



Città di Cinisello Balsamo

Provincia di Milano

COPIA CONFORME

Codice n. 10965

Data: 14/07/2011

CC N. 37

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: ADOZIONE DELLA MODIFICA DELL'ART. 95 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE VIGENTE RELATIVAMENTE AI SOTTOTETTI.

L'anno duemilaundici addì quattordici del mese di Luglio alle ore 19.45, in seguito ad avvisi scritti, consegnati nei termini e nei modi prescritti dalla legge vigente, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione STRAORDINARIA di prima convocazione ed in seduta PUBBLICA presieduta dal Sig. Sacco Giuseppe nella sua qualità di PRESIDENTE e con l'assistenza del Segretario Generale D'Arrigo Antonio.

Risultano presenti alla seduta i seguenti componenti del Consiglio comunale:

		PRES.	ASS.			PRES.	ASS.
1 - Gasparini Daniela	P.D.	X		17 - Berlino Giuseppe	P.D.L.	X	
2 - Gasparini Alessandro	P.D.		X	18 - Scaffidi Francesco	P.D.L.	X	
3 - Ronchi Andrea	P.D.	X		19 - Cesarano Ciro	P.D.L.		X
4 - Marsiglia Franco	P.D.	X		20 - Di Lauro Angelo	P.D.L.	X	
5 - Catania Andrea	P.D.		X	21 - Malavolta Riccardo	P.D.L.	X	
6 - Sacco Giuseppe	P.D.	X		22 - Visentin Riccardo	P.D.L.	X	
7 - Grazzi Francesco	P.D.	X		23 - Acquati Piergiorgio	P.D.L.		X
8 - Ruffa Ivano	P.D.	X		24 - Gandini Stefano	P.D.L.	X	
9 - Russomando Damiano	P.D.	X		25 - Boiocchi Simone	LEGA N.		X
10 - Seggio Giuseppe	P.D.	X		26 - Fumagalli Cristiano	LEGA N.	X	
11 - Martino Raffaele	P.D.	X		27 - Cattaneo Paolo	I.D.V.	X	
12 - Gatto Gerardo	P.D.	X		28 - Quattrocchi Marco	I.D.V.	X	
13 - Muscio Nicola	P.D.	X		29 - Tediosi Aldo	R.C.	X	
14 - Bartolomeo Patrizia	P.D.	X		30 - Menegardo Mattia	SIN. e LIBERTA`	X	
15 - Strani Natalia	P.D.	X		31 - Zonca Enrico	CITT. INS.-M.P.A.	X	
16 - Lio Carlo	P.D.L.		X				

Componenti presenti n. 25.

Il Presidente, constatato che il numero dei componenti del Consiglio Comunale intervenuti è sufficiente per legalmente deliberare, dichiara aperta la seduta.

N° proposta: 40189

Cinisello Balsamo, 27 giugno 2011

**Al Sindaco
Daniela Gasparini**

SEDE

OGGETTO

ADOZIONE DELLA MODIFICA DELL'ART. 95 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE VIGENTE RELATIVAMENTE AI SOTTOTETTI.

Con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 2.5.2001 è stato approvato l'attuale Regolamento Edilizio Comunale vigente, pubblicato poi, ai sensi di legge, sul B.U.R.L: n. 27 del 4.7.2001.

L'art 95 " Sottotetti " del capo III "Requisiti delle costruzioni in base agli spazi fruibili" del titolo III "Disposizioni sull'attività edilizia" dello stesso R.E. disciplina i parametri edilizi per quanto riguarda i sottotetti delle costruzioni e, con riferimento altresì all'allora vigente L.R. 15/1996, disciplina le modalità di intervento relative al recupero abitativo dei sottotetti esistenti.

Il citato art. 95 del R.E. indica:

Art.95 – Sottotetti (TESTO VIGENTE)

1. I vani del sottotetto possono essere adibiti a funzioni residenziali rispettando le prescrizioni degli art.87; 88;90;91 del regolamento edilizio.
- 2.. Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti sono fatti salvi i requisiti ed i contenuti di cui alla L.R. 1996 n. 15 e successive modificazioni ed integrazioni.
3. Nel caso che gli stessi non siano adibiti ad uso abitativo devono avere una altezza massima all'intradosso del colmo non superiore a m. 2,40, una altezza massima all'imposta di m. 1,00 ed un rapporto aeroilluminante non superiore ad 1/15.
4. Nel caso di sottotetti accessibili, adibiti a funzioni non residenziali (depositi, ripostigli senza permanenza di persone) è vietata la realizzazione di abbaini o lucernari oltre i rapporti di cui al precedente comma.
5. Nel caso di interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti dovranno essere rispettati i seguenti criteri:
 - 5.1 Nel caso di modifiche delle altezze di colmo, di gronda e delle linee di pendenza delle falde non dovranno essere superati i parametri minimi seguenti: m.1,50 all'imposta(misurata all'interno del sottotetto) e l'altezza media ponderale di mt.2,40.
 - 5.2 I locali o spazi di abitazione devono poter usufruire di illuminazione naturale diretta a mezzo di superficie finestrata verticale. L'illuminazione zenitale, è consentita quale sistema integrativo in misura non superiore al 30% della superficie complessiva necessaria a garantire i regolamentari rapporti di illuminazione nei locali o spazi citati.
 - 5.3 le modifiche delle altezze di colmo e di gronda, l'apertura di abbaini, di lucernari, e delle linee di pendenza delle falde devono risultare congruenti con le caratteristiche architettoniche e costitutive dell'edificio e del contesto circostante, nel rispetto degli indirizzi unitari riguardanti gli elementi morfologici e tipologici previsti dal P.R.G. A titolo esemplificativo si elencano i alcuni elementi:
 - a) uniformità degli allineamenti verticali riguardanti le nuove aperture in rapporto alle esistenti;
 - b) uniformità delle pendenze delle falde;
 - c) omogeneità dei colori e dei materiali rispetto al contesto.

La L.R. 15/96, come modificata poi dalla L.R. 22/1999, è stata quindi abrogata e le disposizioni regionali sul recupero dei sottotetti ai fini abitativi sono confluite ora negli artt. 63-64-65 della L.R. 12 dell' 11/03/2005 " Legge per il governo del territorio", modificati da ultimo dalla L.R. n. 20 del 2005;

Il testo vigente dell'art 95 del R.E. di cui sopra al comma 5 indica i parametri e i criteri edilizi che devono essere rispettati per gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti, e in particolare fissa un'altezza massima all'imposta di m. 1,50 e l'altezza media ponderale di m. 2,40;

Alla luce di quanto sopra, dopo alcuni anni di applicazione della norma di regolamento sul recupero dei sottotetti ai fini abitativi come riportata, e al fine di migliorare la fruizione e la vivibilità degli spazi abitativi recuperati, si propone di modificare il contenuto dell'art. 95 del R.E. vigente ridefinendo i parametri da rispettare per quanto riguarda l'altezza massima all'imposta del sottotetto (portandola a m. 1,80) e esplicitare meglio il parametro da verificare relativo all'altezza media ponderale dell'unità immobiliare (che potrà essere ricompresa tra mt. 2,40 e mt 2,60) per poter prevedere le adeguate pendenze delle falde del sottotetto ; si ritiene altresì di esplicitare alcuni criteri/modalità di calcolo relativi alle verifiche prescritte dalla normativa regionale, con l'introduzione dei punti 5.1.1, 5.1.2, 5.1.3, 5.1.4, 5.1.5 e 5.1.6 allo stesso art. 95.

Da ultimo si è ritenuto di esplicitare in relazione alla congruenza del sottotetto con le caratteristiche architettoniche e costitutive dell'edificio, di consentire la realizzazione dei balconi al piano sottotetto solo se già presenti ai piani sottostanti e con essi allineati, in tal senso è stato introdotta la lettera d) al punto 5.3 dell'articolo in questione.

Si propone, pertanto tutto ciò premesso , di modificare l'art. 95 del regolamento edilizio vigente, che viene così riformulato:

Art.95 – Sottotetti (TESTO MODIFICATO)

1. I vani del sottotetto possono essere adibiti a funzioni residenziali rispettando le prescrizioni degli art.87;88;90;91 del regolamento edilizio.
- 2.. Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti sono fatti salvi i requisiti ed i contenuti di cui alla L.R. n. 12 dell' 11/03/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.
3. Nel caso che gli stessi non siano adibiti ad uso abitativo devono avere una altezza massima all'intradosso del colmo non superiore a m. 2,40, una altezza massima all'imposta di m. 1,00 ed un rapporto aeroilluminante non superiore ad 1/15.
4. Nel caso di sottotetti accessibili, adibiti a funzioni non residenziali (depositi, ripostigli senza permanenza di persone) è vietata la realizzazione di abbaini o lucernari oltre i rapporti di cui al precedente comma.

5. Nel caso di interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti dovranno essere rispettati i seguenti criteri:

5.1 Nel caso di modifiche delle altezze di colmo, di gronda e delle linee di pendenza delle falde non dovranno essere superati i parametri seguenti: m. 1,80 di altezza massima all'imposta (misurata all'interno del sottotetto) e altezza media ponderale di ogni singola unità immobiliare compresa tra mt. 2,40 e mt 2,60;

5.1.1 L'altezza media ponderale su ogni singola unità immobiliare, da misurarsi al netto delle relative murature perimetrali e con esclusione delle eventuali porzioni di altezza inferiore a m. 1,50, non deve includere il volume degli abbaini,;

5.1.2 L'altezza media ponderale per ogni singolo locale d'abitazione di cui al precedente art. 88 comma 2 lett. a), ovvero ambiente multiuso per la tipologia di alloggio a pianta libera, da misurarsi al netto delle relative murature e con esclusione delle eventuali porzioni di altezza inferiore a m. 1,50, non deve essere inferiore a m. 2,40, eventualmente conteggiando il volume degli abbaini, ;

5.1.3 Nel computo dell'altezza media ponderale di cui ai precedenti punti sono da escludere le scale condominiali/vani ascensore comuni;

5.1.4 Non è ammessa la controsoffittatura dei locali d'abitazione di cui al precedente punto 5.1.2;

5.1.5 E' ammessa la realizzazione di abbaini unicamente per i locali d'abitazione di cui al precedente punto 5.1.2;

5.1.6 E' ammessa una altezza media ponderale dell'unità immobiliare maggiore di m. 2,60 unicamente per interventi che non prevedano la modifica delle falde del sottotetto esistente.

5.2 I locali o spazi di abitazione devono poter usufruire di illuminazione naturale diretta a mezzo di superficie finestrata verticale. L'illuminazione zenitale, è consentita quale sistema integrativo in misura non superiore al 30% della superficie complessiva necessaria a garantire i regolamentari rapporti di illuminazione nei locali o spazi citati.

5.3 le modifiche delle altezze di colmo e di gronda, l'apertura di abbaini, di lucernari, e delle linee di pendenza delle falde devono risultare congruenti con le caratteristiche architettoniche e costitutive dell'edificio e del contesto circostante, nel rispetto degli indirizzi unitari riguardanti gli elementi morfologici e tipologici previsti dal P.R.G. A titolo esemplificativo si elencano alcuni elementi:

a) uniformità degli allineamenti verticali riguardanti le nuove aperture in rapporto alle esistenti;

b) uniformità delle pendenze delle falde;

c) omogeneità dei colori e dei materiali rispetto al contesto;

d) realizzazione dei balconi al piano sottotetto solo se già presenti ai piani sottostanti e con essi allineati;

Si evidenzia, così come previsto dall'art. 29 comma 1 della L.R. 12/2005, che in merito alla presente proposta di modifica è stato acquisito il parere favorevole espresso dalla competente A.S.L. in data 5/7/2011 prot. 28900.

Si trasmette pertanto la presente deliberazione per la relativa approvazione.

Distinti saluti.

IL DIRIGENTE
del Settore Gestione del Territorio
Arch. Giuseppe Faraci

Responsabile del procedimento:

Dott. Alessandro Martire

tel. 02.66023.425

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE C.C. N. 37 DEL 14.7.2011

OGGETTO: ADOZIONE DELLA MODIFICA DELL'ART. 95 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE VIGENTE RELATIVAMENTE AI SOTTOTETTI.

Ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del T.U. 18.08.2000 n.267 si esprimono i seguenti pareri con riferimento alla deliberazione in oggetto :

- Si esprime parere favorevole in merito alla regolarità tecnica;

- Si attesta, inoltre, che la presente proposta non necessita di parere di regolarità contabile in quanto non comporta maggiori spese o minori entrate

24 GIU 2011

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
FINANZIARIO
(F.to Stefano Dr. Polenghi)

N° proposta: 40188

OGGETTO

ADOZIONE DELLA MODIFICA DELL'ART. 95 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE VIGENTE RELATIVAMENTE AI SOTTOTETTI.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto il Regolamento edilizio Comunale vigente approvato con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 2.5.2001, pubblicato, ai sensi di legge, sul B.U.R.L: n. 27 del 4.7.2001;

Vista la Legge Regionale n. 12 del 11.03.2005 e in particolare gli artt. 63-64-65 in materia di recupero dei sottotetti ai fini abitativi;

Ritenuto opportuno procedere alla modifica dell'art. 95 "Sottotetti" del R.E. vigente e nello specifico del comma 5 relativo al recupero dei sottotetti ai fini abitativi;

Vista l'allegata relazione del Settore Gestione del Territorio e concordando con quanto in essa riportato;

Vista la proposta di riformulazione dell'art. 95 del vigente Regolamento Edilizio comunale;

Visto il parere favorevole espresso dalla competente A.S.L. in data 5/7/2011 prot. 28900, ai sensi dell'art. 29 comma 1 della L.R. 12/2005;

Preso atto che la Commissione Consiliare II – Assetto, utilizzo, tutela del Territorio - ha esaminato la suddetta modifica del Regolamento nella seduta del 12.7.2011;

Visti gli allegati pareri resi ai sensi dell'art.49, comma 1 del T.U. n. 267 del 18.08.2000;

Con voti

DELIBERA

1. Di adottare il testo modificato dell'art. 95 del Regolamento Edilizio Comunale vigente, così come sotto riportato:

Art.95 - Sottotetti

1. I vani del sottotetto possono essere adibiti a funzioni residenziali rispettando le prescrizioni degli art.87;88;90;91 del regolamento edilizio.

2.. Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti sono fatti salvi i requisiti ed i contenuti di cui alla L.R. n. 12 dell' 11/03/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

3. Nel caso che gli stessi non siano adibiti ad uso abitativo devono avere una altezza massima all'intradosso del colmo non superiore a m. 2,40, una altezza massima all'imposta di m. 1,00 ed un rapporto aeroilluminante non superiore ad 1/15.

4. Nel caso di sottotetti accessibili, adibiti a funzioni non residenziali (depositi, ripostigli senza permanenza di persone) è vietata la realizzazione di abbaini o lucernari oltre i rapporti di cui al precedente comma.

5. Nel caso di interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti dovranno essere rispettati i seguenti criteri:

5.1 Nel caso di modifiche delle altezze di colmo, di gronda e delle linee di pendenza delle falde non dovranno essere superati i parametri seguenti: m. 1,80 di altezza massima all'imposta (misurata all'interno del sottotetto) e altezza media ponderale di ogni singola unità immobiliare compresa tra mt. 2,40 e mt 2,60;

5.1.1 L'altezza media ponderale su ogni singola unità immobiliare, da misurarsi al netto delle relative murature perimetrali e con esclusione delle eventuali porzioni di altezza inferiore a m. 1,50, non deve includere il volume degli abbaini,;

5.1.2 L'altezza media ponderale per ogni singolo locale d'abitazione di cui al precedente art. 88 comma 2 lett. a), ovvero ambiente multiuso per la tipologia di alloggio a pianta libera, da misurarsi al netto delle relative murature e con esclusione delle eventuali porzioni di altezza inferiore a m. 1,50, non deve essere inferiore a m. 2,40, eventualmente conteggiando il volume degli abbaini, ;

5.1.3 Nel computo dell'altezza media ponderale di cui ai precedenti punti sono da escludere le scale condominiali/vani ascensore comuni;

5.1.4 Non è ammessa la controsoffittatura dei locali d'abitazione di cui al precedente punto 5.1.2;

5.1.5 E' ammessa la realizzazione di abbaini unicamente per i locali d'abitazione di cui al precedente punto 5.1.2;

5.1.6 E' ammessa una altezza media ponderale dell'unità immobiliare maggiore di m. 2,60 unicamente per interventi che non prevedano la modifica delle falde del sottotetto esistente.

5.2 I locali o spazi di abitazione devono poter usufruire di illuminazione naturale diretta a mezzo di superficie finestrata verticale. L'illuminazione zenitale, è consentita quale sistema integrativo in misura non superiore al 30% della superficie complessiva necessaria a garantire i regolamentari rapporti di illuminazione nei locali o spazi citati.

5.3 le modifiche delle altezze di colmo e di gronda, l'apertura di abbaini, di lucernari, e delle linee di pendenza delle falde devono risultare congruenti con le caratteristiche architettoniche e costitutive dell'edificio e del contesto circostante, nel rispetto degli indirizzi unitari riguardanti gli elementi morfologici e tipologici previsti dal P.R.G. A titolo esemplificativo si elencano alcuni elementi:

a) uniformità degli allineamenti verticali riguardanti le nuove aperture in rapporto alle esistenti;

b) uniformità delle pendenze delle falde;

c) omogeneità dei colori e dei materiali rispetto al contesto;

d) realizzazione dei balconi al piano sottotetto solo se già presenti ai piani sottostanti e con essi allineati;

2. Di dare atto che l'approvazione della presente modifica al regolamento Edilizio seguirà la procedura di cui all'art. 29 "Procedura di approvazione del regolamento edilizio" di cui alla L.R. 12 dell' 11.3.2005.

In prosecuzione di seduta, il Presidente apre la trattazione del punto in oggetto. Il Sindaco illustra l'argomento. Si accende una discussione... omissis... (trascrizione allegata all'originale dell'atto) al termine della quale il Presidente, constatato che non ci sono dichiarazioni di voto, pone in votazione l'argomento in oggetto e si determina il seguente risultato (allegato A all'originale dell'atto):

Componenti presenti: n.16

Voti favorevoli: n.14

Voti contrari: n. =

Astenuti: n. =

Non partecipano al voto, pur presenti in aula, i Consiglieri Scaffidi e Visentin

Il Presidente, in base al risultato della votazione, dichiara la deliberazione approvata.

Il Presidente pone poi in votazione l'immediata eseguibilità della deliberazione in oggetto e si determina il seguente risultato (allegato B all'originale dell'atto):

Componenti presenti: n.15

Voti favorevoli: n.15

Voti contrari: n. =

Astenuti: n. =

Il Presidente, in base al risultato della votazione, dichiara che la deliberazione non è immediatamente eseguibile.

Il Presidente
F.to GIUSEPPE SACCO

Il Segretario Generale
F.to ANTONIO D'ARRIGO

Si dichiara che questa deliberazione è pubblicata – in copia – all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del T.U. 18.8.2000 n.267, con decorrenza

__21/07/2011__

Cinisello Balsamo, __21/07/2011__

Il Segretario Generale
F.to ANTONIO D'ARRIGO

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.

Cinisello Balsamo, _____

Il Segretario Generale

La presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi di Legge.

Cinisello Balsamo, __01/08/2011__

Il Segretario Generale

Pubblicata all'Albo Pretorio

dal __21/07/2011__ al __16/08/2011__

Cinisello Balsamo, _____

Visto: Il Segretario Generale