12

Società Cooperativa Sociale onlus
Progetto Filippide Lombardia
Sport Autismo e malattie rare
Cassina dè Pecchi

Associazione Raggio di Luce Onlus

URBANISTICA
LAVORI PUBBLICI
19 APR. 2013
PROT. N°

COMUNE DI CASSINA DE' PECCHI
PROTOCOLLO GENERALE
10 APR 2013
N° 7232 TIT. 1.1
FA. UFF. URBANISTICA

III.mo Sig. Sindaco

del Comune di Cassina de' Pecchi

OSSERVAZIONE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DEL COMUNE DI CASSINA DE' PECCHI

Adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 11.01 2013

(ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05 e s.m.i.)

La sottoscritta Daniela Arcieri, nata a Procida (Na) il 19 03 1963, residente in Cassina de' Pecchi (Mi) in via Trento 1, tel. 02 9521197, in qualità di presidente **dell'Associazione Raggio di Luce Onlus**;

la sottoscritta Monica Lo Dato, nata a Milano il 13 07 1961, residente in Cassina de' Pecchi (Mi) in via Villa Pompea n.6/a, tel. 02 95138913, in qualità di presidente **della Cooperativa Progetto Filippide Lombardia Onlus**,

PREMESSO

che:

- nel mese di dicembre dell'anno 2010 la nostra associazione presentava a codesta amministrazione comunale una proposta per realizzare un centro sportivo con all'interno un ambito residenziale diurno e centro terapeutico per soggetti diversamente abili presso l'area comunale di via Trieste posta ad Est del centro civico del Casale;
- l'associazione Raggio di Luce Onlus e la cooperativa Progetto Filippide Lombardia Onlus sono da tempo attive nella realizzazione del centro proposto e, al contempo, collaborative con gli enti amministrativi locale e regionale;
- *l'area di proprietà comunale oggetto della n*ostra proposta è stata completamente occupata dall'Ambito di Trasformazione AT11;
- l'AT11 prevede la cessione di uno standard di mq 4.000 sui complessivi mq 45.963,84 per la realizzazione di una struttura pubblica;
- tale area risulta insufficiente per la realizzazione della struttura da noi proposta, tenendo conto che i centri esistenti in altri territori, analoghi a quello in argomento, si sviluppano su un'area di circa 20-25.000 mq,

PRESENTA

la seguente osservazione al Piano di Governo del Territorio (PGT) così specificata:

"l'area di cessione prevista dall'ambito di trasformazione AT11 sia portata ad almeno mq 20-25.000 mq e sia posta a ridosso del centro civico del Casale e, quindi, ad Ovest dell'edificato previsto dal PGT e non ad Est come indicato nella scheda AT11.

Società Cooperativa Sociale onlus
Progetto Filippide Lombardia
Sport Autismo e malattie rare
Cassina dè Pecchi

Associazione Raggio di Luce

Il nostro obiettivo è, infatti, di creare una struttura di carattere pubblico e di interesse comune che deve essere integrata con le funzioni presenti nel centro civico".

Cassina de' Pecchi, 8 aprile 2013

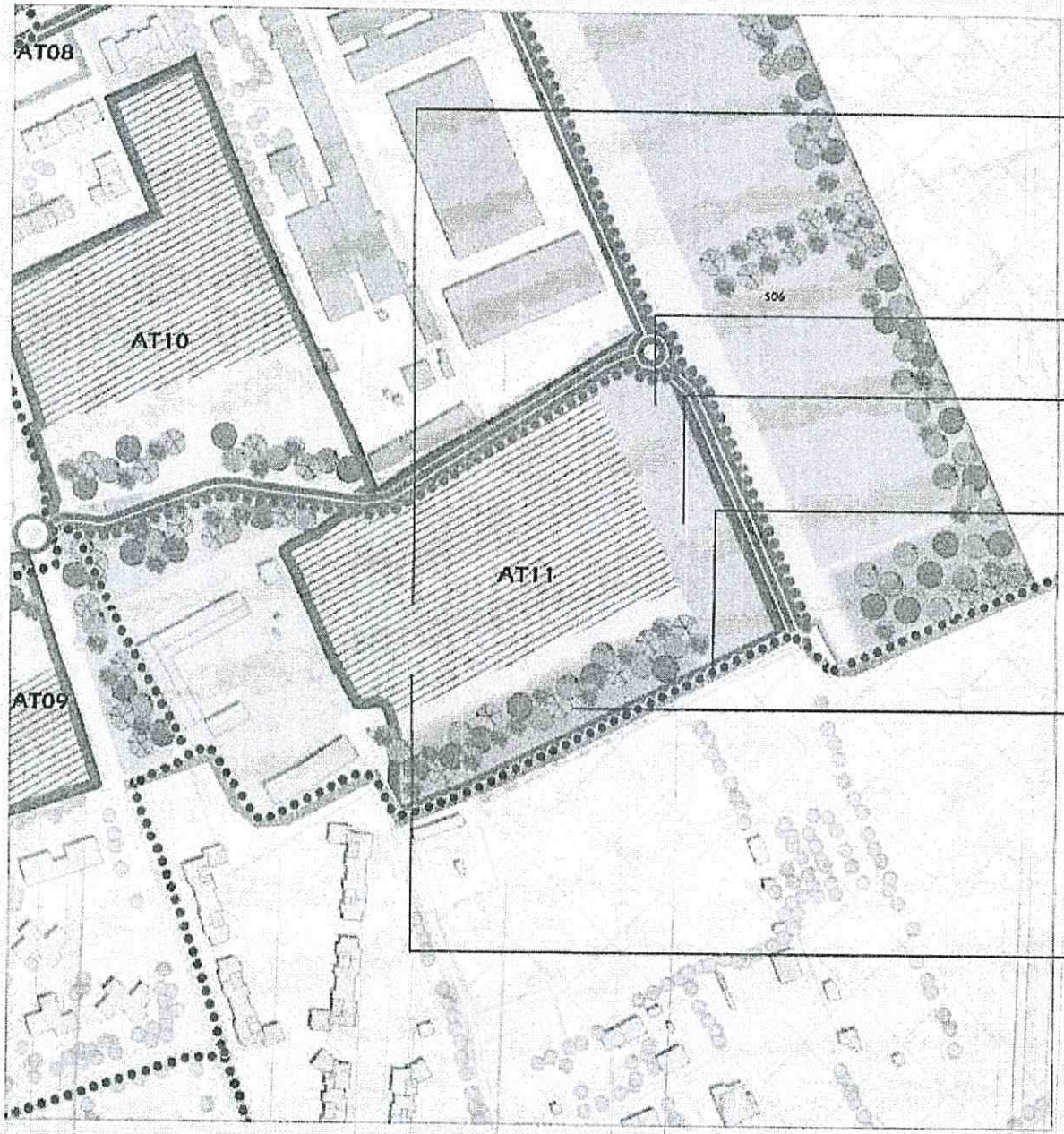
Associazione Raggio di luce Onlus
Il Presidente
Daniela Arcieri
Daniela Arcieri

Cooperativa Progetto Filippide Lombardia
Il Presidente
Monica Lo Dato
Lo Dato Monica

Si allegano:

- DP 4.4 – Schede dell'ambito di trasformazione AT11
- Proposta centro sportivo depositata nel dicembre 2010

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 11



Ambito a destinazione prevalentemente residenziale

Il progetto

La redazione del progetto avverrà da parte del Comune, che inserirà le volumetrie trasferite degli ambiti AT13, S03 e S06, prevedendo edifici di altezza massima 4 piani fuori terra e un'area per servizi sportivi.
Essendo l'ambito collocato in prossimità dei nuclei rurali, cascina Casale e cascina Casalino, è opportuno che siano studiate forme di mitigazione ambientale nei versanti di intervento in connessione visiva con esse.

Palestra

E' prevista la realizzazione di una palestra che completerà l'area sportiva dell'ambito S06.

Parcheggio Area Feste

Viene previsto un'area a parcheggio pubblico che verrà utilizzata come spazio di attestazione per coloro che visiteranno la nuova Area Feste.

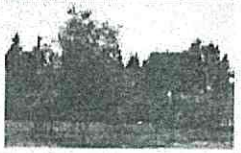
Mobilità dolce

E' previsto un percorso ciclopedonale che permetterà, dal centro abitato, di raggiungere il nuovo centro sportivo e poi, proseguendo attraverso il Parco Agricolo Sud, di raggiungere la Cascina Bindellera e Sant'Agata



Mitigazione ambientale

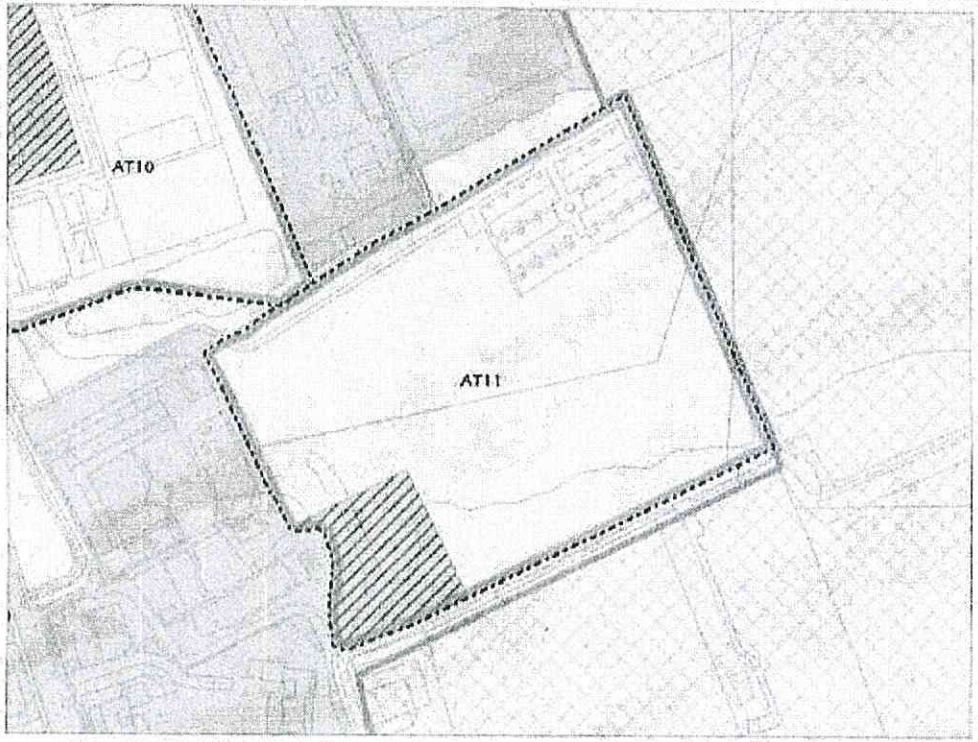
E' prevista la realizzazione di una fascia di mitigazione ambientale prospiciente il Parco Agricolo Sud Milano a mitigazione dell'impatto paesaggistico dell'intervento.



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.

Verifica superficie di espansione prevista del PGT



STATO DI FATTO

AREA URBANIZZATA allo stato di fatto	**4.563,26 mq**
AREA NON URBANIZZATA allo stato di fatto	**41.400,58 mq**

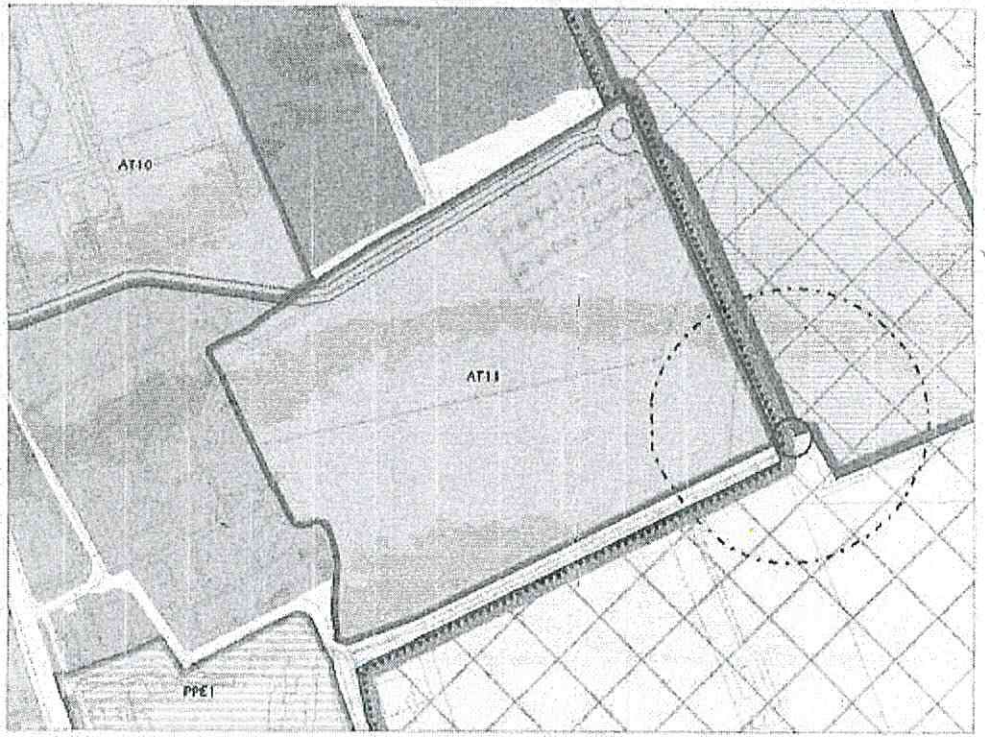
PREVISIONI DEL PGT

Nuovo territorio non urbanizzato in AT (Standard Verde)	**10.096,64 mq**
Nuovo territorio urbanizzato in AT	**35.867,20 mq**

Consumo di suolo da PTCP Superficie Territoriale escluse le aree urbanizzate allo stato di fatto e lo Standard verde	**+ 31.303,94 mq**

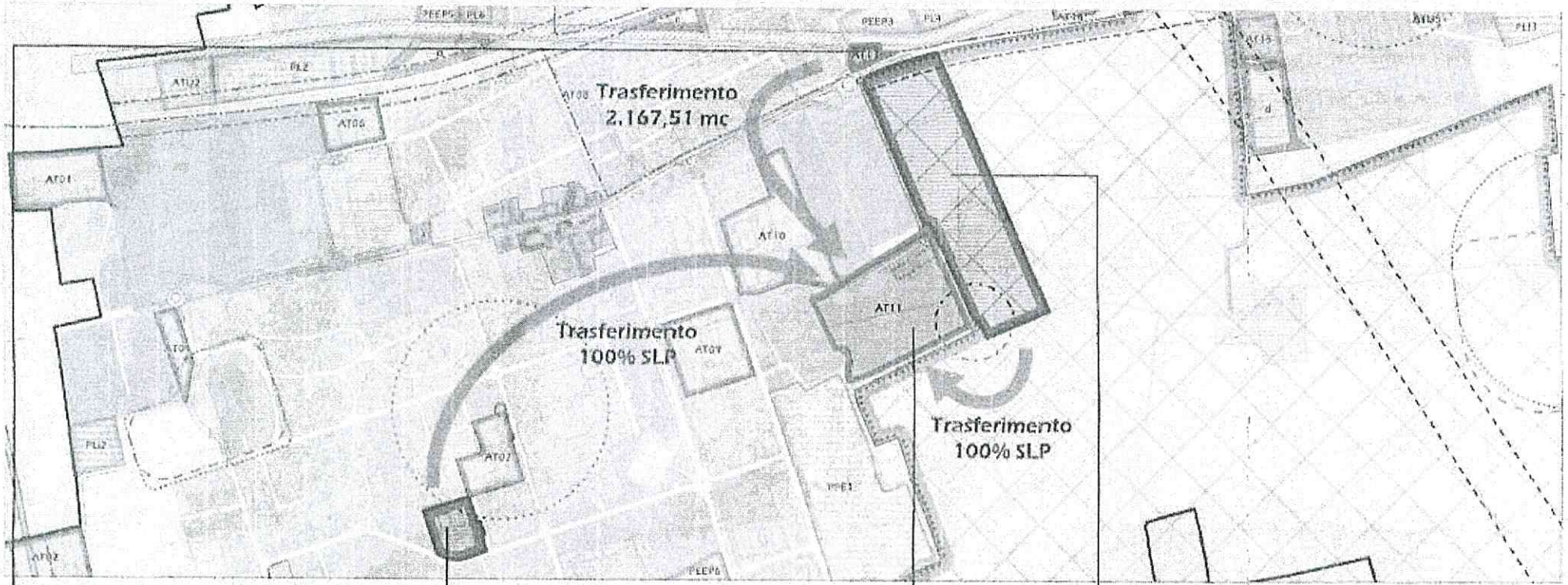
L'ambito di trasformazione prevalentemente residenziale AT11 è attualmente di proprietà pubblica (verde). L'Amministrazione Comunale, potrà procedere all'alienazione dell'area, attraverso bando pubblico, solo successivamente alla realizzazione dei nuovi orti urbani (S05 e S10 del Documento di Piano). L'ambito è soggetto a standard strategico, definibile quale valore economico minimo di 100€/mq di SLP e alimentabile 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.

Previsioni e dimensionamento



Modalità attuativa	**Piano attuativo**
ST (indicativa)	**45.963,84 mq**
UT	**- mq/mq**
SLP derivante da S03 (indicativa)	**2.500,00 mq**
SLP derivante da S06 (indicativa)	**14.899,67 mq**
SLP derivante da AT13 (indicativa)	**722,50 mq**
SLP totale (indicativa)	**18.122,17 mq**
SC	**40% SF**
V derivante da S03 (indicativa)	**7.500,00 mc**
V derivante da S06 (indicativa)	**44.699,01 mc**
V derivante da AT13 (indicativa)	**2.167,50 mc**
V totale (indicativa)	**54.366,51 mc**
Abitanti teorici	**35 mq/ab**
Standard	**30 mq/ab**
Verde	65% Standard
Parcheggi	35% Standard
Standard aggiuntivo	4.000 mq in cessione per realizzazione struttura pubblica
Altezza edifici (indicativa)	**13,50 m** (4 piani)

Le modalità attuative



V derivante da AT11 2.167,50 mc
(indicative)

SLP derivante da S03 2.500,00 mq
(indicativa)

SLP totale 18.122,17 mq (indicativa)
V totale 54.366,51 mc (indicativa)

SLP derivante da S06 14.899,67 mq
(indicativa)

L'ambito di trasformazione prevalentemente residenziale AT11 è attualmente di proprietà pubblica. Il PGT prevede la 'permuta', in seguito all'individuazione di un planivolumetrico che svilupperà sull'ambito le volumetrie previste negli ambiti S03, S06 e AT13 e che verranno trasferite al suo interno. All'interno dell'ambito AT11 sarà prevista la realizzazione di alcune strutture legate al centro sportivo, previsto all'interno dell'ambito S06. Essendo l'ambito S06 di proprietà privata, è attribuito all'area un UT di 0,20 mq/mq che permetterà di generare una volumetria di carattere residenziale che verrà trasferita interamente nell'ambito AT11. All'interno dell'ambito S06 è prevista la realizzazione del nuovo centro sportivo. Nell'ambito S03, attualmente di proprietà pubblica il PGT prevede la realizzazione della scuola materna. All'ambito è stata attribuita una volumetria definita di 7500 mc che verrà completamente trasferita all'interno dell'ambito AT11. L'ambito AT13 è interessato dalla nuova viabilità di progetto prevista dal PGT al fine di migliorare l'attraversamento del Naviglio Martesana. Tale previsione riduce la volumetria esistente pari a 7078,74 mc (indicativa) di 1717,51 mc realizzabile in loco. La volumetria residua di 1717,51 sommata alla volumetria premiale di 450 mc sarà completamente trasferita all'interno dell'ambito AT11.