57

COMUNE DI CASSINA DE' PECCHI
PROTOCOLLO GENERALE
26 APR 2013
N° 8538 TIT. 08.02/11
FA. UFF. URBANISTICA
2083 A 2005

URBANISTICA
LAVORI PUBBLICI
26 APR. 2013
PRAT. N°

Al Sig. SINDACO
COMUNE di CASSINA DE'PECCHI

presso sede municipale

OGGETTO: OSSERVAZIONE al Piano di Governo del Territorio adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 11/1/2013.

La sottoscritta società GEDOS s.r.l. (P.I.: 06123470962), con sede in via Sormani, 34, Cologno Monzese, in persona dell'Amministratore, Sig. Emilio Castelli, domiciliato presso la sede della stessa società, tel. 0292112389 fax 0293885572 e.mail trento@email.it, proprietaria dell'area sita a Cassina dè Pecchi e distinta nel vigente catasto terreni dello stesso Comune al fg. N. 6, mapp. N. 4 – 5, denominata "Cascina Colombirolo", compresa nell'ambito AT13 del Documento di Piano del PGT adottato;

L' Ambito AT13 è un Piano di Recupero mutuato dal PRG attualmente vigente e confermato all'interno delle strategie del PGT da cui emergono gli elementi come di seguito descritti:

- vincoli di altezza e di sagoma previsti nella scheda AT13 del Documento di Piano che devono essere pari a quelli degli edifici esistenti;
- la previsione di cessione di una parte di area di proprietà della scrivente società al Comune di Cassina dè Pecchi per esigenze di pubblico interesse dirette al miglioramento del sistema viabilistico e del ponticello esistente in loco, comportante la demolizione di porzione di fabbricati esistenti sul fronte ovest;
- la previsione di realizzare all'interno dell'AT13 la volumetria prevista nel PGT adottato pari a 5.361,23 mc. rispetto ai 7.078,74 mc. esistenti;
- trasferimento nell'Ambito AT11 del volume residuo e della volumetria premiale;
- non contestualità degli interventi per la realizzazione dell'AT13 rispetto all'AT11.

Per quanto sopra, fermo restando l'interesse della società di realizzare il Piano di Recupero (già oggetto di una precedente richiesta), unitamente all'interesse dell'Amministrazione Comunale di salvaguardare la memoria storica conservando l'assetto della Cascina Colombirolo, nonché l'opportunità per effetto delle cessioni di ampliare il ponte di attraversamento del naviglio Martesana, la società GEDOS rileva tuttavia alcune incongruenze per le quali si rende necessaria un adeguamento dei documenti di PGT;

In particolare, da una simulazione progettuale effettuata, si deduce che la volumetria effettivamente realizzabile nel comparto AT13 è di circa 3.000,00 mc. (la stessa, infatti, è la risultante delle deduzioni di cui all'art. 12 della L.R. 33/2007 – che permette lo scorporo delle murature perimetrali e l'ultimo solaio verso la zona fredda, nonché delle scale comuni ed i sottotetti) come indicato nell'allegato 1;

considerato che la volumetria esistente da PGT è pari a 7.078,74 e visto quanto sopra (circa 3.000,00 mc. realizzabili nell'AT13) ne consegue che residua una volumetria di circa 4.078,74 mc.,

GEDOS srl

la quale è nettamente superiore al volume residuo indicato nella scheda dell'AT13 del Documento di Piano e quantificato in mc. 1.717,51;

ciò posto, occorre tener conto che oltre alla volumetria premiale di 450,00 mc. (come da scheda dell'AT13 del Documento di Piano) si deve prevedere il trasferimento di mc. 4.078,74, per un totale quindi di mc. 4.528,74 nell'ambito AT11;

Preso atto dell'avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito e messa a disposizione del P.G.T. adottato e che la scadenza per la presentazione delle osservazioni è stata fissata per il 29/4/2013;

tutto ciò premesso, al fine di un migliore assetto urbanistico e architettonico della Cascina Colombirolo e della relativa viabilità

PRESENTA

In data odierna ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05 e s.m.i. *"Legge per il Governo del Territorio"*, la seguente osservazione al piano di Governo del Territorio (PGT):

1) stante l'immodificabilità della capacità di piano dell'AT13 pari a mc. 7.078,74 si chiede che l'eccedenza volumetrica (circa 4.078,74 mc. + la volumetria premiale di 450,00 mc.) derivabile dal risultato del Piano Recupero sia trasferibile nell'Ambito AT11;
2) confermare la possibilità di attuare i suddetti ambiti AT13 e AT11 in fasi autonome e distinte;
3) ai fini di una più celere realizzazione degli scopi perseguiti dal PGT, fermo restando i parametri indicati nella scheda del Documento di Piano (volumetria, caratteristiche energetiche, ecc.), si chiede di prevedere nell'Ambito AT13 anche la realizzazione di un intervento diretto mediante permesso di costruire convenzionato con modalità di intervento con ristrutturazione edilizia e cambio d'uso;
4) per un migliore assetto urbanistico dell'intervento si chiede di ampliare il perimetro dell'Ambito AT13, verso Est, accorpando l'area già di proprietà della GEDOS (V. Allegato 1), anche al fine di garantire la dotazione dei parcheggi in loco;
5) considerato che la scheda del Documento di Piano relativa all'AT13 prevede che nel caso di demolizione e ricostruzione degli edifici si dovrà prevedere un miglioramento della classe energetica (minimo classe B) rispetto a quella attuale, al fine, quindi, di attuare tale prescrizione, si chiede di ammettere limitate modifiche di sagoma e di altezza dovute alle modalità costruttive inerenti all'efficienza energetica dell'involucro (maggiore spessore delle solette).

Allegati: 1) tavola con ipotesi progettuale di massima della Cascina Colombirolo.
2) tavola piano interrato box.

Con osservanza.

Cassina dè Pecchi, lì 26/4/2013

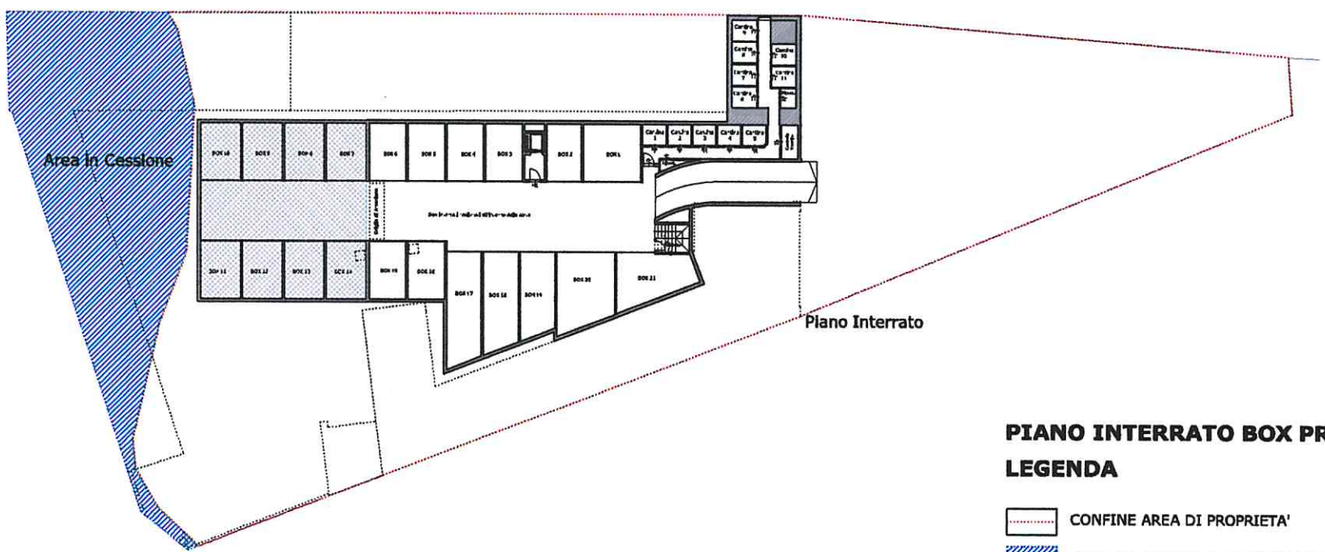
GEDOS S.R.L.
L'AMMINISTRATORE
Emilio CASTELLI

TAV. 2

progetto: CASCINA COLOMBIROLO - IPOTESI PROGETTUALE

committente: GEDOS SRL, Via Sormani 34, Cologno Monzese (MI)

data: 12/04/2013



PIANO INTERRATO BOX PROGETTO

LEGENDA

CONFINE AREA DI PROPRIETA'

AREA DA CEDERE AL COMUNE COME DA PGT

IPOTESI DI AMPLIAMENTO DELL'AUTORIMESSA INTERRATA

GEDOS srl

progettista: Emilio Dossena Architetto, via Roma, 19 - 20060 Cassina de' Pecchi - Milano - tel e fax 02-95343139

scala: 1:500

TAV. 2

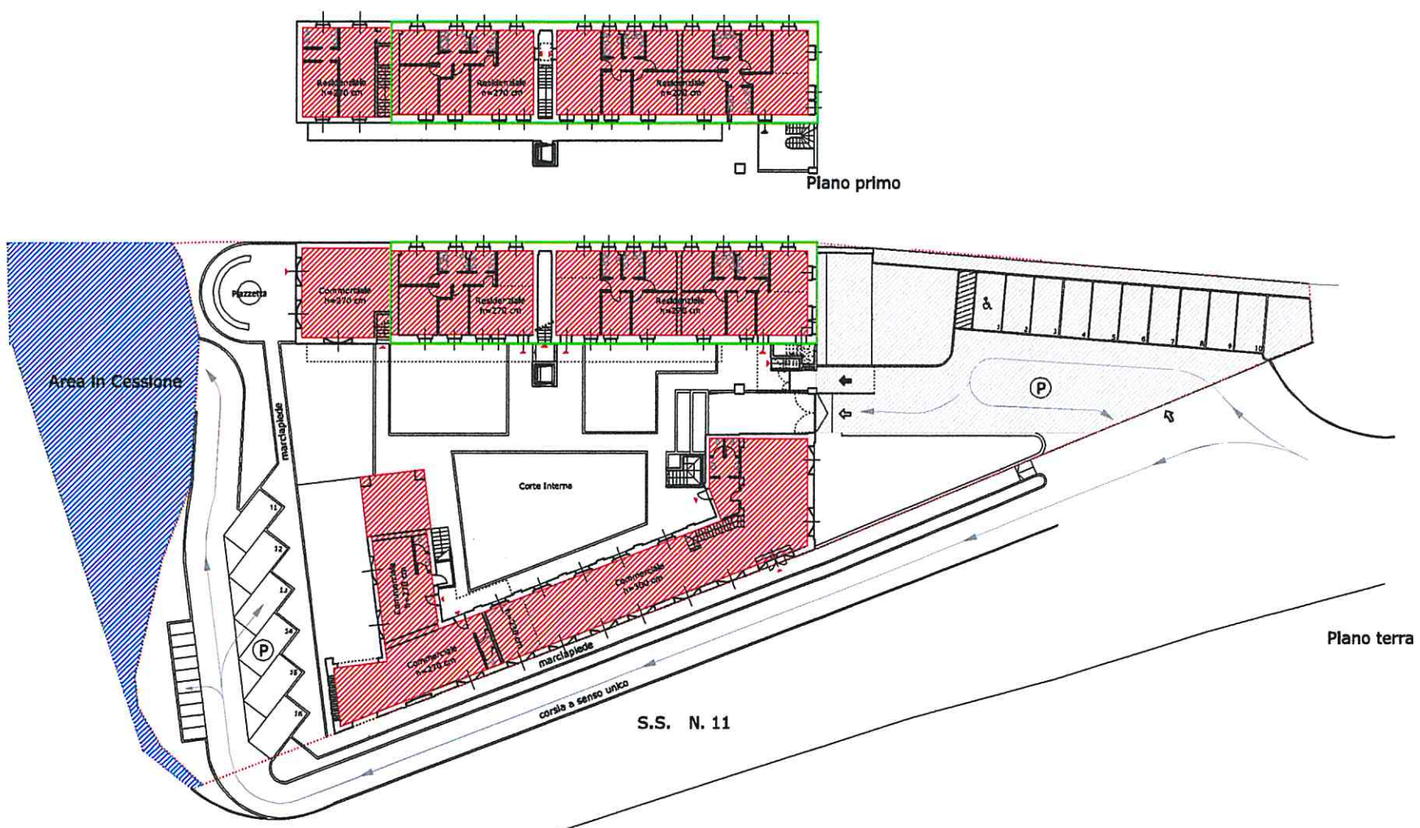
progetto: CASCINA COLOMBIROLO - IPOTESI PROGETTUALE - Via Veneto, Cassina De Pecchi (Milano)

committente: GEDOS SRL, Via Sormani 34, Cologno Monzese (MI)

data: 12/04/2013

TAV. 1

PROGETTO - CASCINA COLOMBIROLO - MANUTENZIONE STRAORDINARIA/RISTRUTTURAZIONE



PLANIMETRIA GENERALE PROGETTO
LEGENDA

- CONFINE DI PROPRIETA'
- AREA DA RICOMPRENDERE NELLA PERIMETRAZIONE DELL'AMBITO AT 13
- AREA DA CEDERE AL COMUNE COME DA PGT
- SLP CONSIDERATA NEL CALCOLO DEL VOLUME APPLICANDO L'ART.12 DELLA LEGGE REGIONALE 33/2007
- EDIFICIO CON INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA IN CORSO

VOLUME TOTALE APPLICANDO LA L.R. 33/2007 = circa 3000,00 mc
(escludendo le murature perimetrali, l'ultimo solaio, scale comuni, sottotetti)

VOLUMETRIA RESIDUA = 7.078,74 - 3.000,00 = 4078,74 + 450 (Bonus) = circa 4528,74 mc

GEDOS srl

progettista: Emilio Dossena Architetto, via Roma, 19 - 20060 Cassina de' Pecchi - Milano - tel e fax 02-95343139

scala: 1:500