

Comune di
MAGENTA



C_E801 - C_E801 - 1 - 2016-11-08 - 0048937

Prot. Generale n: **0048937** **A**

Data: **08/11/2016** Ora: **10.29**

Classificazione: **8 - 1 - 0**

Al Sindaco del Comune di Magenta

Piazza Formenti n. 3

20013 Magenta (MI)

SETTORE TECNICO

Servizio al territorio e servizio alla città

- Ufficio di Piano

**OGGETTO: VARIANTE GENERALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
ADOTTATA CON DELIBERAZIONE C.C. N. 46 DEL 19.07.2016.
OSSERVAZIONI AI SENSI DELL'ART. 13 C.4 L.R. 12/2005**

Il sottoscritto **BONACINA ALESSANDRO** nato a Chignolo d'Isola il 09/12/1957

CF: **BNCLSN57T09C635M**, residente a Calusco d'Adda, in via Europa 154

cell. n. 3480304723, e-mail: alessandro.b57@gmail.com in qualità di

proprietario

PRESENTA

ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. "Legge per il Governo del Territorio", le seguenti **OSSERVAZIONI** 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: Catasto Terreni Foglio 1, mappali 79 e 122, superficie mq 11.280,00, indirizzo via Espinasse angolo via Cler.

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione riguarda:

- il Piano dei Servizi (elaborati SP 01 e SP 04 art. 9)
- il Piano delle Regole (elaborati RP 01a, RP02a e RP 05 art. 15)

OGGETTO E CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE N. 1

Premessa.

L'area oggetto della presente osservazione è individuata nel Piano delle Regole con la denominazione di *"Aree C – Aree di completamento del tessuto urbano consolidato residenziale"*, con specifica simbologia grafica *"Ce"*.

L'art. 15 delle N.T.A. del *Piano delle Regole - Disciplina delle aree* (elaborato RP 05) - prevede che l'attuazione degli interventi sia subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo obbligatoriamente esteso all'intera area perimetrata, ovvero per le aree con superficie territoriale perimetrata minore di mq 6.000, fermi restando indici e parametri previsti per l'area in esame, il ricorso a Permesso di Costruire convenzionato. La superficie perimetrata con la simbologia *"Ce"*, stimata complessivamente in mq. 15.305 di St (come risultante nella tabella 20 della Relazione del Piano dei Servizi - elaborato SP03) comprende due diverse proprietà, di cui quella dello scrivente è pari ad una superficie catastale di mq 11.280,00.

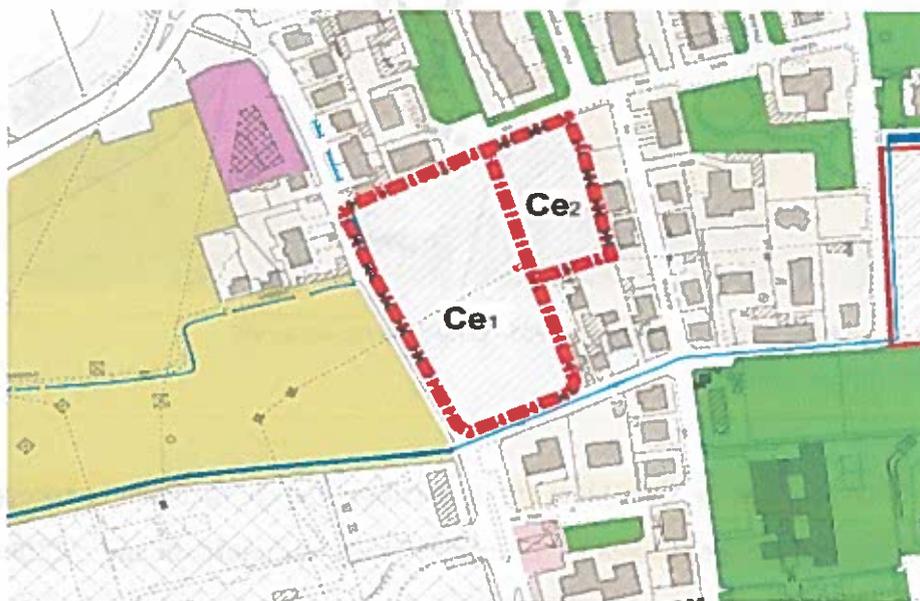
La variante generale ha come obiettivo, dedotto dall'art. 3 Relazione Documento di Piano - elaborato DP05), quello di:

- **snellire e semplificare l'attuazione del Piano**, nonché di ricondurre l'apparato normativo agli elementi essenziali, semplificando disciplina e procedure al fine di agevolare la presentazione e l'istruttoria di piani attuativi e progetti edilizi, in particolare per gli interventi rivolti al riuso dei complessi edilizi del nucleo storico e più in generale del tessuto urbano consolidato;

- **revisionare i testi normativi limitando la disciplina a quanto necessario alla gestione delle procedure urbanistico edilizie limitando l'obbligo di pianificazione attuativa, in particolare nei nuclei di antica formazione**

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO OSSERVA E CHIEDE:

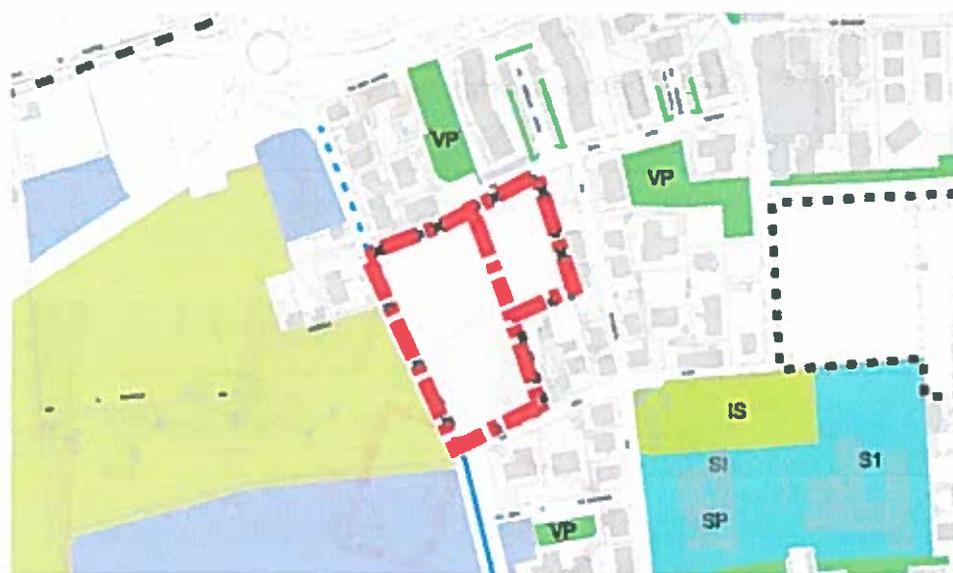
- **a) di riperimetrare l'ambito del tessuto urbano consolidato di cui all'area identificata nel Piano delle Regole con il simbolo "Ce", modificando l'elaborato RP 01a e RP02a, mediante la suddivisione dell'area in esame in due diversi comparti di intervento, coincidenti con le due diverse proprietà, conformemente alla proposta di cui allo stralcio del Piano delle Regole, Carta della disciplina delle aree (elaborato RP 02) che segue.**



Stralcio Piano delle Regole - elaborato RP02a - Carta della disciplina delle aree
Proposta di modifica.

Nella proposta l'area originariamente identificata con il simbolo "Ce" assumerà una denominazione diversa, che qui si ipotizza in "Ce1" e "Ce2", quali due separati comparti di attuazione, autonomi e indipendenti tra loro.

Detta perimetrazione dovrà altresì essere modificata anche all'interno del Piano dei Servizi - elaborato SP 01 - per le corrispondenti "Zone prevalentemente residenziali" individuate quali aree del Documento di Piano e del Piano delle Regole soggette a Piano attuativo o a permesso convenzionato, come risultante dall'allegata dimostrazione grafica che segue.



Stralcio Piano dei Servizi - elaborato SP01 - Carta del Piano dei Servizi
Proposta di modifica.

- b) di consentire la possibilità di attuazione per il medesimo comparto frazionato, specie per l'area di proprietà dello scrivente di mq 11.280,00, attraverso la procedura semplificata del Permesso di Costruire Convenzionato evitando il "peso" e l'onere progettuale del Piano Attuativo. E' richiesta pertanto la modifica del contenuto dell'art. 15 delle N.T.A. del *Piano delle Regole - Disciplina delle aree* (elaborato RP 05) per ciò che concerne l'innalzamento del limite di mq. 6000 di superficie territoriale per ricorrere al Permesso di Costruire convenzionato. Detta fattispecie consentirà di raggiungere il medesimo risultato di dotazione di standard e servizi per

l'Amministrazione comunale tenuto presente che sarà sempre obbligatorio il preventivo convenzionamento con l'Amministrazione comunale.

OGGETTO E CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE N. 2

Premessa.

L'area oggetto della presente osservazione è individuata nel Piano delle Regole quale *"Area C di completamento del tessuto urbano consolidato residenziale"*, con specifica simbologia grafica *"Ce"*.

Il Piano dei Servizi, all'art. 9 N.T.A. - elaborato SP 04 - equipara le suddette aree di completamento a quelle delle aree di trasformazione *"AT"* individuate nel Documento di Piano, richiedendo quali dotazioni minime per servizi pubblici o di uso pubblico, da assicurare con i piani attuativi e con gli interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato, per la destinazione residenziale (Gruppo funzionale 1), una superficie minima pari al 50% della s.l.p..

Per quanto apprezzabile prevedere anche per l'edificazione delle aree di completamento l'assoggettamento a Piano attuativo o a Permesso di costruire convenzionato in ragione della necessità di integrare e migliorare la dotazione degli spazi pubblici e dei servizi esistenti del tessuto consolidato, prevedere in termini quantitativi per le suddette aree *"C"* la stessa percentuale prevista per le aree *"AT"* di trasformazione, appare non proporzionata in relazione al peso insediativo nel contesto urbanizzato.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO OSSERVA E CHIEDE:

che per le *"Aree C"* soggette a Piano attuativo o Permesso di Costruire convenzionato ricadenti nel tessuto urbano consolidato residenziale:

"la dotazione degli spazi pubblici e dei servizi esistenti prevista per la destinazione residenziale e a quelle ad esse complementari o accessorie (Gruppo funzionale), venga ridotta, almeno nella percentuale pari al 75% della dotazione richiesta per le aree di trasformazione AT, ossia pari alla quantità minima del 38% della s.l.p. di nuova edificazione."

E' richiesta pertanto la modifica dell'art. 9 delle N.T.A. del Piano dei Servizi.

ELENCO DEGLI ALLEGATI ALL'OSSERVAZIONE

- Estratto di mappa catastale
- Estratto Piano delle Regole adottato
- Estratto Piano dei Servizi adottato

data 07/11/2016

firma



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 07/11/2016

firma



