



COMUNE DI POGLIANO MILANESE

CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

SETTORE ATTUAZIONE URBANISTICA, SUE, SUAP, TUTELA AMBIENTALE

DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE

REG. GEN. 163

Data: 13/05/2024

OGGETTO: PRIMI INDIRIZZI INTERPRETATIVI DI NORME DI ATTUAZIONE DEL PGT – ART. 11
Regolamento di organizzazione e funzionamento dello Sportello Unico Edilizia.

IL RESPONSABILE

Premesso che:

- nel corso di questi mesi di applicazione del nuovo strumento urbanistico, a far data dalla sua approvazione del settembre 2022 (pubblicazione sul BURL n° 28 del 12/07/2023), sono emerse esigenze di chiarimento interpretativo di alcune disposizioni contenute sia negli elaborati che nelle NTA del PdR, nelle more di una puntuale revisione regolamentare.
- nel merito, della concreta applicazione della disciplina urbanistica – allo stato - applicabile agli interventi di trasformazione del territorio, si ritiene opportuno fornire *indirizzi e direttive* agli operatori attraverso *determinazioni/circolari* del Responsabile dello SUE, da rendere pubbliche ai sensi dell'art. 11 c. 4 f) del Regolamento di Organizzazione del Sue *“la creazione di una banca dati, dei quesiti e delle risposte relative ai diversi procedimenti c.d. raccolta di “indirizzi e direttive” e FAQ.”*.

Considerata la ridetta opportunità, di seguito si trattano le puntuali disposizioni di cui alle NTA del PGT e si forniscono gli indirizzi interpretativi relativi:

- **Art. 9. Indici urbanistici e parametri edilizi – ALTRE DEFINIZIONI**

Sottotetti accessibili e praticabili (non abitabili).

In relazione alle definizioni uniformi di cui alla nota DGR 24/10/2018 – n. XI/695, manca una precisazione laddove in generale si parla di *“altezza”*.

Nel caso specifico, quando si definisce *l'altezza media ponderale* non può che riferirsi a quella *“utile”*, trattandosi di disciplina di carattere sostanzialmente *igienico-sanitario*; in tal senso, non sarebbe corretto riferirsi ad un'altezza *“lorda”* (di fatto *“estradosso-estradosso”* e per il solo ultimo piano *“estradosso-intradosso”*), perché mai utilizzata nelle nostre Nta.

Ciò che invece merita di essere precisata, è l'altezza utile dei locali accessori collocati sotto coperture piane.

La norma, pur riferendosi a "... *falde inclinate*", di fatto non vieta la possibilità di eseguire *locali accessori piani*, atteso che – in generale – non sono vietate le coperture piane.

Queste ultime sono infatti trattate a proposito *dell'altezza del fronte* che, come noto, considera sempre il punto più elevato della facciata ove la stessa interseca *l'intradosso del solaio di copertura o la sommità delle strutture perimetrali (in tal senso devono comprendersi anche i parapetti/ringhiere di delimitazione di terrazzi)*.

Nelle more di una eventuale disciplina *regolamentare* di carattere morfologico si può assumere che - in ipotesi di **copertura piana** – "*l'altezza utile dei locali accessori e di servizio (agibili) di pertinenza di abitazioni sottostanti, non risulti superiore a mt. 2,40 (assumendo quindi la condizione minima/più restrittiva, rispetto alla media prevista - mt. 2,40 e 2,60 - per i solai inclinati)*).

Serre pertinenziali (non agricole)

In relazione alle definizioni uniformi di cui alla nota DGR 24/10/2018 – n. XI/695, manca una precisazione in generale laddove si parla di "*altezza*".

Anche per le serre vale quanto osservato al punto precedente in ordine alle *coperture piane* (ex bioclimatiche ecc.)

Nelle more di una eventuale disciplina *regolamentare* di carattere morfologico si può assumere che - in ipotesi di *copertura piana* *l'altezza utile non risulti superiore a mt. 2,10 (assumendo quindi la condizione minima/più restrittiva, rispetto alla media prevista - mt. 2,10 e 2,50 - per i solai inclinati)*.

- **Art 10 Disciplina delle distanze**

Ds – distanza tra i fabbricati e le vie o piazze (ml)

La norma di fatto integra le prescrizioni del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione, come espressamente richiamato.

Si deve rammentare che l'art. 2 del CDS classifica le strade "urbane" come segue:

D - Strade urbane di scorrimento;

E - Strade urbane di quartiere;

F - Strade locali.

Nel nostro TUC (Tessuto Urbano Consolidato), le strade presenti e previste, presentano caratteristiche di cui alle sole lettere E (*strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata*) ed F (*strada urbana od extraurbana opportunamente sistemata ai fini di cui al comma 1 non facente parte degli altri tipi di strade*).

26 Reg. CdS (art. 16 Cod. Str.) Fasce di rispetto fuori dai centri abitati

comma 5) - *Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 3, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, sia per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le case, che per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.*

28. Reg. CdS (art. 18 Cod. Str.) Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati

Comma 2). *Per le strade di tipo E ed F, nei casi di cui al comma 1, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.*

Ne consegue la correttezza sia della previsione normativa circa la “*minima distanza*”.....(*omissis*) che della deroga a questa, disposta nei casi di allineamento agli edifici esistenti, **sia per i sopralzi che per le nuove costruzioni.**

Dm – distanza tra i fabbricati e i confini di proprietà (ml)

Deroga alla disciplina delle distanze

Nel caso specifico, quando si definisce l'*altezza* dei manufatti da giardino e costruzioni accessorie *pari a mt. 2,50* non può che riferirsi a quella “*utile*”, trattandosi di disciplina di carattere sostanzialmente *igienico-sanitario*; ciò che conta, infatti, nello spirito della norma che consente la collocazione a confine, è che il manufatto accessorio – sia esso con copertura piana che inclinata – non possieda *altezza del fronte* sul confine superiore a mt 3.00 (*per assimilazione a quanto stabilito per le recinzioni dal Codice Civile ma anche dalle stesse Nta*).

Tuttavia, per quanto dispone il Codice Civile stesso a proposito del concetto di “*costruzione*” si deve ritenere necessario garantire il rispetto della *distanza tra costruzioni* (non inferiore a mt. 3,00) stabilita dall'art. 873 Codice Civile, diretta ad evitare ogni forma di “*intercapedine insalubre*”, in “*deroga*” – appunto, come indicato nelle NTA - alla distanza tra fabbricati di cui all'art. 103 LR 12/2005 (mt. 10,00).

- **Art. 24 – manufatti precari (dehors)**

Anche in questo caso, quando si definisce l'*altezza interna massima mt. 3,20 e minima mt. 2,10* non si può che riferirsi a quella “*utile*”.

Si rileva la mancanza – di tutta evidenza - di una precisazione laddove si tratta delle strutture “*poste a confine che dovranno rispettare la distanza di mt 3.00*” senza indicare da cosa.

La lettura corretta è certamente: “... *distanza di mt 3.00 dalle costruzioni, stabilita dal Codice Civile ...*”, trattandosi appunto di una costruzione “*sul confine*”, diretta ad evitare “*l'intercapedine insalubre*”.

- **Capo I – sistema insediativo storico Nta – articoli da 33 a 39.**

L'obiettivo delle disposizioni da 34 a 36 è chiaro, nel senso di favorire il recupero degli edifici con particolare riferimento a quelli “*rustici*” di derivazione rurale ed al patrimonio in genere inutilizzato.

La più recente disciplina legislativa offre possibilità anche derogatorie, come noto, sia in tema di distanze che di altezze, in ipotesi di *efficientamento energetico* che, tuttavia, risulta maggiormente raggiungibile in caso di demolizione e ricostruzione anche con eventuale – conseguenziale - “*modifica della sagoma*” nei limiti stabiliti dalla stessa legge (ex LR 31/2014 – Dlgs 73/2020). Non bisogna peraltro escludere neppure interventi più ridotti, finalizzati a “*ricondere*” l'edificato a tipologie congrue con l'ambiente circostante (*fattispecie trattata al comma 3 dell'art. 36*), che ad esempio si limitino alla sostituzione di coperture piane con tetti a falde, finalizzate o meno al recupero di superfici esistenti piuttosto che al ripristino della verticalità delle aperture ecc.

Va da sé che, in ipotesi di interventi di *demolizione e ricostruzione* anche con modifica della sagoma (*soggetti a PA o PdC convenzionato*), specie in ipotesi di conversione di edifici rustici di derivazione rurale a fini abitativi, deve ammettersi anche un intervento con tipologia e materiali diversi rispetto a quelli “*di norma*” riportati all'art. 39.

Nel merito di tale tipologia di edifici, non potendosi escludere interventi su “*porzioni*” di essi, la valutazione del “*primo intervento*” sul corpo di fabbrica, anche da parte della Commissione Paesaggio, sarà assunta valutando la “*futura*” trasformazione dell'intero corpo ed in tal senso

determinando un'ipotesi prescrittiva anche per le porzioni che saranno oggetto di interventi successivi.

In tal senso, anche sulla scorta di quanto emerso in Commissione Paesaggistica - a corredo dei nuovi progetti – potrà essere richiesto di produrre una *“soluzione prospettica”* relativa all'intero edificio, senza necessità che la stessa sia condivisa o sottoscritta dai restanti proprietari.

Ciò premesso, allo scopo di garantire chiarezza, certezza e parità di trattamento nell'azione amministrativa si ritiene opportuno definire una interpretazione condivisa della norma di Piano;

Visto il D.Lgs. 267/2000;

Richiamata, in merito a quanto sopra esposto, l'informativa n° 10 della quale la Giunta Comunale ha preso atto, nella seduta del 08/05/2024.

DETERMINA

1. di fornire gli indirizzi interpretativi delle NTA come in premessa richiamati, allo scopo di garantire chiarezza, certezza e parità di trattamento nell'azione amministrativa;
2. che la presente determinazione sia inserita nella raccolta degli *“indirizzi e direttive”* di cui all'art. 11 del Regolamento di organizzazione e funzionamento dello Sportello Unico Edilizia, messa a disposizione del pubblico sull'apposito portale www.poglianomilanese.cportal.it. e fatta applicare dal Responsabile dello Sportello Unico Edilizia nell'ambito dei procedimenti edilizi afferenti.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
SPORTELLLO UNICO EDILIZIA ED ATTIVITA' PRODUTTIVE
ATTUAZIONE URBANISTICA E TUTELA AMBIENTALE
Roberto Scaglione