URBANISTICA
LAVORI PUBBLICI
26 APR. 2013
PROT. N°

61

COMUNE DI CASSINA DE' PECCHI
PROTOCOLLO GENERALE
26 APR 2013
N° 8510 TIT. 6/02/14
FA..... UFF. URBANISTICA
ROSI PAOLO

AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI CASSINA DE' PECCHI

ALL'UFFICIO TECNICO - SETTORE URBANISTICA

OGGETTO: OSSERVAZIONI AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI CASSINA DE' PECCHI

Il sottoscritto **Benedini Giuseppe** residente in Sant'Antioco – CA – via Calasetta 137F, proprietario di un appezzamento di terreno contraddistinto in catasto al mapp. 6 del Fg. 8 del comune di Cassina de' Pecchi per una superficie complessiva di mq. 1730,00 in loc. Villa Quiete

Premesso che:

- l'Amministrazione Comunale di Cassina de'Pecchi, in conformità alla legge regionale n. 12/2005 e s.m.i., ha provveduto ad adottare, con deliberazione C.C. n. 3 del 11.01.2013, il Piano di Governo del Territorio;
- che l'area sopra indicata è inserita nel P.G.T. come "AMBITO DI TRASFORMAZIONE 20" che prevede la stesura di un piano attuativo che permetterà di riqualificare urbanisticamente l'area tramite un intervento di carattere prevalentemente residenziale
- che l'area in questione è sottoposta a notevoli vincoli, quali: fascia di rispetto dei fiumi 150 mt - bellezze d'insieme – oasi di protezione – rilevanza paesistico – fluviale – pulizia idraulica – limite di rispetto degli elettrodotti, che tali limitazioni possono tuttavia essere agevolmente superate con adeguati

approfondimenti di indagine, ricorrendo alla applicazione di accorgimenti tecnico costruttivi

- che l'ambito di intervento è composto da più proprietari compreso una porzione adibita a distributore carburanti e risulta difficile attivare un piano attuativo comune per incompatibilità di esigenze ed interessi fra i vari proprietari
- che il sottoscritto è da tempo intenzionato a riqualificare la sua porzione di terreno e la realizzazione, l'adeguamento ed il potenziamento di questa area, **anche a livello puntuale**, può orientare e promuovere un occasione di sviluppo sostenibile sotto il profilo economico, ambientale e sociale, avendo riguardo ai valori di tutela ambientale previsti dal P.G.T. pubblicato
- che già il P.R.G. prevedeva su gran parte delle zone contigue al Naviglio Martesana, loc. Villa Magri e Villa Quiete dove è ubicata la proprietà del sottoscritto, **interventi puntuali edilizi limitati alle singole proprietà**, tenuto conto dei fallimenti registrati in passato in merito alla potenzialità dei Piani di Recupero che includevano più proprietari

Tutto ciò premesso:

CHIEDE

A codesta Amministrazione affinchè:

1) nella formazione del nuovo P.G.T. sia consentita **la possibilità di eseguire una puntuale riqualificazione del sito**

riqualificando la proprietà del sottoscritto a **zona di intervento esclusivo di recupero residenziale.**

2) di ridurre la fascia di rispetto fluviale in modo tale che l'area in questione non risulti interessata da un ulteriore vincolo e possa essere sfruttata nella sua totalità

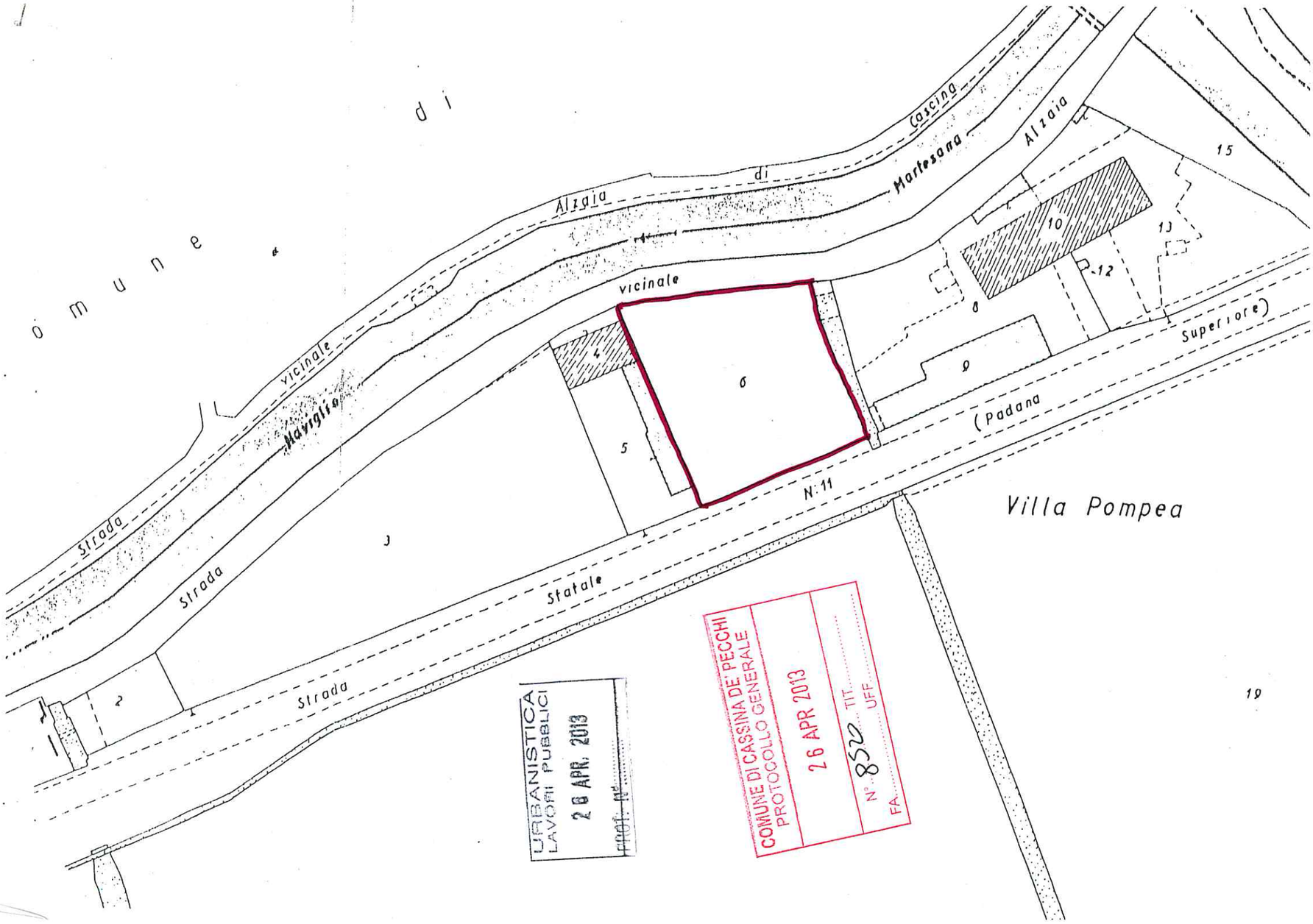
Fiducioso che le argomentazioni sopra esposte siano oggetto della Vostra migliore attenzione ed accoglimento, sentitamente ringrazia

Allega alla presente i seguenti documenti:

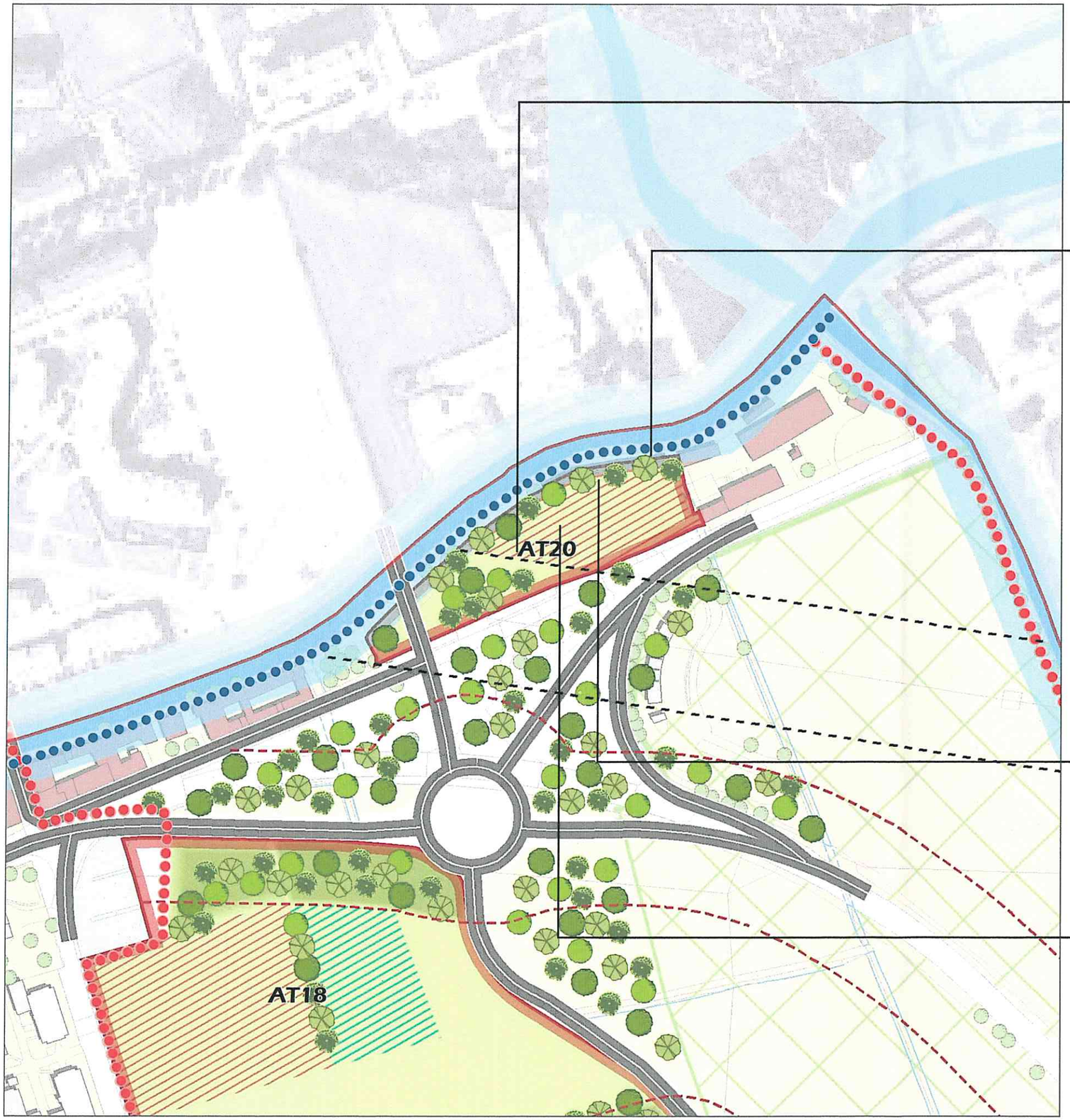
- Estratto di mappa
- Estratto P.G.T. pubblicato

Cassina de' Pecchi 23.04.2013

Con Osservanza


Comune di
Strada vicinale Navigliaccio
Strada vicinale Alzaia di Martesana
Cascina Alzaia
Strada Statale N. 11 (Padana Superiore)
Strada
Villa Pompea
vicinale
6
5
4
9
8
10
11
12
15
19
URBANISTICA LAVORI PUBBLICI
26 APR. 2013
Prot. N°
COMUNE DI CASSINA DE' PECCHI
PROTOCOLLO GENERALE
26 APR 2013
N° 8520 TIT.
FA. UFF.

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 nel quadro della valorizzazione ambientale.

Indirizzi progettuali

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

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

-Beni storico architettonico: promuovere il recupero di strutture interessanti 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 attrezzata e piantumante, 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.

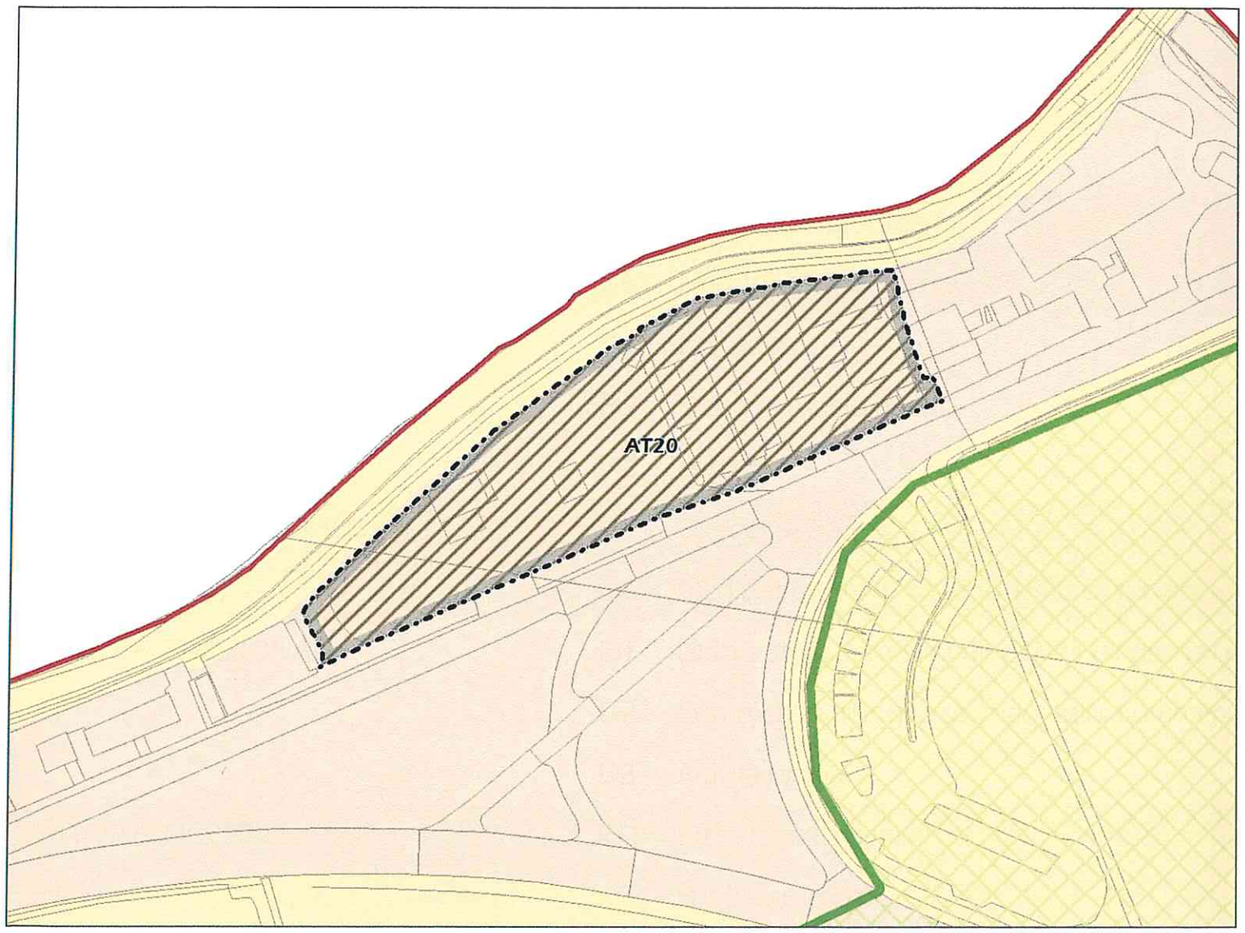


Il Progetto

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

Il piano attuativo dovrà essere sottoposto a preventiva autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

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**

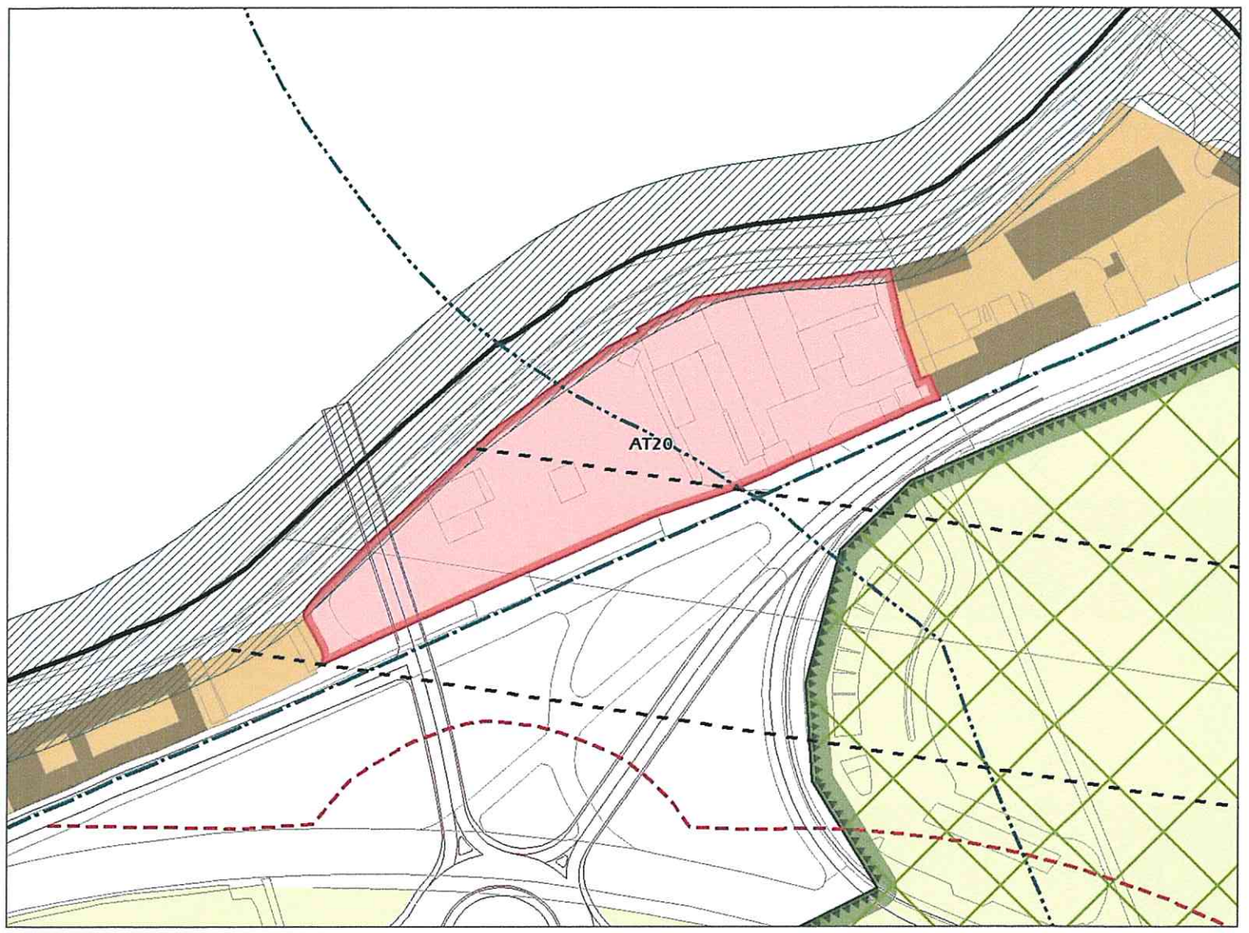
PREVISIONI DEL PGT

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



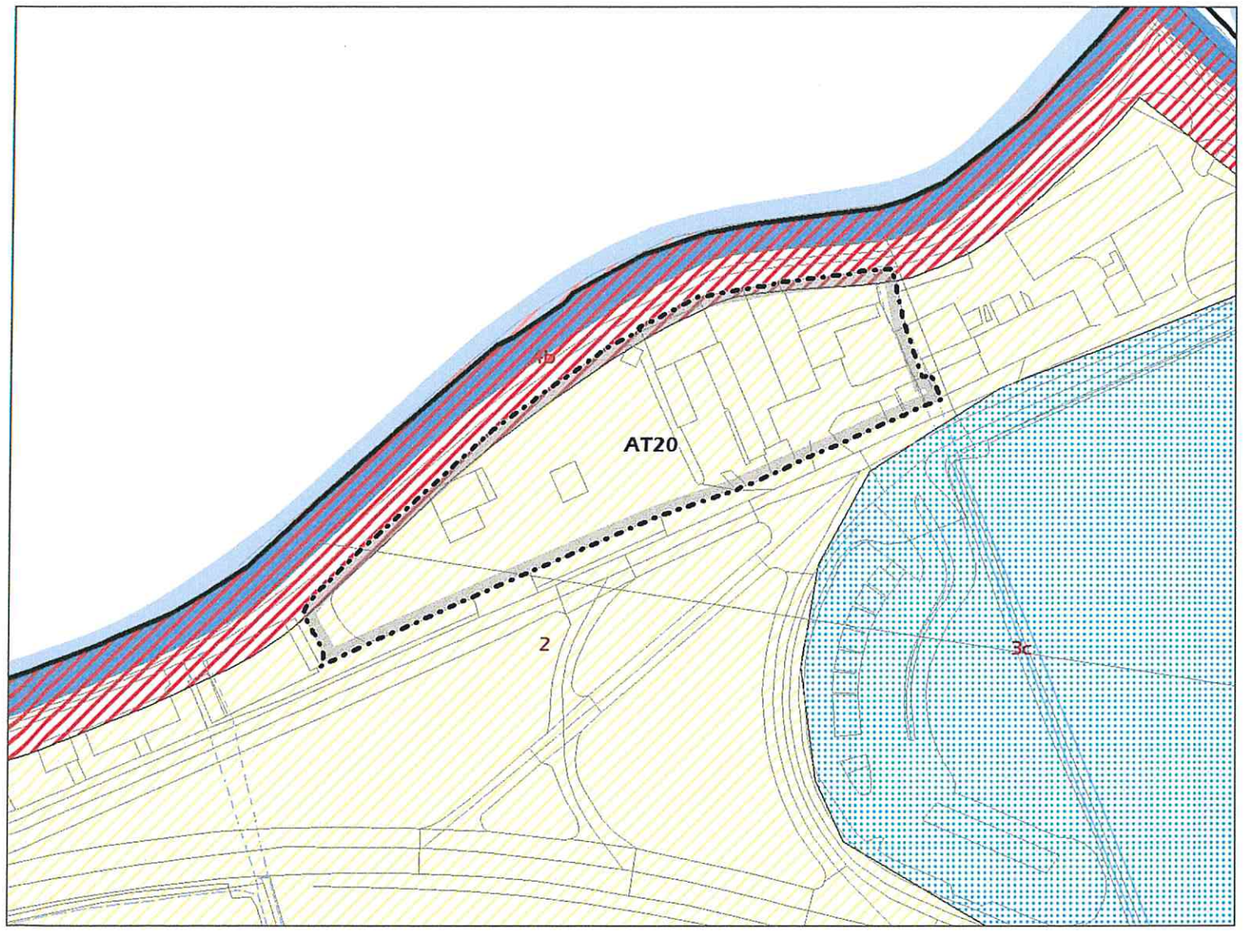
Modalità attuativa	**Piano attuativo**
ST (indicativa)	**5.831,07 mq**
UT	**0,4 mq/mq**
SLP (indicativa)	**2.332,43 mq**
SC	**40% SF**
V (indicativa)	**6.997,28 mc**
Abitanti teorici	**35 mq/ab**
Standard	**30 mq/ab**
Verde	65% Standard
Parcheggi	35% Standard
Altezza edifici (indicativa)	**10,50 m**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

COMUNE DI CASSINA DE' PECCHI
PROTOCOLLO GENERALE
26 APR 2013
N° 8520 TIT.
FA. UFF.

URBANISTICA
LAVORI PUBBLICI
26 APR. 2013
PROT. N°

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

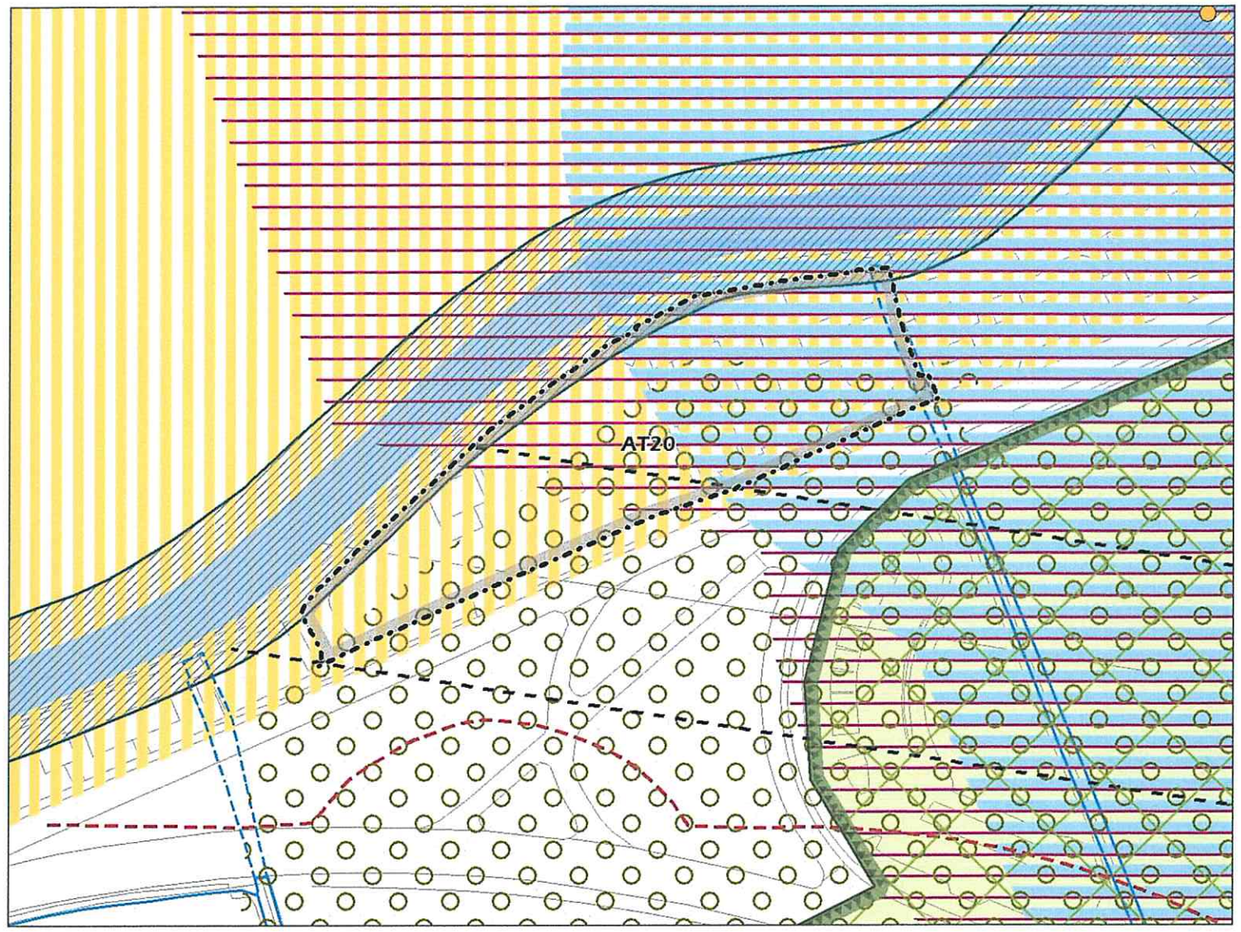
Fattibilità geologica



Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni
Sono aree ed ambiti territoriali che presentano modeste limitazioni alla utilizzazione urbanistica, agli scopi edificatori ed alla modifica della destinazione d'uso. Tali limitazioni possono tuttavia essere agevolmente superate svolgendo adeguati approfondimenti di indagine e ricorrendo alla applicazione di accorgimenti tecnico costruttivi, oltre che all'applicazione di quanto disposto dal D.M. 14/01/2008 "Norme tecniche per le costruzioni".

Classe 4b: fattibilità con gravi limitazioni
Questa sottoclasse considera le fasce di rispetto di 10m sui corsi d'acqua principali definiti ai sensi della DGR 7/7868 del 25 gennaio 202 e successive modifiche. Fanno parte del Reticolo Principale del Comune di Cassina de' Pecchi il Torrente Molgora e il Naviglio Martesana.

Il sistema dei vincoli



Fascia di rispetto dei fiumi - 150 metri (Art 12 Dlgs 157/06)

Bellezze d'insieme (Art 136 comma 1 lett c e d Dlgs 42/04 e s.m.i.)

Oasi di protezione (Vincolo venatorio ex LR 26/93)

Rilevanza paesistico - fluviale (Art 31 PTCP)

Polizia idraulica (DGR 2616/11)

Limite di rispetto degli elettrodotti

URBANISTICA LAVORI PUBBLICI
26 APR. 2013
PROT. N.

COMUNE DI CASSINA DE' PECCHI
PROTOCOLLO GENERALE
26 APR 2013
N° 850 TIT.
FA. UFF.