COMUNE DI CASSINA DE' PECCHI
PROTOCOLLO GENERALE
23 APR 2013
N° 8218 TIT. 6/02/11
FA. UFF. URBANISTICA
RISP. ARCH S

41

Emilio Parolini
Via XXV Aprile, 42
20060 Cassina de' Pecchi
MILANO
Tel. 02 95 11 683

URBANISTICA
LAVORI PUBBLICI
26 APR. 2013
Prot. N°.....

Ill.mo sig. Sindaco
del Comune di Cassina de' Pecchi

Osservazione al Piano di Governo del Territorio

Adottato con del. C.C. n. 3 del 11.01 2013 (ai sensi della Legge Regionale 12/05)

Il sottoscritto Emilio Parolini nato a Cassina de' Pecchi il 28/04/1943 Codice Fiscale PRLMLE 43D28 C014T residente in Cassina de' Pecchi (Mi) in via XXV Aprile n. 42 tel. 02 9511683 in qualità di proprietario del terreno individuato catastalmente a foglio 10 mappale 59 presenta la seguente osservazione:

premesso

- che l'area risulta di proprietà della nostra famiglia dal 1934;
- che l'appezzamento riportato in oggetto, a seguito di nostra richiesta, è stato destinato ad Ambito di Trasformazione identificato con il n AT19. (Documento di Piano DP 4.1 Atlante delle previsioni di piano);
- che la superficie territoriale dell'ambito (ST) è pari a mq 17.109,34, è previsto un indice di utilizzazione territoriale base (UT) di 0,40 mq/mq; (DP 4.4 schede di ambito);
- che la cascina esistente al confine Nord del lotto posta a ridosso del centro di S. Agata è stata mantenuta ambito agricolo (Documento di Piano DP 4.1 Atlante delle previsioni di piano e DP 4.2 Tavola strategica) e confina con l'area edificabile AT19;
- che l'ambito è soggetto a standard strategico per un valore economico minimo di € 100 al mq di SLP;

con la presente formula la seguente osservazione:

A) **si richiede di stralciare dall'AT19 l'area a Nord del lotto come meglio identificato nell'allegato 5, in quanto è a confine con l'ambito agricolo della cascina S. Agata e quindi non edificabile;**

B) **si richiede di limitare la capacità edificatoria dell'area edificabile come meglio identificato nell'allegato 5, riducendo l'indice di utilizzazione base (UT) da 0,40 mq/mq a 0,25 mq/mq ai fini di rendere l'intervento meno intensivo per valorizzare il contesto;**

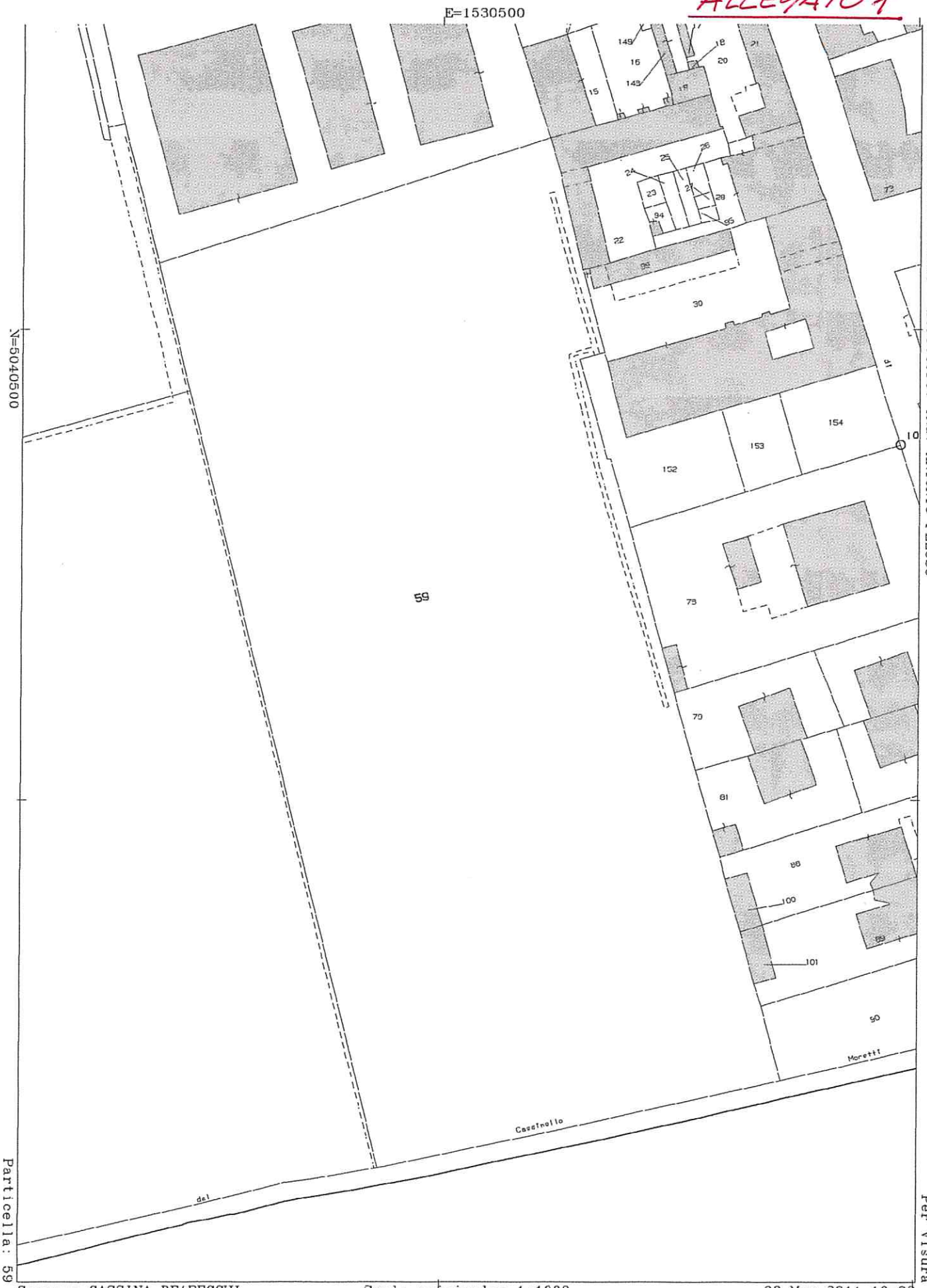
C) **per compensare la riduzione volumetrica da noi indicata al punto B, si richiede di eliminare o ridurre sensibilmente lo standard strategico in quanto, detto standard stabilito in 100 €/mq, penalizza pesantemente il valore dell'area.**

L'occasione è gradita per porgere distinti saluti

Il proprietario
Emilio Parolini

ALLEGATI
Allegato 1: Estratto catastale;
Allegato 2: DP 4.4 - Scheda dell'ambito di trasformazione AT19 (specifiche di ambito);
Allegato 3: DP 4.4 - Scheda dell'ambito di trasformazione AT19 (previsioni e dimensionamenti);
Allegato 4: DP 4.4 - Scheda dell'ambito di trasformazione AT19 (funzioni previste);
Allegato 5: Planimetria schematica proposta di variante.

ALLEGATO 1



Particella: 59

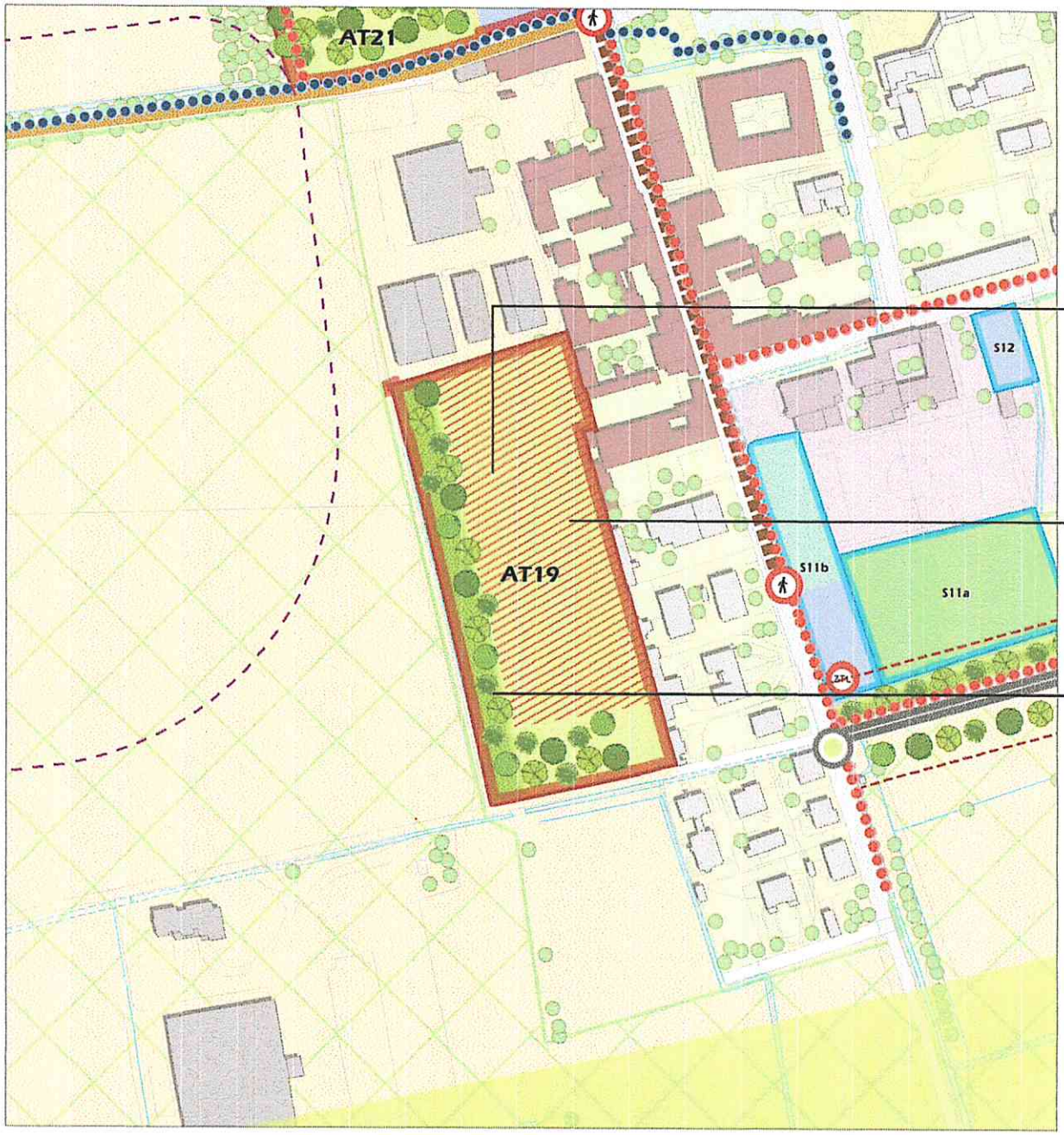
Ufficio Provinciale di MILANO - Direttore: ING. ANTONIO PELUSO

Per Visura

Comune: CASSINA DE'PECCHI
Foglio: 10

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

28-Mar-2011 19:23
Prot. n. T488607/2011



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.

Il Progetto

Il progetto prevede la realizzazione di edifici a funzione prevalentemente residenziale, con fabbricati di altezza massima di 3 piani fuori terra.

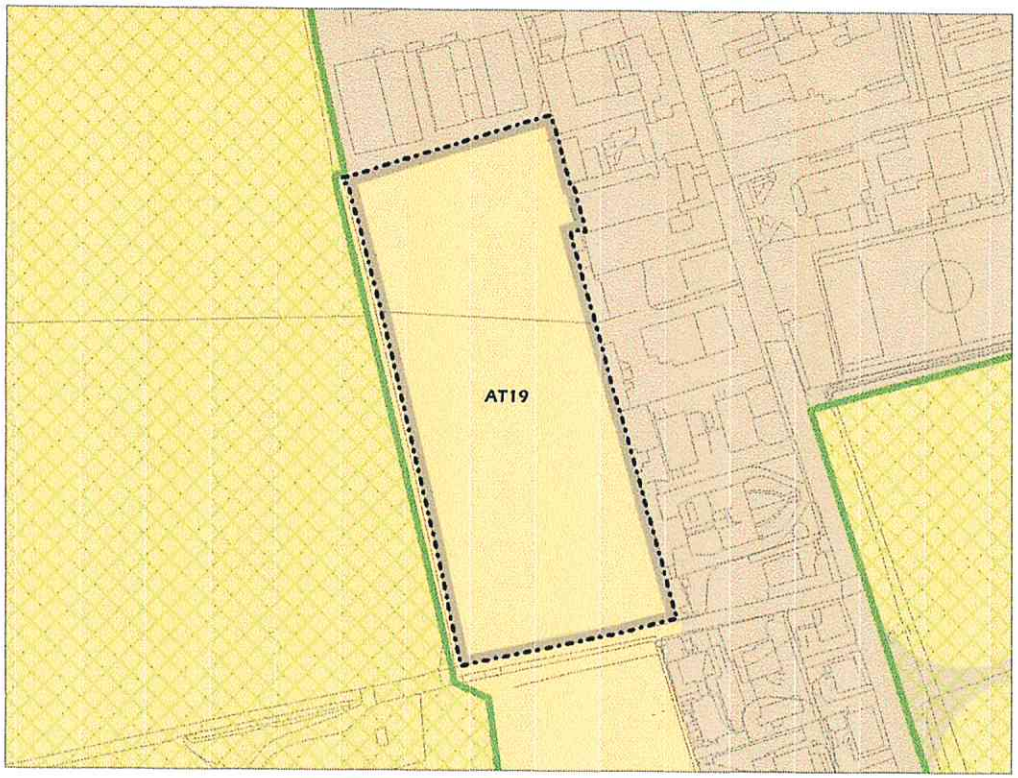
Mitigazione impatto ambientale

E' prevista la realizzazione di una fascia di mitigazione ambientale al fine di ridurre l'impatto dell'ambito rispetto al Parco Agricolo Sud, auspicabilmente attraverso un vero progetto paesaggistico.



ALLEGATO 2

Verifica superficie di espansione prevista del PGT



STATO DI FATTO

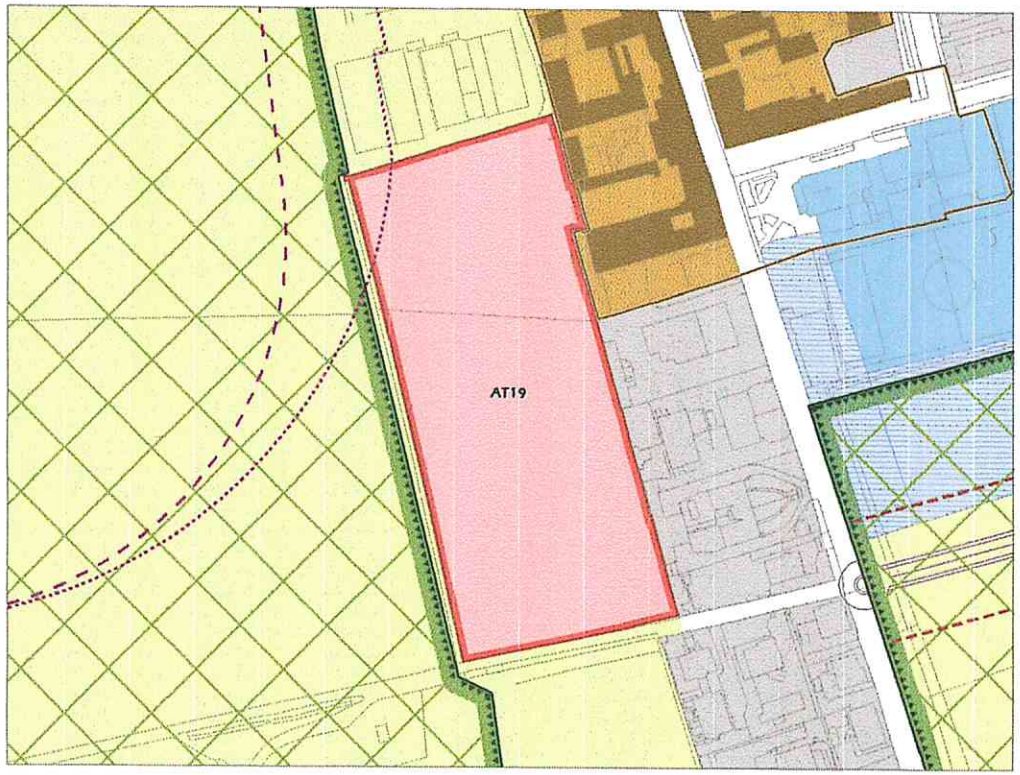
AREA URBANIZZATA allo stato di fatto	**0 mq**
AREA NON URBANIZZATA allo stato di fatto	**17.109,34 mq**

PREVISIONI DEL PGT

Nuovo territorio non urbanizzato in AT (Standard Verde)	**3.812,94 mq**
Nuovo territorio urbanizzato in AT	**13.296,40 mq**

Consumo di suolo da PTCP	**+ 13.296,40 mq**
Superficie Territoriale escluso lo Standard verde	

Previsioni e dimensionamento



Modalità attuativa	***Piano attuativo***
ST (indicativa)	**17.109,34 mq**
UT	**0,4 mq/mq**
SLP (indicativa)	**6.843,74 mq**
SC	**40% SF**
V (indicativa)	**20.531,21 mc**
Abitanti teorici	**35 mq/ab**
Standard	**30 mq/ab**
Verde	65% Standard
Parcheggi	35% Standard
Altezza edifici (indicativa)	**10,50 m** (3 piani)

ALLEGATO 3

L'ambito è soggetto a standard strategico, definibile quale valore economico minimo di 100€/mq di SLP e aumentabile in fase di concertazione. L'ambito è soggetto al "Fondo aree verdi" per la parte che sottrae aree agricole, così come individuato dalla tavola PR4 e dalla normativa regionale di riferimento.

Funzioni previste

Uso del territorio	Articolazione		Ammesso	NON ammesso
ATTIVITA' RESIDENZIALI	R1	Abitazioni	X	
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio	X	
ATTIVITA' PRODUTTIVE ARTIGIANALI	PA1	Artigianato produttivo		X
	PA2	Depositi a cielo aperto		X
ATTIVITA' PRODUTTIVE INDUSTRIALI	PI1	Industria		X
	PI2	Depositi a cielo aperto		X
	PI3	Logistica		X
ATTIVITA' COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato	X	
	MS	Medie strutture fino a mq 1500 di superficie dei vendita		X
ATTIVITA' DIREZIONALI	D1	Uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie	X	
	D2	Commercio all'ingrosso, magazzini commerciali		X
	D3	Attività private	X	
ATTIVITA' RICETTIVE	RT1	Attrezzature ricettive		X
	RT2	Pubblici esercizi	X	
	RT3	Attrezzature per lo svago e lo spettacolo		X
	RT4	Attrezzature per lo sport		X
	RT5	Altre attività		X
ATTIVITA' DI SERVIZIO	SSC	Stazioni di rifornimento carburante		X
ATTIVITA' AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole dell'imprenditore agricolo		X
	A2	Infrastrutture agricole		X
	A3	Allevamenti		X
	A4	Coltivazioni dei fondi		X
ATTIVITA' ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		X
ACCESSORI	AC1	Accessori interni ed esteri degli edifici		X
	AC2	Autorimesse per le vetture e simili		X

ALLEGATO A

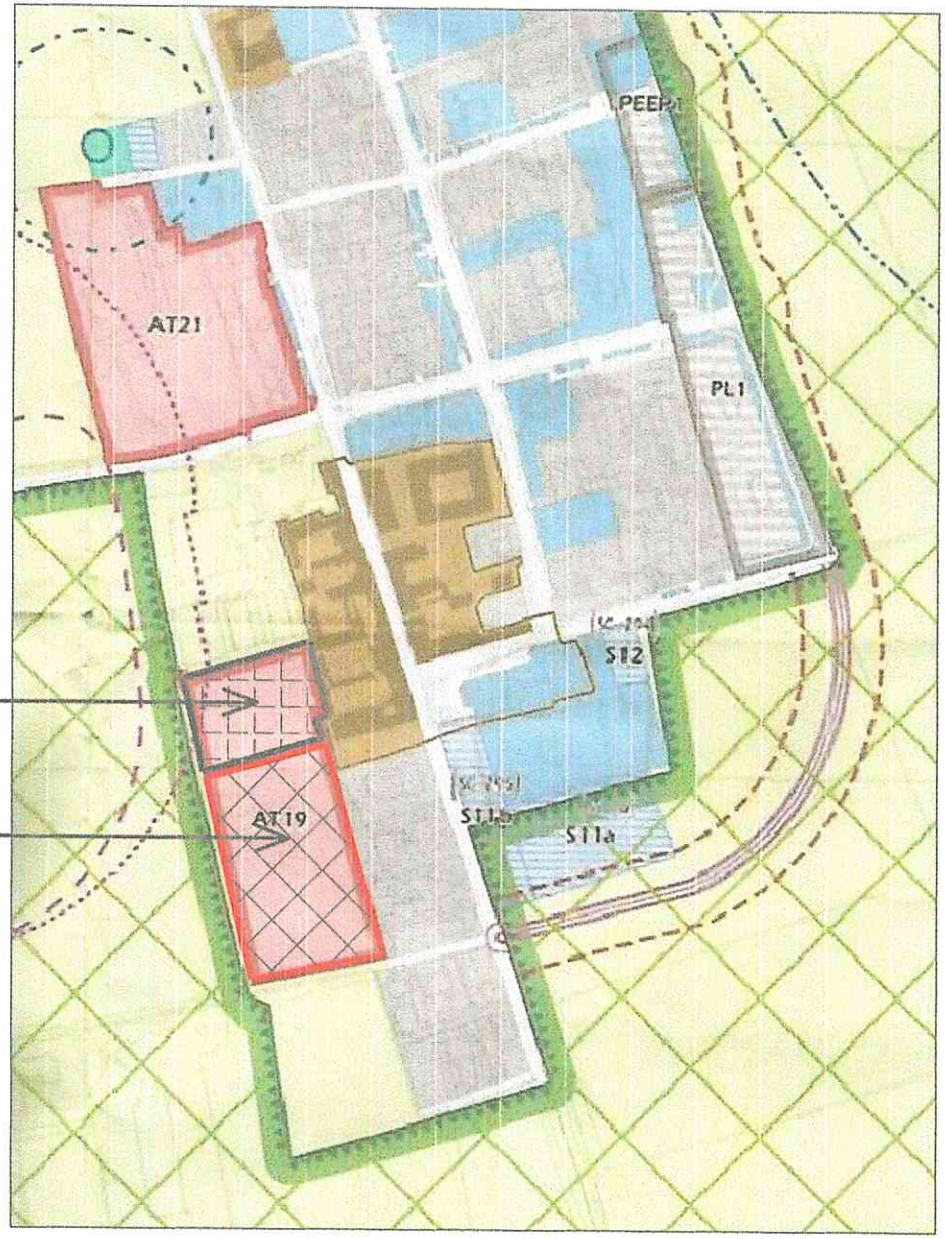
NORD

RICHIESTA "A"

Si richiede di stralciare dall'AT19 l'area delimitata con il retino "ad angoli" in quanto si trova a confine con l'ambito agricolo della cascina S. Agata.

RICHIESTA "B"

Si richiede per l'area delimitata dal retino "a linee incrociate", di limitare la capacità edificatoria riducendo l'indice base (UT) da 0,40 mq/mq come previsto a 0,25 mq/mq ai fini di rendere l'intervento meno intensivo per valorizzare il contesto



ALLEGATO 5: PLANIMETRIA SCHEMATICA PROPOSTA DI VARIANTE

ALLEGATO 5