



Senago, 10 Marzo 2014

**Al Signor SINDACO
del Comune di Senago
Settore Servizi Territoriali
Servizio Urbanistica
Via XXIV Maggio n. 1
20030 Senago (MI)**

OGGETTO: Osservazione al Piano di Governo del Territorio adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 65/2013 – entro ore 12,00 del giorno 12 marzo 2014. – **[PGT]**

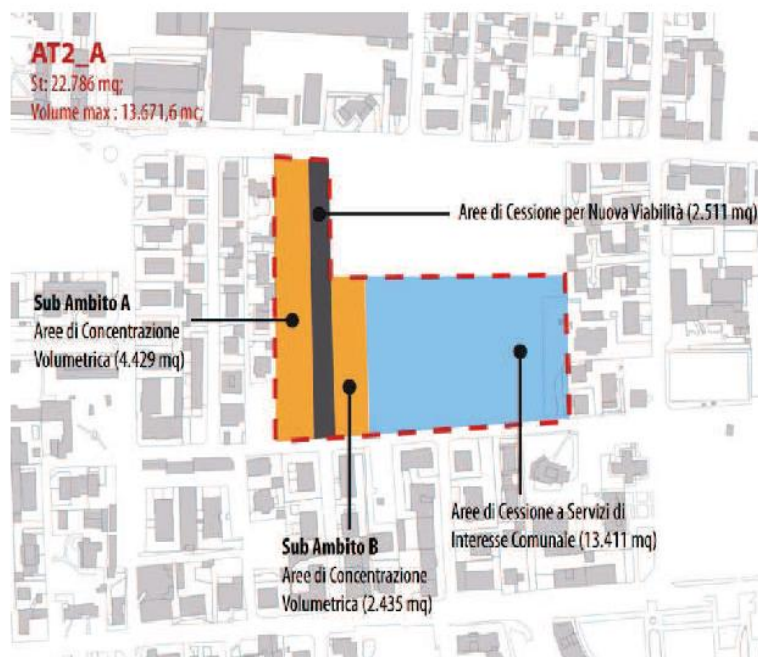
Il MoVimento 5 Stelle Senago presenta la seguente osservazione al progetto di Piano di Governo del Territorio comunale **(PGT)**:

Argomento: Chiarimento sulle cabature dell'**AT2_A area libera** tra la via Padova e la via Cavour (zona nuove case delle cooperative)

PREMESSA

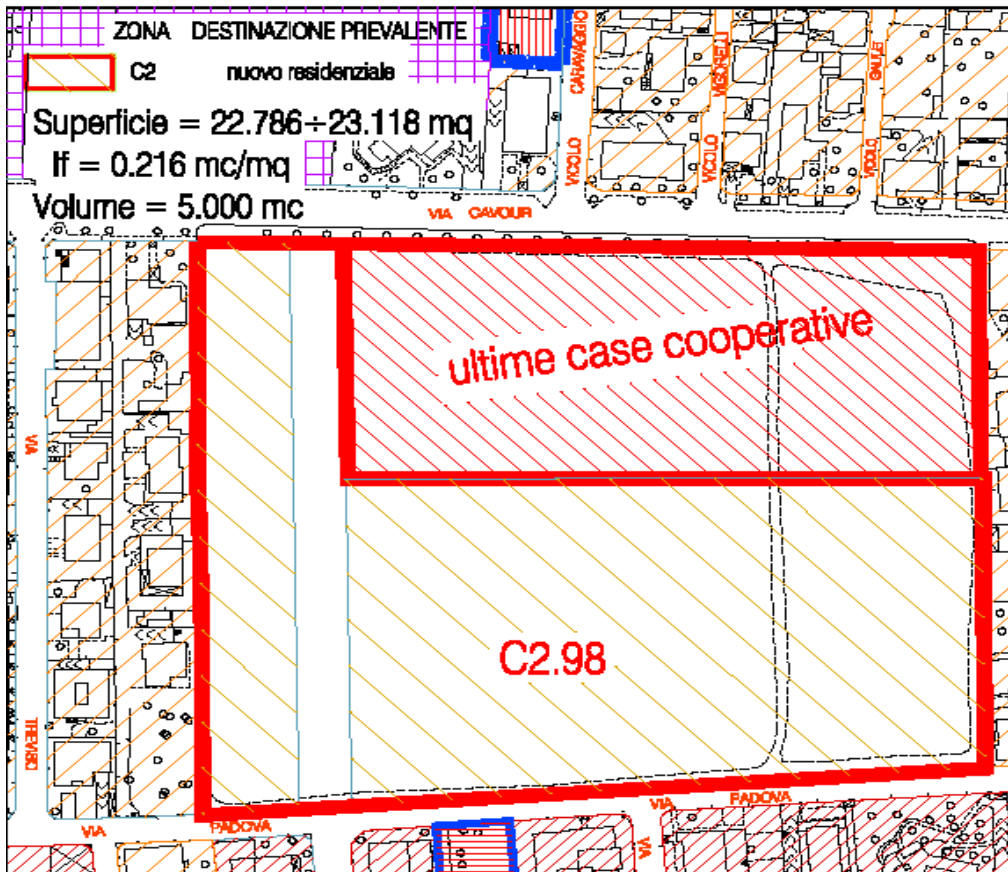
- Documento di Piano = 2° Fascicolo_Obiettivi strategici di sviluppo del PGT

Schema concettuali



➤ Estratto dal Piano dei Servizi = 20131127_PdS_TavolaPS2_Progetto # Tavola PS_2 [1:5.000]





(01) Estratto da P.R.G. del 22 marzo 2004

PIANI ESECUTIVI – ZONE C2

n.	tav.	mq. St	mc. R	mq. nR	mc. Tot	It / Ut	Rc	H	S2
92	8	5.977	6.000	-	6.000	1,004	0,33	13	3.000
98	2	23.118	5.000	-	5.000	0,216	0,33	7	15.700
105	3-6	2.209	1.600	-	1.600	0,724	0,33	7	1.100
119	4	5.147	2.000	-	2.000	0,389	0,33	7	1.500

E-mail: info-m5stelle-senago@googlegroups.com

Sito Web: www.senago5stelle.it

Pec: senago5stelle@pec.it

Segr.Tel.: 02.87187137

Facebook/Twitter: [Senago5Stelle](#)

Si osserva nei documenti del PGT:

L'ambito AT2_A è costituito da aree prevalentemente ricadenti, nel PRG precedente, in zone omogenee con previsione di piani attuativi non ancora attuati. A questi si aggiunge l'area del Centro Sportivo Mascagni (**non rientrante nel calcolo della ST totale**, ma solo come previsione di cessione al Comune, così come specificato di seguito). [Ddp pag. 50]

Nel PRG precedente (come sopra precisato) godevano di un $It/Ut=0.216$ mc/mq ed altezza max $h=7$ mt con superficie territoriale del lotto $ST= 21.118$ mq [22.786 mq]

Ricordo che un'osservazione è già stata presentata circa l'AT2 (come era all'epoca strutturato) – non ho avuto riscontro ritengo che tutte le osservazioni fatte un anno fa oggi saranno vagliate ricordo la data di protocollo c/o l'Urp del Comune di Senago – 26 febbraio 2013.

Dal Documento di Piano 2° Fascicolo_Obiettivi strategici di sviluppo del PGT [pagg. 50÷54] abbiamo una **Superficie Territoriale** di **22.786 mq**; due aree edificabili: il **Sub Ambito A** con superficie di **4.429 mq** ed possiamo **Sub Ambito B** con superficie di **2.435 mq**;

la Previsione di cessione al Comune del Centro Sportivo Mascagni (**tale ambito non produce volumetria**);

- Indice It perequativo min: 0,45 mc/mq;
- Indice It perequativo max: 0,5 mc/mq;
- Indice It per edilizia convenzionata/Housing Sociale: 0,15 mc/mq;
- **Indice max totale: 0,6 mc/mq**;
- Volume min: 10.253,7 mc;
- Volume max : 11.393 mc;
- **Volume max**, compresa edilizia convenzionata e/o Housing Sociale: **13.671,6 mc**;
- **Abitanti max insediabili: 91 teorici**
- H max: Mt 15 (max 4 piani ft + 1 piano mansardato). Non è ammesso il recupero del sottotetto.
- Rc: max 50%

Si osserva:

- Il triplicare della volumetria sul lotto rispetto al PRG precedente

PRG 2004 It=0,216 PGT 2013 It=0,600

mc 5.000

mc 13.671,6

- L'aumento dell'altezza massima edificabile

E-mail: info-m5stelle-senago@googlegroups.com

Sito Web: www.senago5stelle.it

Pec: senago5stelle@pec.it

Segr.Tel.: 02.87187137

Facebook/Twitter: [Senago5Stelle](#)

PRG 2004 altezza **7,00 mt** PGT 2013 altezza **15,00 mt**

- L'aumento del **R.c.** Rapporto di copertura %
(R.c. = è il rapporto tra la superficie coperta S.c. e la superficie fondiaria S.f.)

PRG 2004 **Rc max = 33%** PGT 2013 **Rc max = 50%**

- Abitanti massimo insediabili: **91 teorici**
Abitanti 91 x mc/ab 150 = mc 13.650
- I due Sub Ambiti A+B sommano una superficie pari a (4.429 + 2.435) = 6.864 mq così concentrati;
- L'area dell'AT2 misura 22.786 mq moltiplicato per l'indice edificabile max 0,60 genera la volumetria di **mc 13.671,6** (come sopra esposto);
- La volumetria generata è **concentrata** nei due Sub Ambiti A+B;
- I due ambiti da soli [*Sub Ambito A+Sub Ambito B*] misurano 6.864 mq moltiplicato per l'indice edificabile max 0,60 generano la volumetria di **mc 4.118,4** (pari a 27 abitanti insediabili);

mc 4.118,4 / mc/ab 150 = **abitanti teorici 27,46**

- **Risultato tutta la volumetria utilizzabile è concentrata nei due ambiti [A+B], l'area di Cessione a Servizi di Interesse Comunale (13.411 mq) risulta spoglia di volumetria, può essere utilizzata per verde pubblico e sport, parcheggio o bosco urbano, altro;**

- Estratto da PdS PIANO DEI SERVIZI_relazione generale [pag. 62]

il trasferimento della Scuola dell'Infanzia "Hans Cristian Andersen" e Scuola Primaria "Guglielmo Marconi" (Via Padova) + Scuola dell'Infanzia "Ferrante Aporti" (Via Liberazione/Montegrappa) all'interno delle aree a cessione di cui all'AT2_A così come previsto nel DdP e ai paragrafi successivi.

- Estratto da PdS PIANO DEI SERVIZI_relazione generale [pag. 73]

AT2_A	SUPERFICIE/SLP	COSTO PREVISTO
Aree a cessione gratuita	13.411 mq	4.800.000 €
<i>Istruzione (10 Sezioni per Infanzia</i>		
<i>+ 10 Sezioni per Primaria)</i>	<i>13.411 mq</i>	<i>4.800.000 €</i>

Si chiede:

Perché dal PRG al PGT adottato si concede il triplo degli indici edificatori?

PRG 2004 It=0,216 **mc 5.000**

PGT 2013 It=0,600 **mc 13.671,6**

- Perché l'aumento dell'altezza massima edificabile da **7,00 mt a 15,00 mt?**
- Perché anche l'aumento del **R.c.** Rapporto di copertura?
PRG 2004 **Rc max = 33%**

PGT 2013 **Rc max = 50%**

- Perché un così oneroso consumo di suolo (a scapito dei cittadini del futuro)?
- Se l'area dell'AT2 è stata saturata dall'insediamento residenziale, come è possibile inserirvi anche una slp Superficie lorda di pavimento di 13.411 mq che genera 40.233 mc?
Futura nuova scuola di via Padova
-
- Gli indici di edificabilità per la massa dei cittadini è stato per tutti dimezzato, perché qui si fa il contrario? Perché nell'AT2 questo indice di edificabilità è stato triplicato?
- Il rispetto degli indici di edificabilità è uguale per tutti?
(ente pubblico e privati cittadini)
- L'area in oggetto non è una proprietà comunale; è possibile sapere quale sia l'ente pubblico proprietario?

Segnala che l'oggetto dell'osservazione riguarda:

- Documento di Piano:
- DP_1 = Documento di Piano _ Tavola delle Previsioni di Piano # Tavola DP_1 [1:5.000]
- Documento di Piano = 2° Fascicolo_Obiettivi strategici di sviluppo del PGT
- Piano dei Servizi:
- 20131127_PdS_Relazione Generale
- 20131127_PdS_TavolaPS2_Progetto
- Piano delle Regole:
- PR.01 "Azzonamento"

Allega la documentazione di seguito specificata:

(01) Estratto da PIANO DEI SERVIZI relazione generale pagina **73**

(02) Estratto da Documento di Piano = 2° Fascicolo_Obiettivi strategici di sviluppo del PGT

Titolare dell'osservazione

Per il Movimento 5 Stelle Senago

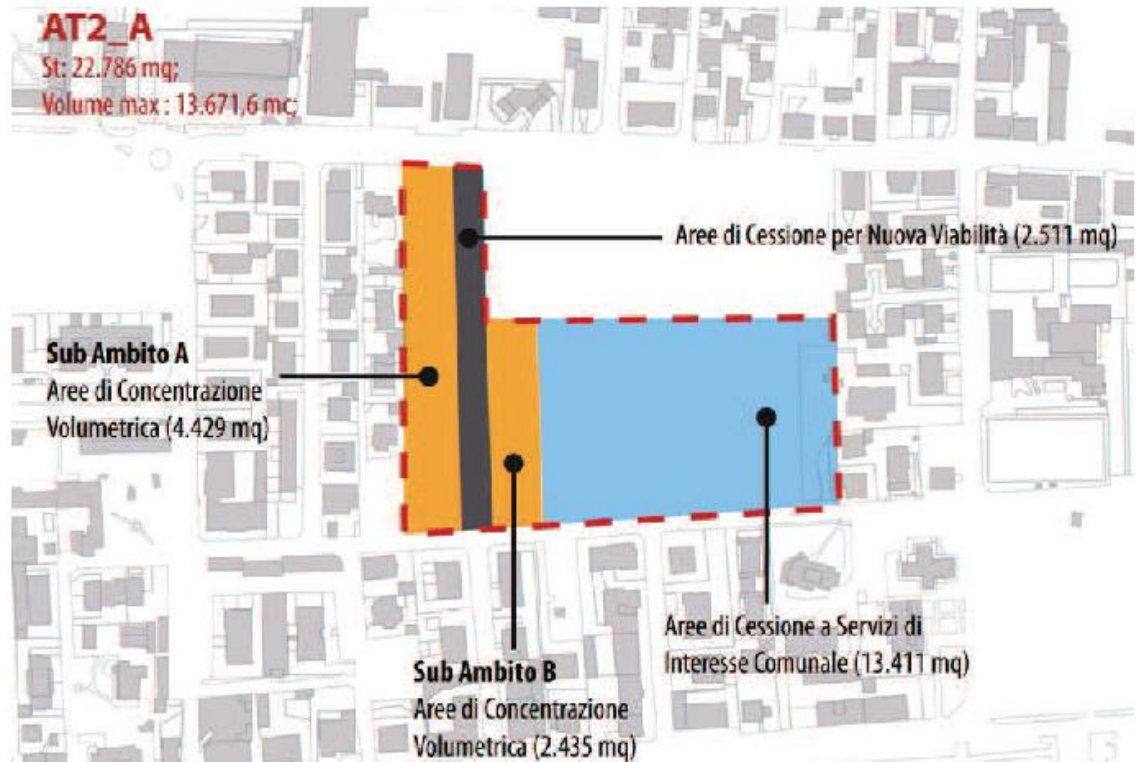
		dell'operatore
TOTALE AT1_B	8.979 mq (+803,85 mq di Slp per Edilizia convenzionata/Housing Sociale)	267.075 €
AT2_A	<u>SUPERFICIE/SLP</u>	<u>COSTO PREVISTO</u>
Aree a cessione gratuita	13.411 mq	4.800.000 €
Istruzione (10 Sezioni per Infanzia + 10 Sezioni per Primaria)	13.411 mq	4.800.000 €
Servizi all'interno delle Aree a Concentrazione Volumetrica (18 mq/ab)	1.638 mq	59.150 €
Verde regolato	910 mq	22.750 €
Aree a parcheggio	728 mq	36.400 €
Edilizia convenzionata/Housing sociale	1.139,3 mq di Slp	A carico dell'operatore
TOTALE AT2_A	15.049 mq (+1.139,3 mq per Edilizia convenzionata/Housing Sociale)	4.859.150 €
<i>E' prevista inoltre la cessione al Comune del Centro Sportivo Mascagni, già inserito all'interno dello Stato di Fatto dei Servizi.</i>		
AT2_B	<u>SUPERFICIE/SLP</u>	<u>COSTO PREVISTO</u>
Aree a cessione gratuita	3.137 mq	156.850 €
Aree a parcheggio	3.137 mq	156.850 €
Servizi all'interno delle Aree a Concentrazione Volumetrica (18 mq/ab)	540 mq	19.500 €
Verde regolato	300 mq	7.500 €
Aree a parcheggio	240 mq	12.000 €
Edilizia convenzionata/Housing sociale	382,35 mq di Slp	A carico dell'operatore
TOTALE AT2_B	3.677 mq (+382,35 mq di Slp per Edilizia convenzionata/Housing sociale)	176.350 €

(01) Estratto da PIANO DEI SERVIZI relazione generale pagina 73

E-mail: info-m5stelle-senago@googlegroups.comSito Web: www.senago5stelle.itPec: senago5stelle@pec.it

Segr.Tel.: 02.87187137

Facebook/Twitter: [Senago5Stelle](#)



- **(02)** Estratto da Documento di Piano = 2° Fascicolo_Obiettivi strategici di sviluppo del PGT