49

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

Geom. MAGRI PIETRO
Villa Pompea, 29/B
20060 CASSINA DE' PECCHI
Telefono 02/9516269

COMUNE DI CASSINA DE' PECCHI
PROTOCOLLO GENERALE
24 APR 2013
N° 8466 TIT. 06 02 11
FA..... UFF. URBANISTICA
RESP. A 5

Spett.le Comune di
CASSINA DE' PECCHI
Area 5 – Ufficio Urbanistica
P.za De' Gasperi, 1
20060 – CASSINA DE' PECCHI –

(C.A. Arch. Nicolò Di Cera)

Cassina de' Pecchi, 24/04/2013

Oggetto: Osservazioni al P.G.T.del Comune di Cassina de' Pecchi adottato con delibera in data 11/01/2013

Con riferimento al P.G.T. adottato in data 11/01/2013, io sottoscritto MAGRI PIETRO, residente a Cassina De' Pecchi – Via Villa Pompea, 29/B – formulo le seguenti osservazioni nell'esclusivo interesse della comunità.
Premetto in linea generale che le previsioni insediative, che mirano al raggiungimento di un numero di abitanti totali pari a 16.572, non appaiono realistiche, visto che negli ultimi due decenni il numero degli abitanti di Cassina è passato da 12.882 al 31/12/91 a 13.254 al 31/12/2011, con un incremento di soli 372 abitanti in vent'anni, e quindi non appare giustificata una massiccia aggiunta di insediamenti residenziali, considerato anche che, allo stato attuale, si è ancora in presenza di un elevato numero di abitazioni invendute e/o sfitte.-
In particolare, per S. Agata M., sulla quale è focalizzata l'attenzione delle presenti osservazioni, rilevo che gli ambiti di intervento previsti (AT 15-AT16-AT18-AT19-AT20-AT21) comportano una previsione di insediamento di ben 928 abitanti teorici – Se consideriamo i soli ambiti AT18-AT19 e AT21, che identificano gli interventi su aree attualmente libere, la previsione è comunque di ben **666** abitanti che, rapportati alla popolazione residente di S. Agata, comportano un aumento insostenibile degli abitanti e tale da stravolgere la forte identità della frazione e il suo armonico ordinato sviluppo.-
Al fine di contenere le previsioni insediative e incanalarle in un sostenibile e accettabile incremento della popolazione sulla frazione di S. Agata propongo le seguenti modifiche al piano:

1) Ambito di Trasformazione individuato con il numero **AT 18** –
   Dall'esame della scheda d'ambito si rilevano previsioni e dimensionamento incompatibili con la crescita moderata e razionale che in questi ultimi anni ha caratterizzato lo sviluppo della frazione di S. Agata.-
   In particolare pongo in evidenza:

a) *Volumetria prevista mc. 31.040,64* – Voglio qui ricordare che sulla medesima aerea dell'AT 18, durante l'adozione del P.R.G. vigente, era stato previsto un Piano di Recupero della Cascina (P.R. 5) che portava la volumetria esistente da mc. 4.000 a

mc. 10.000 con destinazione alberghiera, nonché un Piano Edilizia E.P. (PEEP5) con una volumetria di mc. 14.400 – totale mc. 24.400 –
A fronte delle giuste osservazioni formulate dai cittadini di S. Agata con nota n° 46 Prot. 20359 del 5/10/99 l'allora Amministrazione Comunale aveva accolto l'istanza di togliere la volumetria del PEEP5 e ridurre il P.R.5 al recupero della sola volumetria esistente della cascina:.-
Ora si vuole riproporre sulla medesima area una volumetria ben maggiore di quella che i cittadini di S. Agata avevano convintamente chiesto di togliere.-
Permangono ovviamente nella percezione comune i motivi che a suo tempo avevano determinato le osservazioni e che mirano a mantenere inalterate le caratteristiche del borgo originario di S. Agata con la sua connotazione di insediamento isolato con crescita armonica e graduale nel rispetto delle vocazioni e tradizioni agricole.

b) *Altezza edifici: 13,50 m. (4 piani)*: Non si vede la necessità di proporre edifici di tale altezza che risultano in contrasto con la tipologia prevalente delle costruzioni realizzate sul territorio di S. Agata (2/3 piani) – I quattro edifici di quattro piani esistenti in località Villa Pompea 27 non possono essere presi a riferimento per una Pianificazione urbanistica in quanto trattasi di realizzazioni spurie, avulse dal contesto, frutto del disordine urbanistico degli anni 50 -60.-
c) *Standard aggiuntivo:* realizzazione e cessione di struttura pubblica *di 1500 mq*
Si ritiene eccessiva tale previsione in quanto per la dotazione di servizi di cui la frazione è carente (laboratorio medico, punto ritrovo anziani, ecc) è sufficiente poter disporre di una superficie pari ad un terzo (ca. mq. 500), tenuto anche conto della disponibilità di strutture di proprietà comunali nell'ambito della frazione (ex scuole e museo mulino)
d) *Standard verde*: dall'applicazione dei parametri risulta pari a mq. 5765 – Superficie che risulta assolutamente inadeguata a salvaguardare la peculiarità del territorio e la sua connotazione con forte componente di verde agricolo.-

Propongo pertanto le seguenti modifiche per l'Ambito di Trasformazione AT 18:

a) Volumetria: Riduzione del volume previsto a 1/3 (circa mc. 10.350) – UT 0,1mq/mq con vincolo al recupero della cascina.
b) Altezza edifici: Riduzione altezza a un massimo di tre piani
c) Standard aggiuntivo: corrispondente riduzione a 1/3 (mq. 500)
d) Standard verde: mantenimento del vincolo a verde di tutta l'area posta a Sud della roggia S. Agata e vincolo alla salvaguardia e mantenimento della roggia stessa.-

2) <u>Ambiti individuati con S08 e AT21</u>

a) Per quanto riguarda l'ambito S08 è da ritenersi apprezzabile l'intento di procedere al recupero e riqualificazione della vecchia C.na Bindellera – E' certamente da condividere la possibilità di destinarla anche ad attività didattiche, culturali e punto parco, mentre è assolutamente improponibile destinarla ad area feste.-
Nel cuore del parco agricolo sud Milano, area di Cassina, un aggregato fonte di frastuono creerebbe un indubbio disturbo al delicato equilibrio del parco stesso.-
Teniamo presente inoltre che in adiacenza alla C.na Bindellera passa l'unico corridoio ecologico nord/sud di Cassina e la presenza di un'area feste comporterebbe un'alterazione di tale corridoio.-
Voglio qui ricordare che il principale evento festivo di tutto il Comune è costituito dalla festività di S. Fermo a S. Agata che, necessariamente, gravita e graviterà sempre in prossimità della Chiesa di S. Agata.- L'ipotesi dell'Ambito S08 non

potrà mai includere tale evento.-
Voglio altresì ricordare che la riuscita delle feste è determinata in gran parte dalla partecipazione attiva dei cittadini i quali sovente diventano i promotori, organizzatori e anche i volontari delle manifestazioni.-
Il mantenimento delle feste all'interno della frazione può essere agevolato semplicemente avendo attenzione alle aree di parcheggio poste a nord e a sud della frazione.

b) Ne consegue che l'ambito AT 21 non ha motivo per essere proposto.
In primo luogo l'area è divenuta proprietà comunale in virtù di standard ceduti a fronte di precedenti edificazioni; è urbanisticamente evidente che la sua destinazione naturale è quella di contenere servizi a beneficio della comunità.-
In secondo luogo l'area è posta in posizione centrale rispetto al paese e quindi assume un interesse strategico per la comunità in quanto costituisce un polo di aggregazione, da potenziare. L'eventuale cessione di tale area non è supportata da alcuna motivazione di carattere urbanistico ed è palesemente finalizzata a creare introiti per l'Amministrazione Comunale, ma ciò potrebbe rivelarsi un errore fatale ed irreversibile di cui pentirsi e far pesare sulle generazioni future.-
Per le motivazioni di cui sopra propongo le seguenti modifiche:

a) **Ambito S08 – eliminare la destinazione ad area feste ridimensionando i parcheggi previsti in ambito S07**
b) **Ambito AT21 – togliere la previsione insediativa residenziale ed estendere i servizi finalizzati all'aggregazione della popolazione residente – mantenere l'area di proprietà comunale in grado di accogliere, anche saltuariamente, iniziative di incontro (feste o altro).-**

3) Ambito di trasformazione individuato con **AT 19**
Mi preme sottolineare che l'ambito insediativo trovasi interposto tra due aziende agricole, l'influenza delle quali va tenuta in considerazione ai fini di un rapporto con le residenze.-
In ogni caso rilevo che l'indice UT pari a 0,40, corrispondente a mc. 1,2 su ogni mq. di superficie territoriale (N.B. non quella fondiaria) risulta troppo elevato se rapportato agli indici normalmente utilizzati su S. Agata.-
Si propone pertanto per l'ambito AT19 una riduzione dell'indice UT portandolo da 0,40 a 0,25 e quindi la volumetria da mc. 20.531,21 a mc. 12.832,02 .-

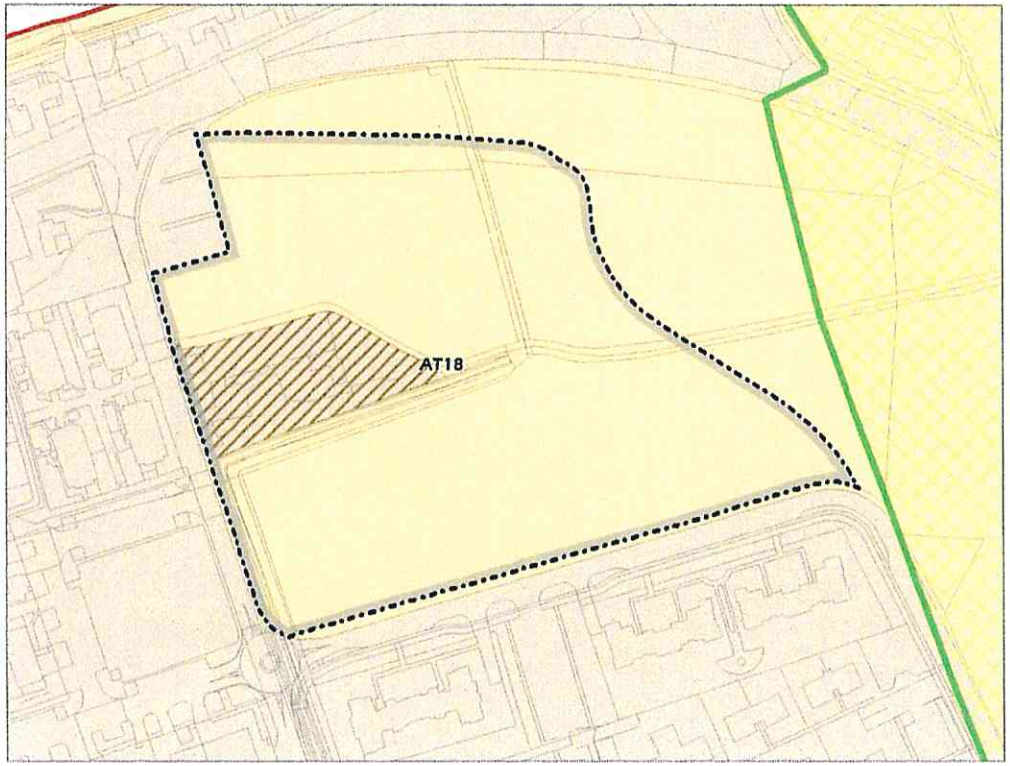
Con le proposte sopra formulate, ove accolte, gli ambiti di intervento residenziale previsti su S. Agata determinerebbero complessivamente un aumento di abitanti teorico pari a **483** unità, numero ancora elevato ma compatibile con una crescita armonica ed equilibrata della frazione.-

Confido nell'accoglimento delle osservazioni e porgo nella circostanza distinti saluti.-

PIETRO MAGRI

All/ n° 3

Verifica superficie di espansione prevista del PGT



STATO DI FATTO

AREA URBANIZZATA allo stato di fatto	**3.533,31 mq**
AREA NON URBANIZZATA allo stato di fatto	**30.956,29 mq**

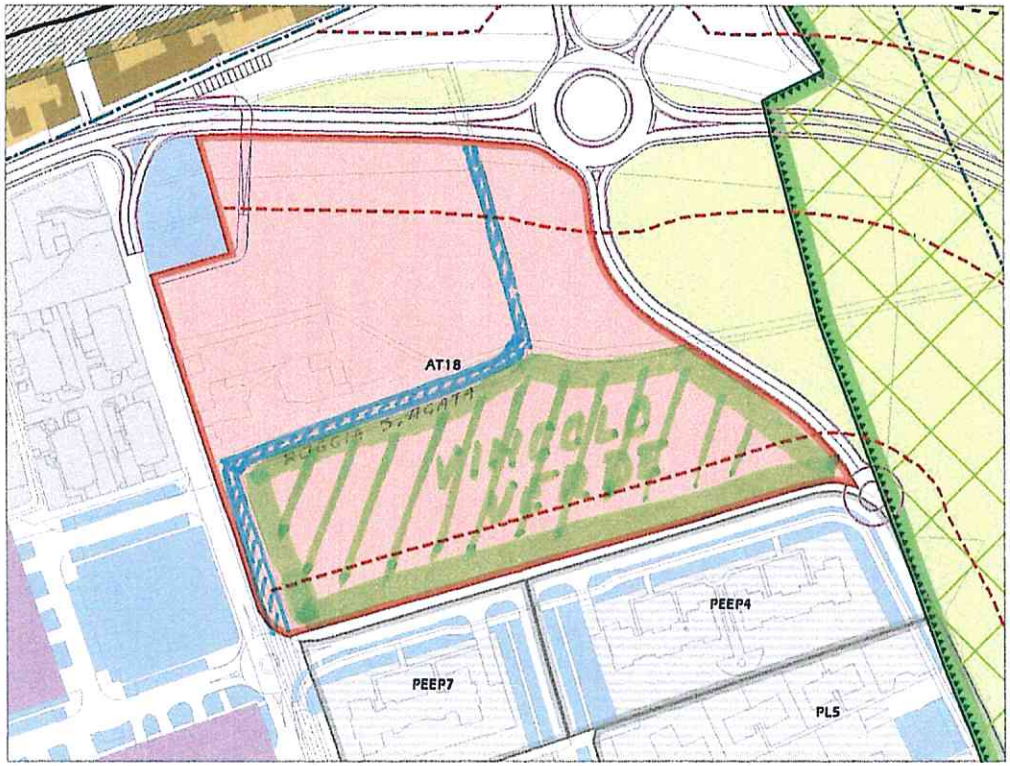
PREVISIONI DEL PGT

Nuovo territorio non urbanizzato in AT (Standard Verde)	**5.764,69 mq**
Nuovo territorio urbanizzato in AT	**28.724,91 mq**

Consumo di suolo da PTCP **+ 25.191,60**

Superficie Territoriale escluse le aree urbanizzate allo stato di fatto e lo Standard verde

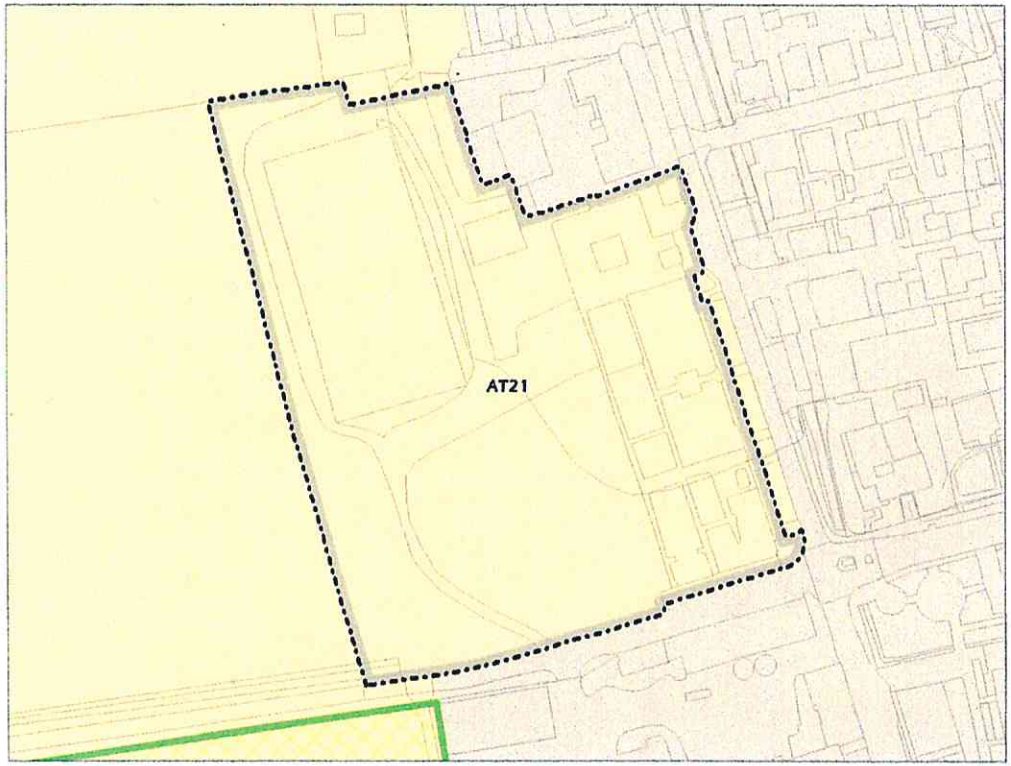
Previsioni e dimensionamento



Modalità attuativa	**Piano attuativo**
ST (indicativa)	**34.489,60 mq**
UT	0,1 ~~0,3~~ **mq/mq**
SLP (indicativa)	3448,96 ~~10.346,88~~ **mq**
SC	**40% SF**
V (indicativa)	10346,88 ~~31.040,64~~ **mc**
Abitanti teorici	**35 mq/ab**
Standard	**30 mq/ab**
Verde	65% Standard
Parcheggi	35% Standard
Standard aggiuntivo	realizzazione e cessione di struttura pubblica 1.500 mq
Altezza edifici (indicativa)	~~**13,50 m** (4 piani)~~ 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. 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.

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	**20.382,04 mq**

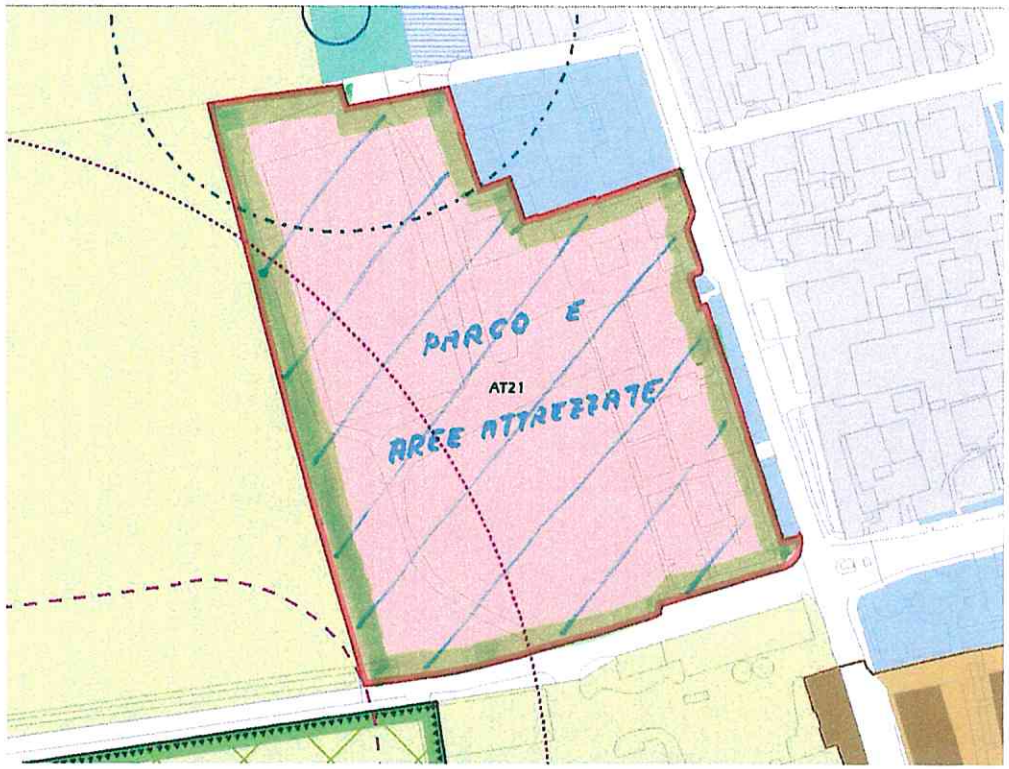
PREVISIONI DEL PGT

Nuovo territorio non urbanizzato in AT (Standard Verde)	**3.406,71 mq**
Nuovo territorio urbanizzato in AT	**16.975,33 mq**

Consumo di suolo da PTCP **+ 16.975,33 mq**

Superficie Territoriale escluso lo Standard verde

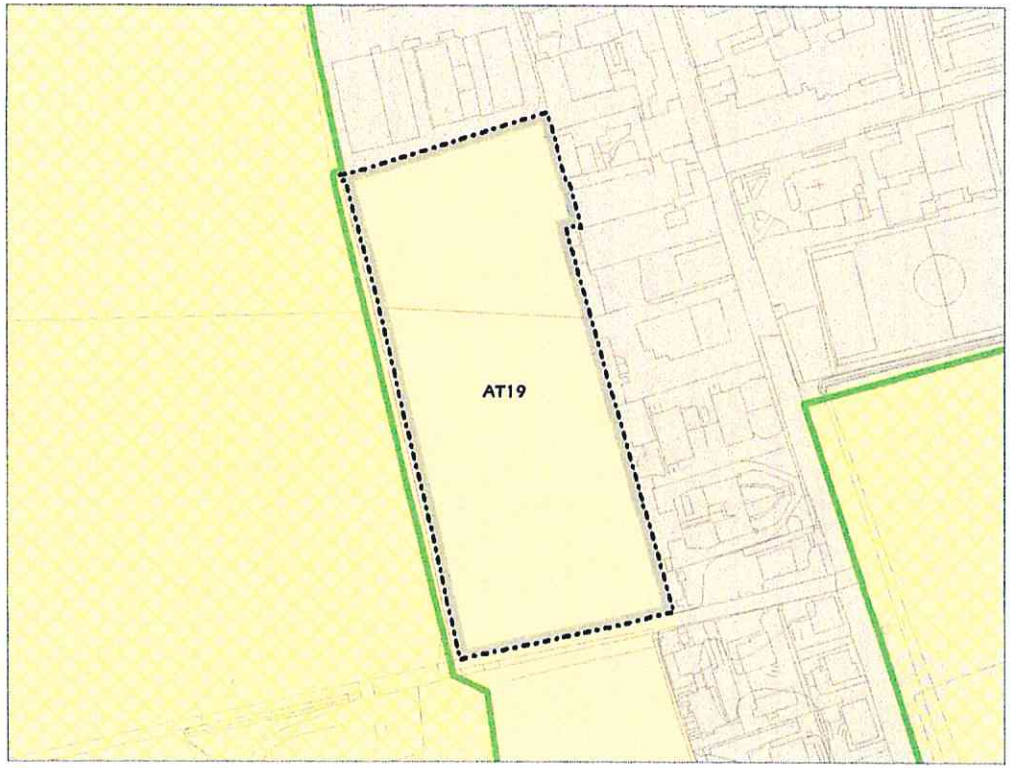
Previsioni e dimensionamento



Modalità attuativa	**Piano attuativo**
ST (indicativa)	**20.382,04 mq**
UT	~~**0,3 mq**~~**/mq**
SLP (indicativa)	~~**6.114,61mq**~~
SC	**40% SF**
V (indicativa)	~~**18.343,84**~~ **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 di trasformazione prevalentemente residenziale AT21 è attualmemte di proprietà pubblica (verde). L'Amministrazione Comunale, potra procedere all'alienazione dell'area, attraverso bando pubblico, solo successivamente alla realizzazione della nuova area feste (S08 del Documento di Piano). 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.

Verifica superficie di espansione prevista del PGT



STATO DI FATTO

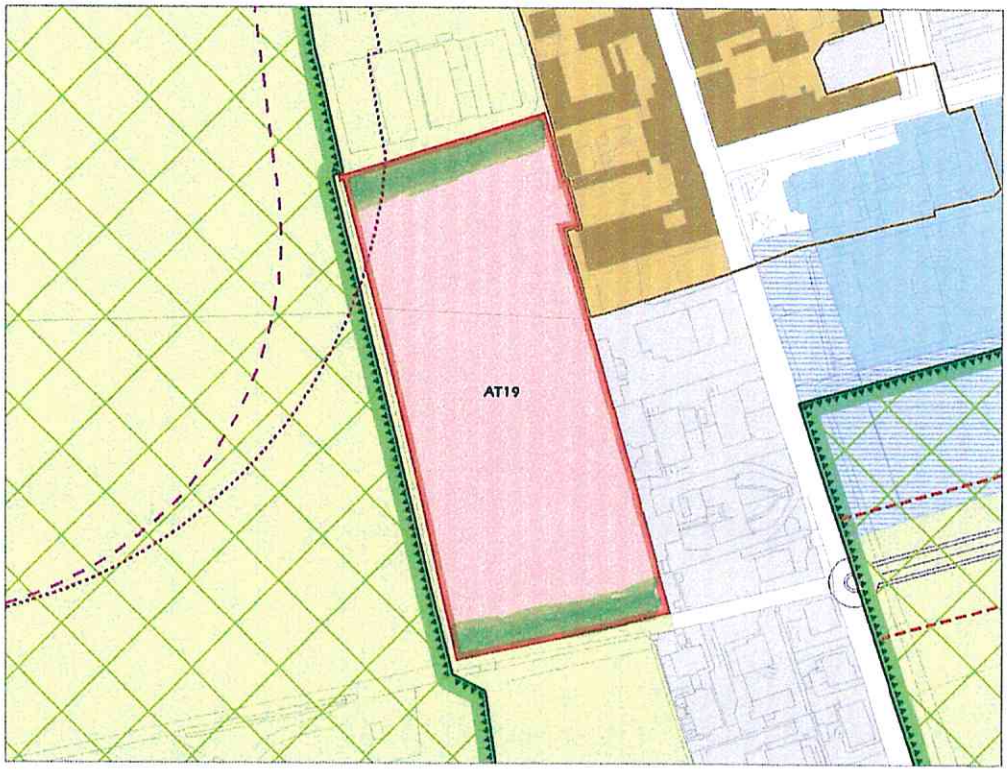
AREA URBANIZZATA allo stato di fatto	**0 mq**
AREA NON URBANIZZATA allo stato di fatto	**17.109,34 mq**

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	**0,25 ~~0,4~~ mq/mq**
SLP (indicativa)	**4.277,34 ~~6.843,74~~ mq**
SC	**40% SF**
V (indicativa)	**12.832,02 ~~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)

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.