

COMUNE DI MAGENTA
località "Pontevecchio"
PROVINCIA DI MILANO

Oggetto: Edificazione di porzione del comparto ARC1 - via Vincenzo Foppa - località Pontevecchio.

Richiesta di Permesso di costruire convenzionato
ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001.

Proprietà: - Sig.ri Ranzani Luigi, Ranzani Giovanni, Ranzani Maria Rosa
- Sig.ra Colombo Regina Angela
- Sig.ra Colombo Anna Maria
- Sig. Colombo Livio Luigi
- Sig.ra Colombo Maria Angela
- Sig. Colombo Adolfo Francesco
- Sig. Marinoni Mirko

Progetto: Studio Associato Architetti
MARIO MINOLA
ALESSANDRO TARAMELLI
via Bergamo n°34 - 24055 Cologno al Serio (Bg) - Tel. 035/4872132
C.F. e P.IVA 02595260163
e-mail: minola.taramelli@inwind.it

Data: Dicembre 2015



Allegato A

- RELAZIONE TECNICA E NORME
TECNICHE DI ATTUAZIONE

1) INTRODUZIONE

Il Comune di Magenta è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato dal Consiglio Comunale n. 19 del 17/05/2010, oggetto di rettifica con Deliberazione n. 15 del 28/02/2011, di variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi (approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 21/03/2012, divenuta efficace dalla data di pubblicazione sul B.U.R.L. - Serie Avvisi e Concorsi n. 21 del 23/05/2012).

La presente relazione, che integra gli elaborati grafici e descrittivi allegati alla presente richiesta di Permesso di costruire convenzionato, precisa meglio alcuni aspetti tecnici.

2) LOCALIZZAZIONE E CONSISTENZA DELL'AREA

Gli immobili facenti parte della porzione di ARC1 interessati dall'intervento proposto sono situati nella porzione sud ovest del territorio comunale, in località Pontevecchio, via Vincenzo Foppa, destinati dallo strumento urbanistico all'edificazione di nuovi insediamenti a carattere residenziale e inseriti in un ambito parzialmente edificato che costituisce quasi un nucleo a sé stante rispetto al centro urbano.

Il comparto risulta, per le attività in corso e per gli elementi perimetrali esistenti, ben definito, morfologicamente pianeggiante con confini in un unico corpo corrispondenti a (partendo da nord in senso orario):

- residua parte dei mappali nn°169, 170 e 235, canale irriguo con al di là il mappale n°172, mappali nn°442, 441, 208, 563, mappale n°735.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'accessibilità al comparto è attualmente garantita dalla via Vincenzo Foppa, mentre successivamente sarà realizzata una nuova strada che si collegherà a via Isonzo e che costituirà l'unico accesso carrabile al comparto stesso.

Gli immobili per il comparto interessato sono identificati al Catasto terreni come segue:

Foglio 14:

- **mappale n°235 (parte)**, di proprietà dei signori Ranzani Giovanni, Ranzani Luigi e Ranzani Maria Rosa;
- **mappale n°590**, di proprietà della signora Colombo Regina Angela;
- **mappale n°589**, di proprietà della signora Colombo Anna Maria;
- **mappale n°749**, di proprietà del signor Colombo Livio Luigi;
- **mappale n°750**, di proprietà del signor Colombo Livio Luigi;
- **mappale n°747**, di proprietà della signora Colombo Maria Angela;

- **mappale n°748**, di proprietà della signora Colombo Maria Angela;
- **mappale n°746**, di proprietà del signor Colombo Adolfo Francesco;
- **mappale n°745**, di proprietà del signor Colombo Adolfo Francesco;
- **mappale n°743**, di proprietà dei signori Colombo Regina Angela, Colombo Anna Maria, Colombo Livio Luigi, Colombo Maria Angela, Colombo Adolfo Francesco;
- **mappale n°744**, di proprietà dei signori Colombo Regina Angela, Colombo Anna Maria, Colombo Livio Luigi, Colombo Maria Angela, Colombo Adolfo Francesco;
- **mappale n°169 (parte)**, di proprietà del signor Marinoni Mirko Italiceo;
- **mappale n°170 (parte)**, di proprietà del signor Marinoni Mirko Italiceo.

La reale superficie territoriale complessiva del Piano attuativo in progetto è di **mq 8.115,00** ottenuta da misurazioni strumentali.

Le aree di terreno interessate da detto Piano sono di forma regolare con una giacitura prevalentemente pianeggiante.

3) PREVISIONI DELLO STRUMENTO URBANISTICO

Il P.G.T. approvato individua il comparto fra gli “Ambiti ARC1 – Ambiti residenziali di completamento delle aree periferiche”, disciplinati dall’art. 26.8.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole che recita:

“Rientrano in questa classificazione gli ambiti costituiti da lotti ineditati 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:

$$it = 1mc/mq$$

$$Rc = 30\%$$

$$Rv = 40\%$$

$$Hm = 8,50 m$$

$$Hp = 2 \text{ piani f.t. (oltre a seminterrato e/o sottotetto abitabile)}"$$

Il progetto del Piano attuativo in oggetto prevede una volumetria massima consentita ridotta unilateralmente a **mc 6.500,00** invece degli 8.115,00 mc massimi ammissibili derivanti dall'applicazione degli indici di zona attribuiti.

All'interno del Piano sono individuate:

- una nuova strada di quartiere di collegamento all'AT8 di mq 737,00 circa;
- una nuova strada interna di lottizzazione mq 1.698,00 circa (strada e marciapiedi) ad uso pubblico – senso unico di marcia;
- una nuova pista ciclopedonale di mq 759,00 circa;
- un verde di servizio di mq 516,00 circa;
- parcheggi di mq 244,00 circa – n°21 dei quali n°2 per disabili.

Le strade individuate dal Piano sono così dimensionate:

- strada di quartiere di collegamento all'AT8: sede stradale della larghezza di m 6,00 + pista ciclopedonale della larghezza di m 2,50;
- strada interna di lottizzazione: sede stradale della larghezza di m 5,00 + marciapiedi della larghezza di m 1,50 + parcheggi della larghezza di m 2,00.

4) URBANIZZAZIONI ESISTENTI

Il piano attuativo è servito dalle opere di urbanizzazione esistenti in lato sud sulla via Vincenzo Foppa.

La proposta urbanistica presentata, rispetto alle previsioni di PGT porta al seguente inquadramento urbanistico:

| SITUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DENOMINATO COME DA P.G.T. VIGENTE | SITUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DENOMINATO COME DA PROPOSTA | COMPARAZIONE |
|--|---|---------------|
| Sup. territoriale = mq 8.115,00 | Sup. territoriale = mq 8.115,00 | INVARIATO |
| Volumetria massima realizzabile = mc 8.115,00 | Volumetria massima in progetto = mc 6.500,00 | - mc 1.615,00 |
| Rc = 30% = mq 2.435,00 (superficie coperta massima costruibile) | Rc = 30% = mq 2.435,00 (superficie coperta massima costruibile) | INVARIATO |
| Rv = 40% = mq 3.246,00 (superficie drenante minima) | Rv = 40% = mq 3.246,00 (superficie drenante minima) | INVARIATO |
| Hm = m 8,50 | Hm = m 8,50 | INVARIATO |

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

Le Norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico non vengono modificate, viene solamente ridotta la volumetria massima consentita.

Ai sensi del decreto Interministeriale del 02/04/01968, n°1444, sono ammesse distanze inferiori tra fabbricati; tutte le aperture che si fronteggiano dovranno rispettare i requisiti di cui all'art. 3.4.13 del Regolamento Locale di Igiene.

L'inviluppo massimo dei fabbricati è indicato nella tavola n°7 di progetto.

5) CONCLUSIONI

La proposta di Piano attuativo non prevede alcun aumento del peso insediativo, ma anzi lo diminuisce; la realizzazione della pista ciclopedonale va incontro alle esigenze manifestate dall'Amministrazione e costituisce un elemento qualificante dell'intervento.