

ATTI: 188629/7.4/2013/126

CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE GENERALE, DELLE RETI INFRASTRUTTURALI E SERVIZI DI TRASPORTO PUBBLICO - SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E PROGRAMMAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE

ALLEGATO A

Comune di CORBETTA

Strumento urbanistico: Piano Integrato di Intervento (P.I.I.) in variante al PGT vigente
Deliberazione di adozione di C.C. n. 38 del 12/06/2015

Sommario

- 1. *Principali contenuti dello strumento urbanistico***
- 2. *Aspetti paesistici-naturalistici***
- 3. *Difesa del suolo***

1. Principali contenuti dello strumento urbanistico

Il Comune di Corbetta è dotato di un PGT approvato con deliberazione di C.C. n. 37 del 16/06/2010.

Il Documento di Piano del PGT vigente individua, tra gli ambiti di trasformazione, quello definito come "Area di Trasformazione 5 (AT 5A): Città della Cultura", comprensivo delle aree Ultrocchi ed ex Consorzio Agrario.

La proposta di Programma Integrato di Intervento "AT 5A" in oggetto prevede una variante urbanistica al PGT, che consiste nella suddivisione dei due ambiti (area Ultrocchi AT 5A e area ex Consorzio Agrario AT 5B) in due comparti autonomi, nei quali viene ripartita la volumetria complessiva di 60.000 mc rispettivamente per 50.000 mc nel comparto AT 5A e per 10.000 mc nel comparto AT 5B).

L'intervento prevede in particolare, per quanto attiene all'area ex Ultrocchi (AT 5A):

- un nuovo rapporto del mix funzionale previsto all'interno dell'ambito: le funzioni terziarie-commerciali, che nel PGT vigente corrispondono al 20% della SIp totale, possono coesistere con la funzione residenziale nel limite minimo di 1500 mq e massimo di 3000 mq, pari rispettivamente al 7,5 % e al 15 % della SIp totale;
- l'inclusione fra le funzioni terziarie dell'attività media struttura di vendita del tipo non alimentare;
- la variazione del rapporto di copertura, che viene incrementato dal 30% previsto nel PGT vigente al 40% della superficie territoriale

e per quanto attiene all'ambito ex Consorzio Agrario (AT 5B):

- la ripermimetrazione dell'ambito con stralcio della piazza Beretta;
- l'eliminazione dell'obbligo di cessione gratuita al Comune dell'edificio corrispondente all'ex Consorzio, tutelato ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004;
- l'inclusione tra le funzioni ammissibili delle Attrezzature Culturali, le quali non verranno computate nel bilancio delle volumetrie insediabili;
- un nuovo rapporto del mix funzionale: mentre il PGT prevede un rapporto minimo di edifici terziario-commerciali pari al 20% della SIp totale, il nuovo rapporto prevede il 40% della SIp totale;
- la cessione del 20% della St per attrezzature pubbliche o ad uso pubblico, con la possibilità di monetizzazione anche parziale della stessa.

I dati salienti desunti dalla documentazione trasmessa relativamente al PII sono i seguenti:

	Destinazione	Volume max	Funzioni	Superficie territoriale	Slp	H max
PGT vigente	Area di Trasformazione 5: Città della Cultura	60.000 mc	Residenziale (80%) Commerciale-Servizi (20%)	46.000 mq	20.000 mq	4 piani più mansarda
PII variante	Area AT 5 A Area At 5 B	50.000 mc 10.000 mc	Residenziale (92,5% - 85%) Commerciale-Servizi (7,5% - 15%)	46.000 mq	20.000 mq	4/5 piani

2. Aspetti paesistici-naturalistici

In riferimento all'equilibrio ambientale-ecologico complessivo e alle ricadute paesistiche del PII, si chiede di approfondire le schede descrittive degli interventi mediante la progettazione delle aree destinate a parcheggio, prevedendo la piantumazione di almeno un albero per ogni 4/5 posti auto. In generale, per tutti gli interventi, dovrà essere previsto l'inserimento di opere di mitigazione ambientale e per tutte le opere a verde si dovranno privilegiare le specie autoctone rispetto a quelle alloctone (esotiche), facendo riferimento al Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali del PTCP.

Tali richieste derivano dall'obiettivo del PTCP espresso nell'art. 43, comma 2 lett. b) di riduzione delle pressioni antropiche future attraverso il miglioramento delle capacità di assorbimento degli impatti da parte del sistema complessivo, oltre che dagli obiettivi espressi alla lett. a), comma 3 di prevedere un progetto complessivo di miglioramento della funzionalità ecologica e alla lett. b) di favorire la realizzazione di nuove unità ecosistemiche mediante compensazioni ambientali.

3. Difesa del suolo

Si prende atto della relazione geologico-geotecnica prodotta relativa all'area "Ultrocchi" di via Silvio Pellico ma si evidenzia che il Piano Integrato d'Intervento comprende anche l'area "Ex Consorzio Agrario" e una nuova area attualmente a destinazione nel Piano dei Servizi PI (istruzione di base) localizzata nei pressi della scuola Favorita.



Città
metropolitana
di Milano

Pertanto si chiede di integrare la relazione geologica prodotta con le necessarie analisi geologico – geotecniche conformemente a quanto indicato nelle Norme Geologiche del PGT vigente, relativamente alla classe di fattibilità geologica in cui ricadono le altre aree oggetto del presente PII. Le aree suddette sono comprese nei seguenti macrosistemi idrogeologici individuati nella tav. 7 del PTCP:

- area “Ultrocchi” - “Ambiti degli acquiferi a vulnerabilità molto elevata” e “Ambiti di influenza del Canale Villoresi”

- area “Ex Consorzio Agrario” - “Ambiti di influenza del Canale Villoresi” e confina a Sud con gli “Ambiti degli acquiferi a vulnerabilità molto elevata”

- area nei pressi della scuola Favorita - “Ambiti degli acquiferi a vulnerabilità molto elevata”.

L'area “Ultrocchi” e l'area “Ex Consorzio Agrario” ricadono anche nell'ambito di captazione dei pozzi potabili individuato nello studio geologico del PGT vigente.

Essendo le aree del PII caratterizzate da una vulnerabilità idrogeologica elevata e da bassa soggiacenza della falda (1-3 metri dal piano campagna) dovrà essere verificata e garantita la tutela della risorsa idrica sotterranea impedendo ogni forma impropria di utilizzo e trasformazione, prevenirne l'inquinamento e mantenerne la capacità naturale di auto depurazione ai sensi dei macro-obiettivi di cui all'art. 3, degli obiettivi di cui all'art. 36 e ai sensi dell'art. 38 delle NdA del PTCP, prevedendo idonee misure di tutela e salvaguardia da mettere in atto sia in fase di cantierizzazione che di gestione delle future attività.

Pertanto ai sensi dell'art. 38 delle NdA del PTCP e delle norme geologiche del PGT vigente, si chiede di effettuare un'approfondita analisi idrogeologica introducendo eventuali limitazioni o condizionamenti alle trasformazioni anche in considerazione del fatto che nell'area “Ultrocchi” è previsto un piano seminterrato. Si chiede inoltre di favorire l'immissione delle acque meteoriche sul suolo e nei primi strati del sottosuolo, evitando condizioni di inquinamento verso le falde.

Data, 22/07/2015

Responsabile istruttoria: Arch. Giovanni Longoni
Responsabile Servizio Coordinamento istruttorie urbanistiche e pianificazione attività produttive

Referente istruttoria: Arch. Nausica Pezzoni

Contenuti di difesa del suolo: Geom. Elena Ferrari

Contenuti paesistici naturalistici: Dott. Stefano Gussoni

