

## RELAZIONE URBANISTICA – VARIANTE PGT

### Premessa

L'intervento di riqualificazione dell'ambito Chiesuola e Mulini di Canonica bassa, identificato come prima fase d'intervento, è governato dalla scheda d'ambito di cui alla Relazione del Documento di Piano.

Nel documento è prevista volumetria in "decollo", con preventiva demolizione di parte edifici dell'ambito Mulini, per mc 1500.

È indicato "atterraggio" della stessa volumetria nell'ambito c.d. Chiesuola.

La stessa scheda d'ambito per la zona dei Mulini, rilevando la criticità di carattere idraulico e di assetto idrogeologico dell'area (la presenza della fascia A PAI e la nuova disciplina di settore allora in corso di definizione) prevede per tale sub ambito una seconda fase che consente il recupero in loco mediante Piano di Recupero degli edifici coerenti con la normativa sovraordinata vigente, dopo la messa in sicurezza del territorio.

In seguito, come meglio esplicitato dal PR nella Relazione tecnico illustrativa A2. capoverso 5.b.2 PRESCRIZIONI DI SETTORE IDRAULICO PER AREE RIVIERASCHE tale disciplina ha visto l'evoluzione con l'approvazione del PGRA che ha valenza di Piano territoriale di settore, (Deliberazione n. 4, 17 dicembre 2015), la cui adozione da parte dell'autorità distrettuale del bacino padano (AdBPo) ha innescato un aggiornamento di parte del Piano di Assetto Idrogeologico, in particolare con l'aggiunta alle proprie Norme di Attuazione di un Titolo V, "Norme in materia di coordinamento tra il PAI e il PGRA", le quali, in breve:

- Integrano le mappe di pericolosità e di rischio del PGRA al quadro conoscitivo del PAI (art. 57);
- Demanda alle regioni l'emanazione di disposizioni concernenti l'attuazione del PGRA nel settore urbanistico, in aggiornamento a quanto già previsto dal PAI (art. 58). Tali disposizioni sono state pubblicate, per quanto riguarda la regione Lombardia, con la D.g.r. 19 Giugno 2017 – n. X/6738;
- Innescano, dove necessario un adeguamento degli strumenti pianificatori urbanistici inclusa di una valutazione dettagliata delle condizioni di rischio all'interno dei centri abitati inclusi nelle aree allagabili (art.59);

La previsione di messa in sicurezza dell'area deve pertanto ritenersi assolta con la conformazione delle previsioni di progetto del PR dell'ambito di trasformazione alle disposizioni del PGRA come risulta dalle conclusioni dello Studio di compatibilità idraulica A3 e dalla Relazione preliminare di fattibilità geologica area C.na mulini e Chiesuola A9 documenti entrambi allegati e facenti parte del PR.

### Sviluppo del P.R.

Essendo l'ambito Mulini area indicata nel PRGA come area di esondazione, il PR ha presentato relazione di compatibilità idraulica, di cui si riporta stralcio di progetto:

#### *3. Sintesi delle opere in progetto*

Il piano di recupero dell'area di Cascina Molinaccio prevede la riqualificazione di quattro degli edifici esistenti, nel rispetto delle attività consentite all' art. 31 della legge 457/78, e la demolizione delle rimanenti strutture. Nello specifico, come illustrato in Figura 24, si prevede di intervenire sugli edifici B, C, D, E (corrispondenti agli edifici 5, 10, 6/7, 8 in Figura 17, è prevista la parziale demolizione dei primi due), senza cambio di destinazione d'uso o aumento del carico insediativo originario degli stessi, ottemperando così ai vincoli imposti dal PAI e dal PGT comunale.

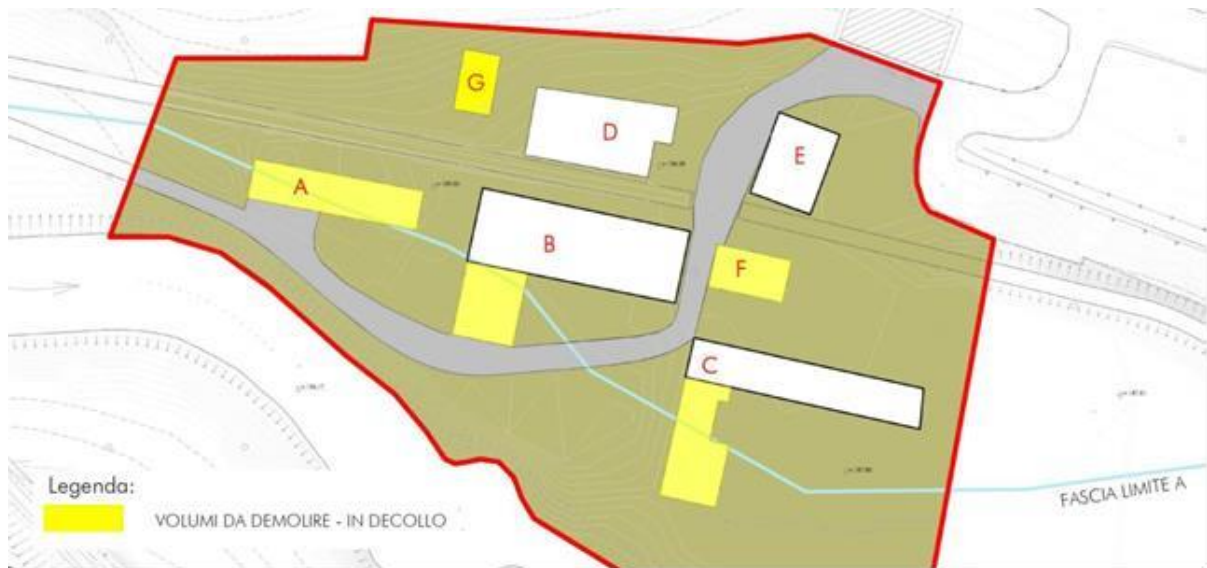


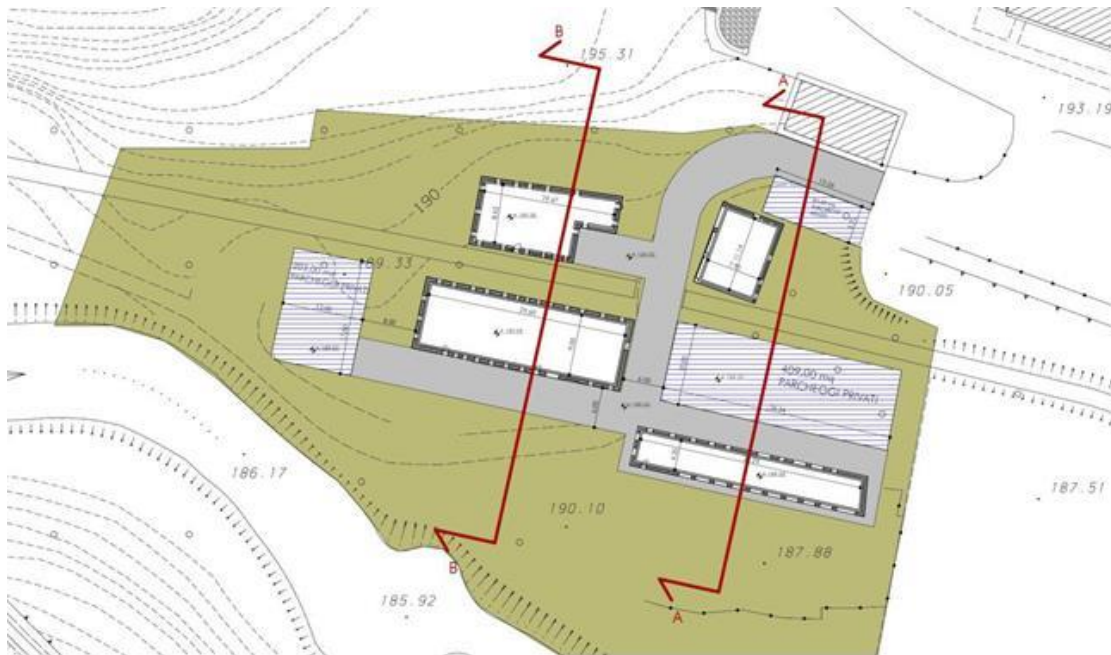
Figura 24: stralcio tavola 10 del piano di recupero, "Planimetria generale con individuazione dei volumi di demolizione e in decollo"

Al fine di ottimizzare la mitigazione del rischio idraulico per l'intera area, il piano di recupero è stato impostato seguendo i dettami della D.g.r. 2616/2011 e riportati al capitolo 2.2. In particolare (Figura 25):

- la quota di calpestio del piano terra degli edifici da riqualificare è posta pari a 189.05 m s.l.m., 25 cm al di sopra della quota corrispondente al tirante massimo di allagamento valutato dal modello idraulico dell'area per la piena di riferimento duecentennale;
- non è previsto un piano interrato, escludendo pertanto la presenza, anche sporadica, di persone al di sotto della quota di allagamento in un qualunque momento della giornata;
- la viabilità di collegamento tra gli edifici verrà realizzata mediante una piattaforma sopraelevate in calcestruzzo armato avente quota di calpestio pari a 189 m s.l.m., anch'essa pertanto posta al di sopra del massimo tirante idrico di piena. La struttura sarà caratterizzata dal minore spessore possibile al fine di minimizzarne l'impatto sulle dinamiche alluvionali, impatto già minimale vista la

*tipologia di allagamento previsto e descritto nel capitolo precedente (rigurgito da valle e ridotte velocità di deflusso). Analogamente, anche le aree di parcheggio previste verranno realizzate alla stessa quota della piattaforma;*

- la piattaforma sopra descritta fungerà anche da percorso di evacuazione per i residenti durante eventuali situazioni emergenziali, secondo le modalità previste all'interno del relativo piano di evacuazione dell'area da realizzarsi in fase di progettazione.



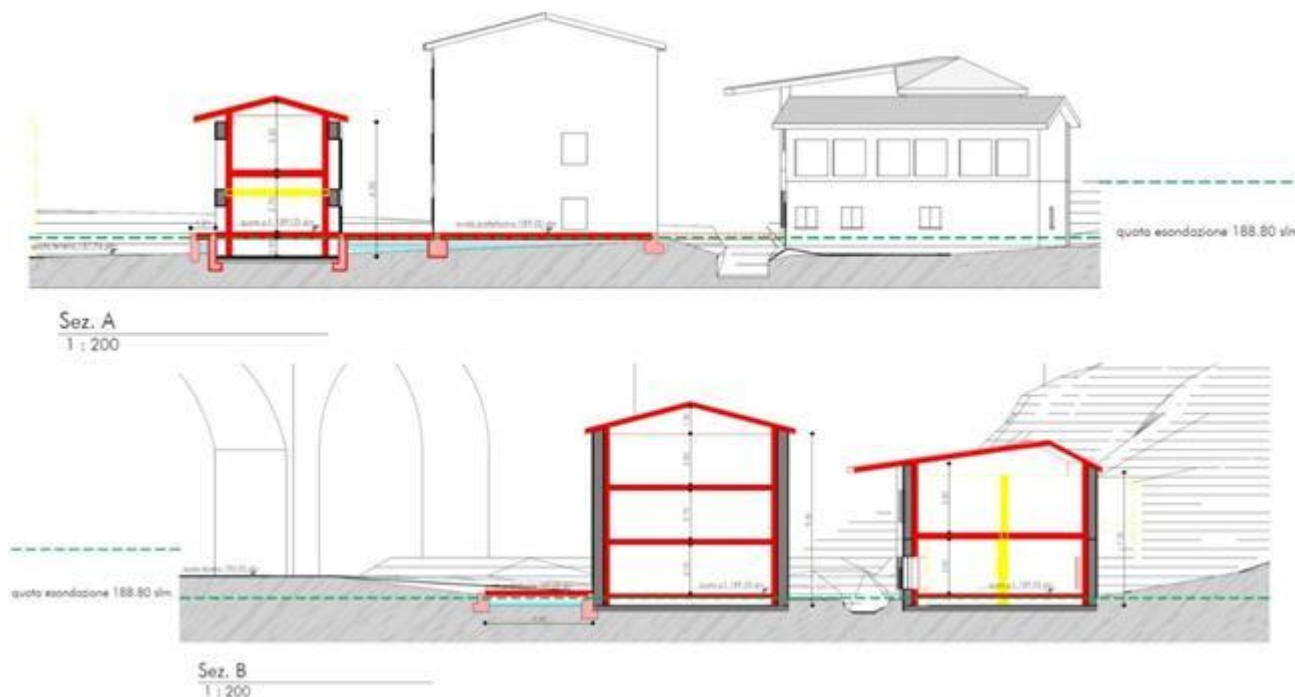


Figura 25: stralcio tavola 13 del piano di recupero, "Planimetria generale di progetto e sezioni edifici da recuperare"

Gli elementi fondanti che emergono da tali analisi e risultano indispensabile all'attuazione dell'intervento di recupero e rigenerazione urbana e messa in sicurezza del territorio previsto dalla scheda d'ambito del DdP del PGT vigente e che vengono recepiti e determinano la progettazione urbanistica distributiva e di recupero delle volumetrie esistenti del PR sono in particolare:

-la demolizione dei corpi di edifici rientranti in tutto o in parte nella fascia A e aree H (vedi Limite delle fasce fluviali (PAI) e delle aree allagabili (PGRA) corpo A, corpo ortogonale B, corpo ortogonale C, per l'area di interesse, in quanto incompatibili per il recupero data la loro ubicazione, come emerge dalle precitate analisi

-la demolizione di volumi isolati di carattere marginale e residuali, corpi G ed F in ragione di consentire l'ulteriore riduzione volumetrica per il contenimento del peso insediativo nella misura dell'esistente, (*Relazione tecnico illustrativa -8. b - Volumetria Mulini – tabella carico insediativo (TAV. 10)*) oltre che realizzare la concentrazione dei volumi da rigenerare in ragione di un razionale accorpamento e funzionale accessibilità, per la miglior gestione del rischio idraulico

A seguito delle indicazioni emerse, nel P.R. si prevede la demolizione degli edifici esistenti, nell'ambito Mulini, per una volumetria di Mc 3610,23 maggiore dei previsti Mc 1500.

EDIFICI DA DEMOLIRE				
C.NA MULINI			da rilievo	totale volume MC
A	A/4	C.NA MOLINACCI - MAP.113	5,90 x 11,15 = 65,78 mq x h 6,50 = 427,57 mc	829,71
	A/6		5,90 x 14,20 = 83,78 mq x h 4,80 = 402,14 mc	
B	A/6	C.NA MOLINACCI - MAP.114	11,30 x 9,20 = 103,96 mq x h 9,50 = 987,62 mc	987,62
C	A/6	C.NA MOLINACCI - MAP.121	17,85 x 8,50 = 151,73 mq x h 6,50 = 986,245 mc	846,82
			a dedurre 6,00 x 3,00 = 18,00 mq x h 6,50 = - 117,00 mc	
F	A/6	C.NA MOLINACCI - MAP.116	11,35 x 6,40 = 72,64 mq x h 9,00 = 653,76 mc	653,76
G	C/2	C.NA MOLINACCI - MAP.106	9,00 x 5,60 = 50,40 mq x h 5,80 = 292,32 mc	292,32
			VOLUME COMPLESSIVA IN DECOLLO C.NA MULINI	<b>3610,23</b>
			DI CUI MC IN ATTERRAGGIO PRESSO C.NA CHIESUOLA	<b>922,12*</b>
			VOLUME IN VOLO DA RICOLLOCARE	<b>2688,11</b>

\*da PGT Mc 1500- RIDUZIONE DA PRESCRIZIONI SOVRINTENDENZA BBAA

Nel confronto con la Soprintendenza in data 17.05.21, nella persona del Soprintendente di zona arch. Stolfi e del collaboratore arch. Catacchio, sono emerse esigenze di tutela dell'ambito Chiesuola, scala devozionale, collegata alla sensibilità paesaggistica e di "memoria" dell'intera area c.d. di Canonica Bassa.

Le prescrizioni dettate dalla Soprintendenza hanno limitato la volumetria in atterraggio nell'ambito Chiesuola a Mc 922,12 ovvero in quantità ridotta rispetto ai Mc 1500 previsti.

Infatti, nella prima fase indicata nella scheda d'ambito del DdP del vigente PGT, si prevede già il trasferimento della volumetria esistente nella zona Mulini per una volumetria massima di mc 1500 ed eventuale commercializzazione della restante volumetria.

Il residuo dei mc di trasferimento già consentiti non interamente ricollocati è pertanto pari a:

$$\text{mc } 1500 - \text{mc } 922,12 = \text{mc } 577,88$$

L'ulteriore volumetria demolita prevista dal PR e non ricollocabile per le motivazioni sopra riportate, nell'ambito del PR stesso risultante dalla sopracitata in tabella risulta quindi così definita:

$$\text{mc } 3610,23 - \text{mc } 1500,00 = \text{mc } 2110,23$$

### Variante al PGT

La variante al PGT vigente che si rende pertanto necessaria per conseguire la rigenerazione ed il recupero dell'ambito degradato, coincidente all'approvazione del PR, riguarda la seconda fase della scheda d'ambito del DdP del vigente PGT e la possibilità di procedere al recupero degli edifici nel rispetto della normativa sovraordinata con la possibilità di commercializzazione sul territorio comunale delle volumetrie non recuperabili o ricollocabili nell'ambito del PR corrispondenti a:

- oltre al residuo dei 1.500 mc di trasferimento già consentiti nella scheda d'ambito del DdP del vigente PGT dall'ambito dei Mulini all'ambito della Chiesuola, non interamente ricollocati di cui si prevedeva già l'eventuale commercializzazione della restante volumetria pari a:

$$\text{mc } 1.500 - \text{mc } 922,12 = \text{mc } 577,88$$

- ulteriore volumetria non ricollocabile nell'ambito del PR pari a:

$$\text{mc } 3.610,23 - \text{mc } 1.500,00 = \text{mc } 2.110,23$$

$$\text{Totale} = \text{mc } 577,88 + \text{mc } 2.110,23 = \text{mc } 2.688,11$$

Tale volumetria, una volta effettuata la completa demolizione prevista, potrà essere conferita sul territorio comunale nel rispetto del PGT vigente e secondo quanto previsto dall'art. 22 delle NdA del Piano delle Regole come di seguito riportato:

- negli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, secondo quanto previsto dallo stesso;
- negli ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato di recente formazione a carattere residenziale, secondo quanto indicato nel successivo Art. 42;
- nel tessuto consolidato di antica formazione, appartenenti agli ambiti di riqualificazione, in caso di intervento tramite atti di programmazione attuativa, nella misura massima del 15% del volume esistente nell'ambito secondo quanto previsto nel successivo Art. 26

*I diritti volumetrici previsti si intendono tutti a destinazione residenziale.*

*In ogni caso il trasferimento dei diritti edificatori non deve essere in contrasto con la vigente normativa del P.T.C. del Parco Valle del Lambro.*