e con i portatori di interesse.

Infatti la configurazione oggetto della presente proposta di Accordo di Programma consente di minimizzare l'impatto su aree non urbanizzate, benché, si vuole ricordare, le aree apparentemente non urbanizzate, sono in realtà le aree di risulta di attività estrattiva.

L'area aa1_24 indicata al paragrafo 2.2.4, con superficie territoriale pari a circa 40.000 mq, **non** verrà urbanizzata. Su di essa verrà effettuata una forestazione che richiama i caratteri del paesaggio lombardo con una sistemazione che si presenta come una vera e propria opera di architettura del paesaggio e che costituisce la porta di accesso all'abitato di Carugate.

A tal fine viene privilegiato la messa a dimora di alberature sviluppate per garantire un pronto effetto.

Si evidenzia come il terreno in questione risulti comunque ormai inserito in una zona avente una vocazione prettamente commerciale, che si pone in discontinuità rispetto alle zone agricole esistenti.

Nella tabella 1 sono riportate tutte le quantità urbanistiche ed edilizie dell'intervento oltretché le verifiche richieste dalle disposizioni comunali e/o locali.

Tab.1

		superficie di progetto
St1: Superficie territoriale dell'AdP	Circa 311.651 mq	
St2: Superficie territoriale dell'AdP per superfici filtranti	Circa 222.883 mq	
SLP complessiva prevista	92.875 mq	
SLP residua da realizzare	30.910 mq	30.910 mq
Superficie fondiaria		115.835 mq
Superficie drenante ¹	20.310 mq	48.566 mq
Superficie scoperta e drenante ²	33.432 mq	48.566 mq

Standard e parcheggi pertinenziali da reperire

	Standard		Parceggio pertinenziale
	Parceggio	Verde e piazze	
Piano Lottizzazione 1990	39.609 mq		16.887 mq
Piano Lottizzazione 2008	13.240 mq	13.240 mq	14.123 mq
Accordo di Programma 2014	30.910 mq	30.910 mq	24.207 mq
	83.759 mq	44.150 mq	55.217 mq

Totale Standard da reperire: 127.909 mq

Totale Parcheggi pertinenziali da reperire: 55.063 mq

¹ La superficie drenante è calcolata sull'intera superficie territoriale ed è pari al 15% della differenza tra la superficie territoriale e quella dell'impronta dell'edificio

² La superficie scoperta e drenante, calcolata ai sensi del Titolo III Regolamento di Igiene art. 3.2.3, è pari al 15% della Superficie territoriale di riferimento

Standard e parcheggi pertinenziali reperiti

	Standard		Parcheggio pertinenziale
	Parcheggio	Verde e piazze	
Accordo di Programma 2014	88.272 mq	48.738 mq	66.116 mq

La somma delle superfici a parcheggio e a verde standard è pari a 137.010 mq superiore al valore richiesto e pari a 127.909 mq.

Il valore della superficie a parcheggio pertinenziale reperita (64.759 mq) è superiore al valore della superficie a parcheggio pertinenziale richiesta (55.217 mq).

In merito alla realizzazione di aree a verde, si ricorda che in ottemperanza agli obblighi derivanti dalla Convenzione relativa alla realizzazione dell'edificio originario del Centro Commerciale (anno 1972), l'allora promotore dovette cedere 42.000 mq di terreno che costituiscono il Parco Comunale compreso tra l'area del Centro Commerciale e la SP 121, attrezzando tale terreno appunto a Parco.

Il Parco è accessibile direttamente dal centro Commerciale ed è stato reso fruibile direttamente dall'abitato di Carugate mediante la realizzazione di un sottopasso ciclopeditonale. Un altro sottopasso ciclopeditonale connette il Parco con l'area commerciale posta a nord della SP 208.

Modalità di calcolo superficie a standard e a parcheggio pertinenziale

Per quanto riguarda la richiesta di standard, si è proceduto con la seguente modalità: alle quantità richieste da precedenti piani attuativi, sono stati sommate le quantità di parcheggi e verde a standard pari al 200% della nuova SLP realizzata, di cui almeno il 100% a parcheggio.

In maniera analoga, è stata calcolata la richiesta di parcheggi pertinenziali.

Alle quantità richieste in precedenti piani attuativi è stata sommata la quantità relativa all'incremento di SLP prevista dal presente Accordo di Programma.

Il calcolo della superficie a parcheggio pertinenziale richiesta, è stata fatta applicando i regolamenti di Cernusco e Carugate per le rispettive superfici di pertinenza.

CARUGATE	area	Numero spazi auto	Area Parcheggio (mq)
Nuova superficie di vendita su Carugate	10.000		
Posti auto richiesti: 1/(15 mq sup vendita) (un posto auto=27mq)		667	18.000
Posti auto richiesti: 1/(8 posti a sedere) (Ipotesi: circa 1.000 posti a sedere) (un posto auto=27mq)		125	3.375

CERNUSCO	area (mq)	numero posti	superficie (mq)
SLP Cernusco	9.440		
Superficie a parcheggio richiesta: 1/10 mc		105	2.832

Il numero totale di posti auto passerà dagli attuali 3.700 circa a 4.700 circa.

3.1.2 Opere di Urbanizzazione

L'accordo di Programma prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione finalizzate alla riqualificazione dell'area esterna e alla riqualificazione viabilistica, sia relativamente agli autoveicoli sia in relazione alla mobilità dolce.

L'intervento più rilevante riguarda il raddoppio dell'attuale ponte esistente sulla Tangenziale Est affiancando un nuovo impalcato e la conseguente risoluzione delle problematiche derivanti dal ponte sulla stessa Tangenziale Est, corrispondente ad un tratto di SP 208.

Particolare attenzione viene prestata alla viabilità ciclabile e ciclopedonale mediante la creazione di piste ciclabili in sede completamente protetta, meglio descritte in seguito e che consentono di ulteriormente connettere la viabilità dolce di Carugate e Cernusco e di raggiungere in sicurezza, il confine di Brugherio.

Le opere di urbanizzazione possono essere così sinteticamente descritte (cfr. Allegati 1 e 2):

□ **Intervento 1**

Raddoppio del ponte sulla Tangenziale Est, riconfigurazione svincolo di Carugate della Tangenziale Est, piste ciclabili e pedonali e nuove aree verdi "Porta di Carugate"

□ **Intervento 2**

Riconfigurazione Parco degli Aironi e Parco Comunale di Carugate onde garantirne la piena funzionalità ed usufruibilità

3.2 Localizzazione dell'intervento

L'area dell'intervento è esterna al perimetro del centro edificato.

La nuova ala dell'edificio commerciale insiste su un'area attualmente occupata da parcheggi realizzati asfalto e per una parte di circa 600 mq su area non urbanizzata (Carugate), pur non andando ad incidere sul Parco Comunale, e su un'area risultante da una cava dismessa (Cernusco sul Naviglio).

3.2.1.1 *Contesto urbanistico*

Il contorno dell'area interessata dall'intervento presenta le seguenti caratteristiche (cfr. Tav. 1):

A nord, il perimetro dell'AdP confina con la SP 208 che fa da elemento separatore con l'insediamento commerciale costituito da due strutture di vendita che, oltre all'accesso dalla SP 208, presentano un accesso anche dalla SP 121 a nord dell'intersezione della stessa SP 121 con la SP 208.

Ad est, in territorio di Carugate e di Cernusco, il perimetro dell'AdP confina con la SP 121.

A sud e ad ovest, in territorio di Cernusco, il perimetro dell'AdP confina con un tratto di strada che conduce ad un'area C2 (aggregato edilizio di origine rurale), un'area interna all'ambito territoriale estrattivo, un'area aa1 (area destinata all'agricoltura e alla forestazione urbana) e con la Tangenziale Est.

3.3 Rete di accesso

L'accessibilità all'area commerciale è garantita da un accesso posto a nord dell'area in oggetto lungo la SP 208 e da un accesso posto ad est dell'area lungo la SP 121.

In particolare, all'accesso nord sono presenti due ingressi e due uscite.

Un ingresso è dedicato ai veicoli provenienti da Brugherio ed un ingresso è dedicato ai veicoli provenienti dalla rotatoria posta a nord dell'area commerciale del Centro Commerciale Carosello.

Analogamente, all'accesso nord sono presenti due uscite: una che consente l'ingresso in rotatoria ed uno che consente di immettersi sulla SP 208 verso Carugate.

Per la descrizione delle suddivisioni quantitative dei veicoli in ingresso ed in uscita per ognuno dei due accessi, altre informazioni in merito all'origine e alla destinazione degli stessi veicoli ed ogni altra informazione relativa al traffico che non ha una relazione con il Centro Commerciale Carosello ma che è presente sulla rete oggetto di indagine, si rimanda alla apposita Relazione di Traffico

3.3.1.1 *Rete di trasporto pubblico*

La linea di trasporto pubblico in prossimità del Centro Commerciale è la Z305 della NET - NordEst Trasporti.

3.4 Reti tecnologiche

Le reti tecnologiche presenti nell'area e i relativi interventi inerenti alla presente proposta sono meglio descritti negli appositi elaborati progettuali allegati.

4 Descrizione progettuale dell'Accordo di Programma

4.1 L'inserimento territoriale

La consueta raffigurazione di una struttura commerciale costituita da una Grande Struttura di Vendita è quasi paragonabile ad un obelisco che attrae l'attenzione di molti ma che non interagisce con chi e con quello che gli sta intorno.

Un idolo che vive di vive propria, impassibile e insensibile agli eventi. Eterno ed immutabile. Eventualmente anche killer della società in cui è inserito.

La realtà è naturalmente più complessa. Le Grandi Strutture di Vendita possono nascere, morire e trasformarsi: questa dinamica è, attualmente, già in corso soprattutto in Nord America ma si sta già verificando anche in Italia.

Cosa determina questa dinamica? Alcune cause possono ricondursi all'errata scelta in quanto a collocazione, errate scelte di accessibilità, poca interazione col territorio circostante, mix merceologico poco accattivante. L'ipotesi che realizzare una grande struttura commerciale era di per sé condizione necessaria e sufficiente al successo di un'operazione, è smentita dall'esperienza.

La via europea del cosiddetto Centro Commerciale è stata, a lungo, la creazione di un luogo a parte (questo nell'immaginario collettivo).

In realtà, questo "luogo a parte" ha, nei fatti molte relazioni locali che, però, faticano ad essere manifestate.

Rimaniamo ad alcuni dati di primo impatto relativi alla situazione in esame di Carugate.

Circa la metà degli addetti (con contratti stabili) del Carosello sono residenti nei in Carugate o nei Comuni vicini; aziende locali hanno contratti annuali per le varie manutenzioni e forniture necessarie alla struttura; eventi vengono realizzati in accordo tra Carosello e il Comune di Carugate; le eccedenze alimentari dell'Ipermercato vengono fornite ad associazioni assistenziali locali. Nei vari documenti componenti il presente Accordo di Programma sono indicate le altre occasioni di contatto.

Il contatto: questa è stata la prima linea guida del nuovo progetto.

La proprietà immobiliare non è un'entità astratta localizzata a Londra o ad Amsterdam.

Eurocommercial Properties vive e vuole interagire con una realtà tra le più dinamiche del Vecchio Continente.

La Provincia di Milano o, meglio e più giustamente, l'area metropolitana milanese è riconosciuta da ESPON (European Spatial Planning Observation Network), e l'indicazione è recepita nel Piano Territoriale Regionale nell'Atlante di Lombardia, come Motore d'Europa ed è identificata come area con Servizi avanzati negli affari e nella finanza.

Sempre la stessa fonte colloca l'area tra quelle con Indice della società dell'informazione Alto e molto alto.

Altro dato interessante ricavabile è relativo al fatto che l'area (e la Lombardia in generale) è identificata come area con alto numero di impieghi nel settore culturale e alto livello di Pil pro capite.

Ecco come allora sono nate le prime indicazioni che poi sono state tradotte in architettura ed in ingegneria.

La struttura commerciale non può vivere di rendita di posizione. Deve evolvere per partecipare, anche lei, alla valorizzazione del territorio che la circonda e in cui è inserita.

Non dimentichiamoci che il confronto e il contatto è nello spirito lombardo ed è stato uno dei motivi che hanno fatto raggiungere gli obiettivi di cui si accennava in precedenza riconosciuti da ESPON.

Fermarsi alla rendita di posizione significa, per il Carosello, la morte certa.

La proprietà, nel corso degli anni, non ha mai cessato di confrontarsi con il territorio e viceversa.

Questo continuo confronto e contatto, questa necessità di non abbandonarsi alla rendita di posizione, ha ulteriormente stimolato la ricerca di interazione e reciproco arricchimento.

Carosello appartiene al territorio su cui vive e non può fare a meno di viverne le difficoltà così come non può fare a meno di offrire opportunità o di cogliere opportunità.

Dal confronto con le amministrazioni pubbliche sono emerse alcune esigenze condivisibili riassunte di seguito non in ordine di importanza:

1. Generare una struttura architettonica di richiamo che presentasse più fronti. Da qui la necessità di aprire un fronte a sud verso il futuro Parco che si genererà dall'esaurimento della coltivazione di cava.
2. Recuperare, in linea con il PTR (cfr. paragrafo 2.2.1.1. della presente relazione) l'area attualmente definita Parco degli Aironi per una più completa riqualificazione e fruizione.
3. Risolvere problemi infrastrutturali relativi al traffico non necessariamente legato al traffico di relazione con la struttura commerciale;
4. Generare una continuità tra i parchi di Carugate e Cernusco
5. Ridurre le aree che risultano pavimentate in asfalto
6. Offrire risposte occupazionali
7. Valorizzare ulteriormente i prodotti locali

Alcune di queste voci, che naturalmente non esauriscono la complessità dell'intervento, rispondono (e, prima ancora, condividono) agli obiettivi del PTCP indicati al punto 2.2.2.

La nuova ala dell'edificio viene sostanzialmente realizzata su area a parcheggio e su due piani, densificando e sostituendo un piazzale con un edificio la cui copertura è costituita da un tetto verde, in sostanza un prato percorribile con percorsi ciclabili e pedonali e che contribuisce a generare la continuità tra i comuni di Cernusco e Carugate per quanto riguarda il Parco Comunale di Carugate e il futuro Parco riqualificato degli Aironi in Comune di Cernusco.

La nuova ala, per rispondere alla volontà di integrarsi con il territorio circostante e costituire una vera porta di ingresso al Parco, si affaccerà sul nuovo Parco degli Aironi riqualificato, consentendo alle persone di godere di un nuovo punto di vista panoramico del Lago di risulta della cava esaurita.

Altro elemento di ricucitura tra i due Comuni sarà il sottopasso alla viabilità est di accesso al Carosello.

L'ampliamento del ponte sulla Tangenziale Est (cogliendo anche un suggerimento dei tecnici del settore Viabilità della Provincia di Milano circa la necessità di raddoppiare il tratto di SP 208 costituito dal ponte sulla Tangenziale Est) razionalizza la viabilità locale anche a favore del traffico di attraversamento e permette di meglio separare i flussi diretti alla struttura commerciale. Infine il progetto proposto modifica e razionalizza i flussi dello svincolo eliminando contrapposizioni innaturali sulla grande rotatoria sulla SP 208 in fronte alle strutture commerciali.

Fin da subito il progetto è stato concepito come progetto integrato con le funzioni paesaggistiche (intese non solo come paesaggio naturale ma come interazione del luogo con le attività antropiche dell'uomo).

In particolare si è cercato di accentuare, potenziare, la biodiversità e, a tal proposito, si veda la documentazione specifica allegata.

Per quanto riguarda quelle che potremmo chiamare "questioni energetiche e di contenimento dell'utilizzo di risorse naturali", si vorrebbe, vista l'esperienza oramai maturata con l'ampliamento ovest, estenderle ad ulteriori considerazioni.

La realizzazione del tetto verde sull'ala ovest, oltre al valore strettamente architettonico ed innovativo che ha consentito alla città di Carugate di comparire in diverse pubblicazioni non solo nazionali, e l'utilizzo dei "coni di luce", ha portato ad innegabili vantaggi ambientali: riduzione della cosiddetta "isola di calore" (prima l'area era occupata da una spianata a parcheggio), utilizzo anche di illuminazione naturale per la galleria sottostante, accumulo naturale dell'acqua piovana.

La stessa esperienza si vuole proporre per l'ala est. Ma si vuole fare di più: è allo studio la realizzazione di un campo solare termico che possa soddisfare le esigenze di produzione di acqua calda.

Per inciso, verranno messi in atto tutti i migliori accorgimenti per la riduzione dei consumi energetici consentendo alla nuova ala di raggiungere la cosiddetta Classe B.

Su indicazione delle amministrazioni comunali, Eurocommercial Properties mette a disposizione risorse finanziarie per l'acquisizione (nei comuni di Cernusco e Carugate) di 4 mq di superficie di terreno per funzioni pubbliche per ogni mq di SLP aggiuntiva realizzata su superficie verde e di 2 mq di superficie di terreno per funzioni pubbliche per ogni mq di SLP aggiuntiva realizzata su superficie già urbanizzata (parcheggio). In questo modo si perseguiranno obiettivi aventi indubbia valenza ambientale e pubblica.

Questi ultimi sono risultati che descrivono in termini di superfici cedute l'operazione.

Si vuole andare oltre ed accentuare le opportunità che il territorio offre. L'area circostante è effettivamente ricca di esperienze agricole e che non appartengono semplicemente a considerazioni idealistiche.

In considerazione dell'effettiva valenza dei prodotti agricoli locali, già da tempo è possibile acquistare gli stessi all'interno della struttura commerciale.

Naturalmente si vuole migliorare e fare di più: la nostra storia insegna e pertanto si vuole valorizzare e recuperare ciò che siamo.

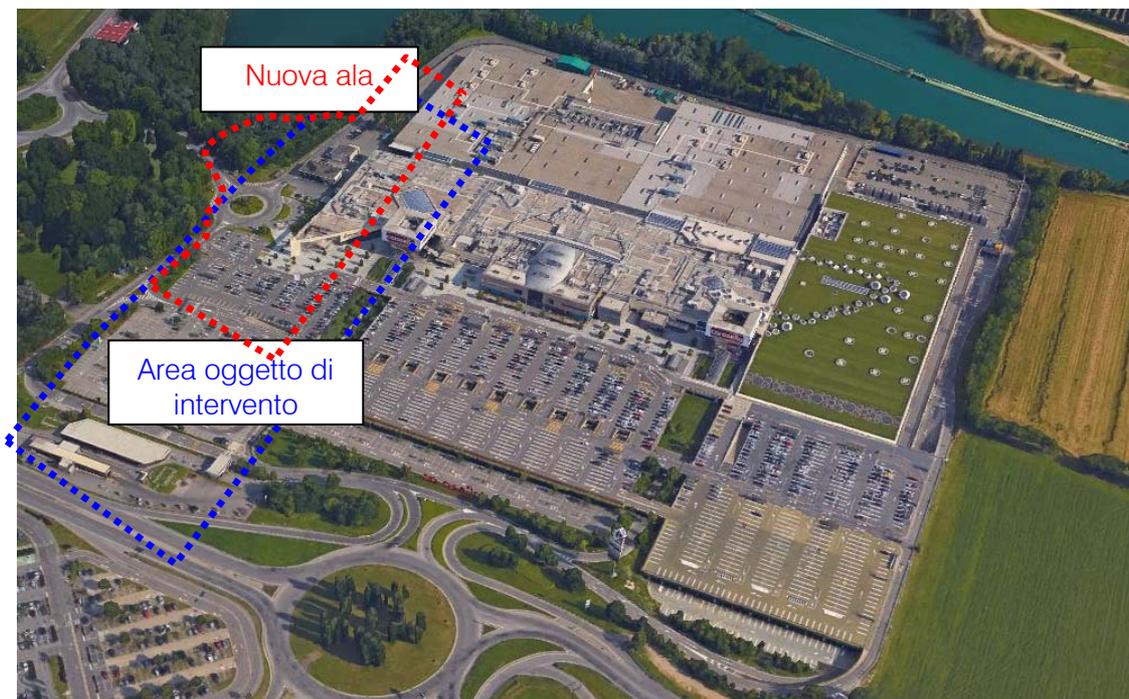
L'area del Centro Commerciale sarà perciò teatro di una iniziativa volta a far conoscere (se ciò fosse necessario) e utilizzare i prodotti locali e lombardi, in pieno accordo con le indicazioni regionali.

Peraltro si segnala che, nel corso del mese di novembre 2014, l'area pavimentata posta di fronte all'edificio è stata sede della "Festa del Territorio a km 0", durante la quale produttori agricoli locali (su aree e con stand posti gratuitamente a disposizione da Eurocommercial Properties) hanno potuto vendere i loro prodotti e reclamizzare la loro presenza.

Tutto questo a riprova del fatto che quello che, forse troppo semplicisticamente, chiamiamo Centro Commerciale, non è un idolo e non è un qualcosa che, asetticamente vuole vendere o esportare una qualche cultura che vuole soverchiare la cultura dei luoghi ove si insedia.

4.2 Soluzioni progettuali adottate per l'inserimento compatibile dell'intervento

In funzione della relazione dell'intervento con il territorio si è ritenuto opportuno configurare l'edificio come un vero e proprio elemento del paesaggio naturale circostante.



4.2.1 Il progetto architettonico

Il progetto di ampliamento del Centro Commerciale Carosello si inserisce nel quadro di ripensamento dei luoghi del commercio ponendo l'accento da un lato sulla qualità spaziale delle gallerie e l'illuminazione naturale degli spazi comuni e dall'altro sulla necessità di coniugare un progetto a basso impatto ambientale con il benessere delle persone che ci lavorano e che lo visitano.

L'esperienza che proprietà e progettisti hanno vissuto con il recente ampliamento del Centro Commerciale Carosello ha risposto all'esigenza del comune di Carugate che aveva richiesto di privilegiare la sostenibilità ambientale dell'intervento e nello stesso tempo proporre un concept dal design accattivante. In questo modo è nata l'idea di una grande collina verde quale involucro del nuovo centro che ha registrato notevoli apprezzamenti come esempio di edilizia commerciale sostenibile.

Questo nuovo progetto di ampliamento va considerato in continuità con il processo che si è avviato attraverso gli interventi precedenti per cui oggi si potrà lavorare su temi e soluzioni già ampiamente sperimentati, ma al contempo sarà un'occasione per includere contenuti diversi e più innovativi.

La scelta insediativa prevede un layout che impegna aree destinate a parcheggio (in massima parte) e a verde. Il rapporto col verde sarà un rapporto più dinamico in cui le varie parti assumono ruoli ben precisi e descrivibili. Anche in questo caso è infatti prevista la realizzazione di una grande copertura verde che si raccorda, da una parte con il piazzale esterno, e dall'altra direttamente con le sponde del lago di risulta della Cava. A differenza dell'ampliamento a Ovest, questo tetto sarà progettato in modo che sia praticabile, aperto al pubblico e diventare esso stesso un nuovo spazio verde (trattato a parco) che consente la connessione tra il Parco Comunale di Carugate e il Parco degli Aironi oggetto di riqualificazione. Altri interventi previsti nelle aree a verde saranno finalizzati a migliorare le connessioni pedonali e le relazioni tra le parti.

Tuttavia l'idea non è stata tradotta come puro involucro, ma ha visto la messa in atto di un complesso di azioni e strategie ecologiche che hanno coinvolto diverse discipline e competenze, ma che alla fine ha prodotto un linguaggio dove l'architettura rinuncia ad una quota di espressione per dare spazio a pochi elementi connotativi di un approccio sostenibile: il tetto verde e i coni.

Dal punto di vista distributivo il progetto presenta due piani di parcheggi interrati, il piano terra come livello commerciale di riferimento e un primo piano che comprenderà ulteriori superfici commerciali legate ai negozi sottostanti e un cinema multisala.

I parcheggi per il soddisfacimento dello standard e quelli privati previsti per il raggiungimento del livello di servizio saranno realizzati ai piani interrati in modo da poter ridurre l'impatto sul territorio. Per lo stesso motivo anche le baie di carico e le isole ecologiche saranno previste nei piani interrati. In questo modo anche la vista di grandi mezzi che quotidianamente alimentano il centro, sarà parzialmente nascosta dalla vista di chi frequenterà i parchi e il lago.

Il progetto nel suo complesso coinvolgerà un processo di ristrutturazione ben più profonda finalizzata a dare più unità stilistica al manufatto, prevedendo il rifacimento della facciata principale e con essa i due ingressi esistenti.

Le facciate verso il parco e verso il lago sono previste in fasce verticali di metallo smaltato. I diversi colori permetteranno di costruire uno sfondo cromaticamente adeguato al sistema dei parchi alternando toni di verde e di marrone a fasce di verde verticale.

Il layout commerciale va visto come un'estensione delle gallerie esistenti che vengono allungate ricostruendo una simmetria planimetrica che vede al centro la food-court. Le gallerie avranno altezze interne variabili da 7 a 11 metri e saranno caratterizzate da aperture sul tetto (coni).

I visitatori del Centro potranno disporre di nuovi ingressi veicolari con rampe che collegheranno i piani interrati. All'interno dei diversi piani dei parcheggi sarà possibile circolare e spostarsi da un settore all'altro potendo così scegliere l'uscita più favorevole. I mezzi di approvvigionamento delle merci, che accederanno al Centro generalmente in ore di morbida del traffico veicolare privato, avranno percorsi interni dedicati.

Il Sistema del Tetto

La copertura del nuovo fabbricato, in parte piana e in parte inclinata e curva, sarà visibile sia dalla quota dei parcheggi esterni al centro commerciale che dalle strade esterne e sarà realizzata a verde pensile intensivo leggero costituita da un tappeto erboso a pronto effetto.

La scelta del “tetto verde” è risultata la migliore: coniuga vantaggi di carattere paesaggistico ed economico, stabilisce un equilibrio tra uomo e natura, migliora il comfort di chi utilizza il Centro, migliora il rapporto con l'ambiente circostante e restituisce la valenza del sistema ambientale originario integrando paesaggio umano e natura, consente di regolamentare gli scambi fra interno ed esterno riducendo i consumi attraverso un ridotto utilizzo di apparecchi di condizionamento meccanico e ha l'impatto estetico di un prato. La copertura a verde si inserisce con un involucro estremamente innovativo nel suo complesso, che riduce e distribuisce nel tempo le differenze di temperatura fra interno ed esterno, e produce ossigeno. Il tetto, poi, è caratterizzato dalla presenza di numerosi lucernari conici che portano la luce naturale nella galleria riducendo le esigenze di illuminazione artificiale. Ogni lucernario ha dimensioni fino a 30 m² e sarà orientato verso nord. I coni offrono inoltre la possibilità di ridurre gli interventi di raffrescamento attraverso il sistema di “free cooling”, ottimizzando i rendimenti e dando un comfort elevato.

Le pavimentazioni dei percorsi in quota avranno pendenze che permettono la percorribilità anche delle persone con ridotta capacità motoria e i percorsi e gli spazi destinati ai visitatori attrezzati in modo da renderne possibile l'uso sia di giorno che di notte.

Vista zenitale del plastico



Prospetto Nord



Prospetto Ovest

4.2.2 Reti di scarico acque nere e meteoriche

Per una migliore descrizione delle reti si rimanda alla apposita documentazione allegata.

4.3 Opere di urbanizzazione

Si rimanda alle relazioni specifiche allegate relative alle opere pubbliche, alla componente paesaggistica e alla relazione di traffico, che meglio spiegano obiettivi, caratteristiche e modalità realizzative

5 N.T.A. Accordo di Programma

Art. 1

All'interno del perimetro dell'Accordo di Programma sarà possibile raggiungere la seguente altezza:

Hm: 30,00 m

L'unica eccezione sarà costituita dal Totem che potrà raggiungere la seguente altezza:

Ht: 35 m

Le altezze sono misurate a partire dalla quota media del pavimento del mall (parte comune).

Art. 2

La superficie territoriale dell'intervento è pari a 311.651 mq.

La superficie territoriale di riferimento per le verifiche di superficie scoperta e drenante di superficie filtrante è riferita alla proprietà del soggetto proponente e all'area che il soggetto proponente acquisirà dal Comune di Carugate e dal Comune di Cernusco per la realizzazione del nuovo edificio.

Tale superficie è pari a: 222.883 mq.

La differenza tra tale superficie e la superficie indicata alla prima riga del presente articolo, è costituita dal Parco Comunale di Carugate e dal Parco degli Aironi.

Art. 3

La distanza dai confini sarà determinata in funzione della migliore configurazione dell'edificato.

Art. 4

La SLP è la somma delle superfici dei singoli piani abitabili o agibili.

La SLP è calcolata al lordo dello spessore delle murature perimetrali tenendo conto delle disposizioni statali o regionali incentivanti in materia di risparmio energetico.

Non vengono conteggiate nella SLP:

- Le superfici dei volumi tecnici;
- I piani interrati e seminterrati con pavimento posto a quota inferiore o pari ad un metro al di sotto della quota zero sopra definita e privi dei requisiti di aeroilluminazione naturale o artificiale richiesti per la permanenza di persone.
- I soppalchi aventi profondità massima di cm 250 e di superficie non superiore ad un terzo del locale/i sottostante/i;

- Gli spazi di collegamento verticale: vani scala, ascensori e montacarichi con i relativi pianerottoli di sbarco. Non rientrano tra le esclusioni le superfici delle scale interne delle singole unità immobiliari;
- Gli spazi aperti quali porticati, balconi, terrazzi, cavedi, gli androni di ingresso e le bussole di ingresso.