



Comune di Magenta
Piazza Formenti 3
20013 MAGENTA (MI)
tel. 02/9735.1
email: urp@comune.magenta.mi.it
<http://www.comune.magenta.mi.it>

DATI DEL PROTOCOLLO GENERALE



c_e801 - c_e801 - 1 - 2016-11-10 - 0049628

MAGENTA

Codice Amministrazione: **c_e801**

Numero di Protocollo: **0049628**

Data del Protocollo: **giovedì 10 novembre 2016**

Classificazione: **6 - 1 - 0**

Fascicolo:

Oggetto: **OSSERVAZIONE VARIANTE GENERALE PGT**

MITTENTE:

ING. GRASSI PAOLO



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 - 2016-11-10 - 0049628

Prot. Generale n: **0049628** **A**

Data: **10/11/2016** Ora: **12.30**

Classificazione: **6 - 1 - 0**

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

DATI DELL'OSSERVANTE (chi presenta l'osservazione)

Il Sottoscritto Ing. GRASSI PAOLO
nato a Lecco il 29/07/1947 CF GRSPLA47L29E507K
Residente a Magenta in via/piazza Verdi n. 36
email _____ in qualità di _____ Professionista

(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>foglio</i>	<i>mappale</i>
<i>superficie (mq.)</i>	<i>indirizzo</i>
<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.05 - NTA

Altro _____

OGGETTO E CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

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

V. ALLEGATO

ELENCO DEGLI ALLEGATI ALL'OSSERVAZIONE

- ☐ Documentazione catastale ☐ Documentazione urbanistica
☐ Documentazione fotografica ☐ Altro (specificare _____)

data _____ 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 _____ 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
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.

CITTA' di MAGENTA

Settore Tecnico

Servizio Territorio e Servizi alla Città

VARIANTE GENERALE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ADOTTATO con Delibera C.C. n. 46 del 19/07/2016

OSSERVAZIONE

Ai sensi della L.R. 12/02 art. 13 comma 4

OSSERVAZIONE N° 1

PIANO DELLE REGOLE

L' Art. 5.3 delle NTA della Variante adottata del P.G.T. limita la possibilità di trasferimento della edificabilità tra aree limitrofe alle aree con medesima destinazione e densità fondiaria.

Non si ravvedono motivi per non consentire anche il trasferimento di volume tra aree a diversa densità fondiaria, ferme restando alcune condizioni.

Si chiede pertanto di così integrare l'art. 5.3:

Il trasferimento di volume (Uf) di pertinenza di un'area su altra area confinante e ricadente nella zona avente la stessa destinazione ma diversa densità fondiaria è consentita a condizione che non si alterino gli altri indici e parametri edilizi del fondo ricevente (Rc - Hm - Dc - Df - Ds) e non vengano violate le norme tipo - morfologiche della zona.

OSSERVAZIONE N° 2

PIANO DELLE REGOLE

L'Art. 3.7 (Modalità di calcolo dell'altezza massima dei fabbricati) delle NTA della Variante adottata del P.G.T. prevede che l'altezza dei fabbricati venga riferita al punto più elevato della sagoma esterna dell'edificio.

Anche ai fini dell'applicazione dei parametri di distanza tra fabbricati e dei fabbricati dai confini si segue lo stesso criterio.

Detto criterio risulta penalizzante proprio nella applicazione dei parametri di distanza.

Infatti, le distanze tra fabbricati o dei fabbricati dai confini vengono misurate dal fronte dell'edificio, ma viene usato un parametro riferito al colmo, che è più arretrato (spesso parecchio) rispetto al fronte.

Nelle aree del tessuto urbano consolidato ciò può comportare grossi problemi di edificabilità delle stesse in termini di utilizzo degli indici edilizi loro assegnati.

Si chiede pertanto che l'altezza massima (H1) del fabbricato, da utilizzarsi al fine della applicazione degli indici e/o parametri di distanza, debba essere riferita alla altezza del fronte dell'edificio, cioè all'imposta della gronda, o dell'imposta della copertura sul fronte del fabbricato nel caso di assenza di gronda.

OSSERVAZIONE N° 3

PIANO DELLE REGOLE

L'art. 13.4 (Categoria di Interventi) delle NTA della Variante adottata del P.G.T. ai capoversi Ristrutturazione Edilizia Conservativa e Ristrutturazione Edilizia Sostitutiva evidenzia rispettivamente le FEDELE ricostruzione del fabbricato e la ricostruzione NON FEDELE ALLA SAGOMA.

Poiché il rispetto o meno della sagoma del fabbricato condiziona non poco la classificazione degli interventi (ristrutturazione / nuova costruzione), **si chiede venga specificato che:**

Non RILEVANO ai fini della determinazione della sagoma:

- **lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dal regolamento edilizio costituenti incentivo urbanistico ai sensi delle vigenti norme nazionali e regionali in materia di edilizia sostenibile;**
- **tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le vigenti norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze**

minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

Sempre che, ovviamente sia questa la volontà della Amministrazione.

Infatti, non può considerarsi implicita la non rilevanza ai fini della determinazione della sagoma l'applicazione per la determinazione della SLP delle deroghe sopra citate.

Le stesse considerazioni valgono in merito alla rilevanza o meno ai fini della determinazione del sedime.

Ritengo inoltre opportuno specificare **che NON CONCORRONO alla determinazione della sagoma:**

- **la porzione interrata dell'edificio;**
- **i balconi, i ballatoi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate;**
- **i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, ivi compresi gli abbaini.**

OSSERVAZIONE N° 4

PIANO DELLE REGOLE

L'art. 13.7 (Modalità di intervento) delle NTA della Variante adottata del P.G.T. concede facoltà ai privati di proporre la adozione di Piani di Recupero per interventi di Ristrutturazione Urbanistica.

Si chiede che:

in caso di adozione di Piano di Recupero possa essere applicato anche un indice premiale per la superficie coperta.

OSSERVAZIONE N° 5

PIANO DELLE REGOLE

L'Art. 14 NTA

(Aree B – Tessuto urbano consolidato a prevalenza vocazione residenziale)

Sottoclasse "B3"

Ville isolate e villette a schiera caratterizzate da bassa densità fondiaria

Per detta sottoclasse è prescritta una altezza massima degli edifici in colmo di

m.9,50.

Il CAP. A.3 della RELAZIONE del Piano delle Regole precisa che per le zone "B3" l'altezza massima prescritta è compatibile con la realizzazione di edifici di due piani fuori terra più solaio/mansarda, senza però fare distinzione tra nuova edificazione e sopralzo dell'esistente.

Nel caso di nuova edificazione, la soletta potrebbe essere impostata a quota $\pm 0,00$ e quindi, oltre ai due piani, potrebbe teoricamente essere realizzato almeno parzialmente un solaio, solo successivamente forse recuperabile a fini abitativi.

Tuttavia, per i grossi problemi di aves per il piano interrato, si può ragionevolmente supporre che i nuovi progetti prevederanno la prima soletta ad una quota ben superiore alla quota $\pm 0,00$, rendendo di fatto inattuabile il solaio/mansarda.

Anche nella ipotesi di sopralzo di un piano, certamente la più frequente, l'ulteriore solaio/mansarda non è realizzabile perché, nella quasi totalità dei casi, la prima soletta dell'esistente è impostata a quota +1,20/1,30 (proprio per i problemi di aves dell'interrato).

Poiché, in tutti e due i casi, l'altezza di m. 9,50 in colmo non è ragionevolmente compatibile con la tipologia edilizia di due piani più solaio/mansarda.

Si chiede che l'altezza massima degli edifici ricadenti nelle zone "B3" sia elevata a m. 10,50.

Ing. Paolo Grassi

