



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.I.)

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

Comune di

MAGENTA



C_E801 - C_E801 - 1 - 2016-11-08 - 0048924

Prot. Generale n: 0048924 A

Data: 08/11/2016 Ora: 10.07

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 RODOLFO SPRINGHETTI

nato a CLES (TN) il 29/12/1952 CF SPRRLF52T29C794U

Residente a MAGENTA (MI) in via/piazza GABRIELE D'ANNUNZIO n. 2-1

email rudy.springge@libero.it in qualità di * PROPRIETARIO

Nel caso di società (ente, associazione, altro)

___ Sottoscritt ___ nat ___ a ___ il ___ CF ___

Residente a ___ in via/piazza ___ n. ___

email ___ in qualità di * ___

___ con sede/residente in ___

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 Terreni	
foglio <u>1</u>	mappale <u>280</u>
superficie (mq.) <u>900,75</u>	indirizzo <u>VIA GABRIELE D'ANNUNZIO, 21</u>
intestati <u>RODOLFO SPRINAGUETTI</u>	

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.

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 RPOS. Norme Tecniche di ATTUAZIONE

altro Piano delle Regole RPO1a Carta delle discipline delle aree
Piano delle Regole RPO2b Carta delle discipline delle aree

OGGETTO E CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE (se lo spazio non risulta sufficiente è possibile allegare ulteriori pagine)

VEDI ALLEGATO SPECIFICO

ELENCO DEGLI ALLEGATI ALL'OSSERVAZIONE

Documentazione catastale Documentazione urbanistica

Documentazione fotografica Altro (specificare ALLEGATO ALL'OSSERVAZIONE)

data 08/11/2016 firma [Signature]

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 08/11/2016 firma [Signature]

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 mart.-giovedì 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 RP. 05 – Norme Tecniche di Attuazione l'area oggetto delle presenti Osservazioni è così definita:

- ART. 26.6 Ambiti residenziali radi (IR 2.2):
- *Questo ambito è costituito da lotti edificati con prevalente tipologia isolata con annesso giardino/area cortilizia di pertinenza, privi di rilevanti qualità formali e non costituenti cortine edilizie di riferimento per il tessuto urbano, edificati principalmente a partire dall'anno 1950 fino ad oggi e per il quale il Piano delle Regole prevede la necessità di un contenimento insediativo e volumetrico. Di norma, mediante permesso di costruire o DIA, sono consentiti tutti gli interventi edilizi subordinati a titolo edilizio. PGT 2009 CITTA' DI MAGENTA – Piano delle Regole - Norme di Attuazione 47 Tra le funzioni complementari previste per le zone residenziali all'art. 4.1 non sono ammesse le funzioni: (RA) - (RC) -(RRS-1) ed (RRS-2) L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri: if = massimo tra 1 mc/mq e l'esistente incrementato al max 20% dell'esistente per gli edifici con destinazione principale residenziale e 30% per gli edifici a destinazione terziario/direzionale/commerciale. Rc = 30% Rv = 40% Hm = 12,50 m Hp = 3 piani fuori terra (oltre al piano sottotetto abitabile e/o quello seminterrato)*

La logica complessiva dell'impianto urbanistico definito dal PGT originario è stata quella di rafforzare, nei limiti delle opportunità che la zona consente, le previsioni di riutilizzazione delle volumetrie già insediate con il possibile incremento volumetrico, contenuto in valori complementari alle funzioni e coerenti con la "qualità" e la morfologia ambientale. Vi è da notare che indici e parametri mutuano le caratteristiche costruttive delle tipologie esistenti, così da conservare un carattere di unitarietà della morfologia urbana, evitando disarmonici stravolgimenti, seppur in un'eterogenea e complessa campionatura tipologica di costruzioni.

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:

- - Aree B Tessuto Urbano consolidato a prevalente vocazione residenziale. Aree B3:
- *14.1 Definizione Sono le aree del tessuto edificato organizzate in isolati urbani a prevalente destinazione residenziale con presenza marginale di attività lavorative diverse. Ricadono in queste aree anche i comparti di pianificazione attuativa in corso di esecuzione al momento dell'adozione del presente Piano delle Regole. In base ai differenti caratteri della morfologia urbana ed alle diverse presenze funzionali, le aree B sono ripartite nelle seguenti sottoclassi.; Aree B3 - Ville isolate e villette a schiera: bassa densità fondiaria, edifici in serie aperta, tipologie di altezza generalmente non superiore a 2 piani fuori terra con presenza qualificante del giardino*

La destinazione residenziale viene riconfermata, ma vengono travisati i caratteri eterogenei della zona, infatti la classificazione appare incongruente rispetto ad un edificato che, al contrario è caratterizzata da presenza di palazzine di 3/4 piani, ciò penalizza fortemente il recupero edilizio nella sua interezza circa la "capienza" volumetrica dei singoli lotti che, è il caso di ribadirlo, proprio alla luce della sostanziale eterogeneità sia dimensionale, sia di forma degli appezzamenti, è varia. Infatti gli attuali indici e parametri:

- 14.4 Indici e parametri

- *Salva la facoltà della conservazione delle SLP esistenti disposta all'art. 12.1, l'edificazione dei lotti liberi e la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri. Indici e parametri Aree B3 Uf (mq/mq) 0,35 Rc (%) 33 H (m) 9,50 Dc (m) H/2 - minimo m 5 Df (m) minimo m 10,000 Ds (m) m 5,00 con l'eccezione delle edificazioni a cortina di cui al successivo art. 14.5.2*

Indicano 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 complica lo sfruttamento volumetrico esistente; infatti, con le siffatte regole di calcolo, vengono meno le possibilità di realizzare sia vani seminterrati collocati a basse profondità (va ricordato che a Magenta la falda freatica è relativamente alta e scavare poco riduce costi e aumenta l'efficienza energetica (l'umidità di risalita penalizza il gradiente termico se non efficacemente fermata), sia spazi di sottotetto, ove collocare spazi per vano solaio o per funzioni varie (ad esempio vani comuni in social housing). Il tutto in una logica che si muove nella filosofia di un contenuto consumo di suolo e di recupero, non solo del puro edificato, ma anche dei valori sociali e urbani del luogo già urbanizzato.

Non si tratta quindi né di stravolgere indici o parametri nell'ottica di una rivalutazione semplicemente volumetrica, né di modificare l'assetto urbanistico delle previsioni della variante al PGT, bensì di riconfermare ciò che nella realtà già c'è, ibridando semmai alcuni caratteri.

CONCLUSIONI

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

CHIEDE

Che siano riviste le regole di calcolo delle altezze e che dalle stesse siano esclusi i vani relativi al piano seminterrato e al piano sottotetto non abitabile (come nel precedente Art. 26.6 del PGT attuale). Altresì che la zona, e più in particolare l'ambito di Via Gabriele d'Annunzio, venga omologato alle caratteristiche dell'Area B2, considerate le preesistenze degli edifici circostanti di varia foggia e dimensione, non nettamente identificabili in Area B3.

Con osservanza

Rodolfo Springhetti

Magenta, 7 novembre 2016

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 04/03/2015

Data: 04/03/2015 - Ora: 09.26.51
Visura n.: T29411 Pag: 2

Segue

2. Unità Immobiliari site nel Comune di MAGENTA(Codice E801) - Catasto dei Fabbricati

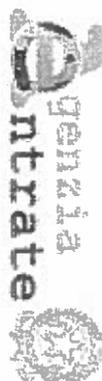
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	1	280	501			A/3	4	16 vani	Euro 1.322,13	Dati derivanti da VIA GABRIELE D' ANNUNZIO n. 21 piano: T-1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/11/2014 n. 176129 1/2014 in atti dal 26/11/2014 (protocollo n. M10607854) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
2		1	280	503			C/2	1	73 m ²	Euro 184,74	VIA GABRIELE D' ANNUNZIO n. 21 piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/11/2014 n. 176131 1/2014 in atti dal 26/11/2014 (protocollo n. M10607856) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
3		1	280	504			C/6	2	53 m ²	Euro 145,07	VIA GABRIELE D' ANNUNZIO n. 21 piano: S1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/11/2014 n. 176132 1/2014 in atti dal 26/11/2014 (protocollo n. M10607857) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 3: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: vani 16 m² 126 Rendita: Euro 1.651,94



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 04/03/2015

Data: 04/03/2015 - Ora: 09:26:51
Visura n.: T29411 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	SPRINGHETTI RODOLFO Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di MILANO
Soggetto individuato	SPRINGHETTI RODOLFO nato a CLES il 29/12/1952 C.F.: SPRRLF52T29C794U

1. Unità Immobiliari site nel Comune di MAGENTA(Codice E801) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens. Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		1	280	502			A/3	4	6 vani	Euro 495,80	Dati derivanti da VIA GABRIELE D'ANNUNZIO n. 21 piano: T- SI; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/11/2014 n. 176130.1/2014 in atti dal 26/11/2014 (protocollo n. M10607855) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SPRINGHETTI Ferruccio nato a CAVARENO il 22/02/1930	SPRFRG30B22C380E*	(8) Usufrutto per 750/1000
2	SPRINGHETTI Rodolfo nato a CLES il 29/12/1952	SPRRLF52T29C794U*	(1) Proprietà per 250/1000
3	SPRINGHETTI Rodolfo nato a CLES il 29/12/1952	SPRRLF52T29C794U*	(2) Nuda proprietà per 3/4 in regime di separazione dei beni

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/07/2012 Nota presentata con Modello Unico n. 7887/2/2012 in atti dal 17/07/2012 Repertorio n.: 44904 Rogante: PESSINA VINCENZO
Sede: RHO Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA