

COMUNE DI MAGENTA
PONTEVECCHIO
PIANO ATTUATIVO “VIA BROCCA”

NTA DI PIANO

Dott. Ing. Giovanni Colli

Ordine degli Ingegneri Provincia di Milano A 15953
ing.colli@libero.it
giovanni.colli@ingpec.eu
Via Torino, 26 – 20017 Rho (Mi)
Tel.: 0293182567
Mobile: 3394719645

14.06.2016

- a) l'individuazione dei sub-ambiti di edificazione, dovrà avvenire mediante criteri di coerenza urbanistica, privilegiando – ove possibile - l'accorpamento di aree omogenee e direttamente servite dalla viabilità e dalle infrastrutture, ed evitare la creazione di reliquati ed enclave, nonché l'esclusione di aree non riconducibili successivamente a sub-ambiti continui ed omogenei.
- b) l'edificazione dei sub-ambiti dovrà garantire la realizzazione delle infrastrutture e servizi, necessari anche, ed eventualmente, all'urbanizzazione dell'intero comparto.
- c) la capacità edificatoria del sub-ambito sarà definita dall'applicazione dell'indice di edificabilità dell'ambito per la superficie territoriale del sub-ambito

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente piano all'interno di tali ambiti, in assenza di piano attuativo o Permesso di costruire convenzionato, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, e di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico finalizzati a garantire lo svolgimento dell'attività insediata.

Oltre a rispettare ogni obbligo dettato dalla legislazione vigente, il piano attuativo o il permesso di costruire convenzionato dovranno prevedere:

- 1) la cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comprese entro il perimetro dell'ambito;
- 2) La cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi e comprese nel comparto di competenza del sub-ambito di intervento. In ogni caso, la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi ad opere di urbanizzazione secondaria non potrà essere inferiore alle quantità minime previste dal Piano dei Servizi.
Quando non sono indicate negli elaborati di piano e nelle prescrizioni specifiche delle NTA per l'ambito le aree da destinare a le aree da destinare a servizi, si dovrà comunque provvedere alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi a parcheggi pubblici (o di uso pubblico), da realizzare all'interno del comparto stesso, ed a tal fine attrezzate, secondo le previsioni ed indicazioni del Piano dei Servizi.
- 3) La realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria, e di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere saranno esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria, è corrisposta la differenza; in caso di attuazione per sub-ambiti al fine di poter realizzare le opere per lotti funzionali, al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo, determinato con computo metrico estimativo corredata dai prezzi unitari derivanti dal listino prezzi edito dalla C.C.I.A.A. della Provincia di Milano, delle opere di urbanizzazione inerenti al piano di attuazione, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione.

In relazione alle caratteristiche insediative gli ambiti di completamento del tessuto residenziale assoggettati ad interventi di pianificazione coordinata sono così classificati:

26.8.1 Ambiti residenziali di completamento delle aree periferiche (ARC 1)

Rientrano in questa classificazione gli ambiti costituiti da lotti inedificati o parzialmente edificati, posti all'interno del tessuto urbano consolidato, inseriti in contesti periferici caratterizzati prevalentemente da insediamenti residenziali a bassa densità nel verde,

In tali ambiti la nuova edificazione deve avvenire con tipologie singole uni e bifamiliari o a schiera.

In tali contesti sono ammesse esclusivamente le funzioni residenziali principali con esclusioni di quelle complementari di natura produttiva-artigianale e di natura terziaria e commerciale.

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

it = 1 mc/mq

Rc = 30%

Rv = 40 %

Hm = 8,50 m

Hp = 2 piani f.t. (oltre a seminterrato e/o sottotetto abitabile)

26.8.2 Ambiti residenziali di completamento delle aree centrali (ARC 2)

Rientrano in questa classificazione gli ambiti costituiti da lotti posti all'interno del tessuto urbano consolidato, inseriti in contesti urbani densamente edificati

In tali ambiti la nuova edificazione deve avvenire preferibilmente con tipologie di edifici plurifamiliari. In tali contesti sono ammesse le funzioni residenziali principali nonché quelle complementari di natura terziaria e commerciale (Esercizi di vicinato, non MSV e GSV) e con esclusione di quelle complementari di natura produttiva-artigianale.

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

it = massimo tra It esistente (se area edificata) e 2 mc/mq
 Rc = 40%
 Rv = 30 %
 Hm = massimo tra Hm esistente e 12,50 m.
 Hp = massimo tra Hp esistente e 4 piani f.t. (escluso seminterrato).

26.8.3 Ambiti residenziali di soggetti a pianificazione attuativa vigente (piani attuativi adottati o approvati o convenzionati) (ARC 3)

Rientrano in questa classificazione gli ambiti di completamento residenziale soggetti a pianificazione coordinata in cui il piano attuativo o PII previsto dal precedente PRG sia adottato o vigente o convenzionato e viene riconfermato dal PGT, nella sua interezza.

In tali ambiti è consentito portare a compimento le previsioni edificatorie ammesse da ciascun singolo piano attuativo e dalla convenzioni approvate e/o sottoscritte.

Qualora la sottoscrizione delle convenzioni indicate nel presente articolo non avvenga entro 1 (uno) anno dalla efficacia della delibera di approvazione definitiva del Piano Attuativo riportato nella tabella sottostante, all'ambito individuato nella tavola del PDR relativo si applicano le disposizioni relative alla disciplina "ARC2" e gli effetti delle deliberazioni ivi richiamate si intendono decaduti.

In caso di non ultimazione delle opere previste nelle singole convenzioni alla data della loro naturale scadenza convenzionale, qualora le opere di urbanizzazione ivi previste non siano ancora collaudate all'ambito sarà attribuita la destinazione "ARC2" disciplinata dall'art. 26.8.2 delle presenti Norme di attuazione mentre, qualora le opere di urbanizzazione siano collaudate entro tali termini ma le opere edilizie non ancora ultimate alle porzioni non ultimate sarà attribuita la destinazione "IR 2.1" disciplinata dall'art. 26.5 delle presenti Norme di attuazione.

Le convenzioni e gli ambiti ARC 3 vigenti alla data di adozione del PGT risultano essere:

1	SOC. EDILMALTAGLIATI SRL	PA51 – via Galliano	Residenziale	Sottoscritta convenzione in data 28.03.2007 a rogito Dr. S. Buccini – rep. 46910/13899
2	IMM.RE DIAMOND SRL	PII – AST 9 – via Novara	Residenziale	Sottoscritta convenzione in data 18.12.2007 a rogito Dott. G. Colli – rep. 160980/15005
3	SOC. EDILFORUM	PII – via Moncenisio	Residenziale	Sottoscritta convenzione in data 20.12.2007 a rogito Dott. A. Ferrara – rep. 50432/17935
4	SOC. B.P.F. SRL	PL PARCO NORD – PA1 via Cler	Residenziale	Sottoscritta convenzione in data 23.01.2008 a rogito Dott.ssa L. Tizzoni – rep. 18941/4410
5	IMM.RE MACO	PA22-AST5	Residenziale	Sottoscritta convenzione in data 29.05.2008 a rogito Dr. F. Gavosto – rep. 64078/17890
6	IMM.RE MO.VI SRL - SOC. PAGANI & C.	PA 45- AST 11 Via Milano ang. Donatori di Sangue	Residenziale/comm erciiale	Sottoscritta convenzione in data 15.07.2008 a rogito Dott. F. Rossi – rep. 61834/8767
7	SIGG. COLOMBO ED ALTRI	PA 12 – via Novara	Residenziale	Sottoscritta convenzione in data 17.07.2008 a rogito Dr.