14

COMUNE DI CASSINA DE' PECCHI
spazio per protocollo comunale
PROTOCOLLO GENERALE
10 APR 2013
N° 7322 TIT.....
FA..... UFF.....

Registro U.T. delle osservazioni n° .....

Al Signor SINDACO
del Comune di Cassina de' Pecchi

URBANISTICA
LAVORI PUBBLICI
15 APR. 2013
PROT. N°.....

Preso atto dell'avvenuta delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 11 gennaio 2013, della successiva pubblicazione dell'avviso di adozione del Piano di Governo del Territorio depositato ufficialmente presso l'Ufficio Urbanistica Comunale della sede Municipale, che la **scadenza per la presentazione delle osservazioni** coincide con il giorno 29 APRILE 2013, consapevole che la presente osservazione sarà esaminata in sede di approvazione del P.G.T. e non vincola l'Amministrazione nell'assunzione di successivi adempimenti

il Sottoscritto DELL'ISOLA ANTONIO, NATO A VIETRI SUL MARE (SA), IL 09/07/1951, CF: DLLNTN51L09L860I, **residente in** SAN GENESIO ED UNITI (PV), **Via** PER DUE PORTE **n°** 22/A, **in qualità di** PROPRIETARIO **dell'immobile sito in** VIA MILANO, 7 **identificato catastalmente al** FOGLIO 8, MAPPALE 9, SUBALTERNO 701, TEL: 3388406566

PRESENTA LE SEGUENTI OSSERVAZIONI

- Documenti oggetto delle osservazioni:

☒ Piano di Governo del Territorio

☐ Allegati (indicare gli allegati):

☐ Norme tecniche di attuazione (indicare gli articoli):

☒ Cartografia (indicare le tavole interessate): **TAVOLA PR 3**

☐ altro (indicare i documenti):

- Osservazioni e richieste:

Con la presente sono a richiedere che il suddetto immobile, facente parte del nucleo storico denominato VILLA QUIETE nella tavola DP 2.4a (allegato 01), ora indicato nella tavola PR 3 con campitura colore giallo (allegato 02), quindi con modalità di intervento possibili unicamente di tipo A e B, venga modificato con campitura colore ARANCIONE, consentendo quindi anche la modalità di intervento di tipo C.

Si esplicitano in seguito le motivazioni di tale richiesta.

- Motivazioni delle osservazioni:

Sono a richiedere la suddetta modifica al fine di poter effettuare, tramite l'intervento di tipo C, un cambio di destinazione d'uso dell'immobile dall'attuale magazzino (catastalmente C/2) a residenziale, altrimenti impedito dai soli interventi di tipo A e B.

L'operazione è assolutamente coerente e giustificata dagli stessi documenti di analisi del PGT, di cui si allegano i seguenti stralci:

- tavola DP 2.3 - Destinazione d'uso e rapporto di copertura prevalente (allegato 03), dove si vede che l'intera zona è indicata a carattere residenziale
- documento DP 2.4b - Censimento urbanistico del nucleo storico (allegato 04), dove la scheda specifica del Comparto 1, Edificio 4, pagina 11, riporta nella tabella alla voce "Funzioni" unicamente la lettera "R" a significato di RESIDENZIALE
- documento DP 4.4 - Schede d'ambito (allegato 05) dove si può vedere che l'ambito di trasformazione denominato AT20, pagg. 91-94, confinante con l'immobile oggetto della presente osservazione, è puramente a carattere residenziale
- N.T.A. del Piano delle Regole - L'Art. PR21 "Ambiti del nucleo storico" riporta tra gli **incentivi**, a pag. 24, una riduzione degli oneri di urbanizzazione proprio al fine di agevolare il cambio di destinazione, presumibilmente verso il **residenziale** essendo l'area di nucleo storico.

- Conclusioni:

Visti e considerati il contesto dell'immobile e la suddetta documentazione si ritiene ragionevole e ammissibile, se non perfino necessario, il cambio di destinazione d'uso dell'immobile in oggetto dall'attuale magazzino a residenziale. Si precisa che tutti gli edifici della corte, fatta eccezione per l'immobile in oggetto, sono già residenziali e che sia a livello architettonico, sia a livello normativo igienico sanitario, l'edificio rispetta già i requisiti necessari. Al fine di rendere possibile tale cambio di destinazione d'uso si richiede quindi che la tavola PR 3 riporti il solo edificio n. 4 del comparto n. 1 del documento DP 2.4b con campitura ARANCIONE.

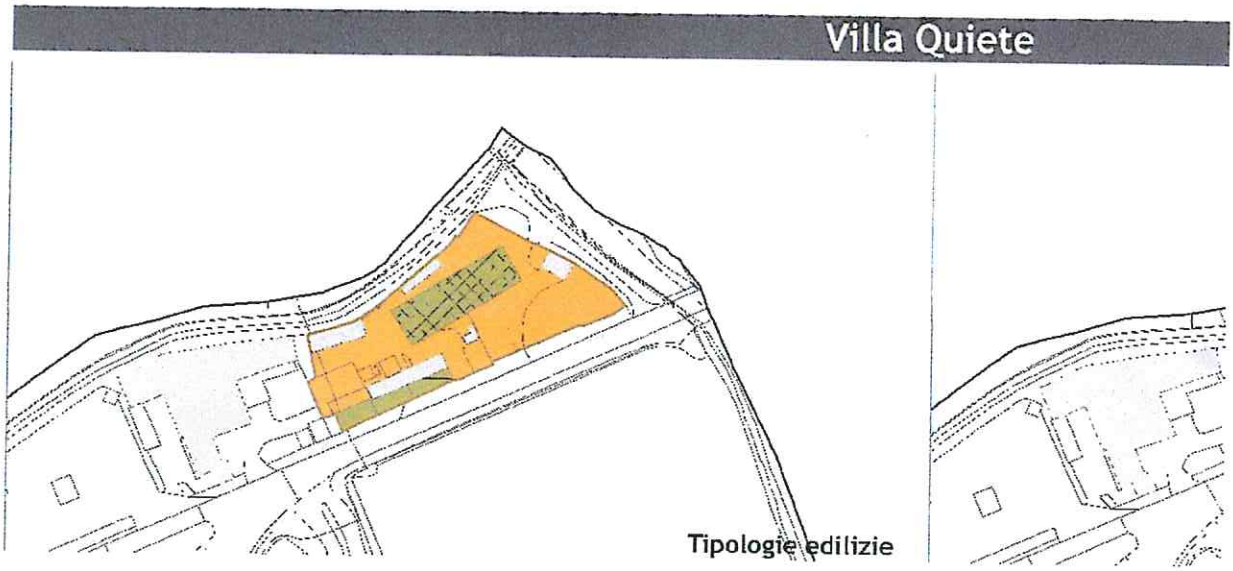
- Allegati:

01 - estratto di tavola DP 2.4a
02 - estratto di tavola PR 3 e legenda
03 - estratto di tavola DP 2.3 e legenda
04 - estratto di documento DP 2.4b - Pagina 11
05 - estratto di documento DP 4.4

In fede
Antonio Dell'Isola

ALLEGATO 01

ESTRATTO DI TAVOLA DP. 2.4a





ALLEGATO 02

ESTRATTO DI TAVOLA PR 3 e LEGENDA

(tavola per la quale si richiede modifica)



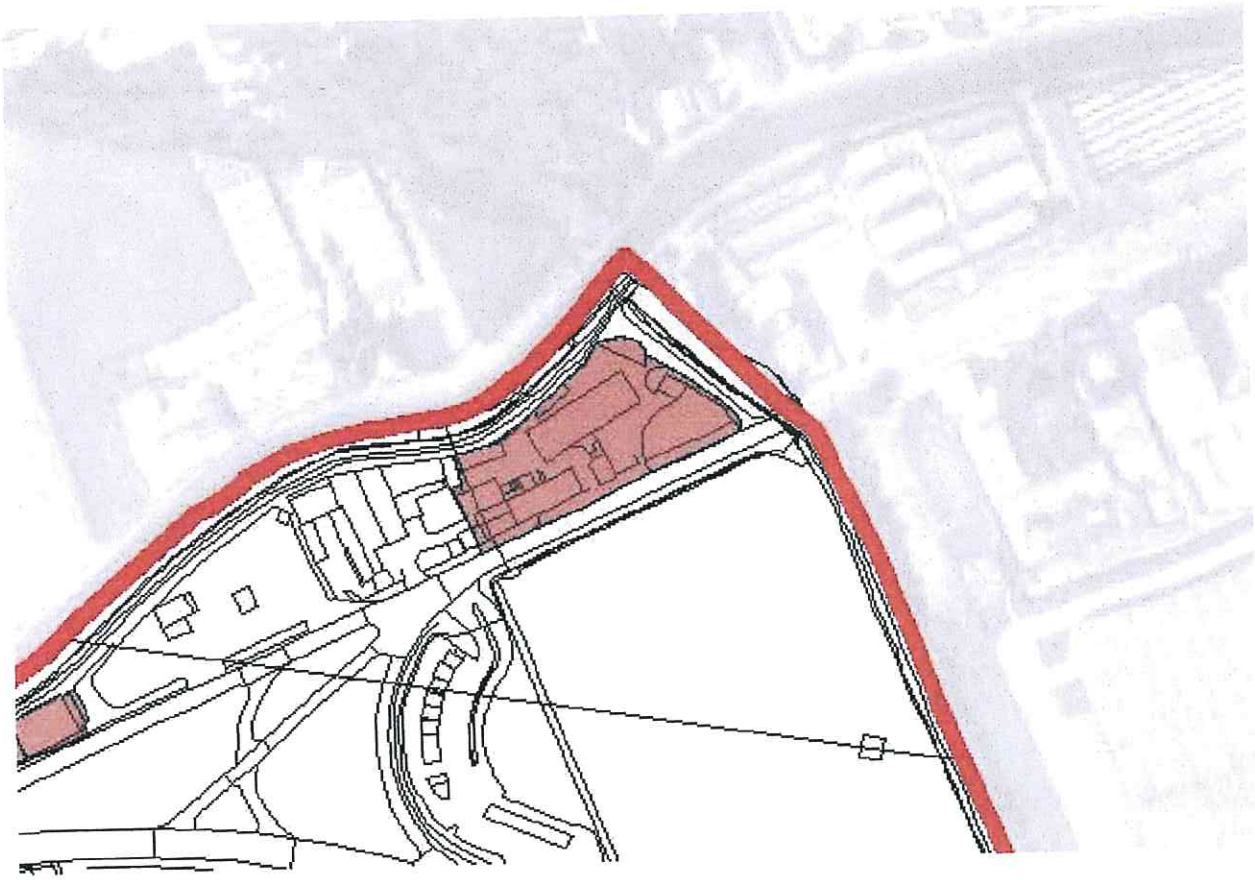
Edifici soggetti a interventi A e B

Edifici soggetti a interventi A, B e C

Edifici soggetti a interventi A, B, C e D

ALLEGATO 03

ESTRATTO DI TAVOLA DP. 2.3 e LEGENDA



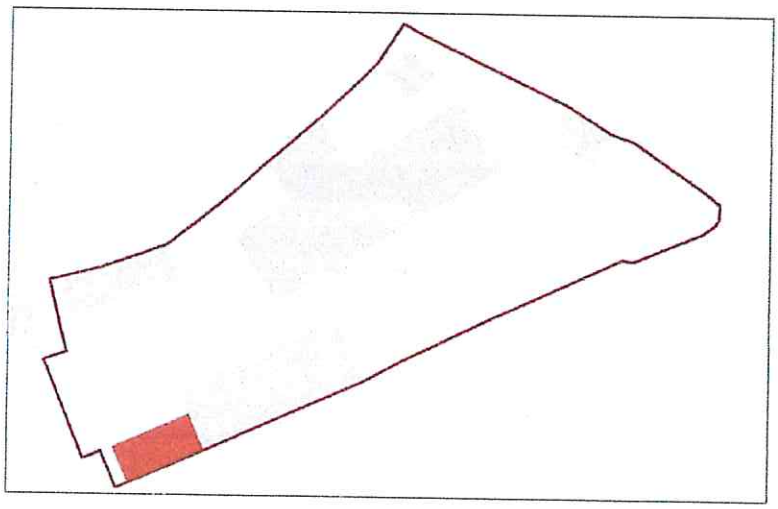
Uso del suolo prevalente

- Commerciale
- Produttivo (sono comprese le attività produttive in ambito agricolo e le cascine)
- Residenziale
- Servizi
- Terziario
- Aree abbandonate
- Confine comunale

ALLEGATO 04

ESTRATTO DI TAVOLA DP. 2.4b pag. 11







Edificio 04

Comparto 01

via Villa Quiete

Tipologia
Linea

Altezza
2 piani

Allineamento	
Rispetto alla strada	X
Rispetto agli altri edifici	X

Affaccio principale	
Cortile interno	Nord

Funzioni		
Piano terra	Primo piano	Successivi
R	R	

Stato di conservazione
Ottimo

Stato di abbandono		
Piano terra	Primo piano	Successivi

Interventi
Ampliamenti coerenti
Ampliamenti incoerenti
Sopralzo coerente
Sopralzo incoerente

Restauro	
Parziale	X
Totale	

Abitabilità
Abitabile idoneo

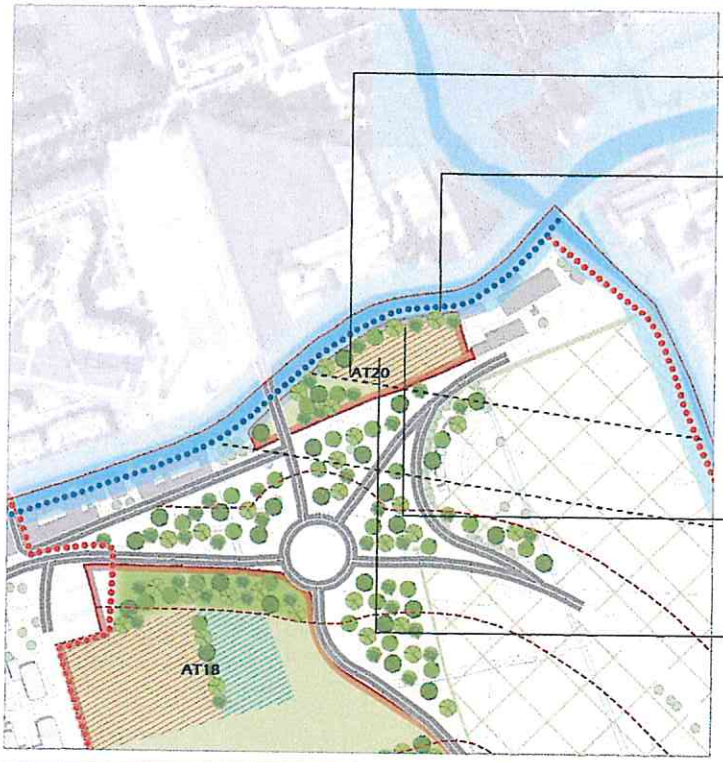
Valore architettonico
Modesto

Caratteristiche architettoniche	
Coerenti	*Incoerenti*
Archi	
Volte	
Ballatoi	
Loggiati/Porticati	
Scale esterne	
Strutture in legno	
Tessiture murarie	
Portali	
Fregi in pietra	
Decorazioni	
Parapetti	

ALLEGATO 05

ESTRATTO DI TAVOLA DP. 4.4 pag. 91 e 92

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 20



Ambito a destinazione prevalentemente residenziale

Sostenibilità

Le strutture edilizie che verranno realizzate, dovranno prevedere l'utilizzo di materiali e tecnologie propri dell'edilizia ecosostenibile, in particolare ponendo attenzione alla tematica della minimizzazione dell'impermeabilizzazione dei suoli

La valorizzazione del Naviglio Martesana

Il progetto dovrà favorire una maggiore integrazione fra il sistema insediativo e il corso del naviglio, con un miglioramento sia della qualità urbana sia dell'inserimento del percorso ciclopedonale lungo l'alzaia nell'ottica della valorizzazione ambientale

Indirizzi progettuali

-Connessioni ciclabili volte a favorire la realizzazione di interventi per raccordare le criticità puntuali, realizzare/arredare percorsi protetti di accesso alle stazioni della metropolitana

-Navigazione: promuovere interventi locali per la navigazione ricreativa per diporto

-Tema storico: progettazione, promuovere e recupero di strutture inerenti per l'attrattività turistica

-Interventi complementari: sviluppare interventi su arredo e segnaletica per favorire "un'immagine unitaria" dell'itinerario ciclabile e dell'ambito, creare/incrementare aree di sosta attrezzate e piantumate, definire un programma di manutenzione periodica del fondo stradale della segnaletica e dell'arredo

Mitigazione impatto ambientale

E' prevista la realizzazione di una fascia di mitigazione ambientale per ridurre l'impatto paesaggistico dell'ambito sul Naviglio Martesana e del nuovo ponte previsto.



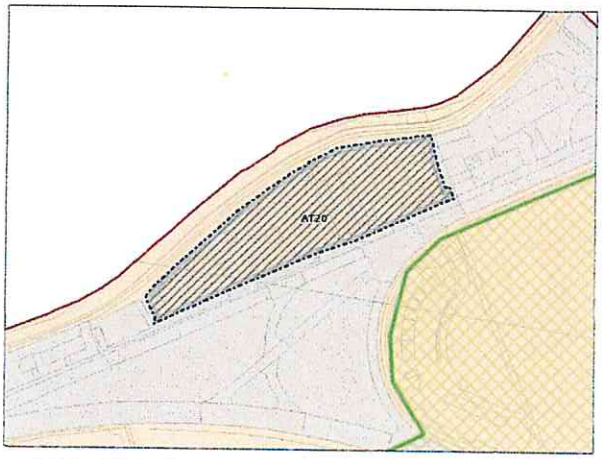
Il Progetto

Il progetto permetterà di riqualificare urbanisticamente l'area, tramite un intervento di carattere prevalentemente residenziale che sarà caratterizzato da edifici di altezza massima 3 rami fuori terra

Il piano attuativo dovrà essere sottoposto a preventiva autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2001 e s.m.i.

AT20

Verifica superficie di espansione prevista del PGT



STATO DI FATTO

AREA URBANIZZATA *allo stato di fatto*	5.831,07 mq
AREA NON URBANIZZATA *allo stato di fatto*	0 mq

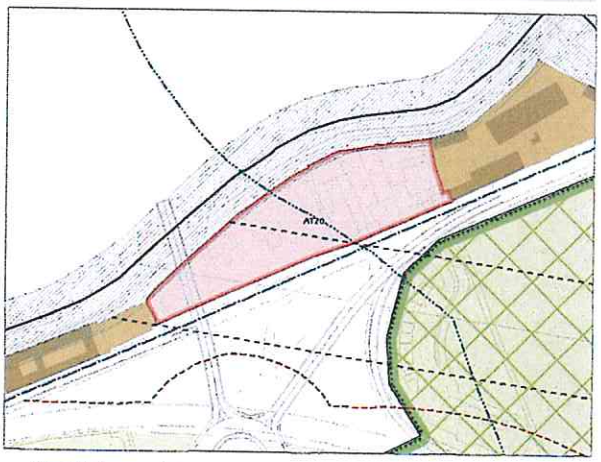
PREVISIONI DEL PGT

Nuovo territorio non urbanizzato in AT (Standard Verde)	1.299,50 mq
Nuovo territorio urbanizzato in AT	4.531,57 mq

Consumo di suolo da PTCP - 1.299,50 mq

Urbanizzato allo stato di fatto convertito in Standard verde

Previsioni e dimensionamento



Modalità attuativa	Piano attuativo
ST (indicativa)	5.831,07 mq
UT	0,4 mq/mq
SLP (indicativa)	2.332,43 mq
SC	40% SF
V (indicativa)	6.997,28 mc
Abitanti teorici	35 mq/ab
Standard	30 mq/ab
Verde	65% Standard
Parcheggi	35% Standard
Altezza edifici (indicativa)	10,50 m (3 piani)

L'ambito è soggetto a standard strategico, definibile quale valore economico minimo di 100€/mq di SLP e aumentabile in fase di concertazione.

AT20