

11/4/2000

Comune di Milano
Direzione Centrale Pianificazione Urbana e Attuazione P.R.
Settore Concessioni ed Autorizzazioni Edilizie

DIREZIONE – EC-GBJ
TEL 62086149 - FAX 6598427

CIRCOLARE N. 7/2000

**Nuovo regolamento edilizio –
chiarimenti su: volumetria e s.l.p.; interventi sull'esistente; distanze; progetto
preliminare; modifica delle destinazioni d'uso**

In relazione all'entrata in vigore del nuovo Regolamento Edilizio intervenuta in data 20/10/99 con la pubblicazione sul B.U.R.L. si dettano le seguenti disposizioni di carattere interpretativo:

1. APPLICAZIONE IN MATERIA DI CALCOLO DELLA VOLUMETRIA E DELLA S.L.P.

Il calcolo della volumetria secondo le disposizioni di cui all'art.11 R.E., applicando un'altezza virtuale di 3 mt. alla s.l.p. determinata secondo l'art.6 N.T.A. del P.R.G. come modificato dall'art.10.2 R.E., riguarda tutti gli interventi di nuova edificazione, ampliamento o ristrutturazione oggetto di istanza presentata successivamente alla entrata in vigore del nuovo Regolamento, ovvero varianti ad interventi in corso alla data di entrata in vigore (per i quali non sono ancora scaduti i termini per la fine lavori).

Si ricorda, in particolare che, ai sensi dell'art.66.3 del R.E. gli interventi di ristrutturazione possono comportare: "la demolizione e ricostruzione, parziale o totale, dei fabbricati nel rispetto della consistenza volumetrica di quelli preesistenti." e che lo stesso articolo al 2° comma recita : "Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento, né pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante. Gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento, consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, sono da intendere come interventi di nuova costruzione."

Pertanto negli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, la "consistenza volumetrica" preesistente dovrà essere determinata sulla base della s.l.p. esistente, valutata applicando i nuovi criteri contenuti nell'art. 10 del nuovo R.E. (quindi scorporando dalla s.l.p. le superfici elencate al punto 2 dello stesso articolo anche se originariamente comprese nelle volumetrie assentite), moltiplicata per l'altezza virtuale indipendentemente da quella reale. Identico criterio dovrà essere adottato per la valutazione di s.l.p. e volume di progetto.

Per quanto attiene agli interventi previsti nell'ambito di piani attuativi, si precisa quanto segue:

- a) Il calcolo della s.l.p. può correttamente essere effettuato secondo i disposti dell'art.10 R.E. modificativo dell'art. 6 N.T.A.;
- b) Il calcolo della volumetria va effettuato ai sensi dell'art.11 R.E. applicando, in particolare, l'altezza virtuale di mt. 3 e fermo restando la s.l.p. prevista in sede di piano attuativo da determinare secondo il criterio di cui al punto a).
- c) In ogni caso la determinazione della s.l.p. e della volumetria devono rispettare, in ossequio a quanto già richiamato, le norme dei piani attuativi circa le indicazioni planivolumetriche, se vincolanti in base alle Norme di Attuazione dei Piani stessi.

2. INTERVENTI SULL'ESISTENTE, AMPLIAMENTI E COMPLETAMENTI

Al di là delle considerazioni svolte al precedente punto, il criterio di calcolo della s.l.p. ai sensi del nuovo Regolamento va applicato in forma generalizzata, ciò desumendosi in particolare dalla previsione dell'art.10 2° comma, che recita: " Al fine di consentire la completa fruibilità delle costruzioni, nella compilazione dei progetti di opere edilizie non devono essere conteggiate nella s.l.p. (...) le superfici degli androni di ingresso, delle scale, degli ascensori e dei pianerottoli di

sbarco, delle scale di sicurezza e dei vani corsa degli impianti di sollevamento;”. Ne consegue che, anche negli interventi sull’esistente non comportanti demolizione e ricostruzione, le superfici prima elencate non devono essere conteggiate nel calcolo della s.l.p. esistente.

Non è ammissibile, perciò, una mera operazione contabile che, su un edificio esistente, scomputi, ad esempio, le scale originariamente calcolate in volumetria allo scopo di utilizzare in altra collocazione la riserva volumetrica così ottenuta.

Inoltre si deve rilevare che qualora, attraverso la rideterminazione della volumetria del fabbricato, applicando i nuovi criteri di calcolo della S.l.p., si producesse una riserva di volumetria rispetto a quella originariamente assentita ed oggetto di impegnativa volumetrica, il suo utilizzo si configurerebbe a tutti gli effetti come intervento di nuova edificazione o di ampliamento, quindi soggetto innanzitutto al regime concessorio ed in secondo luogo ammissibile solo se non eccedente i limiti di densità dettati dalle N.T.A del P.R.G.

Saranno, invece, sempre ammissibili in regime autorizzativo gli interventi volti alla realizzazione ex-novo degli spazi elencati al 2° comma dell’art. 10 sia attraverso la costruzione di nuovi manufatti sia attraverso il riutilizzo di spazi precedentemente non compresi in volumetria.

3. DISTANZE

Per quanto attiene all’applicazione del punto 4 dell’art.4 del nuovo Regolamento Edilizio, considerate anche le controdeduzioni contenute nella deliberazione di C.C. n°81/99 del 20.7.1999, si conferma il riferimento al limite di distanza tra pareti finestrate stabilito dal D.M.1444/68, art.9, 2° comma.

Tale limite può, come previsto dal citato art.4, punto 4, essere derogato esclusivamente nel caso di:

- Interventi in regime di concessione edilizia convenzionata, purché la convenzione precisi i limiti della deroga mediante apposito planivolumetrico approvato prima o contestualmente alla concessione stessa.

Sono fatte salve le disposizioni di cui all’art.9 del citato D.M. per i casi disciplinati da piani esecutivi.

4. PROGETTO PRELIMINARE

Le disposizioni del nuovo R.E. in materia di progetto preliminare (artt.112-128, titolo VII e norme transitorie) trovano applicazione provvisoria sulla base della presentazione del pre-progetto previsto dal precedente Regolamento all’art.27.

In proposito, è stato espresso orientamento della C.E. con voto in data 11.11.1999.

Ciò al fine di rendere immediatamente operative le nuove disposizioni che sono finalizzate alla semplificazione del procedimento, anche per quanto concerne gli interventi sottoposti a parere obbligatorio della C.E. (art.124).

Si sottolinea il carattere di provvisorietà della procedura indicata, che avrà efficacia sino al momento dell’insediamento della nuova C.E. secondo la composizione prevista dal Regolamento e alla assunzione delle determinazioni di cui all’art.128 (Regolamento interno).

5. MODIFICA DELLE DESTINAZIONI D’USO

L’art.13 legittima la possibilità di procedere, con o senza esecuzione di opere edilizie, alla variazione “di un’attività o funzione esercitata con altra”, purché tale variazione riguardi funzioni previste dal P.R.G. e sue norme attuative per le singole zone funzionali come tra loro compatibili, anche se, attraverso le variazioni di destinazione d’uso, non sono rispettate le quote percentuali minime e massime (intendendosi, per le zone B2, quelle desumibili dalla situazione esistente ai sensi dell’art.20.3 N.T.A).

Tale interpretazione consegue alla abrogazione dell’art.70 N.T.A., che subordinava tale possibilità alle risultanze del nuovo rilevamento edilizio, imponendo, in particolare, che la verifica dei rapporti percentuali tra funzioni compatibili fosse riferita all’area di intervento, nei casi di iniziative oggetto di pianificazione esecutiva, ovvero alle singole aree o fabbricati nel caso di interventi non sottoposti a pianificazione esecutiva.

In relazione a quanto evidenziato, si precisa peraltro che, stante il nuovo testo regolamentare che riguarda esclusivamente le attività o funzioni esercitate, la norma trova applicazione solo nel caso di interventi sull’esistente ivi compresi gli interventi di ristrutturazione.

Si ricorda inoltre, per quanto riguarda il regime normativo riguardante la variazione di destinazione, la prescrizione dell'ultimo comma dell'art.10 della legge 10 del 28.1.1977 che impone l'adeguamento dell'onere concessorio per i mutamenti della destinazione d'uso in immobili non residenziali effettuati, anche senza realizzazione di opere edilizie, entro 10 anni dal termine di opere autorizzate con concessione edilizia.

La possibilità di variazione delle destinazioni d'uso nei termini sopra descritti è evidentemente inammissibile laddove tale esclusione è espressamente disciplinata per legge (ad esempio, nell'ambito dei P.I.R. ai sensi della L.R. n.23/90, che impone la presenza della funzione residenziale in misura minima del 50% e, comunque, la pluralità di funzioni e destinazioni d'uso – art.3).

L'operatività dell'art.13 trova peraltro limitazione anche nei casi in cui la variazione delle destinazioni d'uso, attuata senza rispettare le percentuali previste dalle N.T.A. del P.R.G., comporti la necessità di adeguare la dotazione degli standard.

L'operatività dell'art.13 non trova, invece, limitazione nei casi in cui la variazione delle destinazioni d'uso sia regolata da norme di carattere procedimentale contenute nelle N.T.A. del P.R.G., come nel caso degli articoli 18 e 20, in quanto essi non escludono in assoluto la possibilità di mutamento della destinazione d'uso ma prevedono, a tal fine, il ricorso alla pianificazione esecutiva, anche la dove si tratti di effettuare semplici interventi di manutenzione straordinaria o di risanamento conservativo. Anche in questo caso si ritiene quindi operante la previsione dell'art 13 del R.E..

Per quanto riguarda le problematiche relative all'adeguamento della dotazione degli standard previsti dalla legge per le varie funzioni, in assenza della normativa regionale prevista dall'art.2.60.20 della Legge 23.12.1996 n.662, si potrà procedere al conferimento della dotazione aggiuntiva nelle forme di legge previste (cessione o asservimento di aree), oppure potrà essere proporzionalmente ridotta la volumetria oggetto della variazione d'uso.

La definitiva sistemazione della materia potrà essere effettuata in sede di applicazione delle norme in itinere presso la Regione Lombardia.

IL DIRETTORE DI PROGETTO
Arch. G.Bianchi Janetti

IL DIRETTORE DEL SETTORE
Arch. G.Orsi

IL DIRETTORE CENTRALE
Dott. E.Cazzani