



Città di Pioltello

provincia di Milano



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Varlante parziale al PdR e al PdS relativamente :

all'ambito residenziale a volumetria controllata n°62 e 62/A

all'art. 10 delle NTA - disciplina del sottotetti

Sindaco - Antonio Concas

Progettista e dirigente di settore :arch. Paolo Margutti

Collaboratori: geom. Vittorio Longari, geom. Marco Perego, arch. Gabriella Parodi, arch. Tiziana Grechi
assoggettabilità VAS: dott.ssa Laura Nichetti

Stralcio - NORME DI ATTUAZIONE - del Piano delle Regole
Vigenti e Variate

data: giugno 2013

aggiornamenti:

fase: VARIANTE

ADOZIONE

Delibera consigliare

n.

ESAME OSSERVAZIONI:

Delibera consigliare

n.

APPROVAZIONE:

Delibera consigliare

n.

Art. 10 - Disciplina dei Sottotetti**1 Recupero sottotetti esistenti**Definizione

I sottotetti di cui al presente paragrafo sono quelli definiti dalla vigente normativa in materia (1) , completati con copertura e strutture al rustico

Esclusioni

E' escluso il recupero dei sottotetti negli Ambiti Produttivi, negli Ambiti di Trasformazione (AT), nei Piani Attuativi Vigenti (PAV) e nei Comparti di Riqualificazione (CR), e comunque nei comparti già oggetto di pianificazione attuativa anche se ricadenti in altri ambiti urbanistici.

Nelle zone agricole è consentito il recupero di sottotetto solo negli edifici individuati come "Edifici e complessi edilizi in ambito agricolo" se recuperati all'interno della sagoma esistente

Regole generali

Il recupero di tali volumi ai fini residenziali è ammesso attraverso l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, nonché modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza, in deroga ai limiti ed alle prescrizioni delle presenti norme, purché nei limiti massimi di altezza degli edifici come stabilite per ogni Ambito Urbanistico e come più oltre riportato, quando gli edifici:

- a) siano destinati a residenza per almeno il 25% della SLP complessiva;
- b) siano serviti da tutte le urbanizzazioni primarie;
- c) sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di m.2,40 calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m.1,50 per la superficie relativa e siano rispettate tutte le altre prescrizioni igienico-sanitarie ed in ogni caso quanto prescritto in materia igienico-sanitaria per i sottotetti;
- d) siano previste idonee opere di isolamento termico e di contenimento dei consumi energetici;
- e) siano reperiti, per le nuove unità immobiliari, parcheggi pertinenziali (con apposito atto di vincolo) in misura non inferiore a 1 posto auto per ogni alloggio, come previsto al precedente art. 6, monetizzabili solo per gli edifici degli Ambiti Storici ed esclusivamente nel caso di comprovata impossibilità a realizzare i suddetti spazi per parcheggio o a reperirli entro un raggio massimo di 500 ml;
- f) sia garantito il rispetto dei requisiti di visitabilità ed adattabilità degli alloggi come disposto dalla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Il limite di altezza (H) di cui alle disposizioni vigenti è stabilito nel numero di due piani fuori terra (il numero di piani è calcolato come previsto all'art. 4 - Altezza degli edifici).

Conseguentemente nei soli edifici con numero massimo di 2 piani, i sottotetti esistenti, possono essere resi abitabili anche mediante la modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde purché tale modifica interessi l'intero fronte dell'edificio e l'intera superficie coperta dello stesso (per edificio si intende il fabbricato generato da un unico atto abilitativo e con caratteristiche unitarie ed omogenee), anche se di proprietà diverse, fino al raggiungimento di una altezza massima di imposta di m. 2,10 e nel rispetto di quanto prescritto dal successivo articolo 10.3^(V) "In caso di cortine edilizie e /o edifici costituiti da proprietà diverse, interni non prospicienti in modo diretto le vie pubbliche, il riallineamento altimetrico del fronte dell'edificio, a seguito della modifica delle altezze di colmo e di gronda di una delle proprietà, potrà avvenire anche in momenti successivi. A tale scopo, per garantire un miglior livello di omogeneità degli edifici, l'obbligo di adeguamento da parte di tutti i proprietari

1() vedi art.1 della LR.20/2005

(V) Riferimento modificato in seguito all'approvazione della controdeduzione all'osservazione n° 56 prot. 3604/11

costituenti la cortina edilizia e /o l'edificio , per gli interventi successivi, sarà garantito con apposito atto impegnativo di assenso tra i proprietari stessi."^(VI)

Gli interventi sopraccitati dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici

DC = esistente (è consentito il recupero con modifica delle sagoma anche per edifici costruiti a confine)

DS = esistente

DF = esistente (con esclusione degli Ambiti Storici), fatto salvo il rispetto del Codice Civile; nel caso tale distanza fosse inferiore a mt. 10 fra le pareti finestrate, le pareti dovranno arretrare rispetto al fronte esistente, ma dovrà essere assicurata attraverso la realizzazione di logge od altri elementi architettonici, la completezza formale delle fronti; non sono da computarsi ai fini delle verifiche delle distanze gli abbaini; qualora non siano garantiti i 10 ml dalla parete finestrata, sono ammesse limitate modifiche dell'altezza del fronte fino a ml 0,30 rispetto all'esistente, o la verifica positiva dell'inclinata dei 30° prescritta dal Regolamento d'Igiene ai fini di assicurare la corretta aeroilluminazione dei locali, in corrispondenza della finestra più svantaggiata del fondo confinante, qualora l'arretramento richiesto non consenta altrimenti il recupero del sottotetto, o in caso di finestre di servizi igienici e similari, e nel rispetto dei diritti di terzi.

Regole particolari per gli Ambiti Storici

Negli Ambiti storici gli interventi di cui sopra dovranno comunque rispettare la continuità altimetrica delle cortine esistenti e non potranno essere aperti terrazzi in falda. "In caso di cortine edilizie e /o edifici costituiti da proprietà diverse, interni non prospicienti in modo diretto le vie pubbliche, il riallineamento altimetrico del fronte dell'edificio, a seguito della modifica delle altezze di colmo e di gronda di una delle proprietà, potrà avvenire anche in momenti successivi. A tale scopo, per garantire un miglior livello di omogeneità degli edifici, l'obbligo di adeguamento da parte di tutti i proprietari costituenti la cortina edilizia e /o l'edificio , per gli interventi successivi, sarà garantito con apposito atto impegnativo di assenso tra i proprietari stessi."^(VI)

Per tali ambiti si applica quanto previsto dall'art. 9 punto 1. del D.M. n. 1444 del 2/4/1968 ed è sempre richiesta la valutazione d'impatto paesistico , come riportata al successivo comma.

Nota Bene: In tutti gli ambiti in cui è consentito il recupero del sottotetto, per gli edifici in cui non è ammessa la modifica della sagoma, il recupero del sottotetto potrà avvenire all'interno della sagoma esistente, nel rispetto delle quote di imposta e di colmo e delle pendenze fatto salvo il maggior spessore necessario ai fini del contenimento dei consumi energetici, e sarà consentita l'apertura di lucernari, abbaini, lo sfalsamento di solai interni e modifiche delle falde per creazione di terrazzi salvo che nelle zone dell'ambito storico.

2 Di nuova costruzione

Fatto salvo quanto prescritto al successivo comma, nelle nuove costruzioni i sottotetti sono ammessi alle seguenti condizioni:

- le falde del tetto siano impostate a non più di mt. 0,50 dall'intradosso dell'ultimo solaio e con una pendenza non superiore al 40%;
- non siano destinati a usi che prevedono la permanenza di persone
- siano conformi a quanto prescritto dal Regolamento Edilizio.

3 Norme particolari

La soluzione proposta dovrà garantire l'allineamento coerente con quello degli edifici circostanti, pertanto, per il raggiungimento di tal fine potranno essere autorizzate modeste variazioni, in deroga a quanto prescritto e comunque nel rispetto dei diritti di terzi.

(VI) Comma aggiunto in seguito all'approvazione della controdeduzione all'osservazione n° 56 prot. 3604/11

(VI) Comma aggiunto in seguito all'approvazione della controdeduzione all'osservazione n° 56 prot. 3604/11

La modifica della sagoma è autorizzata fino al raggiungimento delle altezze richieste. Nei casi di pendenze della copertura inferiori al 20%, potranno essere autorizzate soluzioni diverse.

Le altezze interne dei sottotetti esistenti dovranno corrispondere a quelle approvate e risultanti dagli originali progetti dei fabbricati o da pratiche di condono edilizio

Per qualsiasi intervento di recupero abitativo del sottotetto che preveda l'apertura di abbaini e terrazzi, nonché modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza è richiesta la valutazione di impatto paesistico da redigersi con le modalità fissate dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) e dalle linee guida approvate con D.G.R. n. VII/11045 dell'8/11/2002 e successive modifiche ed integrazioni, nonché secondo quanto prescritto dalle presenti norme e dal Piano del Paesaggio.

Il recupero dei sottotetti in edifici oggetto di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione potrà avvenire nel rispetto delle norme precedenti e solo nei casi di mantenimento della stessa area di sedime e sagoma dell'edificio preesistente (fatte salve le innovazioni necessarie per il recupero del sottotetto) e previa presentazione di perizia da parte di tecnico abilitato attestante l'impossibilità di realizzare l'intervento senza procedere alla demolizione e ricostruzione del fabbricato.

ARTICOLO VARIATO - . Di seguito si riporta la riformulazione dell'articolo dove in **colore blu** sono riportate le modifiche introdotte ed in **barrato** ~~abedef~~ il testo cancellato dalla variante

“Art. 10 - Disciplina dei Sottotetti

1 Recupero sottotetti esistenti

Definizione

I sottotetti di cui al presente paragrafo sono quelli definiti dalla vigente normativa in materia (2) , completati con copertura e strutture al rustico

Esclusioni

E' escluso il recupero dei sottotetti negli Ambiti Produttivi, negli Ambiti di Trasformazione (AT), nei Piani Attuativi Vigenti (PAV) e nei Comparti di Riqualificazione (CR), e comunque nei comparti già oggetto di pianificazione attuativa anche se ricadenti in altri ambiti urbanistici.

Nelle zone agricole è consentito il recupero di sottotetto solo negli edifici individuati come “Edifici e complessi edilizi in ambito agricolo” se recuperati all'interno della sagoma esistente.

Regole generali

Il recupero di tali volumi ai fini residenziali è ammesso attraverso l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, nonché modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza **delle falde**, in deroga ai limiti ed alle prescrizioni delle presenti norme, **per gli edifici di altezza pari o inferiore al limite di altezza massima posto dallo strumento urbanistico (PdR) negli ambiti territoriali in esso individuati,** ~~purché nei limiti massimi di altezza degli edifici come stabilite per ogni Ambito Urbanistico e come più oltre riportato,~~ quando gli edifici:

- a) siano destinati a residenza per almeno il 25% della SLP complessiva;
- b) siano serviti da tutte le urbanizzazioni primarie;
- c) sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di m.2,40 calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m.1,50 per la superficie relativa e siano rispettate tutte le altre prescrizioni igienico-sanitarie ed in ogni caso quanto prescritto in materia igienico-sanitaria per i sottotetti;
- d) siano previste idonee opere di isolamento termico e di contenimento dei consumi energetici;
- e) siano reperiti, per le nuove unità immobiliari, parcheggi pertinenziali (con apposito atto di vincolo) in misura non inferiore a 1 posto auto per ogni alloggio, come previsto al precedente art. 6, monetizzabili solo per gli edifici degli Ambiti Storici ed esclusivamente nel caso di comprovata impossibilità a realizzare i suddetti spazi per parcheggio o a reperirli entro un raggio massimo di 500 ml;
- f) sia garantito il rispetto dei requisiti di visitabilità ed adattabilità degli alloggi come disposto dalla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Per quanto attiene agli ambiti individuati nel PdR come “Ambito residenziale consolidato intensivo” al solo fine del recupero abitativo del sottotetto, come regolato dal presente articolo, si considerano gli edifici esistenti con un numero massimo di piani fuori terra pari a 5 (cinque) in quanto trattasi di edifici realizzati in ex zone omogenee B dei previgenti strumenti urbanistici.

Nei casi di deroga all'altezza massima, l'altezza minima abitabile non può essere superiore a metri 1,50.

Il recupero del sottotetto con variazione della sagoma, a seguito della modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, deve interessare, di norma, l'intero fronte dell'edificio e l'intera superficie coperta dello stesso: per edificio si intende il fabbricato generato da un unico atto abilitativo caratterizzato da unitarietà architettonica, tipologica e funzionale anche se di proprietà diverse. In deroga a quanto precede, allo scopo di garantire comunque un miglior livello di omogeneità degli edifici, il riallineamento altimetrico del fronte dell'edificio potrà avvenire in momenti successivi e l'obbligo di adeguamento da parte di tutti i proprietari costituenti l'edificio, sarà garantito con apposito atto impegnativo di assenso tra i

2() vedi art.1 della LR.20/2005

proprietari stessi da presentare contestualmente alla richiesta del primo titolo abilitativo inerente il recupero del sottotetto a fini abitativi.

Il limite di altezza (H) di cui alle disposizioni vigenti è stabilito nel numero di due piani fuori terra (il numero di piani è calcolato come previsto all'art. 4 - Altezza degli edifici).

~~Conseguentemente nei soli edifici con numero massimo di 2 piani, i sottotetti esistenti, possono essere resi abitabili anche mediante la modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde purché tale modifica interessi l'intero fronte dell'edificio e l'intera superficie coperta dello stesso (per edificio si intende il fabbricato generato da un unico atto abilitativo e con caratteristiche unitarie ed omogenee), anche se di proprietà diverse, fino al raggiungimento di una altezza massima di imposta di m. 2,10 e nel rispetto di quanto prescritto dal successivo articolo 9.3 10.3^(V) "In caso di cortine edilizie e /o edifici costituiti da proprietà diverse, interni non prospicienti in modo diretto le vie pubbliche, il riallineamento altimetrico del fronte dell'edificio, a seguito della modifica delle altezze di colmo e di gronda di una delle proprietà, potrà avvenire anche in momenti successivi. A tale scopo, per garantire un miglior livello di omogeneità degli edifici, l'obbligo di adeguamento da parte di tutti i proprietari costituenti la cortina edilizia e /o l'edificio, per gli interventi successivi, sarà garantito con apposito atto impegnativo di assenso tra i proprietari stessi."^(VI)~~

Gli interventi sopraccitati dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici

DC = esistente (è consentito il recupero con modifica delle sagoma anche per edifici costruiti a confine)

DS = esistente

DF = esistente (con esclusione degli Ambiti Storici), fatto salvo il rispetto del Codice Civile; nel caso tale distanza fosse inferiore a mt. 10 fra le pareti finestrate, le pareti dovranno arretrare rispetto al fronte esistente, ma dovrà essere assicurata attraverso la realizzazione di logge od altri elementi architettonici, la completezza formale delle fronti; non sono da computarsi ai fini delle verifiche delle distanze gli abbaini; qualora non siano garantiti i 10 ml dalla parete finestrata, sono ammesse limitate modifiche dell'altezza del fronte fino a ml 0,30 rispetto all'esistente, ~~e la verifica positiva dell'inclinata dei 30° prescritta dal Regolamento d'Igiene ai fini di assicurare la corretta aeroilluminazione dei locali, in corrispondenza della finestra più svantaggiata del fondo confinante, qualora l'arretramento richiesto non consenta altrimenti il recupero del sottotetto, o in caso di finestre di servizi igienici e similari, e nel rispetto dei diritti di terzi.~~

Regole particolari per gli Ambiti Storici

All'interno dei centri storici e dei nuclei di antica formazione deve essere assicurato il rispetto dei limiti di altezza massima degli edifici posti dallo strumento urbanistico: al solo fine del recupero abitativo del sottotetto, come regolato dal presente articolo l'altezza massima definita per gli ambiti storici è pari a 2 piani fuori terra.

Negli Ambiti storici gli interventi di cui sopra dovranno comunque rispettare la continuità altimetrica delle cortine esistenti e non potranno essere aperti terrazzi in falda.

Conseguentemente gli interventi saranno ammessi nel rispetto delle seguenti condizioni:

- per edifici che non risultano inseriti in cortina edilizia, è consentita la modifica della sagoma secondo quanto riportato nelle regole generali;
- per gli edifici che risultano inseriti in cortina edilizia, la modifica della sagoma secondo le regole generali non è consentita qualora l'edificio sia inserito in complesso caratterizzato da continuità altimetrica delle linee di colmo e di gronda;
- sono da considerarsi cortine edilizie i fabbricati dell'ambito storico prospicienti in modo diretto le vie Roma, Milano, Bozzotti, Colombo, Marconi, Dante Alighieri di cui alle Tavv. 9/a e 9/b del Piano delle Regole "Categorie di Intervento"
- "In caso di cortine edilizie e /o edifici costituiti da proprietà diverse, interni non prospicienti

(V) Riferimento modificato in seguito all'approvazione della controdeduzione all'osservazione n° 56 prot. 3604/11

(VI) Comma aggiunto in seguito all'approvazione della controdeduzione all'osservazione n° 56 prot. 3604/11

in modo diretto le vie pubbliche, il riallineamento altimetrico del fronte dell'edificio, a seguito della modifica delle altezze di colmo e di gronda di una delle proprietà, potrà avvenire anche in momenti successivi. A tale scopo, per garantire un miglior livello di omogeneità degli edifici, l'obbligo di adeguamento da parte di tutti i proprietari costituenti la cortina edilizia e /o l'edificio, per gli interventi successivi, sarà garantito con apposito atto impegnativo di assenso tra i proprietari stessi.^(VI)

Per tali ambiti si applica quanto previsto dall'art. 9 punto 1. del D.M. n. 1444 del 2/4/1968. ~~ed è sempre richiesta la valutazione d'impatto paesistico, come riportata al successivo comma.~~

Nota Bene: In tutti gli ambiti in cui è consentito il recupero del sottotetto, per gli edifici in cui non è ammessa la modifica della sagoma, il recupero del sottotetto potrà avvenire all'interno della sagoma esistente, nel rispetto delle quote di imposta e di colmo e delle pendenze fatto salvo il maggior spessore necessario ai fini del contenimento dei consumi energetici, e sarà consentita l'apertura di lucernari, abbaini, lo sfalsamento di solai interni e modifiche delle falde per creazione di terrazzi salvo che nelle zone dell'ambito storico.

2 Di nuova costruzione

Fatto salvo quanto prescritto al successivo comma, nelle nuove costruzioni i sottotetti sono ammessi alle seguenti condizioni:

- le falde del tetto siano impostate a non più di mt. 0,50 dall'intradosso dell'ultimo solaio e con una pendenza non superiore al 40%: **al solo scopo di assicurare l'integrazione di pannelli fotovoltaici e solare termici (integrati nella copertura stessa o in modo retrofit), debitamente certificato, saranno ammesse pendenze maggiori valutate alla presentazione dei singoli progetti.**

- non siano destinati a usi che prevedono la permanenza di persone
- siano conformi a quanto prescritto dal Regolamento Edilizio.

3 Norme particolari di carattere generali

La soluzione proposta dovrà garantire l'allineamento coerente con quello degli edifici circostanti, pertanto, per il raggiungimento di tal fine potranno essere autorizzate modeste variazioni, in deroga a quanto prescritto e comunque nel rispetto dei diritti di terzi.

La modifica della sagoma è autorizzata fino al raggiungimento delle altezze richieste. Nei casi di pendenze della copertura inferiori al 20%, potranno essere autorizzate soluzioni diverse.

Le altezze interne dei sottotetti esistenti dovranno corrispondere a quelle approvate e risultanti dagli originali progetti dei fabbricati o da pratiche di condono edilizio.

Per qualsiasi intervento di recupero abitativo del sottotetto che **incida sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici e da realizzarsi in ambiti non sottoposti a vincolo paesaggistico** ~~preveda l'apertura di abbaini e terrazzi, nonché modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza~~ è richiesta la valutazione di impatto paesistico da redigersi con le modalità fissate dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) **P.P.R.** e dalle linee guida approvate con D.G.R. n. VII/11045 dell'8/11/2002 e successive modifiche ed integrazioni, ~~nonché secondo quanto prescritto dalle presenti norme e dal Piano del Paesaggio.~~

Il recupero dei sottotetti in edifici oggetto di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione potrà avvenire nel rispetto delle norme precedenti e solo nei casi di mantenimento della stessa area di sedime e sagoma dell'edificio preesistente (fatte salve le innovazioni necessarie per il recupero del sottotetto) e previa presentazione di perizia da parte di tecnico abilitato attestante l'impossibilità di realizzare l'intervento senza procedere alla demolizione e ricostruzione del fabbricato.

(VI) Comma aggiunto in seguito all'approvazione della controdeduzione all'osservazione n° 56 prot. 3604/11