

DELIBERA DI INDIRIZZO PER LA MODIFICA DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

- che il Comune di Sesto San Giovanni è dotato di Piano di Governo del territorio approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 32 del 16/07/2009 pubblicato sul BURL il 04/11/2009;
- che a distanza di 4 anni dall'approvazione della nuova strumentazione urbanistica ed in funzione all'attività di istruttoria delle pratiche edilizie svolta dal personale del competente Sportello Unico dell'Edilizia si è riscontrata un'oggettiva difficoltà di interpretazione di alcune norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole;

RILEVATO CHE tale difficoltà si ripercuote nella gestione quotidiana delle diverse istanze che spesso richiedono un ulteriore approfondimento normativo di interpretazione anche con il supporto di un legale e creano difficoltà nel definire in modo univoco le diverse problematiche che di volta in volta si presentano durante l'istruttoria tecnico – amministrativa;

CONSIDERATO che gli articoli delle NTA del Piano delle Regole che presentano maggiori difficoltà interpretative riguardano i parametri urbanistici (art. 3), la disciplina dei mutamenti di destinazioni d'uso (art. 5) e le destinazioni d'uso (art. 14);

RITENUTO opportuno procedere nell'immediato con un atto di indirizzo da parte del competente organo al fine di apportare le dovute modifiche o integrazioni alle norme tecniche con successivo e conseguente atto di variante al Piano delle Regole, come di seguito indicato:

ARTICOLO 3 - PARAMETRI URBANISTICI

Superficie lorda di pavimento:

- *definizione e calcolo*

Deve essere integrato/modificato l'art. 3 delle NTA esplicitando che per il calcolo della superficie lorda di pavimento debbono essere considerate le superfici abitabili o agibili sia dei piani interrati, sia dei piani seminterrati, sia di quelli fuori terra sulla base della definizione di abitabile e agibile determinata dal Regolamento Locale di Igiene.

- *cantine*

Deve essere meglio specificato l'art. 3 punto c., per quanto riguarda il concetto di "cantina" introducendo un limite d'altezza, così come previsto in molti piani urbanistici comunali e regolamenti edilizi. Si fa comunque notare che, in quanto pertinenze, le cantine non devono avere i requisiti degli spazi agibili.

- *altezza dei piani abitabili o agibili*

Deve essere modificato, per renderne più agevole la lettura, l'art. 3 delle NTA riportando nel testo del punto e. il limite di altezza dei piani abitabili o agibili anche con riferimento a quanto definito in merito dal D.M. del Ministero della Sanità 5 luglio 1975 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del n. 190 del 18 luglio 1975. (dal D.M. del Ministero della Sanità 5 luglio 1975 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del n. 190 del 18 luglio 1975).

- *computo degli spazi distributivi*

Devono essere precisate le NTA confermando l'indirizzo secondo cui gli sbarchi ascensori e i pianerottoli, ovvero gli spazi comuni di collegamento orizzontale fra le diverse unità immobiliari,

debbano essere considerati a pieno titolo equiparabili ai corpi scala e ai vani ascensori e quindi rientranti nelle medesime modalità di calcolo, riferendosi unicamente ai condomini.

ARTICOLO 5 - DISCIPLINA DEI MUTAMENTI DI DESTINAZIONI D'USO

Parcheggi pertinenziali, cambi di destinazione d'uso:

Deve essere meglio specificato l'art. 5 approfondendo l'opportunità di richiedere i parcheggi pertinenziali, quando trattasi di cambio d'uso di edifici esistenti, e di ricorrere alla loro monetizzazione, laddove è impossibile il reperimento in loco dei medesimi.

ARTICOLO 14 - AMBITO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Sopraelevazione degli edifici esistenti con non più di due piani abitabili (comma 4):

Deve essere meglio specificato l'art. 14 valutando l'opportunità di limitare la sopraelevazione alla superficie coperta dell'edificio esistente per evitare sbordi ed escrescenze non sempre giustificabili sotto il profilo compositivo.

RITENUTO altresì opportuno che venga fornita dal competente organo consiliare l'interpretazione autentica relativa a quanto segue:

- *computo dei vani e delle superfici delimitati da serramenti*, risultando corretta l'interpretazione secondo cui la superficie di tutti i piani abitabili o agibili debba essere calcolata al lordo di tutte le murature interne e perimetrali anche se quest'ultime (le "murature") sono costituite da serramenti fissi o mobili.
- *androni passanti*, risultando corretta l'interpretazione di androne passante quale spazio posto al piede dell'edificio (generalmente piano terra o sopraelevato) attraverso il quale si accede all'edificio, anche chiuso ma comunque di uso comune, che assolva inderogabilmente alla funzione di mettere in comunicazione (cioè essere passante) diverse parti costituenti l'immobile (siano queste unità immobiliare, elementi distributivi, spazi interni o esterni, etc...).
- *computo degli spazi distributivi*, risultando corretta l'interpretazione secondo cui gli sbarchi ascensori e i pianerottoli, ovvero gli spazi comuni di collegamento orizzontale fra le diverse unità immobiliari, debbano essere considerati a pieno titolo equiparabili ai corpi scala e ai vani ascensori e quindi rientranti nelle possibilità di cui al punto H dell'art.3 delle NTA, riferendosi unicamente ai condomini (come definiti dal codice civile).

VISTO l'allegato 1 – Relazione tecnica, che costituisce parte integrante del presente atto;

Visti i pareri espressi a norma del art.49 del D.L.gs. 267/2000

DELIBERA

Di approvare gli indirizzi per la revisione delle Norme tecniche del Piano delle Regole e la loro interpretazione autentica richiamati nelle premesse della presente deliberazione;

2. Di dichiarare che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa a carico del bilancio comunale;

3. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D. Lgs 267/2000 e che relativamente all'interpretazione delle norme la stessa è immediatamente applicabile.

La delibera è stata approvata all'unanimità dei votanti, con i voti favorevoli dei gruppi: PD, SEL, IDV, FED.SIN., SESTO N. CUORE, M5S. ,PDL, GRUPPO MISTO, GIOV.SESTESI.

Allegato 1 Relazione tecnica

Il Comune di Sesto san Giovanni si è dotato di Piano di Governo del Territorio con delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 16/07/2009, divenuto efficace con pubblicazione sul BURL n. 44 del 04.11.2009.

Il monitoraggio, svolto in stretta collaborazione con lo Sportello Unico dell'Edilizia, sull'attuazione del PGT nei quasi quattro anni intercorsi dalla sua approvazione, ha rilevato difficoltà di interpretazione di alcune norme tecniche del Piano delle Regole, andando anche a scapito dei tempi dell'istruttoria.

Si ritiene quindi necessaria una revisione di tali norme finalizzata ad approfondirne e chiarirne meglio gli aspetti problematici. In particolare si fa riferimento all'articolo 3 - Parametri urbanistici, relativamente alle esclusioni dal computo della slp e al calcolo della superficie coperta; all'art. 5 - Mutamenti di destinazione d'uso, relativamente alla dotazione richiesta di parcheggi pertinenziali; all'art. 14 - ambito consolidato prevalentemente residenziale, per quanto riguarda le possibilità di sopraelevazione previste dal medesimo articolo.

Di seguito si riportano, per ciascuno degli articoli in esame e dei relativi temi, gli indirizzi da seguire, gli approfondimenti richiesti e le precisazioni utili ad una corretta interpretazione della norma, al fine di una loro revisione da attuarsi con successivo atto.

ARTICOLO 3 - PARAMETRI URBANISTICI

Superficie lorda di pavimento:

– Definizione e calcolo della slp

Il Piano delle Regole del Comune di Sesto San Giovanni definisce la superficie lorda di pavimento quale "somma della superficie di tutti i piani abitabili o agibili" (art. 3).

Al contrario di quanto è avvenuto in molti piani urbanistici comunali e regolamenti edilizi, nel Piano delle Regole non si è distinto, ai fini del computo della slp, fra i piani fuori terra e quelli interrati o semi-interrati, e questo ha generato problemi nell'interpretazione della norma. Per tale ragione si ritiene opportuno integrarla chiarendo che la superficie lorda di pavimento è ottenuta mediante la somma delle superfici di tutti i piani abitabili o agibili, siano essi interrati, seminterrati o fuori terra, sulla base della definizione di abitabile e agibile determinata dal Regolamento Locale di Igien.

– Computo dei vani e delle superfici delimitati da serramenti

Per il calcolo della slp l'articolo 3 fa esplicito riferimento alle "murature interne e perimetrali" al lordo delle quali essa deve essere calcolata. E' stata più volte posta agli uffici la domanda se i locali e i vani o, più in generale, gli spazi delimitati da serramenti a tutta altezza costituissero o meno superficie lorda di pavimento. Pur ritenendo che non sia strettamente necessaria alcuna ulteriore specificazione della norma, già sufficientemente chiara, si conferma che i vani e le superfici delimitate da serramenti fissi o mobili a piena altezza costituiscono a pieno titolo superficie lorda di pavimento quando vi siano i presupposti per la loro agibilità.

– Punto b.: androni passanti

Il punto b. dell'articolo 3 dichiara che non debbono essere computati come superficie lorda di pavimento "i balconi, le terrazze, le logge e gli androni passanti". Mentre per i termini balconi, terrazze e logge non sono sorti rilevanti problemi interpretativi, la definizione di cosa effettivamente sia un "androne passante" si è rilevata più problematica. Per androne passante si deve intendere quello che comunemente viene chiamato "atrio", ovvero lo spazio posto al piede dell'edificio (generalmente piano terra o sopraelevato) attraverso il quale si accede all'edificio stesso, anche chiuso ma comunque di uso comune, che assolva inderogabilmente alla funzione di mettere in comunicazione (cioè essere passante) diverse parti costituenti l'immobile (siano queste unità immobiliare, elementi distributivi, spazi interni o esterni, etc...).

– Punto c.: cantine

Il punto c. dell'articolo 3 esclude dal computo della superficie lorda di pavimento "le cantine e i locali destinati alla installazione di impianti tecnologici (di riscaldamento e condizionamento, cabine elettriche, locali macchine, ascensori, ecc.)". Poiché la definizione di cosa si debba considerare "cantina" ha spesso dato adito a controverse interpretazioni, soprattutto quando ci si riferisce alle "cantine" di spazi non residenziali, si ritiene opportuno dare una definizione di questi spazi attraverso l'introduzione di requisiti massimi di altezza, così come previsto in molti piani urbanistici comunali e regolamenti edilizi.

– *Punto e.: altezza dei piani abitabili o agibili*

Le NTA correlano l'agibilità o abitabilità dei locali (superfici) direttamente all'altezza degli stessi. Nello specifico l'art. 3 esclude dal calcolo della slp, al punto e) "i locali aventi altezze tali da non potersi considerare abitabili o agibili [...]". Nel testo vigente non si è evidentemente ritenuto opportuno inserire il valore di tale limite poiché già definito dal D.M. del Ministero della Sanità 5 luglio 1975 e specificato a livello regionale dal Regolamento d'igiene tipo approvato con delibera della Giunta Regionale n.IV/455266 del 25 luglio 1989. Si ritiene quindi utile, ai fini di una lettura più agevole, valutare l'opportunità di riportare nel testo dell'articolo tale limite o inserire un rimando agli estremi delle normative sopracitate.

– *punto h.: computo degli spazi distributivi*

Il punto h. dell'articolo 3 specifica che "ai corpi scala, compreso vano ascensore, delle nuove edificazioni viene assegnata una dimensione virtuale di 18 mq per ogni piano fuori terra, ad esclusione di edifici destinati a medie e grandi strutture di vendita".

La ratio della norma è quella di calcolare i vani ascensori e i corpi scala, indipendentemente dalla loro reale estensione, secondo un valore prefissato, al fine di permettere la realizzazione di spazi più agevoli con una estensione maggiore di 18 mq. Si tratta di una norma molto diffusa nei piani urbanistici che incentiva -non considerandoli come superficie lorda di pavimento, ovvero considerandoli solo parzialmente- la realizzazione di spazi comuni come le scale e gli ascensori meno angusti di quelli realizzati quando ad essi viene conferito un valore economico, ovvero quando tali superfici vengono computate come superficie lorda di pavimento. Si ricorda che tali spazi sono condominiali, almeno per le tipologie plurifamiliari che interessano il comune di Sesto San Giovanni.

Nella prassi è stata fino ad ora applicata la stessa modalità di computo indicata al punto h. dell'art. 3 anche per gli sbarchi ascensori e i pianerottoli, ovvero per gli spazi comuni orizzontali di collegamento fra le diverse unità immobiliari e fra queste e le scale e i vani ascensori.

Tale applicazione risulta coerente con la ratio sopraesposta: in primo luogo perché si tratta di spazi comuni, ovvero condominiali; in secondo luogo perché anche per questi spazi, così come per gli elementi di distribuzione verticale quali corpi scala e vani ascensori, vi è l'obiettivo di incentivare la realizzazione di spazi meno angusti; in terzo luogo perché questi spazi sono molte volte indistinguibili e non precisamente delimitabili dai corpi scala e/o dai vani ascensori.

Per le ragioni sopraesposte si ritiene debbano essere precisate le NTA confermando l'indirizzo secondo cui gli sbarchi ascensori e i pianerottoli, ovvero gli spazi comuni di collegamento orizzontale fra le diverse unità immobiliari, debbano essere considerati a pieno titolo equiparabili ai corpi scala e ai vani ascensori e quindi rientranti nelle medesime modalità di calcolo. Tale definizione deve valere unicamente, per le motivazioni sopra esposte, per gli edifici condominiali.

ARTICOLO 5 - DISCIPLINA DEI MUTAMENTI DI DESTINAZIONI D'USO

Parcheggi pertinenziali, cambi di destinazione d'uso

L'articolo stabilisce che anche per i cambi di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, debbano essere recuperati parcheggi pertinenziali di cui all'art. 41 sexies della legge 1150/1942. La ratio della norma, peraltro prevista da molti strumenti urbanistici generali, è che il diverso utilizzo degli immobili esistenti debba assicurare un conseguente adeguamento delle dotazioni di standard e di parcheggi pertinenziali in rapporto al diverso fabbisogno generato dalla nuova destinazione. Tuttavia, mentre la disciplina relativa alla dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale dettata dall'articolo 5 trova un chiaro riscontro nell'art. 51 e 52 della legge Regionale 11 marzo 2005, n.12, la richiesta di recupero dei parcheggi pertinenziali risulta un tema più complesso, giacché l'art.41 sexies della legge 1150/1942 si limita a stabilire che le nuove costruzioni hanno l'obbligo di dotarsi di una congrua dotazione di parcheggi

privati, ancorché liberamente accessibili dal pubblico. Il problema dei parcheggi ha un evidente impatto sulle politiche per la mobilità. Si ritiene, pertanto, necessario approfondire l'opportunità di prevedere il reperimento di aree per parcheggi pertinenziali nel caso di cambio d'uso senza opere, e di ricorrere alla monetizzazione laddove è impossibile il reperimento in loco dei medesimi. Analogamente, anche in considerazione della mozione votata all'unanimità dal Consiglio Comunale il 25/03/2013, dovrà essere approfondita la disciplina afferente al reperimento dei parcheggi pertinenziali e le relative modalità, nel caso di cambi d'uso con opere. Tali questioni devono essere approfondite valutandone gli effetti sul sistema della mobilità, anche in relazione ai problemi più generali riguardanti i parcheggi pertinenziali e la dotazione di standard.

ARTICOLO 14 AMBITO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Sopraelevazione degli edifici esistenti con non più di due piani abitabili (comma 4)

I due ultimi paragrafi del comma 4 permettono, anche "*in deroga agli indici di ambito*" (ovvero i parametri urbanistici ed edilizi disciplinati dal comma medesimo), la sopraelevazione degli edifici residenziali esistenti con non più di due piani abitabili, con un incremento massimo di slp pari a 100 mq, a condizione che in passato non si abbia già usufruito di tale possibilità. La norma ammette la possibilità di realizzare un solo piano in aggiunta. Resta inteso che la specificazione "*in deroga agli indici di ambito*" non permette in nessun caso la derogabilità delle distanze minime fra fabbricati definite dal DM 1444 del 1968.

Si ritiene comunque necessario verificare l'opportunità di limitare la sopraelevazione alla superficie coperta dell'edificio esistente per limitare interventi edilizi non sempre giustificabili sotto il profilo compositivo.

Il Responsabile
del Servizio P.G.T. e Ambiti di Trasformazione
Arch. Valeria Cerruti

Il Direttore
del Settore Governo del territorio
e attività produttive
Arch. Paolo Guido Riganti



Mo Vimento 5 Stelle

Sesto San Giovanni

Sesto San Giovanni 8 aprile 2013

Ordine del Giorno Collegato alla Delibera 2, in discussione In Consiglio Comunale del 8 aprile 2013

Delibera di indirizzo per la modifica delle norme tecniche di attuazione del piano delle regole.

La delibera in oggetto prevede che il Consiglio Comunale dia l'autorizzazione agli uffici preposti di rivedere le norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole e laddove necessario apportare dovute modifiche, in modo da ^{essere} ridare la possibilità di interpretare nel modo più idoneo le suddette norme.
SF 8/4/13

Dal momento che riteniamo che queste modifiche siano fondamentali per una corretta gestione del Territorio e dal momento che riteniamo che tutte le forze politiche debbano essere correttamente e per tempo informate al riguardo, chiediamo che in seguito alla revisione delle suddette norme, gli uffici preposti le illustrino alla Commissione Consiliare competente, prima che tali modifiche vengano approvate dalla Giunta Comunale ~~e dal Consiglio Comunale~~
SF 8/4/13

Il Consiglio Comunale impegna il Sindaco e la Giunta a rispettare quanto richiesto nel punto sopra indicato.

Serena Franciosi, Capogruppo Movimento 5 Stelle

Matteo Cremonesi, Consigliere Comunale Movimento 5 Stelle

L'ordine del giorno è stato approvato all'unanimità con i voti favorevoli dei gruppi: PD, SEL, IDV, FED.SIN., SESTO N. CUORE, M5S, PDL, GIOV.SESTESI, GR. MISTO.

Sito ufficiale: <http://www.beppegrillo.it/listeciviche/liste/sestosangiovanni/>

Contatti: partecipa@sesto5stelle.org