



Città di Cinisello Balsamo

Provincia di Milano

COPIA CONFORME

Codice n. 10965

Data: 17/06/2003

CC N. 59

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Adozione di Variante parziale al PRG vigente (D.G.R. n. 23964/1987; D.G.R. n. 7500/1991) ai sensi della L.R. 23/97, art. 2, comma 2, lett. i), relativa alla modifica dell'art. 16 delle N.T.A.

L'anno duemilatre addì diciassette del mese di Giugno alle ore 20.00, 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. Zucca Emilio nella sua qualità di PRESIDENTE e con l'assistenza del Segretario Generale Merendino Gaspare.

Risultano presenti alla seduta i seguenti Componenti del Consiglio Comunale:

		PRES.	ASS.			PRES.	ASS.
Gasparini Daniela	DS	X					
1 - Zucca Emilio	DS	X		16 - Marsiglia Leonardo	D.L.M.U.	X	
2 - Napoli Pasquale	D.L.M.U.	X		17 - Petrucci Giuseppe	FI	X	
3 - Agosta Giuseppe	DS	X		18 - Berlino Giuseppe	FI	X	
4 - De Zorzi Carla A.	DS	X		19 - Riso Domenico	FI		X
5 - Muscio Nicola	DS	X		20 - Bongiovanni Calogero	AN	X	
6 - Ravagnani Giorgio	DS	X		21 - Risio Fabio	D.L.M.U.	X	
7 - Lanfranchi Ester L.	DS	X		22 - Del Soldato Luisa	MDL	X	
8 - Digiuni Amilcare	D.L.M.U.	X		23 - Notarangelo Leonardo	MDL	X	
9 - Viganò Davide	DS	X		24 - Sale Vittorio	AN		X
10 - Fiore Orlando L.	DS	X		25 - Poletti Claudio	AS	X	
11 - Mangiacotti Luigi	DS	X		26 - Riboldi Rosa	RC	X	
12 - Sisler Sandro	AN		X	27 - Massa Gaetano	RC		X
13 - Bianchessi Carlo	FI	X		28 - Leoni Raffaele Angelo	LEGA N.	X	
14 - Bonalumi Paolo	FI	X		29 - Viapiana Giuliano P.	D.L.M.U.	X	
15 - Ghezzi Bruno P.	FI	X		30 - Foti Carmelo	SDI	X	

Componenti presenti n. 27.

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

N° proposta: 15359



COMUNE DI CINISELLO BALSAMO
Provincia di Milano

CAP 20092
C.F. 01971350150
P.I. 00727780967
FAX 02-66011464

SETTORE GESTIONE del TERRITORIO

Servizio Edilizia Privata
N..P../s.v.

Cinisello Balsamo, 09.06.2003

RELAZIONE TECNICA

Oggetto: Variante parziale al PRG vigente (D.G.R. n. 23964/1987; D.G.R. n. 7500/1991) ai sensi della L.R. 23/97, art. 2, comma 2, lett. i), relativa alla modifica dell'art. 16 delle N.T.A.

Sono pervenute al servizio Edilizia Privata diverse richieste di recupero del sottotetto in zona classificata dal vigente P.R.G. zona residenziale saturo B2.

Le norme tecniche del P.R.G. vigente esprimono l'altezza massima degli edifici, di norma, in numero di piani fuori terra, e l'art. 16, che indica indici e parametri per l'edificazione delle zone residenziali, precisa quanto segue :

altezza massima

- Zona B 4 = 3 piani fuori terra escluso il piano porticato;
- Zona B 3 = 4 piani fuori terra escluso il piano porticato;
- Zona B 2 = esistente.

La nota interpretativa della Regione Lombardia, riportata nella circolare 21 aprile 2000 n. 24 per l'applicazione della L.R. n. 22/99, specifica che "il recupero ai fini abitativi del sottotetto esistente non costituisce la creazione di un piano aggiuntivo".

Nel titolo 1°, disposizioni generali del P.R.G. vigente, all'art. 4, vengono elencate le definizioni degli indici urbanistico-edilizi del P.R.G. e viene anche definito il criterio per determinare l'altezza di un edificio, che risulta essere il seguente: *"...a partire dalla quota del marciapiede, fino alla quota dell'intradosso della gronda o se superiore fino alla quota dell'intradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano abitabile"*.

Tale norma non ha lo scopo di stabilire l'altezza massima dell'edificio, che continua ad essere indicata in numero di piani a seconda della zona di P.R.G., ma detta i criteri per stabilire l'altezza di un edificio ai fini di consentire le verifiche edilizie che hanno relazione con l'altezza reale di un edificio (es. distanza dai confini, dalle strade, dai fabbricati ecc.).

Si precisa che in nessuna parte del P.R.G. vigente viene mai fissato un limite di altezza espresso con unità di misura lineare.

Considerata però la formulazione letterale dell'art. 16 delle NTA, si è reso necessario un approfondimento in merito alla sua interpretazione connessa all'applicabilità della normativa relativa al recupero dei sottotetti ai fini abitativi, sulla base del disposto delle Leggi Regionali 15/96 e 22/99, con particolare riferimento alla possibilità di apportare "modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde purché nei limiti di altezza massima degli edifici posti dallo strumento urbanistico".

Con nota del 07.05.2003 la Regione Lombardia, su richiesta di parere dell'ufficio, ha inteso far rientrare la zona residenziale satura B2, così come prevista nelle NTA vigenti del Comune di Cinisello Balsamo, nella previsione dell'art. 6 della L.R. 22/99 che, pur ammettendo gli interventi di cui trattasi a mezzo di modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, li subordina al rispetto dei limiti di altezza massima degli edifici posti dallo strumento urbanistico con la conseguenza che essendo definita, in tale zona, quale altezza massima quella esistente non è possibile realizzare gli interventi di recupero dei sottotetti. Ciò in conseguenza del fatto che l'art. 16 indica l'altezza massima nelle zone B2 pari a quella esistente, senza specificare quale sia il relativo parametro di riferimento.

In realtà il medesimo art. 16 del PRG indica espressamente il parametro di misurazione dell'altezza massima delle ulteriori zone (B3 – B4) del proprio territorio in "numero piani fuoriterra escluso il porticato" e proprio sulla sorta di ciò si ritiene che la parola "esistente", con riferimento alla zona satura B2, possa essere pur'essa intesa con riferimento proprio ai "piani fuoriterra esistenti".

Considerato che quanto detto è frutto di una lettura interpretativa della norma alla luce del fatto che la parola "piani" non accompagna esplicitamente la definizione "esistente" di cui all'art. 16 delle NTA del PRG vigente è opportuno che tale specificazione della normativa del PRG avvenga attraverso il ricorso ad una variante semplificata allo strumento urbanistico vigente ai sensi della L.R. 23/97.

Infatti, nel caso di specie, la variante volta a precisare che l'altezza massima delle zone B2 corrisponde al numero dei piani esistenti, ricade nell'ipotesi disciplinata dall'art. 2, lett. i) della L.R. 23/97 che prevede che la procedura semplificata possa essere applicata per apportare modificazioni della normativa dello strumento urbanistico generale, volte "*esclusivamente a specificare la normativa stessa nonché a renderla congruente con le disposizioni normative sopravvenute*".

Si tratta di un'ipotesi normativa perfettamente applicabile al caso di specie, poiché, da un lato, la previsione dell'art. 16 delle NTA relativa all'altezza massima degli edifici in zona B2 non appare sufficientemente esplicitata dal momento che non esiste una norma generale che definisce l'altezza massima e, dall'altro lato, nelle altre zone disciplinate dallo stesso articolo (B3 – B4), la definizione dell'altezza massima è più precisa (numero di piani fuoriterra).

Sotto tale profilo, dunque, il ricorso alla variante semplificata si giustifica in relazione all'esigenza di chiarire il significato della norma nella parte in cui essa risulta di più difficile comprensione.

Inoltre, non può essere trascurato che la precisazione in oggetto si pone in relazione a disposizioni normative, le L.R. 15/96 e 22/99, entrate in vigore successivamente all'approvazione del PRG e rispetto alle quali la normativa di piano necessita la suddetta specificazione nell'esigenza di armonizzarne il contenuto rispetto alle modifiche normative intervenute, appunto, successivamente.

Si ritiene, inoltre, opportuno evidenziare che l'interpretazione dell'art. 16 delle NTA, specificando che l'altezza massima degli edifici in zona B2 corrisponde al numero di piani esistente, appare assolutamente congruente con l'orientamento espresso dall'Amministrazione Comune in sede di adozione del nuovo strumento urbanistico.

L'art. 4.2.6 delle NTA del PRG adottato, infatti, stabilisce quale criterio generale di misurazione dell'altezza massima degli edifici, che la stessa *“è espressa, di norma, in numero di piani fuoriterra”*.

L'Amministrazione Comunale ha, quindi, già provveduto ad indicare che il criterio preferenziale per la misurazione dell'altezza massima degli edifici è quello corrispondente al numero di piani fuoriterra e, pertanto, sotto tale profilo la variante di specificazione della norma di piano vigente per le zone B2 rappresenta una conferma logica e ragionevole di un orientamento già assunto dal Comune.

Per i motivi sopra esposti si ritiene di dover procedere all'adozione della variante semplificata, ai sensi dell'art. 2, lett. i), della L.R. 23/97, per la specificazione del significato *“altezza massima pari all'esistente”* relativo agli edifici in zona B2, procedendo ad integrare l'art. 16 delle NTA come risulta dai seguenti elaborati, oltre la presente relazione (Allegato 1):

- Allegato 2 NTA vigenti
- Allegato 3 NTA vigenti con individuazione delle parti oggetto di variante e NTA variate – tavola comparativa
- Allegato 4 NTA variate
- Scheda di certificazione urbanistica

Il dirigente esprime ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.lgs n. 267 del 18/8/2000 i seguenti pareri sulla proposta di cui sopra:

- Regolare dal punto di vista tecnico.
- Inoltre attesta che non occorre il parere di regolarità contabile in quanto non vi sono spese e non vi sono minori entrate derivanti dall'adozione del presente atto.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
(Faraci Giuseppe)

OGGETTO: Adozione di Variante parziale al PRG vigente (D.G.R. n. 23964/1987; D.G.R. n. 7500/1991) ai sensi della L.R. 23/97, art. 2, comma 2, lett. i), relativa alla modifica dell'art. 16 delle N.T.A.

IL CONSIGLIO COMUNALE

- **Visto** il vigente PRG approvato con deliberazione di G.R. n. 23964 del 22.09.1987 e successiva variante tecnica approvata con deliberazione di G.R. n. 7500 del 04.04.1991;
- **Visto** l'art. 16 delle NTA vigenti (zone residenziali B2 sature, di completamento B3 e B4) che indica indici e parametri per l'edificazione e regolamenta, in particolare, i limiti di altezza massima come segue :
 - **altezza massima**
 - Zona B 4 = 3 piani fuori terra escluso il piano porticato;
 - Zona B 3 = 4 piani fuori terra escluso il piano porticato;
 - Zona B 2 = esistente.
- **Visto** il disposto delle L.R. 15/96 e 22/99 in materia di disciplina del recupero dei sottotetti esistenti, con particolare riferimento alla possibilità di apportare “modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde purché nei limiti di altezza massima degli edifici posti dallo strumento urbanistico”;
- **Considerata** la formulazione letterale dell'art. 16 delle NTA, che rende necessario procedere ad una precisazione dell'indicazione dell'altezza massima per la sola zona B2 satura al fine di renderla congruente con le disposizioni normative regionali sopravvenute di cui sopra in linea e secondo gli stessi parametri delle ulteriori zone B3 e B4;
- **Ritenuto** applicabile, nel caso di specie, il disposto dell'art. 2, comma 2, lett. i) della L.R. 23/97 in ordine alla procedura di variante semplificata allo strumento urbanistico vigente;
- **Visti** gli elaborati costituenti la Variante semplificata al PRG vigente relativa alla modifica dell'art. 16 delle NTA come di seguito indicati ed allegati al presente atto:
 - Allegato 1 Relazione
 - Allegato 2 NTA vigenti
 - Allegato 3 NTA vigenti con individuazione delle parti oggetto di variante e NTA variate – tavola comparativa
 - Allegato 4 NTA variate
 - Scheda di certificazione urbanistica

- **Dato atto** che la presente variante semplificata è stata esaminata dalla Commissione Consiliare II[^] Assetto, utilizzo, tutela del Territorio nella seduta del __.__.____;
- **Visti** i pareri di cui all'art. 49, 1° comma del D. Lgs. 267 del 18/8/2000, allegati al presente atto;

DELIBERA

1. di adottare la Variante Parziale semplificata al P.R.G. Vigente ai sensi della L.R. 23/97, art. 2 comma 2, lett. i) relativa alla modifica dell'art. 16 delle NTA che si compone dei seguenti elaborati tecnici, parte integrante della presente delibera:
 - Allegato 1 Relazione
 - Allegato 2 NTA vigenti
 - Allegato 3 NTA vigenti con individuazione delle parti oggetto di variante e NTA variate – tavola comparativa
 - Allegato 4 NTA variate
 - Scheda di certificazione urbanistica
2. di dare atto che il presente atto non comporta oneri finanziari all'Amministrazione Comunale.

In apertura di seduta, il Presidente passa alla trattazione del punto iscritto dell'O.d.G.: "Adozione di Variante parziale al P.R.G. vigente (D:G:R: n. 23964/1987; D.G.R. n. 7500/1991), art. 2, comma 2, lett. i), relativa alla modifica dell'art. 16 delle N.T.A."

L'Assessore Paris illustra l'argomento e viene letto, da parte del funzionario del Settore Gestione del Territorio, il testo della variante in oggetto.

Dopo alcuni chiarimenti chiesti dal Consigliere Bonalumi ai quali risponde l'Architetto Faraci e una breve sospensiva, il Presidente apre la fase delle dichiarazioni di voto.

Il Consigliere Bonalumi dichiara l'astensione del proprio gruppo, ma, data l'urgenza, sollecita la pubblicazione della variante.

Il Consigliere Viganò dichiara il voto favorevole del proprio gruppo in quanto la proposta oggetto della discussione è in sintonia con il P.R.G. adottato e allarga la disponibilità delle case in affitto di cui la Città è carente.

Il Consigliere Bongiovanni dichiara l'astensione del proprio Gruppo, mentre il Consigliere Notarangelo dichiara il voto favorevole.

Il Presidente pone quindi in votazione l'argomento in oggetto e si determina il seguente risultato (all. A all'originale dell'atto):

Componenti presenti:	n.	25	
Componenti votanti:	n.	19	
Voti favorevoli:	n.	19	
Voti contrari:	n.	==	
Astenuti:	n..	6	Berlino – Bonalumi – Bongiovanni – Ghezzi – Leoni - Petrucci

Il Presidente, in base al risultato della votazione, dichiara la deliberazione approvata ad' unanimità di voti.

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

Componenti presenti:	n.	25	
Componenti votanti:	n.	19	
Voti favorevoli:	n.	19	
Voti contrari:	n.	==	
Astenuti:	n.	6	Berlino – Bonalumi – Bongiovanni – Ghezzi – Leoni - Petrucci

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

Il Presidente
F.to EMILIO ZUCCA

Il Segretario Generale
F.to GASPARE MERENDINO

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

__20.06.2003__

Cinisello Balsamo, __20.06.2003__

Il Segretario Generale
F.to GASPARE MERENDINO

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

Cinisello Balsamo, _____

Il Segretario Generale

La presente deliberazione è immediatamente eseguibile ai sensi di Legge.

Cinisello Balsamo, __17.06.2003__

Il Segretario Generale

La presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi di Legge.

Cinisello Balsamo, __1.07.2003__

Il Segretario Generale

Pubblicata all’Albo Pretorio

dal __20.06.2003__ al __5.07.2003__

Cinisello Balsamo, __6.07.2003__

Visto: Il Segretario Generale