



**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 - 0049629

### **MAGENTA**

Codice Amministrazione: **c\_e801**

Numero di Protocollo: **0049629**

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

Classificazione: **6 - 1 - 0**

Fascicolo:

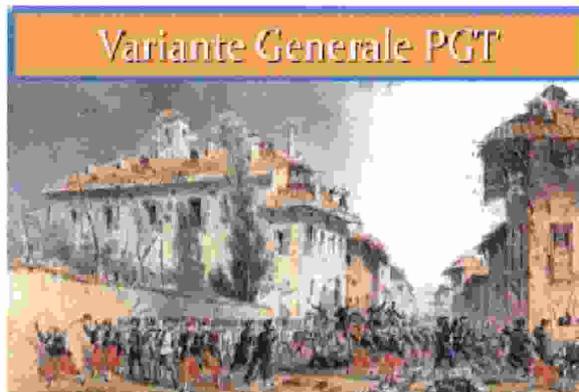
Oggetto: **OSSERVAZIONE VARIANTE GENERALE PGT**

### **MITTENTE:**

VIDALE PATRIZIA MARIA PAOLA ED ALTRI 2



**CITTA di MAGENTA**  
Settore Tecnico  
Servizio Territorio e Servizi alla Città



**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 - 0049629

Prot. Generale n: **0049629** **A**

Data: **10/11/2016** Ora: **12.31**

Classificazione: **6 - 1 - 0**

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

DATI DELL'OSSERVANTE (chi presenta l'osservazione)

Sottoscritt \_\_\_\_\_ **V. ALLEGATO** \_\_\_\_\_  
nat \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ CF \_\_\_\_\_  
Residente a \_\_\_\_\_ in via/piazza \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_  
email \_\_\_\_\_ in qualità di \_\_\_\_\_ **PROPRIETARI** \_\_\_\_\_

(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

|                    |             |
|--------------------|-------------|
| Catasto Fabbricati |             |
| foglio             | 7           |
| mappale            | 113 - 114   |
| superficie (mq.)   | indirizzo   |
| intestati          | V. ALLEGATO |

|                  |           |
|------------------|-----------|
| foglio           | mappale   |
| superficie (mq.) | indirizzo |
| intestati        |           |

|                  |           |
|------------------|-----------|
| foglio           | mappale   |
| superficie (mq.) | indirizzo |
| intestati        |           |

NOTA a titolo indicativo:

proprietario/comproprietario/usufruttuario/superficiario/enfiteuta/titolare di altro diritto di godimento (uso, abitazione, servitù) /affittuario/legale rappresentante.



## ELENCO DEGLI ALLEGATI ALL'OSSERVAZIONE

Documentazione catastale     Documentazione urbanistica

Documentazione fotografica     Altro (specificare \_\_\_\_\_)

data \_\_\_\_\_

firma \_\_\_\_\_

*Luciana Maria Kiddle  
Patrizia Maria Paolo Kiddle  
Paolo Maria Rita Vidale*

### TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Informativa ai sensi de D.lgs. n. 196/03 sulla tutela dei dati personali

Al 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.

*Luciana Maria Kiddle  
Patrizia Maria Paolo Kiddle*

data \_\_\_\_\_

firma \_\_\_\_\_

*Paolo Maria Rita Vidale*

### 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.

PRESENTATARI DELLE OSSERVAZIONI:

- VIDALE PATRIZIA MARIA PAOLA, nata a Lecco il 21/08/1953, residente a Magenta (MI) in Via Milano 57/A – C.F. VDLPRZ53M61E507J.
- VIDALE VIVIANA MARIA, nata a Lecco il 21/08/1953, residente a Magenta (MI) in Via Verdi 36 – C.F. VDLVNM53M61E507O.
- VIDALE PAOLA MARIA RITA, nata a Milano il 22/05/1959, residente a Magenta (MI) in Via Milano 57/A – C.F. VDLPMR59E62F205C.

## **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**

**- Via MILANO 57/A -**

FG. 7 - Mapp. 113 - 114

Il lotto di terreno oggetto della presente osservazione alla Variante del P.G.T. è ubicato in via Milano ed è parzialmente edificato con un edificio residenziale monopiano.

Il Vigente P.G.T. ricomprende detto lotto negli ambiti residenziali misti "IR 2.1" con indice di fabbricabilità fondiaria di 2 mc/mq.

La Variante al P.G.T. lo ricomprende tra le aree B – Tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale – con sottoclasse "B3" e indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,35$  mq/mq. ( V. *Allegato 1* )

**Tale classificazione non è condivisibile e giustificata per i seguenti motivi:**

#### **OSSERVAZIONE N°1**

- Il CAP. 4.3 della RELAZIONE al Piano delle Regole evidenzia che sono state classificate come aree B3 "*isolati della città moderna connotati da ville isolate e villette a schiera ..*", prevedendo una tipologia edilizia di due piani più solaio/mansarda.

Detta classificazione trova appunto giustificazione nella presenza sul territorio di Magenta di insediamenti residenziali che danno luogo ad interi isolati caratterizzati da bassa densità fondiaria, oltretutto in zone periferiche della città; non vi è pertanto nessun nesso con il lotto di terreno edificato di piccole dimensioni di cui trattasi, allocato all'interno di un intero isolato classificato interamente in "B1" del centro principale, in posizione semicentrale e circondato da altri isolati tutti classificati

interamente in "B1".

- Non ravvedendosi motivi di particolare tutela paesistica, storici o di patrimonio monumentale, arboreo, ecologico, di mantenimento di coni ottici, o di altro tipo, è difficile ravvisare quale sia l'interesse pubblico che sostiene la scelta di classificare in zona "B3" quell'unico lotto di un isolato altrimenti interamente classificato come zona "B1".

- Si basa su considerazioni poco oggettive se non addirittura arbitrarie in merito al parametro che individua la "*bassa densità fondiaria*" e la "*presenza qualificante del giardino*" dei lotti edificati; vi sono infatti altre situazioni del tutto simili in termini di densità fondiaria, tipologia edilizia e presenza significativa di giardino, ancorché internamente frazionato ma comunque utilizzato come pertinenza dell'abitazione e senza accesso autonomo, proprio nel centro principale in posizione semicentrale, oltre a lotti di terreno non edificati ma mantenuti a giardino, sempre nel centro principale, in posizione semicentrale, classificati invece in "B1", coerentemente con l'isolato nel quale sono inseriti.

Vi sono inoltre situazioni con densità fondiaria molto inferiore, simile tipologia edilizia e presenza molto significativa di giardino addirittura in posizioni meno centrali, classificate in "B1".

- E' quindi criticabile anche per mancanza di equità e coerenza, assumendo in tal senso addirittura un aspetto discriminatorio, vista oltretutto la grande differenza in termini di edificabilità tra le due sottoclassi.
- La capacità edificatoria è addirittura la metà rispetto a quella consentita dal Vigente P.G.T. e rispetto a quella prevista dalla Variante Adottata per la sottoclasse "B1".
- Non si giustifica dal punto di vista della omogeneità della densità edilizia né all'interno dell'isolato, né con gli isolati al contorno dello stesso, vista la ridotta dimensione del lotto rispetto all'insieme nel quale è ricompreso e la notevole differenza degli indici e parametri edilizi tra le due zone.
- E' penalizzante rispetto alla classificazione del PGT vigente, che non prevede discriminazioni per detto lotto rispetto all'isolato nel quale è inserito e rispetto agli isolati circostanti ed è pertanto più coerente sia dal punto di vista edilizio/urbanistico che di equità.
- Il lotto di terreno è attualmente parzialmente edificato con un edificio di un piano fuori terra a quota +130 cm. circa e piano seminterrato. Considerata l'altezza massima consentita in colmo di m. 9,50, non sarebbe nemmeno possibile realizzare un piano

aggiuntivo e solaio/mansarda, così come invece ipotizzato per la sottoclasse "B3".

Ciò dimostra ulteriormente la incongruenza tra la classificazione in "B3" del lotto e lo stato di fatto.

**Si chiede pertanto**

**che al lotto in oggetto identificato al FG. 7 con i mappali 113 - 114 venga assegnata la sottoclasse "B1" anziché "B3", riportandolo quindi per tale via a una migliore omogeneità edilizia con l'intero comparto ed i comparti circostanti, come attualmente previsto dal P.G.T. Vigente.**

### **OSSERVAZIONE N°2**

**Solo in subordine** alla Osservazione N°1, nella denegata ipotesi che la stessa non venga accolta e ferme restando tutte le considerazioni ivi svolte, al fine di consentire il trasferimento di volume dai lotti edificati confinanti con quello in oggetto e conseguire quindi una migliore omogeneità della densità edilizia nel comparto,

**si chiede**

**di così integrare l'Art. 5.3 delle NTA del Piano delle Regole della Variante adottata del P.G.T.:**

**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.**

**Non si ravvedono infatti motivi ostativi di nessuna natura a siffatto eventuale trasferimento di volume, assumendo inoltre una valenza del tutto generale e senz'altro utile ove fosse ravvisabile la opportunità di conseguire una migliore omogeneità edilizia.**

VIDALE PATRIZIA MARIA PAOLA

*Patrizia Maria Paola Vidale*

VIDALE VIVIANA MARIA

*Viviana Maria Vidale*

VIDALE PAOLA MARIA RITA

*Paola Maria Rita Vidale*

Allegati:

- Allegato 1;
- Estratto di Mappa





**ESTRATTO DI MAPPA = FG. 7 - MAPP. 113 - 114 - Scala 1:1.000**  
Via MILANO