



VOCAZIONE FUNZIONALE

5A = Attività residenziali, attività commerciali: punti 1, 2, 6a Tab. A delle NdP del PdR

5B = Attività residenziali: punti 1 e 2 Tab. A delle NdP del PdR

DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI E DI SERVIZIO

Il processo di urbanizzazione del comparto B di Viale Borletti dovrà prevedere la realizzazione di spazi pubblici adibiti a parcheggio e aree verdi in continuità con le aree pubbliche adiacenti, creando complessivamente un sistema armonioso e qualitativamente pregiato di dotazione pubbliche.

Per l'ambito A, l'eventuale insediamento di strutture commerciali deve essere accompagnato da una adeguata previsione di spazi a parcheggio pertinenziali.

L'attuazione dovrà farsi carico della cessione all'Amministrazione di un *area di compensazione* (così come identificate dal Piano delle Regole) di almeno 7.000 mq. In alternativa, è facoltà della stessa Amministrazione ottenere la cessione di altra area agricola di pari estensione.

DESCRIZIONE DELL' AREA

L'ambito è composto da due diverse aree di intervento che fanno parte di due porzioni diverse del tessuto urbano: la prima è localizzato a ridosso del Nucleo di Antica Formazione centrale di Corbetta, la seconda nel tessuto di recente espansione lungo Viale Borletti e Via Caduti sul Lavoro.

I contesti in cui si inseriscono le aree sono molto diversificati, rappresentati da tipologie edilizie e rapporti tra spazi edificati e spazi aperti (pubblici e privati) molto diversificati.

Inoltre, all'interno dell'ambito 1 ricade l'ex Consorzio agrario, un importante edificio della memoria storica locale e del mondo agricolo che ha caratterizzato, in passato, lo sviluppo e la vitalità di tutto il tessuto sociale della comunità locale.

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

Per l'area A, antistante Piazza Beretta:

- acquisizione gratuita al patrimonio pubblico dello stabile dell'Ex Consorzio Agrario, importante memoria della storia e della cultura locale;
- incentivare il recupero e la rifunzionalizzazione degli spazi esistenti prevedendo per l'area una varietà di interventi, dal residenziale al commerciale;
- completare l'edificazione con l'inserimento di nuove edificazioni in armonia con il contesto urbano.

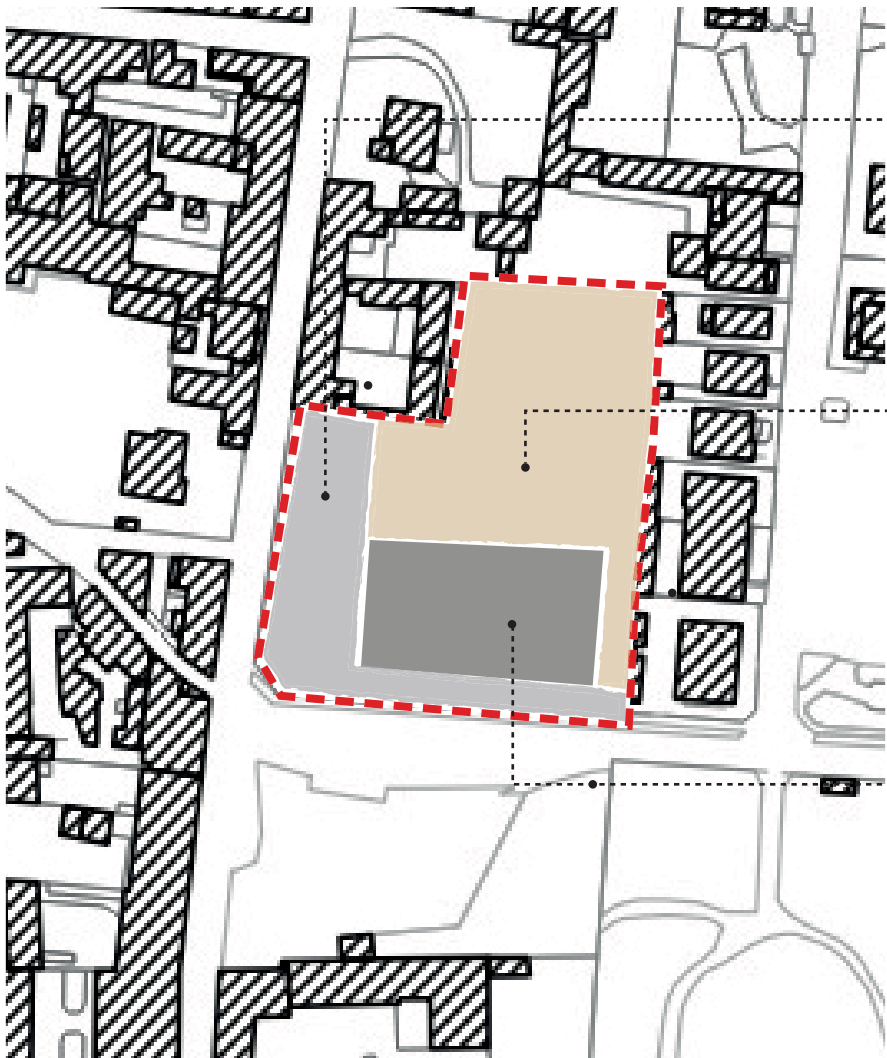
Per l'area B, lungo Viale Borletti:

- completamento dell'edificazione a carattere prevalentemente residenziale;
- realizzazione di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico a completamento della valorizzazione qualitativa del comparto urbano.

INSERIMENTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

Si rendono necessarie valutazioni specifiche in relazione all'omogeneità degli interventi proposti rispetto al contesto di riferimento in merito all'assetto distributivo, morfologico, materico e di eventuali misure di mitigazione paesaggistica: i progetti dovranno ottenere parere positivo da parte della commissione del paesaggio (anche a salvaguardia dei vicini beni tutelati).

Il recupero dell'Ex Consorzio Agrario dovrà, preventivamente, ottenere l'autorizzazione da parte della Soprintendenza preposta in quanto bene tutelato ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.



Area per servizio di progetto in cessione

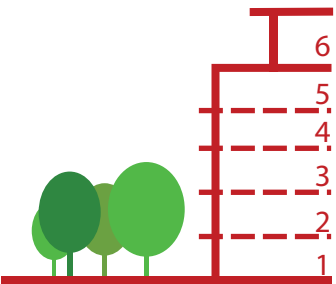
Le aree per servizi in cessione dovranno essere preferibilmente localizzate lungo Via A. Volta e verso Piazza Beretta, creando una continuità funzionale e architettonica con la riqualificazione della piazza stessa.

Edifici ad alta densità

Si prevede il completamento del tessuto residenziale con edifici ad alta densità: in generale non superiore ai 5 piani abitabili con eventuale ulteriore piano abitabile rientrante rispetto il profilo delle facciate.

Ex Consorzio agrario

Si prevede il recupero e la riqualificazione dell'edificio dell'Ex consorzio agrario, prevedendo l'insediamento al suo interno di funzioni prettamente urbane capaci di attrarre i cittadini (anche da fuori Corbetta) identificandolo come polo centrale (i servizi e le attrezzature potranno essere anche di tipo privato).



PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Superficie territoriale (St)	5.761 m²
SL prevista	esistente (1.800 m²) + 2.800 m²
Ulteriori diritti volumetrici (da utilizzare secondo l'art.2.7)	1.800 m²

Superficie drenante (Sd)	esistente
Altezza (H)	max 20,50 m
Aree per servizi	min 966 m²
Modalità di attuazione	Pianificazione attuativa

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Cessione gratuita all'Amministrazione dell'immobile dell'Ex Consorzio agrario.

E' ammesso il recupero degli spazi dell'Ex Consorzio prevedendo un sistema anche articolato ed organico di insediamento di nuove funzioni urbane: al suo interno possono essere localizzate attività pubbliche (o di uso pubblico), attività terziarie e commerciali (senza la costituzione di un centro commerciale).

In fase attuativa dovrà essere prevista la valutazione previsionale di clima acustico.



Residenziale medio-bassa densità

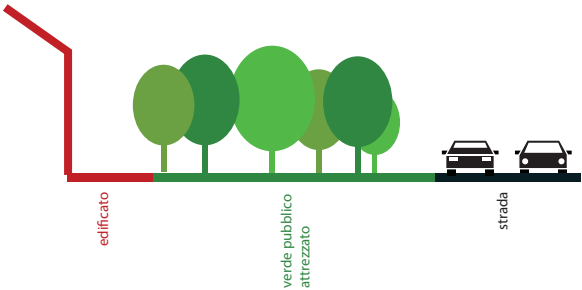
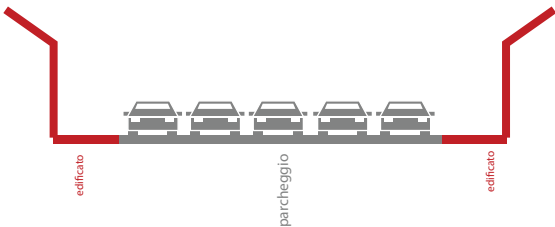
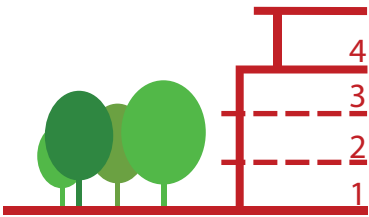
Si prevede il completamento del tessuto residenziale con edificazioni caratterizzate da una densità media/medio-bassa: in generale non superiore ai 3 piani con eventuale ulteriore piano abitabile rientrante rispetto al profilo delle facciate

Spazi pubblici

Realizzare un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici a servizio delle funzioni residenziali

Mitigazione ed aree verdi

Si prevede la realizzazione di un'area verde destinata a creare una zona filtro a protezione dei nuovi insediamenti residenziale



PRESCRIZIONI SPECIFICHE

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Superficie territoriale (St)	8.670 m²
SL prevista	3.200 m² + diritti volumetrici di cui all'art.2.7
Rapporto di copertura (Rc)	max 50% Sf

Superficie drenante (Sd)	min 30% Sf
Altezza (H)	max 14,00 m
Aree per servizi	min 2.000,00 m²
Modalità di attuazione	Pianificazione attuativa