

Ornago, 30.12.2016



All'attenzione dell'
Amministrazione Comunale
Comune di Ornago
Via Santuario n. 6
20876 Ornago (mb)

OGGETTO : OSSERVAZIONI AL PIANO DELLE REGOLE ADOTTATO, inerenti le distanze degli edifici accessori rispetto agli altri edifici o ad i confini delle proprietà.

In qualità di tecnico operante sul territorio di Ornago presento una osservazione al Piano delle Regole adottato con delibera C.C. n. 31 del 13.10.2016, per quanto riguarda le distanze degli edifici accessori dai confini e dagli altri edifici. Il fine è di dare un contributo alla definizione degli argomenti trattati. Il punto di partenza sono quindi le indicazioni contenute nel documento PdR 17.1 "Disciplina generale del PdR", dove all'art. 23 viene definito l'edificio accessorio come edificio completamente privo delle caratteristiche di abitabilità con specifiche altezze interne e destinati a funzioni di servizio alle attività svolte nell'edificio principale ed in mancanza del quale non può esistere. Il riferimento all'edificio principale per me vuole dire che le prossime considerazioni valgono per gli ambiti territoriali T1, T2, T3 e T4.

Nelle successive considerazioni si intende l'edificio accessorio sia come struttura aperta tipo pergolato che chiusa (art. 22) come possono essere i boxes fuori terra. Per questi ultimi parto dal presupposto che sulla base dell'art. 21, non vengano considerati nel calcolo della Superficie Lorda di Pavimento quando sono privi dei requisiti di agibilità ed hanno altezza inferiore a 2,60 m (art. 21 comma 3).

Nell'insieme sono di seguito proposti alcuni casi, che hanno tutti come sottointeso il fatto di non volere governare solo le situazioni che si possono creare nelle nuove costruzioni, ma anche di potere intervenire nel costruito che presenta una casistica di situazioni molto ampia. Si può dividere la situazione degli accessori esistenti ma non realizzati a seguito di pratica edilizia e comunque dopo il 1967, da quelli di nuova costruzione.

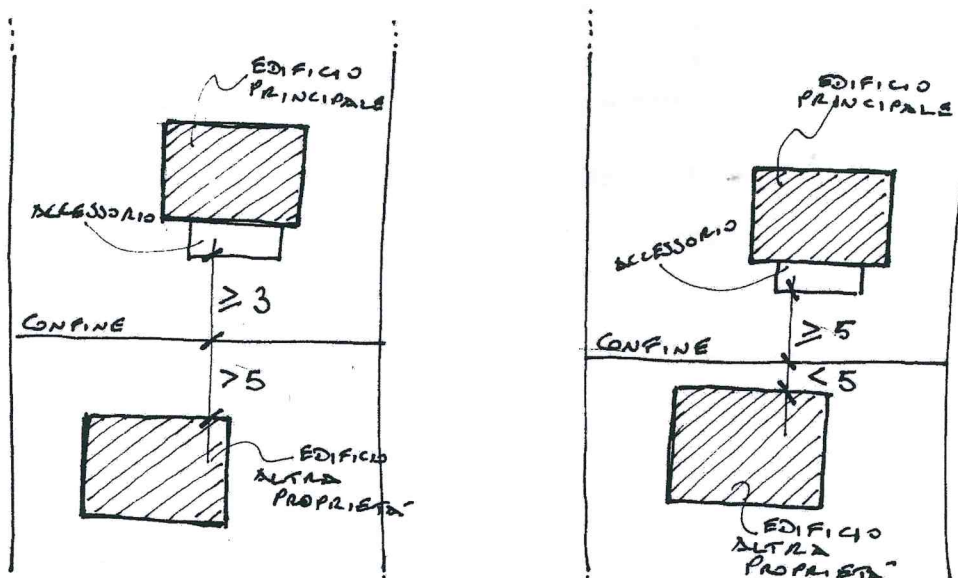
A) Edifici accessori esistenti ma non realizzati a seguito di pratica edilizia. Se di un edificio realizzato dopo il 1967 ricorrono le condizioni per poterlo definire "accessorio" e se le sue distanze dall'edificio principale, da altri edifici o, al

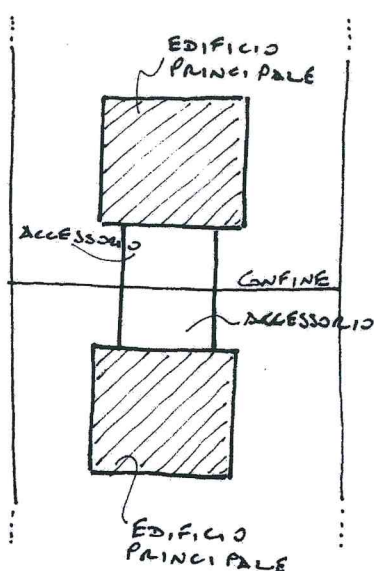
di là del confine di proprietà, da altri edifici sono compatibili con le indicazioni del Codice Civile, si propone di sanarne l'esistenza secondo le indicazioni di legge vigenti, quando si presenta una delle seguenti condizioni:

- Essere stati accatastati ad una data antecedente l'adozione del Piano delle Regole;
- Essere presenti sul rilievo aerofotogrammetrico del Comune di Ornago usato come base per le tavole del PGT;
- Essere presente su tutta la sequenza storica del rilievo fotografico proposto da Google Earth;

B) **Edifici accessori di nuova costruzione.** Sono di seguito proposte una serie di condizioni inerenti le distanze degli edifici accessori rispetto all'edificio principale, ad edifici oltre il confine di proprietà, ad altri accessori e rispetto ad ambiti pubblici. Le considerazioni sulle distanze fanno riferimento all'art. 33 "Distanza minima dai confini: Dc". Si riprende quanto proposto al comma 3 per le eccezioni inerenti gli edifici accessori e le si completa con altre indicazioni aggiuntive.

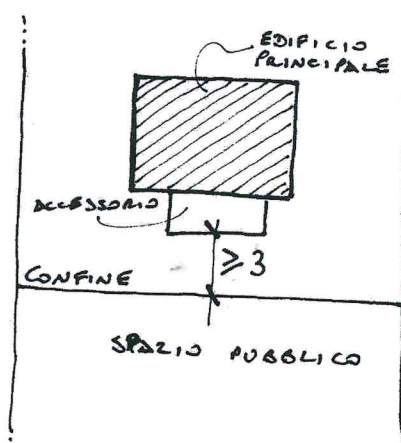
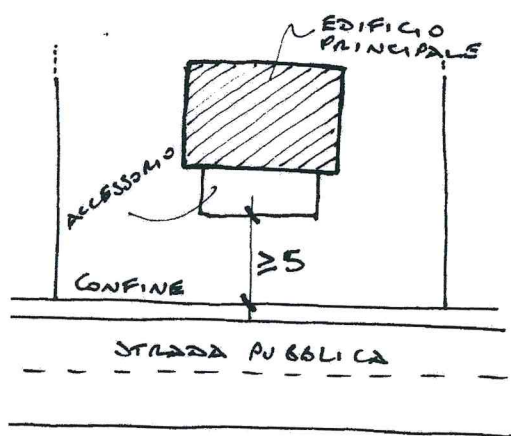
1) *Distanza da un confine di proprietà dell'edificio accessorio realizzato in aderenza all'edificio principale.* Si possono presentare situazioni anche di edifici principali esistenti e costruiti prima del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 e che quindi non rispettano la distanza dei 10 m tra superfici finestrate. Si propongono quindi come ammissibili gli schemi sotto riportati.





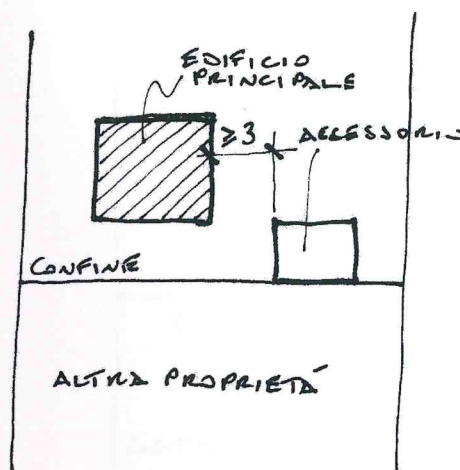
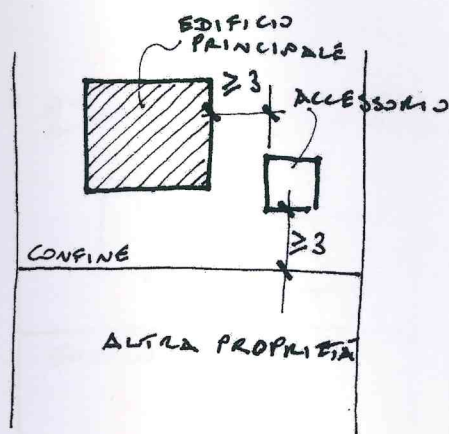
Dalle due ipotesi ammissibili sopra riportate, risulta che l'accessorio, se attiguo al principale, non può essere posto a confine. Eccezione si può fare nel caso dello schema a lato che è quello tipico delle villette a schiera con boxes esterni, ovvero per essere ammissibile si deve presentare la stessa condizione nella disposizione di edifici tra le due proprietà confinanti (non necessariamente ci deve essere la simmetria).

- 2) Distanza da un confine di proprietà dell'edificio accessorio nei confronti di ambiti pubblici. Si ripropone quanto scritto nel documento in adozione senza modifiche.

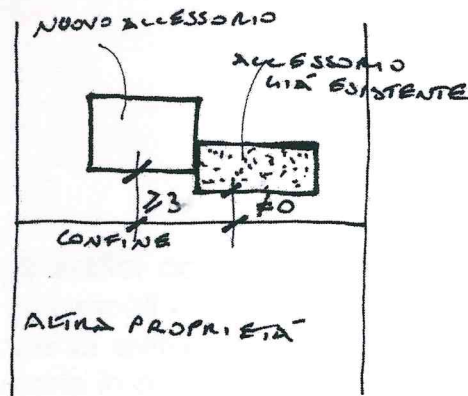
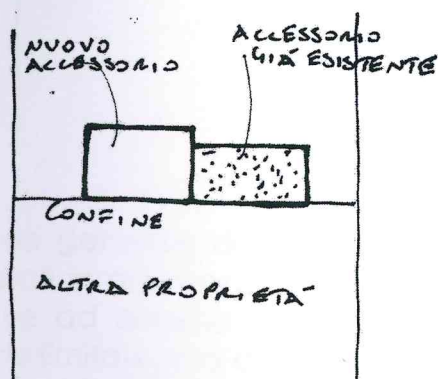


- 3) Distanza dell'edificio accessorio dai confini e dall'edificio principale da cui è staccato. Lo schema sotto riportato dice che le due situazioni accettabili sono che l'accessorio od è sul confine o ad almeno 3 m di distanza da esso. In questo caso, come per i seguenti casi 4) e 5) si deve comunque

garantire la distanza dall'accessorio nuovo di almeno 5 m dal confine se l'edificio principale confinante è a meno di 5 m dal confine.

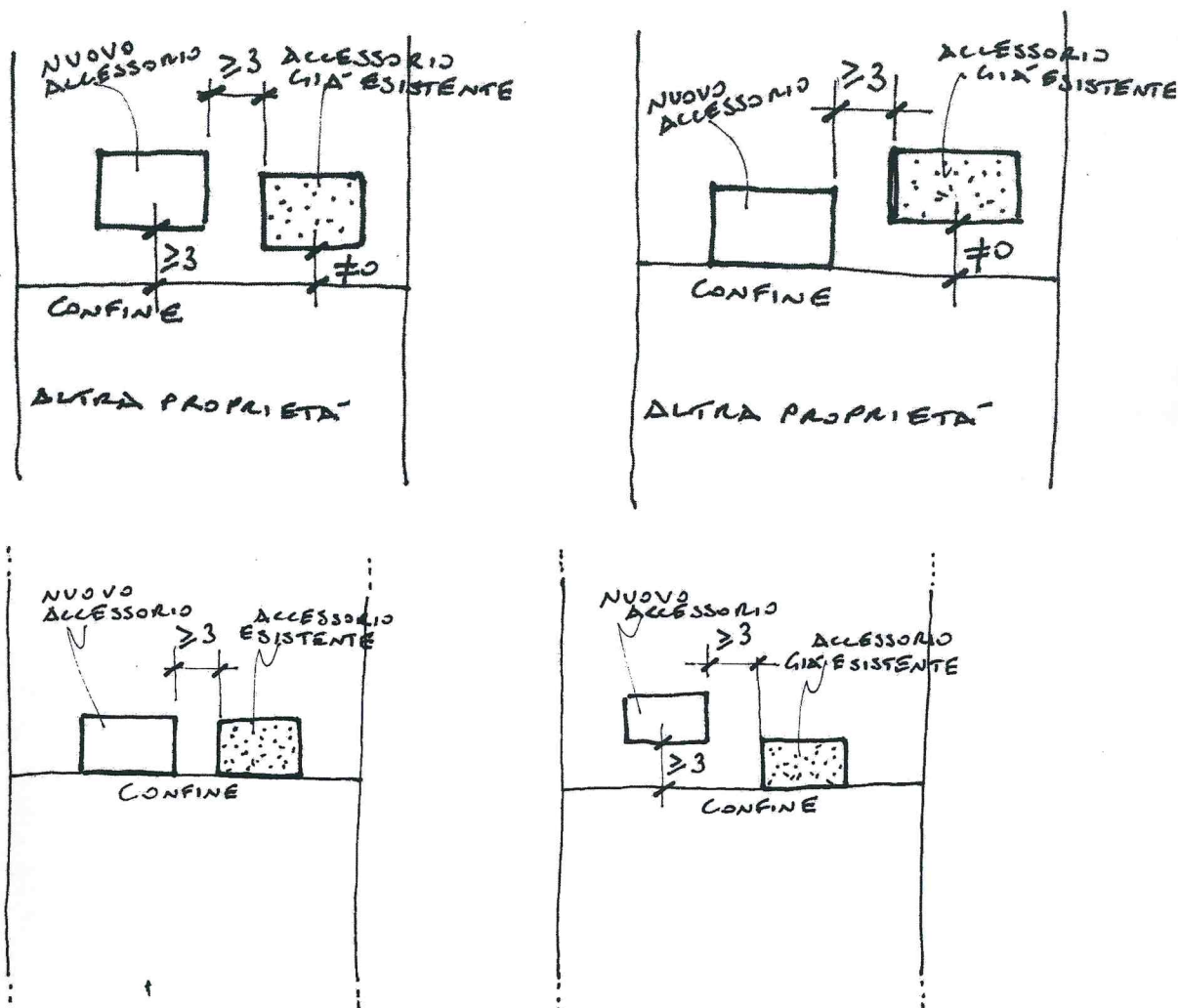


- 4) Distanza dal confine di un edificio accessorio in continuità con un altro accessorio già esistente. Se il nuovo edificio accessorio è da costruire in aderenza ad uno già realizzato, si può presentare il caso dello schema sotto riportato. Se l'accessorio esistente è in aderenza all'edificio principale non può succedere che con il nuovo accessorio si arrivi a confine, vale quindi il caso 1 con la possibilità di ammettere lo schema della "villetta a schiera".



- 5) Distanza dal confine di un edificio accessorio staccato da un altro accessorio già esistente. Anche in questo caso esiste già un edificio accessorio. Se il nuovo non deve essere costruito in aderenza all'esistente si

deve garantire la distanza di 3 m dal confine e tra gli accessori. Vale sia nel caso in cui l'esistente sia costruito a confine che sia da questo staccato.



Il senso generale delle proposte è che gli edifici accessori possono essere realizzati in aderenza ad edifici esistente (principali o a loro volta accessori) oppure ad almeno 3 m. Quindi si propone di evitare situazioni di distanze troppo limitate, ma di consentire la costruzione in aderenza, al confine o agli altri edifici. Queste considerazioni sono fatte per le caratteristiche proprie degli accessori (una fra tutte il fatto di non essere abitabili) e per ammetterli anche in ambiti in cui la superficie scoperta a disposizione non è particolarmente ampia.

ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E
CONSERVATORI DELLA PROVINCIA
DI MONZA E DELLA BRIANZA

Arch. Cristiano Giovanni Monzani

CRISTIANO GIOVANNI
MONZANI
ARCHITETTO