

L'ambito di Trasformazione, con superficie di **8.481 mq**, è localizzato su aree libere in fregio alla Nuova Vigevanese e al Parco Travaglia, **è già previsto dal PGT vigente come Ambito di Trasformazione ATp2.**

Il Piano Attuativo è già stato approvato con Delibera di Giunta Comunale n° 25 del 30 gennaio 2018 e prevede l'insediabilità di **5.713 mq di slp commerciali**. Alla data di redazione del presente documento, la Convenzione urbanistica non è ancora stata sottoscritta.





Vista da satellite del comparto – fonte Google Earth •

OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

La trasformazione deriva da impegno pregresso del Comune di Corsico, sedimentatosi poi nel PA già approvato (pur se non convenzionato).

Stante questa condizione la Variante di PGT riconferma (fino alla sua eventuale decadenza) i contenuti del PA approvato con Delibera di Giunta Comunale n° 25 del 30 gennaio 2018, previa sottoscrizione della Convenzione.

Nello specifico si richiama che il PA approvato prevedeva l'insediamento di **5.713 mq di slp commerciali**.

Fino alla decadenza del PA di cui sopra il Nuovo Documento di Piano assume, quale propria disciplina, i contenuti del PA approvato e vigente.

Alle decadenza del PA di cui sopra, oppure prima della stessa decadenza su iniziativa dell'operatore, si applica invece la seguente disciplina.

DISCIPLINA DI ATTUAZIONE ALTERNATIVA AL PA GIÀ APPROVATO O COMUNQUE ALLA DECADENZA DEL PA GIÀ APPROVATO

Modalità attuative

Prima della decadenza del Piano Attuativo vigente la sua attuazione potrà avvenire nel rispetto della normativa comunitaria in materia di libera concorrenza, senza distinzione di tipologia commerciale (alimentare – non alimentare) delle superfici di vendita previste. Resta in ogni caso confermato il limite dimensionale delle MSV per le attività commerciali insediabili.

In alternativa all'attuazione del PA già approvato **o in caso di sua decadenza** (laddove intervenuta ai sensi del comma 4 art.16 legge 1150/42) senza che sia intervenuta la sottoscrizione della Convenzione, la proprietà o

eventuali altri aventi titolo possono presentare al Comune una nuova istanza di pianificazione attuativa, avente i contenuti di cui ai successivi paragrafi.

Laddove tale istanza sia presentata prima della decadenza del PA approvato, dovrà contenere la richiesta di annullamento di quanto già approvato con Giunta Comunale n° 25 del 30 gennaio 2018. In tal caso l'approvazione del nuovo Piano Attuativo ammesso dalla presente scheda sarà da considerarsi conforme al PGT.

Obiettivi specifici

Nel caso di ripianificazione attuativa, a valle della decadenza del PA approvato o su istanza dell'avente titolo, sono salve le **quantità (5.713 mq di SL commerciali) e le funzioni già previste dal PA approvato** con Delibera di Giunta Comunale n° 25 del 30 gennaio 2018, con possibilità delle ulteriori funzioni indicate nell'apposita sezione della presente scheda.

L'intervento dovrà comunque garantire una opportuna mitigazione visiva verso il Parco Travaglia (su aree private esterne alla recinzione).

Ulteriormente dovranno essere opportunamente verificate le modalità di accesso/ uscita dal comparto verso la Nuova Vigevanese.

Concorrono a perseguire i caratteri di sostenibilità ambientale dell'intervento le Misure di attenzione, mitigazione e compensazione più avanti dettate.



Schema indicativo di riferimento in caso di ripianificazione dell'Ambito di Trasformazione

Estensione

Superficie Territoriale dell'Ambito 8.481 mq

Destinazioni d'uso

Funzioni insediabili:

- quelle previste dal Piano Attuativo approvato con Delibera di Giunta Comunale n° 25 del 30 gennaio 2018.

Nel caso di ripianificazione attuativa, anche in relazione alle potenzialità di accessibilità riconoscibili per l'ambito, sono insediabili le seguenti funzioni:

- produttiva manifatturiera, escluso attività insalubri di 1^ e 2^ classe ai sensi del DM 5 settembre 1994, compreso attività compatibili o accessorie;
- terziaria, compreso attività compatibili o accessorie;
- commerciale al dettaglio in MSV con limite massimo di 2.500 mq di SV;
- ricettiva e ristorativa;
- paracommerciale;
- libera professione e attività intellettuali;
- servizi privati di interesse generale, fatta salva la valutazione del clima acustico per le attività di cui al comma 3 art.8 della Legge 447/95 o ad esse assimilabili, senza limitazioni;

Funzioni **NON** insediabili:

- residenza
- produttiva manifatturiera per attività insalubri di I^ o II^ classe;
- logistica e autotrasporto;
- depositi a cielo aperto.

Capacità edificatoria e indici di attuazione

IT - Indice di edificabilità territoriale = 0,67 mq/mq (SL), corrispondente alla capacità edificatoria (approssimata per eccesso) del PA approvato con Delibera di Giunta Comunale n° 25 del 30 gennaio 2018.

Altezza massima degli edifici = 12,00 m (4 piani)

IC – Indice di copertura = 50 % di SF

Superficie scoperta drenante = 10%

Aree per servizi pubblici e opere di urbanizzazione

Al fine dell'attuazione degli obiettivi delineati e con riferimento allo schema progettuale di riferimento generale, le quantità minime di aree per **servizi pubblici da cedere** al Comune sono le seguenti:

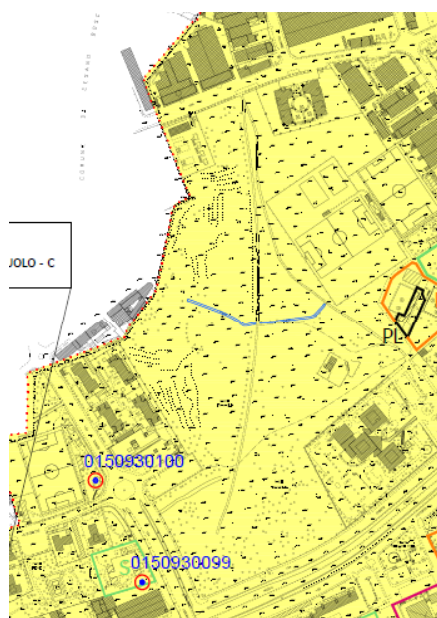
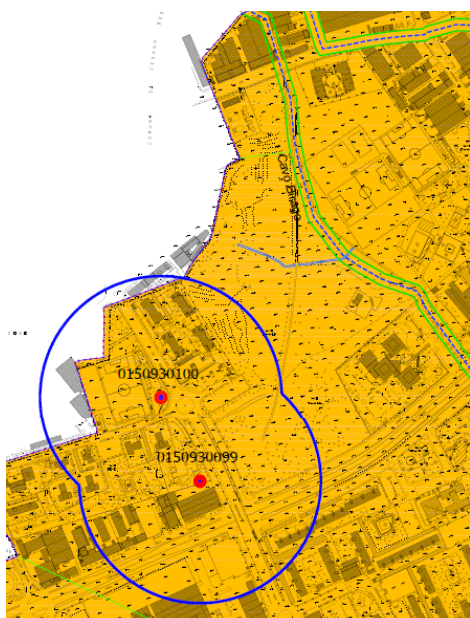
- **parcheggi pubblici** = secondo normativa del Piano dei servizi, in relazione alle funzioni effettivamente insediate
- **altre dotazioni pubbliche** = del Piano dei servizi, in relazione alle funzioni effettivamente insediate.

E' salva la facoltà, dell'Amministrazione Comunale, di monetizzazione prevista dalla normativa regionale vigente.

PRESCRIZIONI, VINCOLI

COMPONENTE GEOLOGICA

L'area è classificata in classe III^A di fattibilità geologica, come la generalità del territorio comunale, e non è interessata da particolari regimi di vincolo.



Fattibilità geologica e pericolosità sismica locale (PSL) dello Studio della componente Geologica idrogeologica e Sismica della Variante Generale al PGT

MISURE DI ATTENZIONE E MITIGAZIONE PER LA SOSTENIBILITÀ

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- in sede di progettazione edilizia dovranno essere adottati provvedimenti diffusi, sia strutturali (infiltrazioni, invasi temporanei e riusi delle acque meteoriche) che non strutturali, per garantire che le portate o i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelli preesistenti alla trasformazione: dovrà cioè essere perseguita l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni di uso del suolo, anche nel rispetto di quanto indicato dal "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed

idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio)" e del Regolamento Regionale 7/2017;

- tutelare la risorsa idrica sotterranea anche in fase di cantierizzazione, secondo le norme geologiche del PGT per la classe di fattibilità geologica dell'ambito (Classe F3a);
- rispetto delle norme geologiche di piano riguardanti l'assetto idrogeologico dell'area secondo le modalità e le procedure indicate dallo studio della componente geologica e sismica del PGT;
- Il progetto di assetto planivolumetrico dovrà prevedere una fascia di mitigazione della profondità minima di 5 metri lungo i confini con il parco Travaglia, opportunamente sistemata a verde con alberature ad alto fusto eventualmente integrate con essenze arbustive;
- il verde di integrazione e mitigazione deve essere realizzato con impiego di specie arboree autoctone;
- devono essere previsti elementi arborei nelle aree a parcheggio, nella quantità minima di 1 albero ogni 100 mq di parcheggio;
- la progettazione edilizia dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile in particolare per quanto riguarda il risparmio energetico, l'uso razionale dell'energia e l'uso delle fonti energetiche rinnovabili negli edifici ai sensi della normativa di settore vigente (in particolare DGR 3868/2015 e Decreto dirigenziale U.O. 2456 del 8/3/2017);
- nei parcheggi pubblici o comunque in luogo accessibile al pubblico dovrà essere installato almeno un punto di ricarica per veicoli elettrici ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE. Eventuali ulteriori punti di ricarica dovranno comunque essere installati laddove previsti dall'art. 4 comma 1-bis del D.Lgs. 192/2005 come modificato dal D.Lgs. 48/2020 e comunque secondo le quantità indicate da eventuali norme legislative o regolamentari approvate successivamente all'approvazione della Variante Generale del PGT;
- predisporre, in fase di piano attuativo, una verifica preliminare di impatto viabilistico del nuovo insediamento, con particolare attenzione al sistema di ingresso e uscita dall'ambito e alla domanda di sosta;
- effettuare l'analisi della sismicità di 2° livello ai sensi della DGR IX/2616 (par. 1.4) qualora sia previsto dal piano attuativo l'insediamento di edifici od opere rilevanti di cui al D.d.u.o. n. 19904 del 21/11/2003 (comprese eventuali medie strutture di vendita);