



# CITTA di MAGENTA

Settore Tecnico  
Servizio Territorio e Servizi alla Città



## Varianze 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.I.)

### OSSERVAZIONE

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

Comune di

MAGENTA



C\_E801 - C\_E801 - 1 - 2016-11-08 - 0048962

Prot. Generale n: 0048962 A

Data: 08/11/2016 Ora: 11.40

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 Sottoscritto MIRKO ITALICO VIXRINONI

nato a MAGENTA (MI) il 02/11/1940 CF MRN MKT 40502E801H

Residente a MAGENTA (MI) in via/piazza DANTE ALIGHIERI n. 13/A

email mk1@dol.it in qualità di \* PROPRIETARIO

(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>	
foglio 6	mappale 46/48
superficie (mq.) 2061	indirizzo VIA DANTE ALIGHIERI, 13
intestati MIRKO ITALICO MARINONI	

foglio 6	mappale 54/55
superficie (mq.) 2295	indirizzo VIA DANTE ALIGHIERI, 13
intestati MIRKO ITALICO MARINONI	

foglio 6	mappale 52/53/600/612/610
superficie (mq.) 3979	indirizzo VIA DANTE ALIGHIERI, 13
intestati MIRKO ITALICO MARINONI	

#### 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.05 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Altro \_\_\_\_\_ /

## OGGETTO E CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

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

VEDI ALLEGATO ALE OSSERVAZIONI

## ELENCO DEGLI ALLEGATI ALL'OSSERVAZIONE

Documentazione catastale     Documentazione urbanistica

Documentazione fotografica  Altro (specificare ESTRATTO PGT)  
E ALLEGATO AUE OSSERVAZIONI

data 07.11.2016

firma [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 [firma]

### 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](mailto: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.

## Oggetto e Contenuti dell'Osservazione

### PREMESSE

Il Piano di Governo del Territorio vigente approvato con Del. CC n. 19 del 17/05/2010, nonché oggetto di rettifica con Deliberazione n. 15 del 28/02/2011, è entrato in vigore a seguito della pubblicazione sul BURL n.36 da mercoledì 8 settembre 2010, successivamente veniva predisposta Variante al PGT, adottata con Del. CC n. 46 del 19.07.2016.

Nel Piano delle Regole del PGT Vigente PR 14-ASR – Norme Tecniche di Attuazione l'area oggetto delle presenti Osservazioni viene così definita:

- **AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE - ASR. 10 - Insediamento produttivo - via Dante**
- *Prescrizioni di intervento Destinazioni ammesse Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali principali e complementari di cui all'art. 7.2.1 Modalità d'intervento e parametri edificatori Previa approvazione di piano attuativo, o permesso di costruire convenzionato, sarà possibile prevedere interventi di ristrutturazione e/o di demolizione dei fabbricati esistenti e di nuova costruzione. L'attuazione potrà avvenire per sub-ambiti di intervento, purché gli stessi abbiano un'autonomia funzionale così come la parte rimanente. L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri: it = 2,0 mc/mq Rc = 40% Rv = 40 % Hm = 10,00 m Hp = 2 piani f.t. (oltre a seminterrato e/o sottotetto abitabile) Le distanze e gli ulteriori parametri urbanistici saranno definiti dallo strumento attuativo, nel rispetto della vigente legislazione in materia. Prescrizioni particolari e standard urbanistici Oltre alle opere di urbanizzazione primaria comprese entro il perimetro di intervento, è obbligatoria la cessione diretta ed in loco delle aree da destinarsi a parcheggi pubblici commisurate, per ogni singola destinazione prevista, alle quantità minime definita dal Piano dei Servizi. Per la parte rimanente, necessaria a raggiungere la quantità minima delle aree destinate a urbanizzazione secondaria secondo i parametri definiti dal piano dei servizi è ammessa la monetizzazione, o in alternativa, secondo le disposizioni dell'Amministrazione Comunale, la realizzazione di servizi e/o opere di urbanizzazione secondaria (standard qualitativi).*

La logica complessiva dell'impianto urbanistico definito dal PGT originario si legge testualmente: " ... prevedere interventi finalizzati alla trasformazione dell'attuale struttura produttiva, in parte dismessa, per una migliore integrazione con il tessuto urbano circostante di natura residenziale ..." Nell'originaria previsione l'intervento di trasformazione è assoggettato all'approvazione di un piano attuativo, lo stesso eventualmente suddiviso per sub-ambiti di intervento.

### OSSERVAZIONE

La nuova Variante Generale al PGT, recentemente adottata ha impresso all'intero lotto di proprietà la destinazione così definita dall'Art. 14 del Piano delle Regole:

- **Art. 16 Aree D - Aree del tessuto urbano consolidato produttivo:**
- *Definizione Sono le aree occupate da attività: - di produzione industriale-artigianale di beni materiali; - di servizi terziario-direzionali; - di servizi commerciali; - culturali, ricreative e sportive private. In base alla differente localizzazione e alla diversa vocazione funzionale le aree D sono ripartite in quattro sottoclassi: ...- Aree D3 – Aree produttive localizzate in zone prevalentemente residenziali; ....*
- *16.4 Aree D3 produttive localizzate in zone prevalentemente residenziali Si tratta delle aree occupate da insediamenti produttivi di beni o servizi, ovvero insediamenti terziario commerciali, distribuite nel tessuto*

*consolidato a prevalente vocazione residenziale. Per queste aree il piano consente alternativamente le seguenti discipline.*

- *"... la conversione alla destinazione d'uso residenziale con interventi non eccedenti la ristrutturazione edilizia, con conservazione della sagoma degli edifici esistenti ed escludendo la loro integrale demolizione ricostruzione, potrà avvenire confermando la SLP esistente. Detta SLP non è ammessa per gli interventi comportanti nuova costruzione o ristrutturazione edilizia sostitutiva (demolizione e nuova costruzione), per i quali si applicano i seguenti indici e parametri: Uf (mq/mq) 0,65 Rc (%) 60 H (m) 13,50 Dc (m) H/2 - minimo m 5 Df (m) minimo m 10,000 Ds (m) 5,00 ..."*

La destinazione residenziale viene riconfermata come alternativa al mantenimento della destinazione in atto, ma alcuni parametri tendono ad inficiare la possibilità dell'utilizzazione dei parametri e indici edilizi, in particolare per quanto attiene alle modalità di calcolo dell'altezza massima. La tabella specifica per la trasformazione ad uso residenziale indica un'altezza massima di 13,50 metri, un'altezza che, calcolata secondo i disposti dell'Art. 3.7, ovvero:

- *"...L'altezza si misura dalla quota media del marciapiede stradale o, in assenza di questo, dal colmo della carreggiata lungo il fronte principale dell'edificio al punto più elevato della sagoma esterna dell'edificio stesso ..."*

di fatto in molti casi limita e inficia lo sfruttamento volumetrico esistente; non solo di fatto con le siffatte modalità di calcolo, si penalizzerebbe la realizzazione di tipologie edilizie sviluppate in altezza, a vantaggio così della conservazione di una cospicua quantità di area a verde, particolarmente necessaria nel costruito tessuto cittadino già denso. Tipicamente spazi come i vani semiinterrati e i vani sottotetto, rappresentano veri e propri "cuscinetti ammortizzatori" che "separano" la costruzione da varie contaminazioni – freddo, caldo, umidità, rumori, ecc. – vani che date le caratteristiche possono essere assimilati a effettivi elementi tecnici funzionali che, in quanto tali, non dovrebbero entrare nel novero del calcolo dei parametri di distanze, altezze e quant'altro. Oltre a ciò, una razionale utilizzazione della capienza volumetrica, porterebbe ad un contenuto consumo di suolo e di recupero, non solo del puro edificato, ma anche dei valori sociali e urbani del luogo già urbanizzato.

Si tratta quindi di rivedere le modalità di calcolo del parametro altezza, nel rispetto delle previsioni dello strumento urbanistico in variante.

## **CONCLUSIONI**

Con la presente **OSSERVAZIONE**, quindi, il proprietario

### **CHIEDE**

Che siano riviste le modalità di calcolo delle altezze e che dal calcolo delle stesse vengano esclusi i vani relativi al piano seminterrato e al piano sottotetto.

Con osservanza

Mirko Marinoni

Magenta, 7 novembre 2016

ESTRATTO VARIANTE P.17

