

**Comune di ORNAGO**

COMUNE DI ORNAGO (Prov. di Monza e Brianza)  29 DIC 2016 PROT. N° 8377 Cat. .... Protocollo generale
---

--

Protocollo speciale

**Piano di Governo del Territorio****PIANO DELLE REGOLE ADOTTATO DELIBERA C.C. n. 31 del 13/10/2016****OSSERVAZIONE**

Al Signor Sindaco del Comune di Ornago,

Il sottoscritto

Osservante principale

Nome: FEDERICO	cognome: TRESOLDI
telefono:	residente a: <b>SULBIATE</b> (provincia) <b>MB</b> <b>Via LEOPARDI 18</b>

Ulteriore osservante

Nome:	cognome:
telefono:	residente a (provincia)

**presenta/no osservazione**

al progetto di Piano di Governo del Territorio comunale (PGT) come venuto a delinearsi a seguito dell'adozione di cui alla deliberazione di consiglio comunale.

**In qualità di (barrare la fattispecie):**

- ☐ Proprietario      ☐ Usufruttuario      ☐ Superficiario  
☐ Affittuario      ☐ Titolare di altro diritto di godimento  
☐ Altro Comproprietaria in rappresentanza di tutti gli aventi diritto\_

**Trattasi di (barrare la fattispecie):**

- ☐ Persona fisica      ☐ Associazione      ☒ Professionista  
☐ Ente pubblico      ☐ Azienda      ☐ Altro.....

## **Parte B: dati identificativi delle proprietà oggetto d'osservazione**

Foglio n.    mappale/i n.


## **Parte C: oggetto dell'osservazione** L'osservazione riguarda (barrare la fattispecie):

### **- Piano delle Regole**

- ☐ Progetto urbano; progetto territoriale
- ☒ x Norme Tecniche d'Attuazione (Disciplina Generale del PdR)
- ☐ Indagine sui Nuclei d'Antica Formazione
- ☐ Normativa tecnica d'attuazione dei Nuclei d'Antica Formazione
- ☐ (altro) .....

## ***Natura dell'osservazione***

In merito all'Art. 21 comma 3 della Disciplina Generale del Piano delle Regole è stata inserita la seguente specifica:

3	<i>Specifiche</i>	(...) A specifica di quanto stabilito dal precedente comma 1, sono escluse dal computo delle superfici lorde di pavimento quelle relative a: <ul style="list-style-type: none"><li>- locali accessori in genere aventi altezza utile interna (intesa identicamente a quanto stabilito al comma 1) inferiore a m 2,60 e privi dei requisiti di agibilità,</li><li>- locali seminterrati aventi altezza utile interna (intesa identicamente a quanto stabilito al comma 1) non superiore a m 2,60,</li><li>- sottotetti aventi altezza media interna non superiore a m 2,30, a condizione che l'altezza all'imposta della falda risulti non superiore a m 0,80 e che l'altezza utile interna al colmo non superiore a m 2,80.</li></ul>
---	-------------------	--

Si osserva come la limitazione delle altezze di colmo e di gronda nella discipline di esclusione del calcolo della Slp può portare, in interventi eseguiti soprattutto sul patrimonio esistente (centro storico, tessuto urbano consolidato, condominii, ecc.), alla generazione di Slp anche in pratiche che prevedano il semplice collegamento dell'abitazione sottostante con il sottotetto non accessibile di proprietà.

Il vano sottotetto in queste pratiche verrebbe semplicemente reso PRATICABILE, secondo la definizione all'Art. 187 comma 1 del Regolamento Edilizio, senza opere di modifica della sagoma della

copertura e quindi delle altezze interne, con destinazione d'uso deposito o spazio accessorio, con solo aumento della Snr ai fini del Contributo sul Costo di Costruzione (Legge Bucalossi).

In tali condizioni risulterebbe, nei vani esistenti, molto spesso automaticamente verificata l'altezza media, ma più difficilmente le altezze di imposta della gronda e di colmo, generando così una SIp per interventi legati a spazi accessori ad altezza ridotta e ben lontani dai requisiti di agibilità citati nel comma 1 del predetto art. 21 come condizione di inclusione nel calcolo delle SIp, basti confrontarli inoltre con il limite di 2,60 m previsto per altri locali accessori a loro volta invece esclusi dal calcolo della SIp.

Si sottolinea inoltre la differenza consistente tra l'altezza media interna richiesta per il recupero ai fini abitativi del sottotetto e l'altezza media richiesta nella specifica in oggetto.

Si ricorda inoltre come lo stesso Regolamento Edilizio comunale all'Art. 158 già comprenda degli elementi di limitazione compositiva alla pendenza delle falde dei tetti.

La conclusione sarebbe che tale limitazione possa rendere impossibile, in caso di edifici con capacità edificatorie sature, o disincentivare, anche in caso di potenzialità edilizie presenti, piccoli interventi di questo tipo che tendono a valorizzare e rinnovare il patrimonio edilizio esistente.

Il tutto risulterebbe in contrasto alle finalità del PGT come ampiamente enunciato nei suoi documenti descrittivi e di presentazione (Strategie del Documento di Piano).

## PERTANTO

si richiede di stralciare, nel **terzo punto del comma 3 dell'Art.21 della Disciplina Generale del PdR**, le limitazioni altimetriche sulle quote di gronda e colmo dalla specifica, ferma restando la verifica dell'altezza media interna.

ORNAGO, 27/12/2016

L'osservante



