



CITTA di MAGENTA

Settore Tecnico
Servizio Territorio e Servizi alla Città



Variante Generale PGT



**VARIANTE GENERALE DEL
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**
ADOTTATO CON D.C.C. N. N. 46 DEL 19.07.2016
(AI SENSI DELL'ART. 13 DELLA LEGGE REGIONALE 12/05 E S.M.L.)

**OSSERVAZIONE
AI SENSI DELLA L.R. 12/05 ART. 13 COMMA 4**

Comune di

MAGENTA



C_E801 - C_E801 - 1 - 2016-11-08 - 0048926

Prot. Generale n: 0048926 A

Data: 08/11/2016 Ora: 10.08

Classificazione: 6 - 1 - 0

Al Sig. Sindaco
del Comune di Magenta
Piazza Formenti, 3
20013 - Magenta (MI)
All'Ufficio di Piano

DATI DELL'OSSERVANTE (chi presenta l'osservazione)

Il Sottoscrittore GORLEZZA Giuseppe

nat. a Boffalora S. Ticino il 30/12/1943 CF GRLGPP43T30A920K

Residente a MAGENTA in via/~~piazza~~ Alberto da GIUSSANO n. 12

email Tel. 029794708 in qualità di COMPROPRIETARIO

(Nel caso di società, ente, associazione, altro)

___ Sottoscritt ___

nella sua qualità di _____ della società _____

con sede legale in _____ via/piazza _____

n. _____ CF/P.IVA _____ PEC _____

e residente a _____ in via _____ n. _____

PRESENTA

ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. "Legge per il Governo del Territorio", la seguente osservazione alla Variante Generale del Piano di Governo del Territorio (PGT), compilata in tutte le sue parti e articolata come meglio specificato nelle pagine seguenti.

DATI IDENTIFICATIVI DELL'AREA

| | |
|-------------------------|------------------|
| <i>Catasto Terreni</i> | |
| <i>foglio</i> | <i>mappale</i> |
| <i>superficie (mq.)</i> | <i>indirizzo</i> |
| <i>intestati</i> | |

| | |
|---------------------------|--|
| <i>CATASTO FABBRICATI</i> | |
| <i>foglio</i> 1 | <i>mappale</i> 317 e 347 |
| <i>superficie (mq.)</i> | <i>indirizzo</i> Via Alberto da Giussano, 12 |
| <i>intestati</i> | |

| | |
|-------------------------|------------------|
| <i>foglio</i> | <i>mappale</i> |
| <i>superficie (mq.)</i> | <i>indirizzo</i> |
| <i>intestati</i> | |

NOTA a titolo indicativo:

proprietario/comproprietario/usufruttuario/superficiario/enfiteuta/titolare di altro diritto di godimento (uso, abitazione, servitù) /affittuario/legale rappresentante.

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione riguarda: (barrare la fattispecie)

Documento di Piano riferimento all'elaborato _____

Piano dei Servizi riferimento all'elaborato _____

Piano delle Regole riferimento all'elaborato RP 02b - Carta della disciplina delle aree

Altro _____

OGGETTO E CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

(se lo spazio non risulta sufficiente è possibile allegare ulteriori pagine)

" ABITAZIONE PRINCIPALE a UN SOLO PIANO ABITABILE
con annessi accessori ed area cortilizia

- CONTRADDISTINTA al foglio 1, mappale 317 e 347 (Allegato 1)

- nel vigente PGT in Zona "IR 2.1" (Allegato 2 - piantino e parametri)

- nel PGT in ADOZIONE in Area "B3" (Allegato 3 - piantina e parametri) "

PREMESSO

- che tutta la zona limitrofa è a carattere RESIDENZIALE con

EDIFICI PRIVATI MONO e BIFAMILIARI ovvero VILLETTE a UNO
o più piani costruiti negli anni 1960-1980

- che il PGT in adozione riduce praticamente a metà l'indice
di fabbricabilità e RENDE IMPOSSIBILE LA REALIZZAZIONE DI UN
EVENTUALE FUTURO SOPRALZO della nostra villetta.

CHIEDE

IL RIPRISTINO DI MAGGIORE EDIFICABILITÀ PASSANDO DA

AREA "B3" A AREA "B1" AL FINE DI POTER REALIZZARE

UN EVENTUALE SOPRALZO ABITATIVO AD USO FAMILIARE.

ELENCO DEGLI ALLEGATI ALL'OSSERVAZIONE

- Documentazione catastale *Allegato 1* Documentazione urbanistica *Allegati 2 e 3*
 Documentazione fotografica Altro (specificare _____)

data _____ firma *Gi. Miller*

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Informativa ai sensi de D.lgs. n. 196/03 sulla tutela dei dati personali

Ai sensi del D.lgs. n. 196/03, i dati forniti formano oggetto di trattamento nel rispetto della normativa sopra richiamata, in modo lecito ed in osservanza degli obblighi di correttezza e riservatezza.

Tali dati potranno essere trattati per le finalità connesse all'espletamento inerente l'osservazione presentata.

Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Magenta.

I dati potranno essere trattati anche mediante supporto informatico.

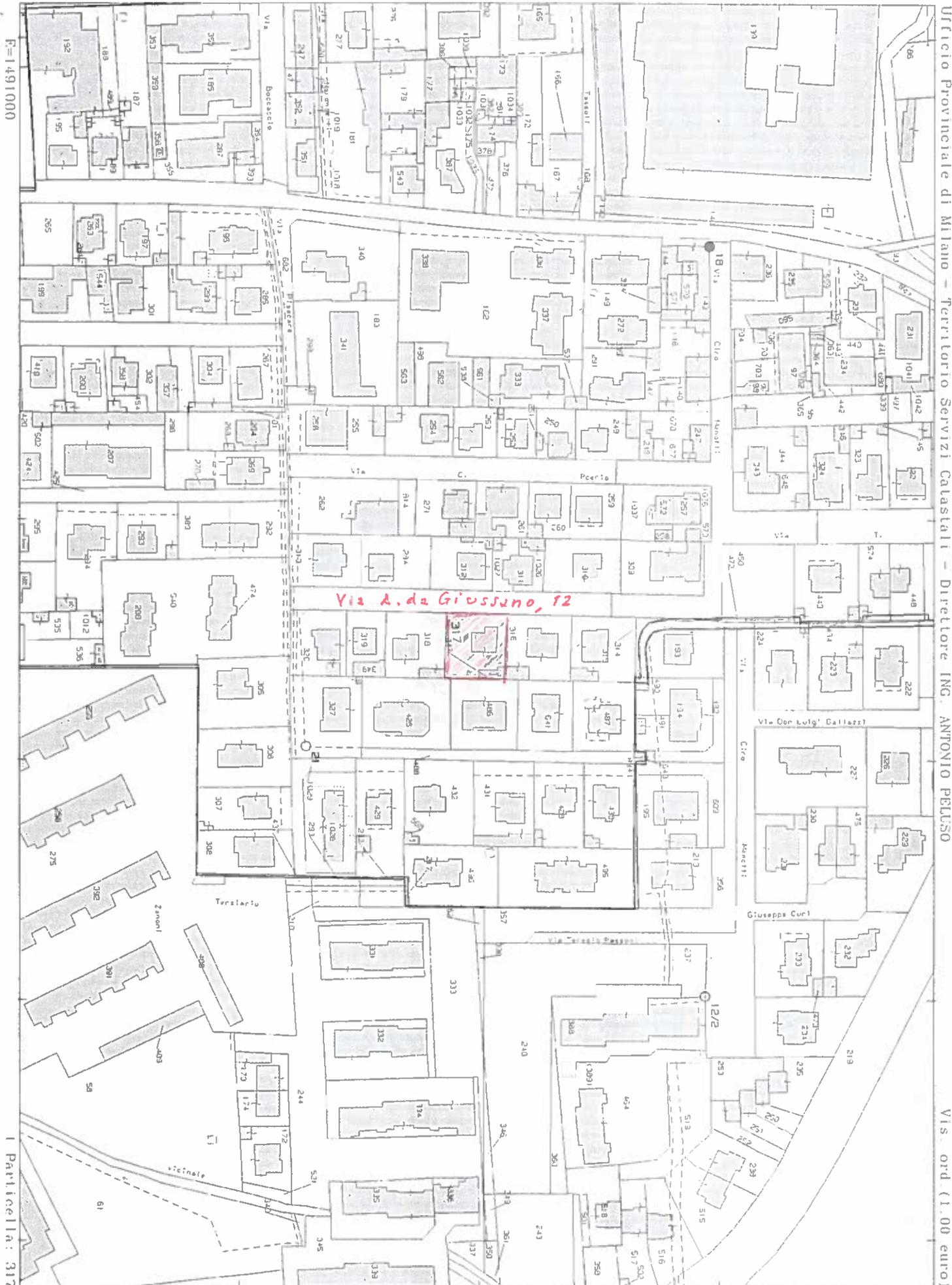
L'interessato ha diritto a quanto previsto dall'art. 13 del suddetto D.lgs.

data _____ firma *Gi. Miller*

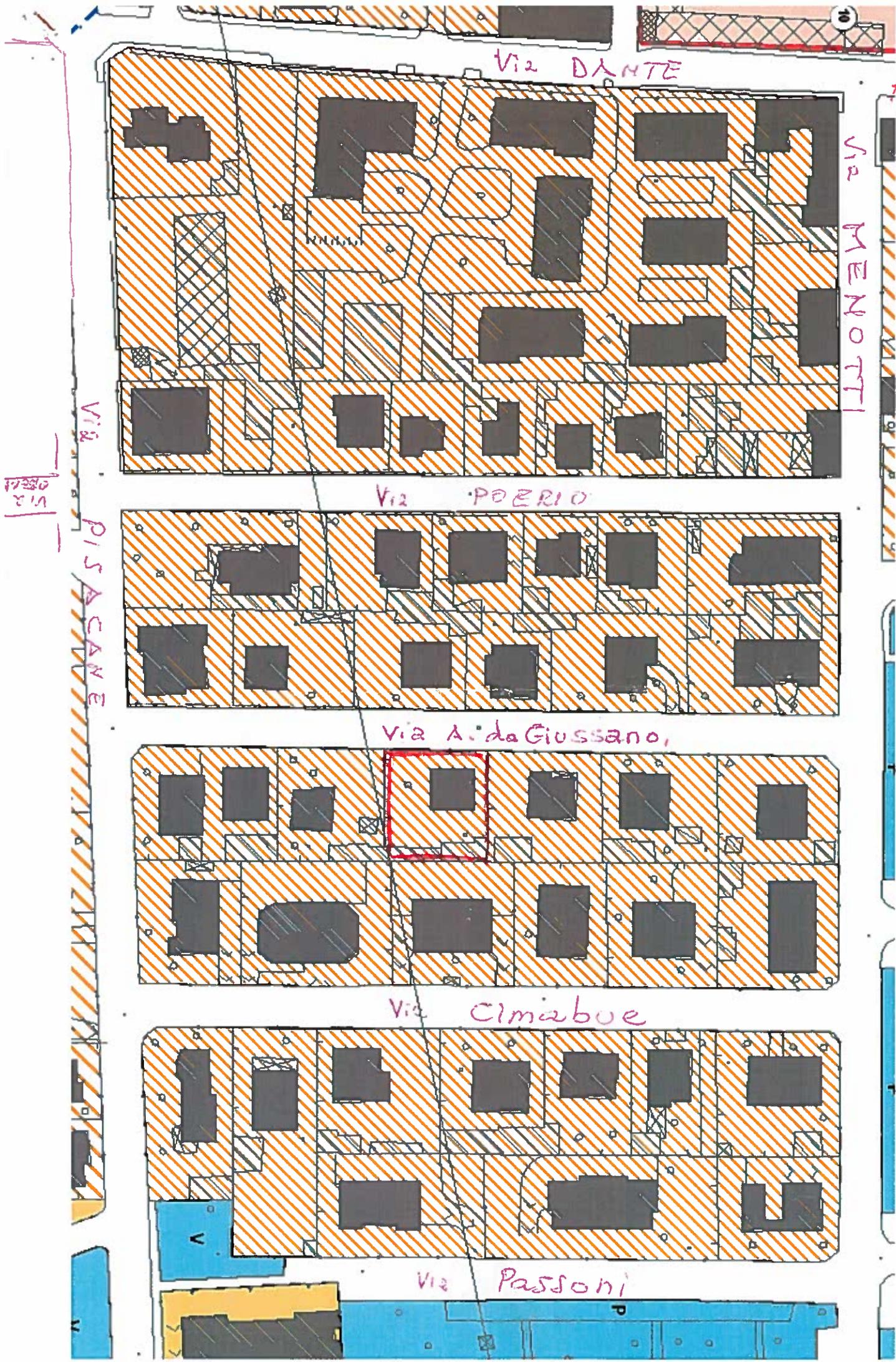
N.B.

LA PRESENTE OSSERVAZIONE DEVE ESSERE PRESENTATA ENTRO E NON OLTRE IL GIORNO **10.11.2016**:

1. VIA PEC egov.magenta@cert.poliscomuneamico.net
2. ALL'UFFICIO PROTOCOLLO nei seguenti orari:
lun.-merc.-ven. 9.00-12.30 e mar. - gio. 9.00-12.30 /15.30-17.30.



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizi Catastali - Direttore ING. ANTONIO PELUSSO



ZONA IR.2.1

SONY
16.51

Di norma, mediante DIA, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, compresa anche la demolizione e nuova costruzione.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

if = esistente
Rc = esistente
Rv = esistente
Hm = esistente
Hp = esistente

26.5 Ambiti residenziali misti (IR 2.1)

Sono così denominate le parti del territorio comunale parzialmente o totalmente edificate, destinate prevalentemente a edifici residenziali.

Tra le funzioni complementari previste per le zone residenziali all'art. 4.1 non sono ammesse le funzioni: (RC) - (RA) - (RRS-1) ed (RRS-2)

Di norma, mediante permesso di costruire o DIA, sono ammessi interventi:

- di ordinaria e straordinaria manutenzione;
- di restauro e risanamento conservativo;
- di ristrutturazione edilizia, ricostruzione e di adeguamento igienico e tecnologico;
- di ampliamento o nuova costruzione;
- di costruzione di ricoveri auto interrati o seminterrati, coperti mediante manto erboso, aventi una altezza totale fuori terra non superiore a m 2,50;

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

if = massimo tra 2 mc/mq e l'esistente incrementato al max 20% dell'esistente per gli edifici con destinazione principale residenziale e 30% per gli edifici a destinazione terziario/direzionale/commerciale.

Rc = 50%
Rv = 30%
Hm = 16,50 m
Hp = 5 piani fuori terra (oltre al piano sottotetto abitabile e/o quello seminterrato)

26.6 Ambiti residenziali radi (IR 2.2)

Questo ambito è costituito da lotti edificati con prevalente tipologia isolata con annesso giardino/area cortilizia di pertinenza, privi di rilevanti qualità formali e non costituenti cortine edilizie di riferimento per il tessuto urbano, edificati principalmente a partire dall'anno 1950 fino ad oggi e per il quale il Piano delle Regole prevede la necessità di un contenimento insediativo e volumetrico.

Sono consentiti interventi edilizi:

- di ordinaria e straordinaria manutenzione;
- di restauro e risanamento conservativo;
- di ristrutturazione edilizia, ricostruzione e di adeguamento igienico e tecnologico;
- di ampliamento o nuova costruzione;
- di costruzione di ricoveri auto interrati o seminterrati, coperti mediante manto erboso, aventi una altezza totale fuori terra non superiore a m 2,50;

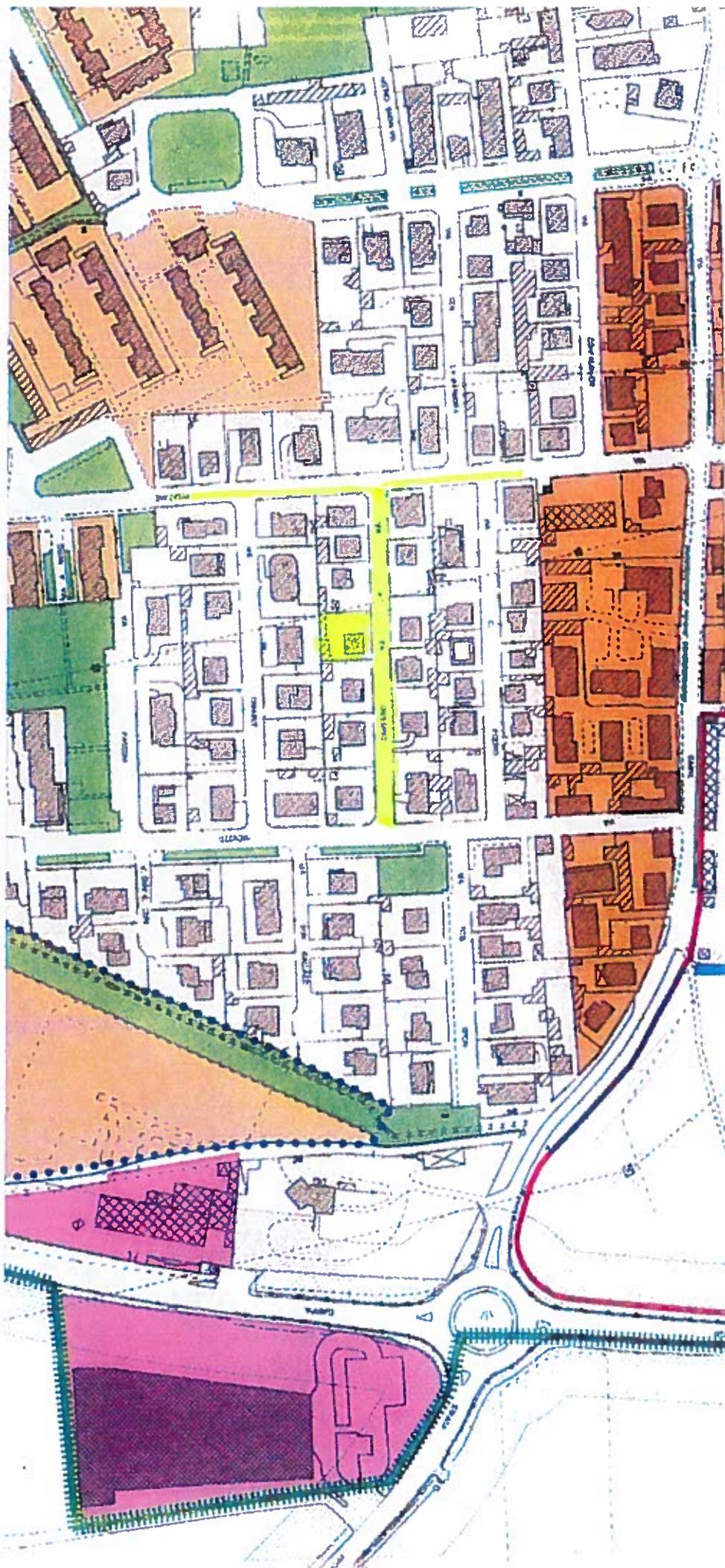
Tra le funzioni complementari previste per le zone residenziali all'art. 4.1 non sono ammesse le funzioni: (RA) - (RC) - (RRS-1) ed (RRS-2)

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

if = massimo tra 1 mc/mq e l'esistente incrementato al max 20% dell'esistente per gli edifici con destinazione principale residenziale e 30% per gli edifici a destinazione terziario/direzionale/commerciale.

Rc = 30%
Rv = 40%
Hm = 12,50 m
Hp = 3 piani fuori terra (oltre al piano sottotetto abitabile e/o quello seminterrato)

26.7 Ambiti sportivi e ricreativi privati (VSP)



*Allegato 3
fig. 1 di 2*

- Area A - art. 13 NTA del Piano delle Regole (vedi tav. RP03)
- Area B1 - art. 14 NTA del Piano delle Regole
- Talella delle cortine stradali - art. 14.2 NTA del Piano delle Regole
- Area B2 - art. 14 NTA del Piano delle Regole
- Area B3 - art. 14 NTA del Piano delle Regole
- Area C - art. 15 NTA del Piano delle Regole
- Area D1 - art. 16 NTA del Piano delle Regole
- Area D1bis - impianti per la distribuzione del carburante per autotrazione art. 16 NTA del Piano delle Regole
- Area D2 - art. 16 NTA del Piano delle Regole
- Area D2 a normativa speciale - art. 16.3.6 NTA del Piano delle Regole
- Area D3 - art. 16 NTA del Piano delle Regole
- Area D4 - art. 16 NTA del Piano delle Regole
- Area E - art. 17 NTA del Piano delle Regole
- Piani Abitativi approvati o adottati - art. 29 NTA del Piano delle Regole
- Perimetro nuclei edifiz prima levata NCM 1983 - art. 13 NTA del Piano delle Regole
- Area non soggetta a trasformazione urbanistica - art. 24 NTA del Piano delle Regole
- Area vincolata per la visibilità sovraccala - art. 27 NTA del Piano delle Regole
- Rispetti e salvaguardie - art. 27 NTA del Piano delle Regole
- Fasce di rispetto da codice delle strade - art. 27 NTA del Piano delle Regole

- Piano dei Servizi - aree destinate alla zona A - il sistema dei servizi sociali e provvisti (AV, SMI e SPN)**
- Servizi pubblici e privati di uso pubblico esistenti.
 - Area destinata a servizi di nuova realizzazione - art. 3 NTA del Piano dei Servizi
 - Impianti tecnologici - art. 6 NTA del Piano dei Servizi
 - Tracciato indicativo delle nuove strade - art. 6 NTA del Piano dei Servizi

- Ambiti di trasformazione (vedi relazione tecnica allegata alle Norme per l'attuazione del Documento di Piano)**
- AT Ambiti di Trasformazione a prevalente destinazione residenziale
 - AT Ambiti di Trasformazione destinati prevalentemente ad attività di produzione di beni e servizi
 - AT Ambito di Trasformazione destinato prevalentemente a verde pubblico o di uso pubblico

- Naviglio Grande
- Tracciati e spaziali d'acqua (Fasce spaziali categoriche Est Ticino Vilanova riportate in tabella DA03)

- Accorpamento del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale a Natura della Valle del Ticino - art. 18 NTA del Piano delle Regole**
- Perimetro Parco regionale della Valle del Ticino (DGR 7/1983 del 2001)
 - Perimetro Parco Naturale della Valle del Ticino (DGR 7/918 del 2003)
 - ZONE B1 - zone naturalistiche orientate
 - ZONE C1 - zone agricole e forestali a prevalente interesse turistico
 - AREE "R"
 - Perimetro Zona IC zone di iniziativa comunale orientata
 - Proposta di modifica del Perimetro Zona IC
 - ZONE C2 - zone di pianura irrigua a prevalente vocazione agricola
 - ZONE C3 - zone agricole e forestali a prevalente interesse paesaggistico

Città di Magenta



Piano di Governo del Territorio

Piano delle Regole

RP 02b
Carta della disciplina delle aree

scala 1/2.000 02 Giugno 2016

Gruppo di lavoro:
Arch. Fulvio Anzi - Arch. Marco Bignardi - Arch. Massimo Cazzani
Arch. Massimo Cazzani - Arch. Massimo Cazzani
FOLACIOMA - Ing. Alfredo Di Stefano - Ing. Damiano Rossi
Stato di Ricerca e Pianificazione - Data: Maggio 2016

Sezione tecnica del Comune di Magenta:
Arch. Carlo Bignardi - Arch. Massimo Cazzani - Direttore settore tecnico
Geom. Marco Bignardi - Responsabile del servizio
Ufficio di Piano:
Geom. Bignardi - Segretario amministrativo
Geom. Massimo Cazzani - Esperto
Arch. Massimo Cazzani - Esperto
Ing. Sara Damiano - Amministratore
Arch. Rossella Sartori - Pianeggiante

14.4 Indici e parametri

Salva la facoltà della conservazione delle SLP esistenti disposta all'art. 12.1, l'edificazione dei lotti liberi e la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

| Indici e parametri | Aree | | |
|--------------------|--|------------------|------------------|
| | B1 | B2 | B3 |
| Uf (mq/mq) | 0,65 | 0,65 | 0,35 |
| Rc (%) | 60 | 50 | 33 |
| H (m) | 13,50 | 19,50 | 9,50 |
| Dc (m) | H/2 - minimo m 5 | H/2 - minimo m 5 | H/2 - minimo m 5 |
| Df (m) | minimo m 10,000 | minimo m 10,000 | minimo m 10,000 |
| Ds (m) | m 5,00 con l'eccezione delle edificazioni a cortina di cui al successivo art. 14.5.2 | | |

14.5 Prescrizioni morfologiche

14.5.1 Nella tavola di Piano (RP 02) sono indicate le cortine edilizie da mantenere, ripristinare o completare allineando i fabbricati sulla cortina e realizzando l'edificazione in aderenza agli eventuali frontespizi ciechi. In tali casi non si applicano i parametri di distanza minima, dettati al precedente 14.4.

Per tutti i casi di nuova edificazione o riedificazione nella cortina stradale, per l'altezza dei fabbricati si applicano le disposizioni dettate al precedente art. 13.8.

14.5.2 Fatti salvi i diritti di terzi, l'estensione della cortina edilizia stradale esistente tramite l'ampliamento di edifici esistenti o l'aggiunta di nuovi edifici posti in continuità con questa è ammessa anche quando non specificamente individuata nella tavola di piano.

Art. 15 Aree C – Aree di completamento del tessuto consolidato

15.1 Definizione

Le aree C comprendono superfici contenute nel perimetro del tessuto urbano consolidato, prevalentemente libere da costruzioni, la cui edificazione richiede una particolare attenzione in ragione della loro estensione o del contesto in cui si collocano, nel centro principale ovvero nelle frazioni di Ponte Nuovo e Ponte Vecchio.

15.2 Destinazioni d'uso

Per le destinazioni d'uso si applicano le disposizioni contenute al precedente art. 14.2 per le aree B.

15.3 Indici e parametri

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

| | |
|-----------------------|------------------|
| Ut proprio (mq/mq) | 0,25 |
| Ut aggiuntivo (mq/mq) | 0,05 |
| Ut minimo (mq/mq) | 0,30 |
| Ut massimo (mq/mq) | 0,35 |
| Rc (%) | 50 |
| H (m) | 13,50 |
| Dc (m) | H/2 - minimo m 5 |
| Df (m) | minimo m 10,000 |
| Ds (m) | m 5,00 |

L'allineamento degli edifici sul ciglio stradale o con gli edifici dei lotti confinanti è ammesso quando finalizzato a mantenere o consolidare gli allineamenti esistenti.

